

---

**TRAJECTOIRE SANTÉ**

AUTRE FIA

au sens de l'article L. 214-24 III du Code monétaire et financier  
constitué sous la forme d'une société civile à capital variable

**DOCUMENT D'INFORMATION DES INVESTISSEURS**

---

Date 3 décembre 2021

---

<b>1.</b>	<b>DEFINITIONS .....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>CARACTERISTIQUES GENERALES .....</b>	<b>5</b>
2.1	Caractéristiques de la Société .....	5
2.2	Renseignements sur les Parts émises par la Société .....	6
2.3	Mise à disposition de différents documents et informations .....	7
<b>3.</b>	<b>ACTEURS DE LA SOCIETE.....</b>	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>POLITIQUE DE GESTION DE LA SOCIETE .....</b>	<b>12</b>
4.1	Objectif de gestion .....	12
4.2	Indicateur de référence .....	13
4.3	Stratégie d'investissement de la Société .....	13
4.4	Règles de co-investissements .....	18
4.5	Profil de risque .....	19
4.5.1	Risques généraux .....	19
4.5.2	Risques liés à la stratégie d'investissement .....	20
4.5.3	Risques inhérents à l'absence de comptes historiques de la Société .....	23
4.6	Souscripteurs concernés, profil de l'investisseur type.....	24
4.7	Garantie ou protection .....	24
4.8	Conséquences juridiques liées à la souscription des Parts .....	24
4.9	Traitement préférentiel.....	25
<b>5.</b>	<b>PARTS DE LA SOCIETE .....</b>	<b>25</b>
5.1	Caractéristiques des Parts.....	25
5.2	Valeur Liquidative .....	26
5.3	Durée de placement recommandée .....	26
5.4	Modalités de souscription et de rachat des Parts.....	27
5.4.1	Souscription des Parts .....	27
5.4.2	Rachat des Parts .....	29
5.5	Cession des Parts.....	32
5.6	Modalités de distribution de la Société .....	32
<b>6.</b>	<b>FRAIS ET COMMISSIONS .....</b>	<b>32</b>
6.1	Commissions de souscription et de rachat.....	32
6.2	Frais et commissions .....	33
6.2.1	Frais de gestion de la Société .....	35
6.2.2	Frais de gestion externes à la Société de Gestion .....	36
6.2.3	Frais liés aux opérations sur Actifs Immobiliers hors commissions d'acquisition ou de cession d'Actifs Immobiliers .....	36
6.2.4	Commission d'acquisition d'Actifs Immobiliers .....	37
6.2.5	Commission de cession d'Actifs Immobiliers.....	37
6.2.6	Commissions de mouvement liées à l'investissement en Actifs d'Exploitation .....	37
6.2.7	Frais de constitution.....	38
6.2.8	Frais d'exploitation immobilière .....	38

6.2.9	Frais indirects .....	38
<b>7.</b>	<b>ORGANE DE GOUVERNANCE .....</b>	<b>39</b>
<b>8.</b>	<b>COMITE DE SUIVI .....</b>	<b>39</b>
<b>9.</b>	<b>SUIVI DES RISQUES.....</b>	<b>39</b>
<b>10.</b>	<b>EVALUATION ET COMPTABILISATION.....</b>	<b>39</b>
<b>11.</b>	<b>REGIME FISCAL.....</b>	<b>44</b>
<b>12.</b>	<b>ECHANGE AUTOMATIQUE DE RENSEIGNEMENTS EN MATIERE FISCALE .....</b>	<b>46</b>
<b>13.</b>	<b>INFORMATION DES ASSOCIES .....</b>	<b>47</b>
13.1	Langue de communication .....	47
13.2	Notifications .....	47
13.3	Modification du Document d'Information .....	47
13.4	Rapport annuel .....	47
13.5	Documents d'information périodiques .....	48
<b>14.</b>	<b>AUTRES INFORMATIONS .....</b>	<b>49</b>

**DOCUMENT D'INFORMATION DES INVESTISSEURS  
TRAJECTOIRE SANTE  
SOCIETE CIVILE A CAPITAL VARIABLE  
CONSTITUEE SOUS LA FORME D'UN « AUTRE FIA » AU SENS DE L'ARTICLE L. 214-24 III DU CODE  
MONETAIRE ET FINANCIER**

**AVERTISSEMENT**

La Société de Gestion appelle l'attention des souscripteurs sur le fait que la Société est un Autre FIA au sens de l'article L. 214-24 III du Code monétaire et financier (le « CMF ») qui n'est pas soumis à l'agrément ou à une procédure de déclaration auprès de l'Autorité des marchés financiers (l' « AMF ») et peut adopter des règles de fonctionnement et de gestion propres, définies au sein du présent document d'information (le « Document d'Information »).

La souscription ou l'acquisition de Parts de la Société, directement ou par personne interposée, est réservée à la catégorie d'investisseurs définie à l'article 4.6 ci-après.

La Société a été constituée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans sous réserve d'une dissolution anticipée ou de la prorogation dans les conditions prévues dans les Statuts et dans le Document d'Information.

La durée de placement recommandée est de huit (8) ans minimum.

La Société de Gestion attire l'attention des souscripteurs sur le fait que la Valeur Liquidative des Parts (tels que ces termes sont définis ci-dessous) peut ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel des actifs en portefeuille sur la durée de vie de la Société et ne pas tenir compte de l'évolution possible de leur valeur.

Les demandes de rachat ou de Cession des Parts ne sont autorisées que dans les conditions et limites prévues aux Articles 5.4.2 et 5.5 ci-après. En particulier, en cas de demande de rachat des Parts de la Société, la Société de Gestion attire l'attention des investisseurs potentiels sur le fait que la somme qui leur sera versée pourra être inférieure à celle qui avait été initialement investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de la Société, et en particulier de la valeur liquidative des fonds sous-jacents ou des actifs détenus en direct par la Société.

En souscrivant ou en acquérant des Parts, tout souscripteur ou acquéreur s'expose à certains risques mentionnés à l'Article 4.4 ci-après. Les investisseurs potentiels sont donc incités à effectuer leurs propres diligences quant aux conséquences juridiques, fiscales et financières, ainsi que toutes autres conséquences découlant de leur investissement dans la Société, afin d'arriver à leur propre détermination de l'intérêt d'investir dans la Société et d'évaluer les risques de cet investissement.

Ce document est établi conformément à la Directive AIFM, à l'article 421-24 I du Règlement Général de l'AMF (le « RG AMF ») et à l'instruction AMF n° 2014-02 « *Information des investisseurs des FIA non agréés ou déclarés* ». Il n'a pas fait l'objet d'un agrément, ni d'un visa de l'AMF. Toutefois, ce document est notifié à l'AMF conformément aux dispositions de l'article L. 214-24-1 I du CMF dans le cadre de la notification de commercialisation de la Société.

**La Société lève des capitaux dans le cadre d'une offre au public ne requérant pas l'établissement d'un prospectus en application du règlement (UE) n° 2017/1129, dès lors que les parts émises par la Société seront exclusivement offertes aux investisseurs qualifiés au sens du règlement (UE) n° 2017/1129, conformément aux dispositions de l'article L. 411-2 1 du CMF.**

**La Société est un fonds d'investissement qui ne sera commercialisé qu'après d'un nombre restreint d'investisseurs (cent cinquante (150) investisseurs au maximum).**

## 1. DEFINITIONS

Pour les besoins du Document d'Information, et sous réserve d'une interprétation différente en fonction du contexte, les termes définis dans le Document d'Information ont la signification qui leur est attribuée dans le glossaire figurant en annexe.

## 2. CARACTERISTIQUES GENERALES

### 2.1 Caractéristiques de la Société

<b>Nature juridique</b>	TRAJETOIRE SANTE est un fonds d'investissement alternatif au sens de la directive 2011/61/UE du 8 juin 2011 (la « <b>Directive AIFM</b> ») de droit français, relevant de la qualification d'Autre FIA visée à l'article L. 214-24 III du Code monétaire et financier. TRAJETOIRE SANTE est régie par les dispositions de la sous-section 1 de la section 2 du chapitre IV du titre I du livre II du Code monétaire et financier ainsi que par les dispositions applicables du Code civil et du Code de commerce.
<b>Forme sociale</b>	TRAJETOIRE SANTE est constituée sous la forme d'une société civile à capital variable (la « <b>Société</b> »), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 905 162 855.
<b>Dénomination sociale</b>	TRAJETOIRE SANTE
<b>Siège social</b>	14 Rue La Fayette, 75009 Paris
<b>Date de création de la Société</b>	La Société a été immatriculée le 15/11/2021 au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris (la « <b>Date de Constitution</b> ») sous le numéro 905 162 855.

<b>Durée de vie de la Société</b>	La durée de vie de la Société prévue dans les Statuts est de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sous réserve d'une dissolution anticipée ou d'une prorogation dans les conditions prévues dans les Statuts et dans le Document d'Information.
<b>Commercialisation</b>	<p>Les Parts de la Société seront commercialisées auprès de clients professionnels ayant la qualité d'Investisseurs Autorisés définis à l'Article 4.6, selon les modalités prévues par les articles L. 214-24-1 I du Code monétaire et financier, 421-1 et suivants du RG AMF et par l'Instruction AMF n° 2014-03.</p> <p>La Société sera notamment accessible au travers d'unités de compte de contrats d'assurance-vie, de contrats de capitalisation ou dans le cadre de plans d'épargne retraite.</p>
<b>Synthèse de l'offre de gestion</b>	<p>a) <u>Compartiments</u> : non.</p> <p>b) <u>Souscripteurs concernés</u> : les Parts sont destinées aux Investisseurs Autorisés définis à l'Article 4.6.</p> <p>c) <u>Montant minimum de souscription initiale</u> : le Montant minimum est défini à l'Article 5.4.1(d).</p> <p>d) <u>Montant minimum de souscription ultérieure</u> : le Montant minimum est défini à l'Article 5.4.1(d).</p> <p>e) <u>Code ISIN</u> :</p> <p>Parts A : FR0014005KJ3</p> <p>Parts B : FR0014005KI5</p>

## 2.2 Renseignements sur les Parts émises par la Société

Les Parts de la Société ne sont pas des titres négociables.

Il existe deux (2) catégories de Parts.

Dénomination commerciale	Code ISIN	Devise de libellé	Valeur nominale	Minimum de souscription initiale (**)	Décimalisation	Minimum de souscription ultérieur(**)
Parts A	FR0014005 KJ3	EUR	1 euro	10.000 parts	1/1000 <sup>ème</sup>	1 millième de part
Parts B	FR0014005 KI5	EUR	1 euro	5.000 parts(*)	1/1000 <sup>ème</sup>	1 millième de part

(\*) exceptionnellement ce minimum de souscription initial sera de 100 parts pour les membres fondateurs de la Société.

(\*\*) Le montant minimum de souscription comprend le nominal des Parts souscrites et la prime d'émission

### 2.3 Mise à disposition de différents documents et informations

Les Statuts, les derniers documents annuels et périodiques, la dernière Valeur Liquidative des Parts de la Société, la dernière version du Document d'Information, le DIC PRIIPS et l'information sur les performances passées de la Société sont adressés, gratuitement sur simple demande, aux Associés. Ils sont également disponibles sur le site internet de la Société de Gestion, dans un espace sécurisé réservé aux Associés.

Les documents annuels et périodiques comprendront les informations exigées aux IV et V de l'article 421-34 du RG AMF, à savoir :

- (a) le pourcentage d'actifs de la Société qui font l'objet d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide ;
- (b) toute nouvelle disposition prise pour gérer la liquidité de la Société ;
- (c) le profil de risque actuel de la Société et les systèmes de gestion du risque utilisés par la Société ou la Société de Gestion pour gérer ces risques ;
- (d) tout changement du niveau maximal de levier auquel la Société de Gestion peut recourir pour le compte de la Société, ainsi que tout droit de réemploi des actifs de la Société donnés en garantie et toute garantie prévus par les aménagements relatifs à l'effet de levier ;
- (e) le montant total du levier auquel la Société a recours.

Ces documents peuvent être obtenus auprès de la Société de Gestion :

**EURYALE ASSET MANAGEMENT**

14 Rue La Fayette  
75009 PARIS

E-mail : [contact@euryle-am.fr](mailto:contact@euryle-am.fr)

### 3. ACTEURS DE LA SOCIETE

<b>Société de Gestion</b>	<p>La Société sera gérée par EURYALE ASSET MANAGEMENT, une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 22 juillet 2014 sous le numéro GP-14000027, dont le siège social est sis 14 Rue La Fayette, 75009 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sous le numéro 518 574 033 (la « <b>Société de Gestion</b> »).</p> <p>Le capital social de la Société de Gestion est de 720 000 euros.</p> <p>Conformément aux stipulations du IV de l'article 317-2 du RG AMF, afin de couvrir les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion des fonds qu'elle gère, EURYALE ASSET MANAGEMENT dispose de fonds propres à hauteur de 2 962 000 €, de fonds propres réglementaires pour 305 000 € et de fonds propres supplémentaires pour 115 000 euros.</p> <p><u>Principales obligations :</u></p> <p>La Société de Gestion assume sous sa responsabilité la gérance de la Société dans les conditions et avec les pouvoirs prévus par la loi, pour toute la durée de vie de la Société, conformément à la Règlementation Applicable, la documentation de la Société, notamment les Statuts, et l'intérêt social.</p> <p>La Société de Gestion est habilitée à effectuer tous les actes de gestion qui entrent dans l'objet social et qui sont conformes à l'intérêt de la Société conformément aux dispositions de l'article 1848 alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil, sous réserve des décisions que la loi attribue expressément aux assemblées des Associés.</p> <p>La Société de Gestion agit notamment en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par les Statuts.</p> <p>Dans le cadre de sa mission, la Société de Gestion agit de manière honnête, loyale, professionnelle, indépendante, et dans l'intérêt de la Société et des Associés.</p> <p>La Société de Gestion est responsable de l'évaluation des Actifs de la Société ainsi que du calcul et de la publication de la Valeur Liquidative.</p> <p>La Société de Gestion assure le contrôle de la qualité des Associés ; elle s'assure que les critères relatifs à la capacité des souscripteurs ou acquéreurs de Parts ont été respectés et que ces derniers ont reçu l'information requise lors de la souscription au capital de la Société.</p>
---------------------------	---

	<p>La Société de Gestion assure un « traitement équitable » à tous les Associés.</p> <p><u>Délégations :</u></p> <p>La Société de Gestion assume les fonctions de gestion des investissements de la Société (gestion du portefeuille et gestion des risques).</p> <p><u>Droits des Associés :</u></p> <p>La Société de Gestion est nommée dans les Statuts.</p> <p>La Société de Gestion rend compte de sa mission aux Associés lors des réunions d'Associés, des réunions du Comité de Suivi, ainsi que par l'envoi aux Associés des <i>reportings</i> dans les conditions prévues à l'Article 12 ci-après.</p>
<p><b><u>Dépositaire</u></b></p>	<p>Société Générale Société Anonyme Siège social : 29, boulevard Haussmann – 75009 Paris RCS: 552 120 222 Établissement de crédit agréé par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution en qualité d'établissement de crédit.</p> <p>Les missions confiées à Société Générale en tant que dépositaire (le « Dépositaire »), tant légales que réglementaires et conventionnelles sont notamment les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– suivi des flux de liquidité de la Société (notamment paiements et versements liés aux opérations de souscription et de rachat de Parts) ;</li> <li>– la conservation des actifs ou tenue de position et le contrôle de l'inventaire des actifs de la Société ;</li> <li>– le contrôle de la régularité des décisions de la Société et de la Société de Gestion ;</li> <li>– le contrôle de l'inventaire des actifs de la Société.</li> </ul> <p><u>Principales obligations :</u></p> <p>Dans le cadre de sa mission, le Dépositaire agit de manière honnête, loyale, professionnelle, indépendante et dans l'intérêt de la Société et des Associés.</p> <p>Le Dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le Code monétaire et financier et la Réglementation Applicable.</p>

A ce titre, dans les conditions fixées par le RG AMF, le Dépositaire exerce les trois missions suivantes :

- (a) suivi des flux de liquidités de la Société ;
- (b) garde des actifs de la Société ;
- (c) contrôle de la Société de Gestion et de la Société.

Le Dépositaire ne peut déléguer à des tiers les fonctions telles que visées au (a) et au (c) ci-avant.

Le Dépositaire peut déléguer à des tiers les fonctions de garde des actifs visés au (b) ci-avant dans les conditions fixées par le RG AMF.

Droits des Associés :

Le Dépositaire est nommé pour une durée indéterminée.

A cet égard, une convention est conclue entre le Dépositaire et la Société. Cette convention définit la mission du Dépositaire et détermine les termes de sa rémunération.

Le Dépositaire est responsable à l'égard de la Société ou à l'égard des Associés de la Société en cas de mauvaise exécution de sa mission telle que définie par la Règlementation Applicable, y inclus plus particulièrement dans les cas visés aux articles 100 et suivants du règlement délégué (UE) n° 231/2013 complétant la Directive AIFM.

En cas de perte d'instruments financiers conservés, le Dépositaire restitue à la Société les instruments financiers, y compris les instruments du marché monétaire sans retard utile. La responsabilité du Dépositaire n'est pas engagée s'il prouve que la perte résulte d'un événement extérieur et que l'ensemble des conditions de l'article 101 du règlement délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012 sont remplies.

Le Dépositaire est responsable à l'égard de la Société ou à l'égard des Associés de toute autre perte résultant de la négligence ou de la mauvaise exécution intentionnelle de ses obligations.

La responsabilité du Dépositaire à l'égard des Associés de la Société peut être mise en cause directement, ou indirectement par l'intermédiaire de la Société de Gestion, selon la nature juridique des rapports existants entre le Dépositaire, la Société de Gestion et les Associés de la Société.

<p><b><u>Commissaire aux Comptes</u></b></p>	<p>PriceWaterHouseCoopers Audit Société par actions simplifiée Siège social : 63, rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine RCS de Nanterre : 672 006 483 (le « <b>Commissaire aux Comptes</b> »)</p> <p><u>Principales obligations :</u></p> <p>Le Commissaire aux Comptes est en charge de la certification des comptes annuels de la Société.</p> <p><u>Droits des Associés :</u></p> <p>Le Commissaire aux Comptes est nommé par l'assemblée générale des Associés pour six (6) exercices (dans les Statuts ou par décision collective des Associés).</p> <p>Le Commissaire aux Comptes est responsable vis-à-vis de la Société ou des Associés en cas de mauvaise exécution de sa mission.</p>
<p><b><u>Etablissement en charge du contrôle de la qualité des investisseurs</u></b></p>	<p>Le contrôle de la qualité des souscripteurs et des obligations en matière d'identification des clients sera effectué par la Société de Gestion.</p>
<p><b><u>Déléataire de la gestion comptable</u></b></p>	<p>La gestion comptable de la Société est confiée, sur délégation de la Société de Gestion à :</p> <p>Forstone Société à Responsabilité limitée Siège social : 6 rue du colonel Delorme 93100 Montreuil RCS de Bobigny : 841 565 021</p>
<p><b><u>Déléataire de la tenue de registre</u></b></p>	<p>La tenue du registre des Parts est confiée, sur délégation de la Société de Gestion à :</p> <p>Forstone</p>
<p><b><u>Centralisateur</u></b></p>	<p>La Société de Gestion assume le rôle de centralisateur.</p> <p>Le centralisateur est essentiellement en charge de la réception et du traitement des ordres de souscription ou de rachat des Parts de la Société.</p>
<p><b><u>Expert Immobilier</u></b></p>	<p>Jones Lang Lasalle Société par actions simplifiée Siège social : 40-42 rue de La Boétie 75008 Paris RCS de Paris : 712 039 098</p>

	L'Expert Immobilier est en charge de l'évaluation ou du contrôle de l'évaluation des Actifs Immobiliers.
<b><u>Prestataires de services immobiliers</u></b>	<p>La Société de Gestion pourra confier tout ou partie des missions de <i>property/facility management</i> et d'<i>asset management</i> immobilier relatives aux Actifs Immobiliers détenus directement ou à travers des filiales à des prestataires immobiliers tiers.</p> <p>Les <i>asset managers</i> interviendront en qualité de conseils dans le cadre de décisions portant sur l'acquisition ou la gestion d'Actifs Immobiliers, notamment pour la mise en œuvre de stratégies d'investissement spécifiques.</p> <p>Les <i>property/facility managers</i> prendront en charge :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la gestion locative (suivi des baux, indexation, mise à jour mensuelle de l'état locatif, états des lieux lors de l'entrée et de la sortie, représentation du propriétaire aux assemblées générales, stockage des contrats et des documents officiels) ;</li> <li>- la gestion technique (budget pour l'année à venir, établissement du Plan Pluriannuel des Travaux, choix des intervenants, conditions des appels d'offre et des rapports d'analyse, suivi des travaux et respect du budget) ;</li> <li>- le suivi des impayés (suivi hebdomadaire et des impayés et relances, validations des communications par lettres recommandées avec accusé de réception, commandements de payer, mise en place d'éventuels échéanciers, et d'une manière générale, la mise en œuvre de l'ensemble des moyens permettant de recouvrer les sommes) ;</li> <li>- le suivi et la mise en paiement des impôts, taxes et cotisations (suivi, paiement et recouvrement des taxes foncières).</li> </ul> <p>Ces prestataires seront sélectionnés par la Société de Gestion au regard de la typologie des Actifs Immobiliers et des stratégies mises en place, de leurs capacités et réputation, et des conditions d'intervention, conformément à sa procédure de sélection.</p>

#### 4. POLITIQUE DE GESTION DE LA SOCIETE

##### 4.1 Objectif de gestion

L'objectif de la Société est de proposer aux Investisseurs Autorisés d'acquérir une participation dans un portefeuille diversifié et exposé majoritairement dans des actifs immobiliers destinés à permettre toute activité liée au domaine de la santé, du handicap et du vieillissement de la population, situés principalement en France et dans les pays de l' Organisation de Coopération et de Développement Economique (« OCDE »), offrant des perspectives de rendement et de valorisation sur la durée de placement recommandée, conformément aux principes énoncés au présent Article 4, dans une démarche progressive d'investissement écologiquement responsable.

Cet objectif sera recherché au travers de :

- une sélection d'actifs immobiliers composés d'immeubles détenus en direct par la Société, de parts ou d'actions de fonds d'investissements alternatifs (FIA) à vocation immobilière, notamment de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), ou de parts, actions ou droits de véhicules d'investissement de droit étranger – en France et dans les pays de l'OCDE, et des participations dans des parts ou actions sociétés immobilières non cotées, dans les conditions précisées ci-après à l'Article 4.3(c) (les « **Actifs Immobiliers** ») ;
- des parts ou actions d'OPCVM investis dans le secteur de la santé, des parts ou actions de sociétés commerciales non cotées exerçant une activité dans le secteur de la santé (sociétés et groupes exploitants notamment), des parts ou actions d'OPC investis majoritairement dans le secteur de la santé (les « **Actifs d'Exploitation** ») ;
- l'utilisation positive de l'effet de levier par le biais de financements externes, dans les conditions précisées ci-après à l'Article 4.3(g); et de ventes à terme ou de ventes en l'état futur d'achèvement ;
- la constitution et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières nécessaire à la gestion de la trésorerie courante, à la liquidité des Parts, sous la forme d'une Poche de Liquidité, dans les conditions précisées ci-après à l'Article 4.3(f) (les « **Actifs Liquides** »).

En fonction des opportunités de marché, la Société de Gestion pourra céder tout ou partie des éléments du patrimoine dans le respect de la Règlementation Applicable. La Société de Gestion sera libre de réinvestir les produits de cession.

#### 4.2 Indicateur de référence

La spécificité du portefeuille rend inadaptée la référence à un indice de marché ou à un indicateur de référence.

#### 4.3 Stratégie d'investissement de la Société

La stratégie d'investissement de la Société vise à constituer un portefeuille à vocation immobilière, situé en France ou dans les pays de l'OCDE, composé d'actifs immobiliers détenus en direct par la Société, de parts ou actions de FIA immobiliers et en particulier de parts de SCPI, des parts, actions ou droits de véhicules d'investissement immobilier de droit étranger, ou des parts ou actions de sociétés immobilières non cotées et dont les caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) sont susceptibles d'être améliorées durant la phase de gestion.

La Société pourra également investir une partie minoritaire de son actif dans des parts ou actions d'OPCVM investis dans le secteur de la santé ou des parts ou actions de sociétés commerciales non cotées exerçant une activité dans le secteur de la santé.

La stratégie d'investissement de la Société vise à s'inscrire dans une démarche générale de recherche d'équilibre entre économie, santé et bien-être et ainsi privilégier un immobilier écologiquement responsable, adapté et destiné à permettre l'exercice optimal des activités de santé, avec une dimension territoriale forte.

Dans ce cadre, la Société investira notamment dans l'immobilier d'hébergement (habitat inclusif, résidences pour handicapés, co-living personnes âgées, résidences seniors services avec offre de soins, Ehpad...), dans le secteur sanitaire (cliniques, maisons médicales,...), et à titre accessoire dans des actifs liés à l'immobilier résidentiel, de tourisme (Hôtellerie/Loisirs), de commerces, de bureaux et logistiques.

(a) Critères ESG

Des critères Environnementaux, Sociaux et de bonne Gouvernance (« ESG ») seront utilisés pour analyser et évaluer la prise en compte du développement durable et des enjeux de long terme dans la stratégie d'investissement de ce produit.

Une méthodologie de sélection des investissements est en cours d'élaboration par la société de gestion intégrant des critères ESG. Cette stratégie ESG intégrera un système de notation au travers d'une application de critères dits « extra-financiers » environnementaux, sociaux et de gouvernance. Ces critères seront utilisés dans le cadre d'approches dites « best in progress » et de « best in class » en fonction des actifs.

Ces critères seront appliqués à l'occasion de due diligences réalisées préalablement à l'acquisition des actifs immobiliers, puis utilisés et suivis au travers d'une feuille de route et de progrès implémentée au cours de leur exploitation concernant la démarche « best in progress ».

Un travail a été engagé sur la prise en compte des principales incidences négatives (PAI) au sein d'Euryale Asset Management. La société de gestion annoncera au plus tard le 30/12/2022 la manière dont le produit considère les incidences négatives sur les facteurs de durabilité.

Ce produit promeut, entre autres caractéristiques, des caractéristiques sociales et est donc concerné par l'Article 8 du règlement « Disclosure » ou « SFDR », 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.

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

En outre, la Société est un fonds de partage. A ce titre, la Société fait un don annuel égal à 1 % de la commission de gestion de la Société au bénéfice de de l'Institut du Cerveau (« ICM »), Fondation reconnue d'utilité publique par le Décret du 13 septembre 2006, sis 47 Boulevard Hôpital, 75013 Paris.

(b) Allocation stratégique cible entre la Poche Immobilière, la Poche d'Exploitation Non Cotée, la Poche d'Exploitation Cotée et la Poche de Liquidité

La Société a vocation à être exposée principalement en Actifs Immobiliers situés en France ou dans les pays de l'OCDE, détenus directement ou indirectement.

A l'issue d'une période de cinq (5) ans à compter de la Date de Constitution, la composition cible de l'actif de la Société sera la suivante :

- de zéro (0) % à quatre-vingt dix (90) % de l'Actif Brut en Actifs Immobiliers détenus indirectement au travers de FIA immobiliers;
- de zéro (0) % à quatre-vingt-dix (90) % de l'Actif Brut en Actifs Immobiliers détenus directement ou au travers de sociétés contrôlées ;

(ensemble, la « **Poche Immobilière**»);

- de zéro (0) % à dix (10) % de l'Actif Brut en Actifs d'Exploitation détenus au travers de participations dans des sociétés d'exploitation du secteur de la santé dont les titres sont non cotées (la « **Poche d'Exploitation Non Cotée** »);
- de zéro (0) % à trente (30) % de l'Actif Brut en Actifs d'Exploitation détenus au travers de parts ou d'actions d'OPCVM (la « **Poche d'Exploitation Cotée** »), et
- de cinq (5) % à trente (30) % de l'Actif Brut en Actifs Liquides éligibles à la poche de liquidités telles que précisées ci-après (la « **Poche de Liquidité** »).

(c) Stratégie d'investissement de la Poche Immobilière

La stratégie de la Société sur la Poche Immobilière se matérialise par l'acquisition (i) d'immeubles détenus en direct situés en France et dans les pays de l'OCDE, (ii) de participations contrôlées dans des sociétés dédiées à la détention d'actifs immobiliers situés en France et dans les pays de l'OCDE dont les titres sont non-cotés, (iii) de participations dans des SCPI, des OPCI et des parts, actions ou droits de véhicules d'investissement immobilier de droit étranger.

Les SCPI et les OPCI, et FIA immobiliers dans lesquels la Société pourra investir pourront être gérés par toute société de gestion de portefeuille ou par la Société de Gestion.

En particulier, lors de la phase de démarrage de la Société, l'actif sera majoritairement investi dans la SCPI Pierval Santé, gérée par la Société de Gestion. A l'issue d'une période de cinq (5) ans à compter de la Date de Constitution, la Société respectera les ratios cibles de composition de l'actif décrit ci-dessus.

Ces Actifs Immobiliers seront identifiés dès leur acquisition, de la manière suivante :

- (i) s'agissant des participations dans des SPCI, des OPCI et des structures investissant dans des actifs immobiliers, par la Société de Gestion ;
- (ii) s'agissant des Actifs Immobiliers détenus en direct et participations contrôlées dans des sociétés non-cotées dédiées à la détention d'actifs immobiliers situés en France et dans les pays de l'OCDE, par la Société de Gestion, par le recours aux réseaux de *brokers* indépendants dédiés et des partenariats avec des exploitants du secteur de la santé dans les pays de l'OCDE et avec des acteurs majoritairement *mid-caps* souhaitant se développer au travers d'externalisation d'immobilier existant et d'opérations de construction.

Les Actifs Immobiliers éligibles au sein de la Poche Immobilière sont définis dans le tableau ci-dessous.

ACTIFS ELIGIBLES	
Actifs Immobiliers détenus en direct	
1	immeubles construits ou que la Société fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de leur location ;
2	terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.

Les immeubles peuvent être acquis par des contrats de vente à terme, de vente en l'état futur d'achèvement ou de vente d'immeubles à rénover ou à réhabiliter, notamment en vue de la revente.

La Société peut également conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles sur les terrains mentionnés au 2.

Les droits réels mentionnés ci-dessus peuvent être détenus notamment sous les formes suivantes :

- 1 la propriété, la nue-propriété et l'usufruit ;
- 2 l'emphytéose ;
- 3 les servitudes ;
- 4 les droits du preneur d'un bail à construction ou d'un bail à réhabilitation ;
- 5 tout droit réel conféré par un titre ou par un bail emphytéotique à raison de l'occupation d'une dépendance du domaine public de l'Etat, d'une collectivité territoriale, ou d'un établissement public sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier réalisés sur cette dépendance ;
- 6 les autres droits de superficie, etc.

#### Participations immobilières dans des sociétés contrôlées par la Société

Les participations directes ou indirectes dans des sociétés contrôlées (y inclus sous la forme d'avances en comptes courants) ou des titres participatifs respectant les conditions suivantes :

- 1 ces sociétés établissent des comptes annuels et des comptes intermédiaires d'une fréquence au moins semestrielle ;
- 2 les immeubles, les droits réels et les droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail à l'actif de ces sociétés satisfont aux conditions énoncées aux Articles ci-dessus pour les Actifs Immobiliers détenus en direct ;
- 3 les relations entre la Société et ces sociétés correspondent à l'un des cas suivants :
  - a) la Société détient directement ou indirectement la majorité des droits de vote dans ces sociétés ;
  - b) la Société ou la Société de Gestion désigne, pendant deux exercices successifs, la majorité des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance de ces sociétés. La Société est présumée avoir effectué cette désignation lorsqu'elle a disposé au cours de cette période, directement ou indirectement, d'une fraction supérieure à 40 % des droits de vote, et qu'aucun autre associé ou actionnaire ne détenait, directement ou indirectement, une fraction supérieure à la sienne ;
  - c) la Société ou la Société de Gestion dispose du droit d'exercer une influence dominante sur ces sociétés en vertu d'un contrat ou de clauses statutaires, lorsque le droit applicable le permet ;
  - d) la Société ou la Société de Gestion exerce l'un des droits ou pouvoirs mentionnés aux paragraphes a) à c) ci-dessus, conjointement avec d'autres fonds immobiliers qui sont gérés soit par la Société de Gestion, soit, au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, par une société qui est contrôlée par elle, par une société qui la contrôle ou par une société contrôlée par une société qui la contrôle ;
  - e) ces sociétés s'engagent avec la Société ou la Société de Gestion, par un accord écrit, à transmettre à la Société les informations qui lui sont nécessaires, en vue notamment de l'évaluation des actifs et passifs de ces sociétés, au calcul des limites et quotas d'investissement en actifs immobiliers de la Société, de la limite d'endettement et à la détermination et la mise à disposition des sommes distribuables par la Société.

#### Participations immobilières dans des sociétés non contrôlées par la Société

L'actif de la Société peut également comprendre des participations directes ou indirectes (y inclus sous la forme d'avances en comptes courants) dans des sociétés à prépondérance immobilière qui ne répondent pas aux conditions fixées aux paragraphes 2 et 3 figurant ci-dessus.

#### Participations dans des fonds d'investissement gérés ou non par la Société de Gestion

L'actif de la Société peut comprendre des parts, actions ou droits de fonds d'investissement constitués notamment sous la forme de FIA (SCPI, OPCV, Autre FIA, etc.), ou de tout véhicule comparable de droit étranger, et sous la forme d'OPCVM ayant vocation à investir ou répliquer la performance de SIIC ou dans des sociétés liées au secteur de l'immobilier, ou bien encore dans des sociétés liées au secteur de la santé.

#### (d) Stratégie sur la Poche d'Exploitation Non Cotée

Dans le cadre de la gestion de la Poche d'Exploitation Non Cotée, la Société pourra investir dans des parts ou actions de sociétés d'exploitation exerçant une activité dans le secteur de la santé, dont les titres sont non cotés.

Ces investissements pourront être réalisés dans le cadre de co-investissement avec des fonds de capital investissement intéressés par le secteur de la santé.

#### (e) Stratégie de la Poche d'Exploitation Cotée

Dans le cadre de la gestion de la Poche d'Exploitation Cotée, la Société peut acquérir des parts ou actions d'OPCVM principalement investis dans le secteur de la santé, établies en France, ou situées dans un Etat membre de l'OCDE.

#### (f) Stratégie de la Poche de Liquidité

Afin de placer des sommes en attente d'investissement, de loger des sommes disponibles au cours du processus de désinvestissement et pour assurer la liquidité nécessaire au fonctionnement courant de la Société, en particulier pour faire face aux demandes de rachat des Associés selon les modalités de l'Article 5.4.2, la Société pourra investir (i) les sommes en attente d'investissement, (ii) les produits de cession d'Actifs Immobiliers et Actifs d'Exploitation, (iii) les revenus perçus sur les investissements dans les Actifs Immobiliers et Actifs d'Exploitation et (iv) les sommes empruntées conformément à l'Article 4.3(e), en instruments financiers offrant une liquidité suffisante, tels que notamment des dépôts à terme de moins de douze mois, certificats de dépôts, actions émises par des SIIC dans un Etat membre de l'OCDE, détenus directement ou par l'intermédiaire de toute structure intermédiaire d'investissement (OPCVM ou ETF notamment), parts ou actions d'OPCVM ou de FIA monétaires de court terme (les « **Actifs Liquides** »).

A l'issue de la période de cinq (5) ans susmentionnée, les Actifs Liquides représenteront de cinq (5) à trente (30)% des Actifs de la Société, étant toutefois précisé que, conformément à l'Article 4.3, pendant le temps nécessaire à la recherche d'opportunités d'investissement, qui peut s'écouler, entre la collecte des fonds et l'acquisition d'Actifs Immobiliers ou d'Actifs d'Exploitation, ou entre la cession d'un Actif Immobilier ou d'un Actif d'Exploitation et l'acquisition d'un nouvel Actif Immobilier ou Actif d'Exploitation, les sommes en attente d'investissement dans la Poche Immobilière, dans la Poche d'Exploitation Cotée, ou dans la Poche d'Exploitation Non Cotée, ou de distribution, pourront être intégralement investies en Actifs Liquides.

Au sein de la Poche d'Actifs Liquides, tous les instruments financiers et la trésorerie sont gérés par la Société de Gestion.

(g) Stratégie de financement et sûretés

La Société pourra avoir recours à l'effet de levier au travers principalement d'un endettement, direct ou indirect, bancaire et non bancaire, ou conclure avec ses Associés des contrats de financement sous forme de comptes courants d'associés.

Cet endettement bancaire et/ou non bancaire, direct et/ou indirect, aura notamment pour objet de financer les acquisitions d'Actifs Immobiliers et d'Actifs d'Exploitation détenus directement ou indirectement par la Société et la réalisation de travaux de toute nature liés à son objet social et de procéder à des refinancements.

Pour le calcul du ratio d'endettement, le total des emprunts bancaires (y compris au travers de contrats de crédit-bail) et non bancaires mis en place dans les sociétés contrôlées détenues directement et indirectement, est pris en compte par la Société, à proportion de sa quote-part de détention, à l'exception des avances en compte courant consenties directement ou indirectement par la Société à ses filiales.

Les établissements de crédit sollicités pour ces emprunts seront des établissements de crédit dont le siège est établi dans un Etat membre de l'OCDE.

La Société aura pour objectif de respecter un ratio maximum au titre de l'endettement bancaire ou non-bancaire de la Société, direct et/ou indirect, de trente (30) % de l'Actif Brut, étant précisé qu'un Actif Immobilier donné peut être financé par endettement jusqu'à cent (100) % de sa valeur. L'endettement des sociétés non contrôlées par la Société n'est pas pris en compte dans le calcul du ratio d'endettement.

Ces emprunts pourront être assortis de toutes sûretés et garanties consenties par la Société sur ses Actifs (et notamment sur ses revenus présents ou futurs et les droits de créances lui appartenant) telles que des hypothèques, cessions de créances à titre de garantie (cessions « Dailly » des articles L. 313-23 et suivants du Code monétaire et financier), des garanties financières, des nantissements de comptes et de créances et cautionnements. La Société pourra également consentir des sûretés réelles ou personnelles en garantie des emprunts souscrits par ses filiales.

(h) Emprunts d'espèces

Dans le cadre de son fonctionnement normal et nonobstant le financement bancaire et les comptes courants d'associés visés au paragraphe (d) précédent, la Société peut se trouver ponctuellement en position débitrice et avoir recours dans ce cas, à l'emprunt d'espèces à court terme dans la limite de dix (10) % de son Actif Net.

Les emprunts d'espèces sont inclus dans le calcul du ratio maximum d'endettement de trente (30) % défini au paragraphe (d) ci-dessus.

#### **4.4 Règles de co-investissements**

La Société peut investir avec d'autres partenaires, notamment des fonds de capital investissement intéressés par le secteur de la santé, concomitamment et sur une base *pari passu*

(même conditions financières et juridiques), directement ou au travers d'une entité intermédiaire, porteuse du projet d'investissement, notamment lorsqu'elle ne dispose pas des moyens lui permettant de financer seule l'opération (en particulier dans le cadre d'opérations nécessitant un apport de fonds propres important) et à condition que l'objet du co-investisseur le permette.

Si la Société devait co-investir avec une Structure Liée, ces co-investissements devraient en tout état de cause être réalisés au même moment, et aux mêmes conditions, notamment d'entrée et de sortie, tout en tenant compte, en particulier pour les sorties, des contraintes réglementaires ou contractuelles de la Société et de chacune des Structures Liées.

Les frais liés à un co-investissement sont pris en charge par chacune des Structures Liées et la Société au prorata du montant investi par chacun d'eux.

#### **4.5 Profil de risque**

Tout investisseur souscrivant des Parts s'expose aux facteurs de risques généraux et aux facteurs de risques spécifiques. La Société de Gestion ne garantit pas aux Associés qu'ils ne subiront pas de pertes suite à leur investissement dans la Société, le capital investi peut ne pas être intégralement restitué.

Les principaux risques auxquels s'expose l'investisseur en souscrivant des Parts, sans que cette liste soit limitative, sont ceux décrits ci-après.

##### **4.5.1 Risques généraux**

###### **(a) Risque de perte en capital**

La Société n'offre aucune garantie de protection en capital, la Valeur Liquidative peut donc être inférieure au Prix de Souscription. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement et ce même s'il conserve ses Parts durant toute la durée de placement recommandée. Les investisseurs ne devront pas réaliser un investissement dans la Société s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences financières d'une telle perte.

Tout investisseur potentiel doit être conscient que les investissements sont soumis aux fluctuations normales des marchés et aux autres risques inhérents à tout investissement en titres financiers. Les investissements sont également soumis aux fluctuations particulières de leurs sous-jacents immobiliers qui peuvent différer de celles des marchés financiers ou des prévisions estimées par la Société de Gestion. Un investissement doit être réalisé uniquement par des personnes en mesure de supporter une perte totale de leur investissement. Il n'est en outre pas garanti que la valeur des placements s'appréciera, ni que les objectifs d'investissement de la Société seront effectivement atteints. La valeur des investissements et des revenus peut subir des fluctuations tant à la hausse qu'à la baisse et il se peut que les Associés ne puissent pas récupérer le montant originellement investi dans la Société.

###### **(b) Risque lié à la forme sociale de la Société**

La Société est constituée sous la forme d'une société civile à capital variable. En conséquence, tout investisseur potentiel doit être conscient qu'en sa qualité d'Associé de la Société il peut être tenu, à l'égard des tiers, indéfiniment responsable des dettes sociales à proportion de sa part

dans le capital social de la Société, conformément aux dispositions de l'article 1857 du Code civil.

(c) Risques liés à la gestion discrétionnaire

La Société de Gestion va gérer de manière discrétionnaire la Société selon les conditions prévues dans les Statuts et dans le respect du présent Document d'Information et notamment de la stratégie d'investissement. En tout état de cause, la Société de Gestion devra agir conformément à l'intérêt social de la Société et à l'intérêt commun des Associés. Le mode de gestion discrétionnaire repose sur l'appréciation par la Société de Gestion des qualités d'investissements complexes, sur la sélection d'Actifs Immobiliers ou d'Actifs d'Exploitation spécifiques et sur l'anticipation de l'évolution des marchés immobiliers. Toutefois, il existe un risque que cette appréciation soit démentie par la performance des investissements et que la Société ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou les Actifs Immobiliers et Actifs d'Exploitation les plus performants. La Valeur Liquidative de la Société pourrait en être affectée négativement. De même, la performance de la Société peut être inférieure à l'objectif de gestion.

Par ailleurs, la Société de Gestion évaluera les investissements à l'aide d'outils, de données et d'informations qu'elle juge pertinents. Toutefois, il existe un risque que ces outils, données et informations soient erronés.

#### **4.5.2 Risques liés à la stratégie d'investissement**

(a) Risques liés au marché immobilier et à la détention d'Actifs Immobiliers

Les investissements réalisés par la Société seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'Actifs Immobiliers, et notamment à ceux liés à la possibilité de revente des Actifs Immobiliers et aux risques de dépréciation des Actifs Immobiliers : tous ces risques sont susceptibles de se traduire par une baisse de la Valeur Liquidative.

La valeur des Actifs Immobiliers détenus par la Société est liée à l'évolution des marchés immobiliers, et notamment à l'évolution du marché locatif. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposées au risque lié à l'évolution de cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des Actifs Immobiliers détenus par la Société et par voie de conséquence sur sa Valeur Liquidative. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des Actifs Immobiliers détenus par la Société.

Les facteurs suivants sont notamment susceptibles d'avoir un impact négatif sur la valeur des Actifs Immobiliers et, par conséquent, sur la situation financière et la performance de la :

- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, internationale, nationale et locale qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des Actifs Immobiliers ;
- les conditions locales du marché immobilier ;
- la possible concentration géographique des Actifs Immobiliers de la Société ;
- la situation financière des locataires, des acheteurs ou vendeurs des Actifs Immobiliers de la Société ;

- la modification des régimes fiscaux locaux ;
- les lacunes importantes en matière d'informations utilisées pour la décision d'investissement dans les actifs sous-jacents dues à des causes diverses : volonté de certains acteurs, faible historique de performance, du marché ou des actifs comparables, confidentialité, erreurs diverses ;
- les risques liés à l'environnement ;
- la relative illiquidité des Actifs Immobiliers par comparaison aux Actifs Liquides ;
- les possibles écarts entre le prix d'achat des Actifs Immobiliers ou les valorisations des Actifs Immobiliers (effectuées sur la base de modèles internes ou externes) et le prix de vente des Actifs Immobiliers ; et
- l'absence de connaissance par la Société de Gestion de l'existence d'un conflit d'intérêts dans le cas d'achat et/ou vente d'Actifs de la Société.

En outre, les caractéristiques du droit de propriété, les droits réels et les réglementations qui sont attachés de manière générale aux Actifs Immobiliers (notamment des baux, des loyers, environnementales, etc.), telles que modifiées le cas échéant, exposent les Associés à des risques juridiques spécifiques ou à l'engagement de coûts supplémentaires (modifications relatives à la constructibilité, exigences en matière de sécurité, etc.). Ces risques sont présents et leur survenance peut entraîner la baisse de la Valeur Liquidative de la Société.

(b) Risque lié à l'investissement dans des sociétés d'exploitation exerçant une activité dans le secteur de la santé (Actifs d'Exploitation)

Les investissements réalisés par la Société seront soumis aux risques inhérents à la détention indirecte de fonds de commerce exploités directement ou indirectement par les sociétés d'exploitation détenues en portefeuille.

L'investissement en titres de sociétés d'exploitation dont les titres sont non cotés sur des marchés réglementés est normalement plus risqué qu'un investissement en titres de sociétés cotées sur des marchés réglementés, dans la mesure où les sociétés non cotées sont généralement (i) plus petites, (ii) plus vulnérables aux changements affectant l'environnement économique, leurs marchés et les produits qu'elles développent et (iii) fortement tributaires des compétences de l'équipe de direction et de son aptitude à mener à bien la stratégie de développement.

Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des fonds de commerce et par voie de conséquence des sociétés d'exploitation en portefeuille.

(c) Risque de liquidité

L'attention des Investisseurs Autorisés est attirée sur le fait que leur investissement dans la Société n'est pas liquide en raison de la nature même des sous-jacents immobiliers dont la réalisation peut, selon les conditions de marché notamment, être difficile à exécuter. Ils reconnaissent que la Société peut suspendre les demandes de rachat dans les conditions

prévues à l'Article 5.4.2 et que les Cessions de Parts de la Société sont soumises aux conditions visées à l'article 5.5 des Statuts.

La Société est en effet soumise à un risque de liquidité via son exposition majoritaire à des Actifs Immobiliers dont le délai de revente est dépendant de la situation des marchés immobiliers et dont les délais de rachat de parts, dans le cas des investissements dans des FIA, peut dépendre de la capacité de ces FIA à honorer un tel rachat.

(d) Risques spécifiques liés à la location et à la concentration de locataires

Sans préjudice de la faculté de la Société de Gestion de céder les Actifs Immobiliers et Actifs d'Exploitation, les revenus de la Société proviennent essentiellement directement ou indirectement des loyers encaissés. Ceux-ci peuvent être affectés de manière significative par l'insolvabilité, la défaillance ou le départ d'un locataire ou encore par une révision des baux.

De par sa stratégie d'investissement, la Société est amenée à devenir, directement ou indirectement, un bailleur important auprès d'un ou plusieurs locataires occupant des surfaces importantes. La concentration des locataires sur quelques grands acteurs peut exposer la Société à un risque de contrepartie, en cas de défaillance desdits locataires.

En outre, l'investissement de la Société en Actifs d'Exploitation présente un risque spécifique lié à la spécificité du marché locatif et immobilier dans le secteur de la santé.

(e) Risque lié à l'inflation

En raison de l'indexation ou non à plusieurs indices d'inflation des baux conclus sur les actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la Société, la Poche Immobilière, la Poche d'Exploitation Non Cotée et la Poche d'Exploitation Cotée de la Société sont soumises à un risque inflationniste.

(f) Risques spécifiques liés aux opérations de développement

La Société pourra également engager ou sera indirectement exposée à des opérations de qui seront susceptibles de l'exposer aux risques suivants : (i) risques liés à la construction en qualité de maître d'ouvrage ; (ii) risques de défaillance du promoteur, maître d'œuvre, entreprises générales et de tous corps d'états ; et (iii) risques de perception différée dans le temps à compter de l'achèvement de la construction de l'immeuble et de sa location. La Société supportera en conséquence directement ou indirectement les risques locatifs normalement associés à de tels actifs.

Les opérations de développement exposent la Société à un potentiel de baisse de la Valeur Liquidative du fait de la non perception de loyer, d'une dévalorisation du capital immobilisé ou de contentieux techniques.

(g) Risques liés à l'endettement et à l'effet de levier

La Société, directement ou indirectement par l'intermédiaire de la (ou des) société(s) qu'elle détient, pourra avoir recours à l'endettement pour le financement de ses investissements, dans les conditions indiquées ci-dessus. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette. Le recours à l'endettement permet à la Société de procéder à des investissements immobiliers pour des

montants supérieurs à ceux de sa collecte et à accroître le rendement sur fonds propres. Par ailleurs, les fluctuations du marché du crédit peuvent également réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. Le recours à l'endettement expose la Société principalement au risque d'une évolution défavorable des taux d'intérêt en cas de souscription d'un emprunt à taux variable et aux risques liés à une augmentation générale des taux. En cas de vacance locative de l'un ou l'autre des Actifs Immobiliers détenus par la Société, elle pourrait également se retrouver dans l'incapacité de servir toute ou partie de sa dette à raison de la diminution de ses revenus locatifs. L'effet de levier, s'il a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la Société, constitue également un risque que les pertes soient amplifiées par rapport à un investissement sans levier et peut ainsi entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la Société.

(h) Risques de taux

Un risque lié à l'évolution des taux d'intérêt peut être impliqué par certains investissements. Le risque de taux est le risque de dépréciation des instruments de taux (long et/ou court terme et fixe et/ou variable) découlant de la variation des taux d'intérêt. A titre d'exemple, le prix d'une obligation à taux fixe tend à baisser en cas de hausse des taux d'intérêt.

La Société pourra être investie en instruments obligataires ou titres de créances : en cas de hausse des taux d'intérêt, la valeur des Actifs peut ainsi se voir diminuée.

Par ailleurs, malgré une politique de couverture du risque de taux, la Société pourra demeurer exposée aux fluctuations des taux d'intérêt, à la hausse comme à la baisse. Ainsi, une hausse des taux d'intérêt, dans le cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert, entraînera une hausse des coûts de service de la dette et réduira ainsi les résultats de la Société.

(i) Risque de contrepartie

Le risque de contrepartie est, pour les Actifs Immobiliers, le risque de défaillance des locataires conduisant à un défaut de paiement. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

(j) Risque liés aux actions et aux parts sociales

Il s'agit du risque de dépréciation des parts et actions auxquelles le portefeuille est exposé indirectement par la détention d'OPCVM. Si les actions ou les parts de sociétés auxquelles la Société est exposée baissent, sa Valeur Liquidative peut baisser.

#### **4.5.3 Risques inhérents à l'absence de comptes historiques de la Société**

La Société ayant été immatriculée récemment, celle-ci n'a pas de comptes historiques. Elle n'a à ce jour réalisé aucun investissement et n'est donc pas en mesure de s'engager sur des données chiffrées prévisionnelles et sur sa capacité à générer des résultats. Les investisseurs doivent se fier exclusivement au jugement et aux efforts de la Société de Gestion qui contrôlera et gèrera l'ensemble des opérations, des investissements et la stratégie de la Société.

#### 4.6 **Souscripteurs concernés, profil de l'investisseur type**

Les Parts ne peuvent être souscrites que par des clients professionnels au sens de l'article L533-16 du Code monétaire et financier (les « **Investisseurs Autorisés** »).

Les personnes physiques et les personnes morales qui n'ont pas la qualité de client professionnel au sens des articles L. 533-16 et D.533-11 du Code monétaire et financier ne sont pas autorisées à souscrire ou acquérir des Parts de la Société.

La souscription des Parts A est réservée aux investisseurs ayant la qualité de sociétés et compagnies d'assurance et mutuelles souscrivant pour leur propre compte ou en représentation d'unités de compte, au sens du 2ème alinéa de l'article L. 131-1 du Code des assurances, de contrats d'assurance sur la vie ou de capitalisation ou d'épargne retraite ouverts par leurs clients.

La souscription des Parts B est réservée aux investisseurs ayant la qualité de client professionnel au sens de l'article L. 533-16 du Code monétaire et financier, aux placements collectif au sens de l'article L. 214-1 du Code monétaire et financier, en particulier aux fonds d'épargne salariale visés au articles L. 214-163 et suivant du Code monétaire et financier, ou aux investisseurs institutionnels dont les engagements sont règlementés, pour leur compte propre.

Les Parts de la Société ne peuvent être souscrites aux Etats-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), à/au bénéfice d'une « *U.S. Person* », telle que définie par la réglementation américaine « *Regulation S* » adoptée par la Securities and Exchange Commission (« **SEC** »). Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts sociales de la Société auront à certifier par écrit, lors de toute acquisition ou souscription de parts, qu'elles ne sont pas des « *U.S. Persons* ». Tout Associé doit informer immédiatement la Société de Gestion s'il devient une « *U.S. Person* ».

La Société de Gestion peut imposer des restrictions (i) à la détention des Parts par une « *U.S. Person* » et notamment opérer le rachat forcé des Parts détenues, ou (ii) au transfert des Parts à une « *U.S. Person* ».

La Société de Gestion aura la responsabilité de s'assurer que les critères relatifs à la capacité des souscripteurs ou acquéreurs ont été respectés et que ces derniers ont reçu l'information requise.

Aucune Cession de Parts, qu'elle soit directe ou indirecte, volontaire ou involontaire, ne sera valable si le cessionnaire n'est pas un Investisseur Autorisé qui relève de la catégorie autorisée pour l'acquisition et la souscription des Parts de la catégorie concernée.

#### 4.7 **Garantie ou protection**

Il est rappelé que ni le capital investi, ni le niveau de performance ne font l'objet de garantie ou de protection. Ainsi, le capital initialement investi par les Associés pourra ne pas être restitué, ni intégralement restitué auxdits Associés.

#### 4.8 **Conséquences juridiques liées à la souscription des Parts**

Les Associés s'engagent vis-à-vis de la Société et de la Société de Gestion agissant en qualité de gérant de la Société, et seront liés par l'ensemble des stipulations du Document d'Information et des Statuts.

Les Associés n'acquièrent, par la souscription ou l'achat de Parts, aucun droit direct sur les Actifs de la Société et les investissements de la Société.

La souscription des Parts de la Société par un Associé implique son adhésion aux Statuts et au Document d'Information.

Les droits et les obligations des Associés sont tels que prévus dans le Document d'Information et les Statuts et seront régis par le droit français et les juridictions françaises auront une compétence exclusive pour tous les litiges ou différends non résolus à l'amiable survenant dans le cadre de l'interprétation ou de l'exécution du Document d'Information et des Statuts.

#### 4.9 Traitement préférentiel

Conformément à l'article 319-3 du RG AMF, la Société de Gestion :

- garantit un traitement équitable des Associés ;
- s'engage à fournir, dès lors qu'un Associé bénéficierait d'un traitement préférentiel ou du droit de bénéficier d'un traitement préférentiel, une description de ce traitement préférentiel, le type d'Associés qui bénéficient de ce traitement préférentiel, et, le cas échéant, l'indication de leurs liens juridiques ou économiques avec la Société ou la Société de Gestion.

Les Parts A et B sont soumises à des commissions distinctes décrites à l'Article 6.

### 5. PARTS DE LA SOCIETE

#### 5.1 Caractéristiques des Parts

Il existe deux (2) catégories de Parts.

Dénomination commerciale	Code ISIN	Devise de libellé	Valeur nominale	Minimum de souscription initiale (**)	Minimum de souscription ultérieur	Affectation des Distributions
Parts A	FR0014005KJ3	EUR	1 euro	10.000 parts	1 millième de part	Capitalisation
Parts B	FR0014005KI5	EUR	1 euro	5.000 parts (*)	1 millième de part	Capitalisation

(\*) exceptionnellement ce minimum de souscription initial sera de 100 parts pour les membres fondateurs de la Société.

(\*\*) Le montant minimum de souscription comprend le nominal des Parts souscrites et la prime d'émission

Les Parts sont décimalisées en millième (1000<sup>ème</sup>) de Parts.

(a) Droits attachés aux Parts

Un droit de vote est attaché à chaque Part afin de participer aux décisions relevant de la compétence de la collectivité des Associés. Chaque Part donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans le partage des bénéfices, à une part proportionnelle à la fraction de capital qu'elle représente.

Une Part ne peut être représentée par un titre négociable.

(b) Forme

Les Parts sont inscrites au nominatif administré dans le registre tenu par le délégataire de la tenue de registre visé au (b).à l'article 3. Elles ne sont pas admises en Euroclear France.

(c) Libération

Les Parts sont libérées en totalité au moment de leur souscription.

(d) Commercialisation des Parts

Les Parts seront autorisées à la commercialisation auprès de clients professionnels, selon les modalités prévues par les articles L. 214-24-1 I du Code monétaire et financier, 421-1 et suivants du RG AMF et par l'Instruction AMF n° 2014-03.

## 5.2 Valeur Liquidative

La Valeur Liquidative des Parts est égale à la valeur de l'Actif Net de la Société divisé par le Nombre Total de Parts.

L'Actif Net retenu pour les besoins du calcul de la Valeur Liquidative sera un actif net réévalué calculé sur les méthodes et critères visés à l'Article 10.

La Valeur Liquidative est établie par la Société de Gestion le vendredi de chaque semaine (la « **Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative** »), qu'il soit un Jour Ouvré ou non, selon les modalités du présent Article 5.2.

La Valeur Liquidative est transmise à l'AMF le jour même de sa détermination.

La Valeur Liquidative est communiquée par la Société de Gestion aux Associés au plus tard trois (3) Jours Ouvrés suivant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative.

A tout moment, la Société de Gestion se réserve la possibilité d'établir une Valeur Liquidative exceptionnelle dans l'intérêt du bon fonctionnement de la Société, afin notamment de permettre la réalisation d'une opération d'apport, de fusion ou de répondre à des besoins de nature comptable.

Les règles de valorisation des actifs sont précisées à l'Article 10.

## 5.3 Durée de placement recommandée

La durée de placement recommandée est de huit (8) ans minimum.

## 5.4 Modalités de souscription et de rachat des Parts

### 5.4.1 Souscription des Parts

#### (a) Période de souscription

La souscription de Parts de la Société est possible par tout Investisseur Autorisé, qui a été préalablement agréé par la Société de Gestion, pendant toute la durée de vie de la Société dans la limite du capital maximum autorisé par les Statuts de quatre milliards (4.000.000.000 €) d'euros. Le montant du capital maximum autorisé de la Société pourra être modifié (augmenté ou diminué) par décision collective des Associés selon les modalités précisées dans les Statuts.

Toutefois, la Société de Gestion peut suspendre à tout moment la souscription des Parts ; la suspension des souscriptions n'entraînant pas pour autant la suspension des demandes de rachat visées à l'Article 5.4.2.

Les Associés seront informés de la suspension de la souscription des Parts par tout moyen, au minimum dix (10) Jours Ouvrés avant le jour de prise d'effet de la suspension.

#### (b) Modalités de réception et centralisation des souscriptions

Les demandes de souscription sont centralisées par la Société de Gestion au plus tard avant 12 heures (heure de Paris) le jour précédent la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la « **Date Limite de Centralisation des Souscriptions** »). Si ce jour n'est pas un Jour Ouvré, la Date Limite de Centralisation des Souscriptions est fixée le Jour Ouvré immédiatement précédent.

Elles sont exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie le jour suivant la Date Limite de Centralisation des Souscriptions (soit à cours inconnu).

Pour être prise en compte, chaque souscription doit être accompagnée d'un bulletin de souscription complété, daté et signé, indiquant la raison sociale, le siège social, le lieu de résidence fiscale de l'investisseur (et s'il est considéré, au regard de la réglementation FATCA, comme des « *US Resident* » ou des « *US Persons* ») le montant de la souscription de l'Investisseur Autorisé (le « **Bulletin de Souscription** »), par lequel celui-ci reconnaît notamment avoir été averti que la souscription de Parts de la Société, directement ou par personne interposée, est réservée aux Investisseurs Autorisés.

La Société de Gestion notifie à l'Investisseur Autorisé ou à l'Associé, par tout moyen, la bonne exécution de son ordre de souscription le Jour Ouvré suivant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative.

#### (c) Nature et prix des souscriptions

Les souscriptions des Parts sont faites à cours inconnu. Elles sont effectuées en montants exprimés en euros, ou en nombre de Parts, ou par apport en nature évalué en euros et sont divisibles en millièmes de Parts. Les Parts sont intégralement libérées lors de leur souscription.

Le prix de souscription des Parts (le « **Prix de Souscription** ») est égal à la valeur nominale augmentée, le cas échéant, (i) d'une prime d'émission destinée notamment à refléter la

différence positive entre la valeur nominale et la première Valeur Liquidative calculée postérieurement à la Date de Centralisation des Souscriptions et (ii) des commissions de souscription visées aux paragraphes (h) et (i) ci-dessous.

Dans l'attente de l'utilisation des montants relatifs aux souscriptions, ceux-ci seront investis dans les conditions prévues à l'Article 4.3(c).

(d) Montant minimum de souscription

Le montant minimum de souscription initiale des Parts A est l'équivalent en euros (prime d'émission incluse) de dix mille Parts.

Le montant minimum de souscription ultérieure des Parts A est l'équivalent en euros (prime d'émission incluse) d'un millième de Part.

Le montant minimum de souscription initiale des Parts B est l'équivalent en euros (prime d'émission incluse) de cinq mille Parts. Le montant minimum de souscription initiale des Parts B est exceptionnellement amené à l'équivalent en euros (prime d'émission incluse) de cent parts pour les membres fondateurs de la Société.

Le montant minimum de souscription ultérieure des Parts B est l'équivalent en euros (prime d'émission incluse) d'un millième de Part.

(e) Règlement du montant de la souscription

Le règlement du montant de la souscription doit être reçu par le Dépositaire au plus tard à douze (12) heures (heure de Paris) le Jour de la Date Limite de Centralisation des Souscriptions. Il appartient à l'Investisseur Autorisé ou à l'Associé de s'assurer du respect de ces délais lors de la transmission de son Bulletin de Souscription. Si le règlement n'est pas reçu dans les délais, l'ordre de souscription est reporté sur la Date Limite de Centralisation des Souscriptions suivante, jusqu'à réception du règlement.

(f) Agrément des souscriptions

Toute souscription effectuée par un tiers étranger à la Société est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion.

(g) Délai de livraison des Parts

Toute souscription prend effet, sous réserve de son agrément, à la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative suivant la Date Limite de Centralisation des Souscriptions.

Le délai de livraison des Parts, soit le délai entre la Date Limite de Centralisation des Souscriptions et la date de livraison des Parts est au maximum de quatre (4) Jours Ouvrés.

Le délai de livraison des Parts applicable sera précisé par la Société de Gestion à l'Associé au moment de la demande de souscription et à tout moment sur le site internet réservé aux Associés.

(h) Commission de souscription acquise à la Société

Une commission de souscription acquise à la Société sera prélevée au moment de la souscription afin de couvrir les droits, frais, honoraires et taxes acquittés par la Société lors de l'acquisition, la construction ou la cession d'Actifs Immobiliers ou d'Actifs d'Exploitation.

Le taux maximum de la commission de souscription acquise à la Société est fixé à :

- pour les Parts A : deux (2) % de la Valeur Liquidative des Parts A souscrites ;
- pour les Parts B : deux (2) % de la Valeur Liquidative des Parts B souscrites.

Le pourcentage de la commission de souscription acquise à la Société sera réactualisé, le cas échéant à l'occasion de chaque Valeur Liquidative et au minimum une fois par an, et évoluera en fonction du montant de l'endettement, de la stratégie d'investissement, de la durée moyenne de détention des actifs et du caractère direct ou indirect de cette détention.

(i) Commission de souscription non-acquise à la Société

Il n'y a pas de commission de souscription non acquise à la Société.

#### **5.4.2 Rachat des Parts**

(a) Principes généraux

Les demandes de rachat devront être adressées à la Société de Gestion et seront exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date Limite de Centralisation des Rachats (soit à cours inconnu)

La Société de Gestion fera ses meilleurs efforts pour alimenter la Poche de Liquidité de manière à pouvoir faire face aux demandes de rachats dans la limite des principes de gestion de la Société dans le meilleur intérêt des Associés et dans le respect du principe de traitement équitable des Associés.

Les demandes de rachat portent sur un nombre entier de Parts.

Le montant versé par Part lors du rachat sera égal à la Valeur Liquidative diminuée, le cas échéant, des commissions de rachat, permettant en particulier de compenser tous les charges, coûts et frais, notamment des taxes et impôts de quelque nature que ce soit qui pourraient être mis à la charge de la Société du fait du rachat des Parts concernées.

Par exception aux stipulations des paragraphes précédents, un Associé pourra solliciter auprès de la Société de Gestion un règlement de sa demande de rachat en nature, par attribution d'Actifs de la Société. Toutefois, la Société de Gestion se réserve le droit de refuser toute demande de règlement en nature, à sa seule discrétion, notamment pour des motifs de nature juridique, réglementaire ou fiscale et en particulier lorsque l'exécution d'une telle demande pourrait porter atteinte à son obligation d'agir dans le meilleur intérêt de l'ensemble des Associés.

(b) Modalités de passation des ordres et personne chargée de la réception des rachats

Les demandes de rachat sont reçues par la Société de Gestion au plus tard avant 12 heures (heure de Paris) le Jour Ouvré précédant de la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative (la « **Date Limite de Centralisation des Rachats** »).

Les demandes de rachat seront exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date Limite de Centralisation des Rachats (soit à cours inconnu).

En outre, la demande de rachat, pour être prise en compte, doit être accompagnée d'un bulletin de rachat, par lequel l'Associé manifeste sa volonté irrévocable de racheter ses Parts, daté et signé, transmis par courriel à la Société de Gestion, précisant la raison sociale et le siège social de l'Associé concerné et le nombre de Parts sur lequel porte la demande de Rachat ou le montant du retrait (le « **Bulletin de Rachat** »).

La Société de Gestion réceptionnera le Bulletin de Rachat et se chargera de le transmettre au Dépositaire.

(c) Cas particulier des rachats/souscriptions

Tout Associé aura la possibilité, à tout moment, de demander le rachat total ou partiel de ses Parts, suivi immédiatement d'une souscription de même montant, étant précisé que cette opération de rachat/souscription pourra notamment permettre de réaliser tout ou partie de la plus-value latente. L'ordre de rachat et l'ordre de souscription sont alors envoyés conjointement à la Société de Gestion et sont valables sous réserve de leur agrément.

(d) Délai de règlement des demandes de rachat

Le délai de règlement des rachats de Parts, soit le délai entre la Date Limite de Centralisation des Rachats et la date de règlement des sommes correspondantes à l'Associé, est en principe de sept (7) Jours Ouvrés.

Si les contraintes de liquidité de la Société le requièrent, et sur décision de la Société de Gestion, le délai de règlement des rachats pourra être porté à 30 (trente) Jours Ouvrés et les Associés en seront informés par tout moyen, au moins 1 (un) Jour Ouvré avant la Date de Centralisation des Rachats correspondant à son entrée en vigueur.

Le nouveau délai de règlement pourra être maintenu tant que la totalité des demandes de rachat enregistrées n'aura pas été réglée.

(e) Suspension des demandes de rachat

(i) *Suspension et report des demandes de rachat excédant le montant des demandes de souscription sur la même Date Limite de Centralisation des Rachats*

Lorsque le montant total des demandes de rachat adressées par un ou plusieurs Associé(s) à la Société de Gestion à une même Date Limite de Centralisation des Rachats excède le montant total des demandes de souscriptions adressées à la Société de Gestion à la même Date Limite de Centralisation des Souscriptions correspondante, la Société de Gestion pourra décider de ne pas exécuter sur cette Date Limite de Centralisation des Rachats, la quote part des demandes de rachat excédant le montant total des ordres de souscriptions présentés à la même Date Limite de Centralisation des Souscriptions.

Si les ordres de rachat émanent de plusieurs Associés, chaque demande de rachat sera

exécutée au prorata de son montant par rapport au montant total des rachats demandés lors de la même Date Limite de Centralisation des Rachats.

La fraction de l'ordre de rachat non exécutée sera reportée sur la prochaine Date Limite de Centralisation des Rachats et représentée dans les mêmes conditions que précédemment, et traitée *pari passu* avec les demandes de rachat présentées, le cas échéant, par d'autres Associés sollicitant un rachat de Parts à cette même date, par la Société de Gestion, sauf instruction contraire de l'Associé concerné.

(ii) *Suspension des demandes de rachats d'Associés détenant plus de dix (10) % du Nombre Total de Parts en circulation de la Société*

Lorsqu'un Associé ou plusieurs Associés détenant chacun plus de dix (10)% du Nombre Total de Parts en circulation de la Société, et ayant transmis sur un mois glissant un montant cumulé d'ordres de rachat de plus de 0,5% de l'encours du fonds, demande le rachat d'un nombre de Parts supérieur à cinquante (50) % du nombre total des rachats demandés lors de la même Date Limite de Centralisation des Rachats, la Société de Gestion pourra décider de suspendre la part de leurs demandes de rachats au-delà du seuil de cinquante (50) %. Avec l'accord des associés concernés la limitation de leurs ordres peut être plus importante.

La fraction de l'ordre de rachat non exécutée sera reportée sur la prochaine Date Limite de Centralisation des Rachats et représentée dans les mêmes conditions que précédemment, et traitée *pari passu* avec les demandes de rachat présentées, le cas échéant, par d'autres Associés sollicitant un rachat de Parts à cette même date, par la Société de Gestion, sauf instruction contraire de l'Associé concerné.

(iii) *Suspension des demandes de rachats d'Associés ayant pour effet de porter le capital social de la Société en deçà de mille d'euros (1.000,00 €)*

La Société de Gestion peut décider de suspendre le rachat des Parts de la Société dès lors que leur exécution aurait pour effet de réduire le capital social de la Société au-dessous de la somme de mille euros (1.000 €), correspondant au capital minimum de la Société prévu dans les Statuts.

Si les ordres de rachat émanent de plusieurs Associés, chaque demande de rachat sera exécutée au prorata de son montant par rapport au montant total des rachats demandés lors de la même Date Limite de Centralisation des Rachats.

La fraction de l'ordre de rachat non exécutée sera reportée sur la prochaine Date Limite de Centralisation des Rachats et représentée dans les mêmes conditions que précédemment, et traitée *pari passu* avec les demandes de rachat présentées, le cas échéant, par d'autres Associés sollicitant un rachat de Parts à cette même date, sauf instruction contraire de l'Associé concerné.

(iv) *Suspension des demandes de rachats en cas de circonstances exceptionnelles*

La Société de Gestion peut décider de plafonner ou de suspendre le rachat des Parts de la Société lorsque des circonstances exceptionnelles l'exigent ou que l'intérêt des Associés le commande. Il pourrait en être ainsi notamment lorsque, indépendamment de la mise en œuvre courante de la stratégie de gestion de la Société, les demandes de rachat sont telles qu'au regard des conditions de liquidité de l'actif de la Société, elles ne pourraient être honorées dans des conditions préservant l'intérêt des Associés et assurant un traitement équitable de ceux-ci ou lorsque les demandes de rachat se présentent dans des circonstances portant atteinte à l'intégrité du marché.

(f) Commission de rachat acquise à la Société

Il n'y a pas de commission de rachat acquise à la Société.

(g) Commission de rachat non acquise à la Société

Il n'y a pas de commission de rachat non acquise à la Société.

## 5.5 Cession des Parts

Toute cession de Parts ne peut être réalisée qu'auprès d'un Investisseur Autorisé dans les conditions visées à l'article 14 des Statuts.

## 5.6 Modalités de distribution de la Société

Le compte de résultat, qui récapitule les produits et charges de l'exercice, fait apparaître, par différence après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Sont également distribuables toutes sommes portées en réserve, ainsi que le compte de prime d'émission.

Les Parts de la Société étant des parts de capitalisation, les Associés acceptent que le bénéfice distribuable qu'ils auront approuvé, soit intégralement capitalisé et directement inscrit en comptes de capitaux propres de la Société, dans les conditions prévues à l'article 29 des Statuts.

## 6. FRAIS ET COMMISSIONS

### 6.1 Commissions de souscription et de rachat

Les commissions de souscription et de rachat viennent augmenter le Prix de Souscription payé par les Investisseurs Autorisés ou diminuer le prix de remboursement versé aux Associés. Ces commissions acquises à la Société servent à compenser les frais supportés par la Société pour investir ou désinvestir les avoirs confiés. Les commissions non acquises reviennent à la Société de Gestionet/ou aux personnes chargées de la commercialisation des Parts.

COMMISSIONS A LA CHARGE DE L'INVESTISSEUR AUTORISE PRELEVEES LORS DES SOUSCRIPTION ET DES RACHATS	ASSIETTE	TAUX MAXIMUM
Commission de souscription maximum non acquise à la Société	Prix de souscription des Parts	Néant
Commission de souscription acquise à la Société	Prix de souscription des Parts	<ul style="list-style-type: none"><li>• pour les Parts A : 2 %</li><li>• pour les Parts B : 2 %</li></ul>

Commission de rachat non acquise à la Société	Valeur liquidative X Nombre de Parts dont le rachat est demandé	Néant
Commission de rachat acquise à la Société	Valeur liquidative X Nombre de Parts dont le rachat est demandé	Néant

## 6.2 Frais et commissions

Les frais détaillés au sein du présent Article recouvrent tous les frais facturés directement à la Société afin d'en assurer le fonctionnement et la gestion ou supportés indirectement par la Société.

	FRAIS FACTURES A LA SOCIETE*	ASSIETTE		TAUX MAXIMUM HT	
				PARTS A	PARTS B
1	Frais de gestion annuels***	Immeubles détenus en direct ou participations contrôlées dans des Actifs Immobiliers en France	Valeur vénale des immeubles détenus en direct ou Actif Brut des sociétés contrôlées	1,5 %	1,0 %
		Immeubles détenus en direct ou participations contrôlées dans des Actifs Immobiliers à l'Etranger	Valeur vénale des immeubles détenus en direct ou Actif Brut des sociétés contrôlées	1,5 %	1,0 %
		Parts ou actions de SCPI, OPC I ou fonds d'investissement immobiliers assimilés	Valeur des parts ou actions	1,5 %	1,0 %
		Parts ou actions non cotées de sociétés d'exploitation	Valeur des parts ou actions	1,5 %	1,0 %
		Parts ou Actions d'OPCVM santé	Valeur des Actifs Liquides	1,5 %	1,0 %

		Actifs Liquides	Valeurs des Actifs Liquides	1,5 %	1,0 %
		Participations dans des structures dédiées à la réalisation d'investissements immobiliers gérées par des sociétés tierces (ex.club deal)	Valeurs des Actifs Liquides	1,5 %	1,0 %
	Frais de gestion externes à la Société de Gestion (CAC, Dépositaire...)	Valeur des Actifs Immobiliers ou d'Exploitation (GAV)		Frais reels	
3	Commissions d'acquisition	Immobilier direct et participations contrôlées	Valeur hors droits et frais des acquisitions	1,0 %	0,75 %
		Immobilier indirect (SCPI / OPC) géré par EAM	Valeur hors droits et frais des acquisitions	0,4%	0,4 %
		Immobilier indirect (SCPI / OPC) géré par un tiers	Valeur hors droits et frais des acquisitions	1,0 %	0,75 %
4	Commissions de cession	Immobilier direct, participations contrôlées et Immobilier indirect (SCPI / OPC)	Valeur de cession des immeubles / Valeurs de cession des titres rapportés au nombre de titres détenus	3,0 %	3,0 %
5	Commissions de mouvement sur actifs financiers	Valeur des instruments achetés ou vendus		1,0 %	
6	Frais de Constitution	N/A		Frais réels	
7	Frais indirects (commissions et frais de gestion) **	Actif net		Frais réels	

\* Les taux effectifs seront précisés dans le document d'information périodique fourni par la Société de Gestion conformément à l'Article 12.

\*\* Le taux affiché est un taux maximum. Le taux effectivement supporté par la Société sera indiqué dans le rapport annuel fourni par la Société de Gestion. Pour toute information complémentaire, il conviendra également de se reporter au rapport annuel de gestion.

\*\*\* Commission exonérée de TVA conformément à l'article 261-C-1<sup>o</sup>e du Code Général des Impôts.

### 6.2.1 Frais de gestion de la Société

La Société de Gestion perçoit, au titre des frais de gestion, une commission de gestion annuelle maximale en fonction de la catégorie d'Actifs concernés et (ii) de la valeur des Actifs telle que déterminée à la date de calcul, sur la base des taux maximum visés dans le tableau ci-dessus.

Les commissions de la Société de Gestion seront perçues trimestriellement.

Cette commission couvre ainsi la rémunération de la Société de Gestion au titre de ses prestations liées à l'exécution des missions notamment de :

- gestion de la Société (*fund management* immobilier), à savoir notamment l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général de la Société ainsi que l'allocation entre la Poche Immobilière, Poche d'Exploitation Non Cotée, Poche d'Exploitation Cotée et la Poche de Liquidité, l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissement, les prestations liées à l'obligation d'information de l'AMF et des Associés, et notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et des documents d'information périodique ;
- gestion des Actifs Immobiliers (*asset management* immobilier), à savoir l'élaboration des stratégies d'acquisition, de cession et locative, de construction, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des Actifs Immobiliers, l'élaboration de la stratégie de gestion des Actifs Immobiliers et, le cas échéant, la définition de la stratégie en matière de travaux structurants (c'est-à-dire hors travaux courants d'entretien ou de remise en état), l'établissement du plan de travaux à cinq (5) ans prévu et sa mise à jour et la supervision de la commercialisation et relation avec les brokers ;
- suivi des montages immobiliers attachés à l'acquisition ou à la cession d'Actifs Immobiliers.

Les commissions de la Société de Gestion seront facturées et prélevées trimestriellement directement sur le compte espèces de la Société.

Cette commission de gestion comprend l'ensemble des frais récurrents perçus par la Société de Gestion au titre des missions de *fund management* et d'*asset management* immobilier susceptibles d'être facturés à la Société ou aux sociétés dans lesquelles est investie la Poche Immobilière.

Cette commission n'inclut pas les frais d'*asset management* relatifs à des prestations confiées à des prestataires immobiliers tiers ou de *property/facility management* qui pourront être directement facturées à la Société ou aux sociétés dans lesquelles est investie la Poche Immobilière par ces prestataires tiers. Leur montant sera détaillé dans le rapport annuel de la Société.

La Société de Gestion pourra rétrocéder une partie de la commission de gestion qu'elle aura perçue de la Société aux distributeurs au titre des prestations de services fournies aux souscripteurs des parts de la Société dans la durée, dans la mesure où ces prestations contribuent à l'amélioration du service rendu aux souscripteurs dans le temps.

En outre, la Société est un fonds de partage. A ce titre, la Société fait un don annuel égal à 1 % de la commission de gestion de la Société au bénéfice de de l'Institut du Cerveau (« **ICM** »), Fondation reconnue d'utilité publique par le Décret du 13 septembre 2006, sis 47 Boulevard Hôpital, 75013 Paris.

### **6.2.2 Frais de gestion externes à la Société de Gestion**

Outre la rémunération de la Société de Gestion, la Société supporte également de façon récurrente, l'ensemble des frais et charges mentionnés ci-dessous :

- les frais et charges liés à l'administration de la Société et à sa vie sociale, notamment ceux du Dépositaire, du Commissaire aux Comptes, les frais de fonctionnement des organes de gouvernance, notamment la rémunération de leurs membres, les éventuels frais de publication ;
- les honoraires liés à la valorisation des Actifs, notamment ceux de l'Evaluateur Immobilier.

Les frais récurrents supportés par la Société sont payés au fur et à mesure des dépenses.

### **6.2.3 Frais liés aux opérations sur Actifs Immobiliers hors commissions d'acquisition ou de cession d'Actifs Immobiliers**

Les frais suivants liés aux opérations de transactions immobilières viennent en supplément des commissions d'acquisition et de cession décrites aux Articles 6.2.4 et 6.2.5 ci-après :

- l'ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes d'Actifs Immobiliers, notamment les frais d'acquisition et de cession de tous biens et droits immobiliers ou titres de sociétés immobilières, les émoluments de notaire, les honoraires de conseil, les commissions d'agents ;
- les frais d'actes, les impôts et taxes afférents aux actes, les frais d'audit, d'études techniques et d'évaluation des Actifs, les frais d'audits techniques, juridiques et fiscaux, que lesdites opérations d'acquisition et de cession soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit ;
- l'ensemble des frais afférents à la construction des Actifs Immobiliers, notamment la rémunération des entreprises, des promoteurs, maîtres d'ouvrage délégués, assitants à maîtrise d'ouvrage, maîtres d'œuvre, les honoraires techniques et juridiques (architectes, bureaux d'études, notaires, avocats et évaluateurs, conseils immobiliers etc.), ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;
- l'ensemble des frais afférents au financement des acquisitions ou des constructions des Actifs Immobiliers, que lesdites opérations d'acquisition ou de construction soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque

cause que ce soit, les commissions, intérêts, frais de couverture de taux et coûts des sûretés afférents aux financements et à leur remboursement.

- les commissions de souscriptions ou de rachat, acquises ou non acquises, ou autres frais équivalents lors des investissements dans les FIA ainsi que tous les frais liés à la réalisation des *due diligences* en vue de prendre une participation dans ces FIA.
- les frais induits par l'étude d'un investissement lorsque cet investissement n'a pas pu être réalisé.

#### **6.2.4 Commission d'acquisition d'Actifs Immobiliers**

Ces commissions de mouvement liées aux acquisitions d'Actifs Immobiliers à caractère non récurrents sont acquittées au bénéfice de la Société de Gestion pour couvrir ses missions de recherche d'Actifs Immobiliers, qui nécessitent des diligences et une charge de travail spécifiques.

L'assiette et le taux de cette commission sont détaillés dans le tableau figurant à l'Article 6.2.

#### **6.2.5 Commission de cession d'Actifs Immobiliers**

Ces commissions de mouvement liées aux cessions d'Actifs Immobiliers à caractère non récurrents sont acquittées au bénéfice de la Société de Gestion pour couvrir ses missions de recherche d'acquéreurs, qui nécessitent des diligences et une charge de travail spécifiques.

L'assiette et le taux de cette commission sont détaillés dans le tableau figurant à l'Article 6.2.

#### **6.2.6 Commissions de mouvement liées à l'investissement en Actifs d'Exploitation**

Les frais de transaction sur valeurs mobilières incluent les frais d'intermédiation (courtage, impôt de bourse...) et la commission de mouvement, le cas échéant, qui peut être perçue sur chaque opération, notamment par le Dépositaire et la Société de Gestion.

La Société de Gestion a mis en place une procédure de sélection et d'évaluation des intermédiaires intervenant pour la réalisation d'opérations d'investissement et désinvestissement sur les marchés d'instruments financiers qui prévoit les modalités suivantes :

- avant l'entrée en relation, la vérification par la Société de Gestion de Portefeuille que les intermédiaires disposent de l'autorisation et de la capacité pour apporter les prestations nécessaires à ses besoins ;
- l'obtention de la politique d'exécution de l'intermédiaire et son engagement à assurer un *service de best execution*;
- une évaluation régulière des intermédiaires ;

L'assiette et le taux de cette commission (commission de mouvement sur actifs financiers) sont détaillés dans le tableau figurant à l'Article 6.2.

### **6.2.7 Frais de constitution**

Ces frais couvrent tous les frais rattachables à la formation et la création de la Société, en ce compris notamment, les coûts de préparation et d'impression du Document d'Information et des Statuts, les honoraires d'avocats, les dépenses de personnel et les coûts liés à la soumission de la documentation de la Société aux autorités réglementaires.

Le montant maximum de ces frais est indiqué dans le tableau figurant à l'Article 6.2.

### **6.2.8 Frais d'exploitation immobilière**

Ces frais recouvrent l'intégralité des frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier, en particulier ceux liés aux travaux (établissement des plans de travaux et leurs mises à jour, notamment) en fonction de la stratégie de la Société et des conditions de marché. Ne sont pas pris en compte les travaux qui, de par leur nature, sont considérés comme des immobilisations.

La Société supporte essentiellement les frais mentionnés ci-dessous, dans la mesure où ils ne sont pas immobilisables dans la comptabilité de la Société :

- l'ensemble des charges des Actifs Immobiliers, notamment, les impôts, taxes et redevances afférents aux Actifs Immobiliers non refacturés aux occupants, en ce compris notamment la taxe foncière, les taxes ou redevances sur les bureaux et locaux commerciaux, les fournitures d'éclairage, d'eau, de chauffage, de climatisation, de ventilation, et généralement toute consommation d'énergie et de fluides quels qu'ils soient, les primes d'assurances et commissions de courtage y afférentes, les frais du personnel affecté au gardiennage, à la sécurité, les honoraires d'administration de biens et de *propertymanagement*, l'ensemble des dépenses, frais et charges liés à la détention des parts et actions de sociétés immobilières ;
- l'ensemble des dépenses d'aménagement, d'entretien, de nettoyage, de maintenance, de réparation, de remplacement et de mise en conformité à effectuer sur les immeubles et leurs équipements, en ce compris les honoraires techniques et juridiques y afférents (architectes, bureaux d'études, maîtrise d'ouvrage déléguée, assistants à maîtrise d'ouvrage, notaires, avocats et évaluateurs, etc.) ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;
- les honoraires de conseils divers, notamment liés à la gestion des contentieux ou autres entrants dans le cadre de l'activité de la Société, dès lors que ces honoraires ne se rapportent pas à des contentieux découlant d'un manquement contractuel ou d'une méconnaissance des obligations légales ou réglementaires de la Société de Gestion.

Chaque année, ces frais d'exploitation immobilière font l'objet d'une évaluation glissante sur les trois (3) années suivantes. L'historique du taux annuel constaté figure également dans les documents d'information périodiques.

L'assiette et le taux moyen de ces frais sont détaillés dans le tableau figurant à l'Article 6.2.

### **6.2.9 Frais indirects**

Les frais indirects font référence aux frais et commissions de gestion et de fonctionnement directement facturés aux FIA et sociétés sous-jacents dans lesquels la Société est investie. Ces

frais ne sont pas directement facturés à la Société mais sont indirectement supportés par la Société en ce qu'ils impactent la valeur liquidative des FIA et sociétés sous-jacents.

Il est précisé que la Société de Gestion ne percevra aucune commission d'entités dans lesquelles la Société détient une participation. Les quote-part des frais de gestion et des commissions de souscription/rachat éventuellement rétrocédées par un fonds sous-jacent à la Société, en rémunération de son apport de capitaux, bénéficieront exclusivement à la Société.

L'assiette et le taux maximum de ces frais sont détaillés dans le tableau figurant à l'Article 6.2.

L'attention de l'investisseur est appelée sur le fait que, hormis les frais de gestion, les autres frais sont susceptibles de varier d'une année sur l'autre.

## **7. ORGANE DE GOUVERNANCE**

En matière de gouvernance, le droit commun des sociétés civiles s'applique à la Société. Les seules adaptations tiennent au fait que la gérance de la Société est confiée à la Société de Gestion, désignée dans les Statuts, laquelle désigne un représentant permanent (personne physique).

Les règles de fonctionnement de la gouvernance de la Société sont fixées dans ses Statuts.

## **8. COMITE DE SUIVI**

La Société de Gestion constituera un comité de suivi (le « **Comité de Suivi** ») composé au maximum des cinq (5) Associés volontaires détenant la plus grande part du capital, ou de leur représentant.

Le Comité de Suivi a vocation à permettre à la Société de Gestion d'informer de manière régulière les Associés sur la gestion et les principaux événements micro et macroéconomiques entourant le fonctionnement de la Société.

Le Comité de Suivi ne dispose d'aucun pouvoir décisionnaire vis-à-vis de la Société.

La Société de Gestion organise de manière périodique, et au moins deux (2) fois par an, des réunions d'information du Comité de Suivi.

## **9. SUIVI DES RISQUES**

Les règles d'évaluation et de suivi des risques mises en place pour la gestion de la Société sont celles déjà mises en œuvre par la Société de Gestion et détaillées dans son programme d'activité.

## **10. EVALUATION ET COMPTABILISATION**

La Société de Gestion est responsable de l'évaluation correcte des actifs de la Société ainsi que du calcul et de la publication de sa Valeur Liquidative. La Valeur Liquidative est calculée en fonction de l'actif net réévalué de la Société selon la formule suivante :

Valeur Liquidative = Actif Net réévalué = actifs - dettes - ajustements

Pour les besoins du calcul de l'actif net réévalué, la valeur réelle des actifs de la Société sera évaluée selon les procédures internes de la Société de Gestion et les règles d'évaluation précisées ci-après.

Les Actifs Immobiliers sont évalués par la Société de Gestion avec l'assistance de l'Expert Immobilier. L'Expert Immobilier est en charge de l'évaluation ou du contrôle de l'évaluation des Actifs Immobiliers.

#### 10.1 Immobilisations

Les Actifs acquis à titre onéreux sont comptabilisés à leur coût d'acquisition.

#### 10.2 Ecart de réévaluation

L'écart de réévaluation traduit l'écart existant entre la valeur d'acquisition des Actifs et l'évaluation desdits Actifs selon les règles définies ci-dessous.

#### 10.3 Evaluation des immeubles

Les immeubles détenus directement par la Société ou par les sociétés immobilières contrôlées dans lesquelles la Société détient une participation directe ou indirecte, sont évalués par l'Évaluateur Immobilier à leur valeur d'expertise ou d'actualisation hors droits, majorée des revenus immobiliers courus. A cet effet, ils font l'objet d'une expertise annuelle et d'une évaluation semestrielle.

Les immeubles en cours de construction sont valorisés à leur valeur actuelle représentée par leur valeur de marché en l'état futur d'achèvement au jour de l'évaluation. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, la valeur actuelle est déterminée en tenant compte des risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison.

Si la valeur actuelle ne peut être déterminée de manière fiable, les actifs immobiliers non négociés sur un marché réglementé sont maintenus à leur prix de revient. En cas de perte de valeur, l'actif est révisé à la baisse.

#### 10.4 Evaluation des parts de SCPI

Les parts de SCPI sont évaluées à leur valeur de revente estimée sur le marché, nette de tous frais et droits, en fonction de la nature de ces dernières et de la politique de gestion ciblée, soit :

- pour les SCPI à capital variable :
  - o à la valeur de retrait ou
  - o dans une optique de cession, en cas de constatation de demandes de retraits inscrites depuis plus de deux (2) mois sur le registre des SCPI et portant sur plus de deux pourcents (2%) du nombre total de parts des SCPI concernées, la Société de Gestion pourra appliquer une décote d'illiquidité sur la valeur des parts de SCPI jusqu'à une limite de cinq pourcents (5%) par année de blocage avec un maximum de deux (2) ans ;
- pour les SCPI à capital fixe, (i) à la moyenne des prix d'exécution des 4 derniers

trimestres figurant dans les bulletins trimestriels d'information dans une optique de conservation ou (ii) au prix le plus faible entre la moyenne des prix d'exécution des 4 derniers trimestres figurant dans les bulletins trimestriels d'information et le dernier prix d'exécution, dans une optique de cession.

La valeur des parts de SCPI sera majorée des « coupons courus ». Les acomptes sur dividendes versés trimestriellement par les SCPI seront valorisés chaque semaine à concurrence de 1/13e du dividende prévisionnel du trimestre. Il sera procédé, si nécessaire, à une régularisation trimestrielle, lors du versement effectif de ce dividende, pour faire correspondre la distribution effective et la distribution prévisionnelle.

#### 10.5 Evaluation des parts ou actions des FIA (hors SCPI)

Les parts ou actions des FIA sont évaluées à leur dernière valeur liquidative établie conformément à la réglementation applicable, diminuée, le cas échéant, de la commission de rachat qui resterait acquise aux FIA concernés.

#### 10.6 Evaluation des autres sociétés immobilières

Les autres parts de sociétés immobilières seront évaluées, selon le cas, à leur dernière valeur liquidative connue si la société fait l'objet d'une telle valorisation, ou en fonction de la valeur de l'actif net réévalué si la société ne fait pas l'objet d'établissement de valeur liquidative, majorée des coupons courus estimés sur la base de budgets prévisionnels (sous réserve de la disponibilité de l'information). Dans ce dernier cas, les actifs immobiliers détenus par la société immobilière devront faire l'objet d'une expertise réalisée par un expert, ou d'une actualisation de celle-ci à une fréquence au moins annuelle.

Les non-valeurs inscrites dans les comptes des sociétés immobilières seront retraitées (supprimées).

Les distributions versées par les sociétés immobilières seront valorisées chaque semaine à concurrence de 1/52e du dividende prévisionnel annuel (sous réserve de la disponibilité de l'information). Il sera procédé, si nécessaire, à une régularisation, lors du versement effectif de ces distributions, pour faire correspondre la distribution effective et la distribution prévisionnelle. En cas de perception de distributions susceptibles d'être incluses dans la dernière valorisation connue, les distributions perçues seront retraitées de la valeur des parts ou actions de sociétés immobilières.

#### 10.7 Evaluation des sociétés d'exploitation

Les parts ou actions des sociétés d'exploitation sont valorisées à leur dernier actif net réévalué (ANR) par part ou actions.

#### 10.8 Evaluation des valeurs mobilières

Les valeurs mobilières qui ne sont pas négociées sur un marché réglementé sont évaluées sous la responsabilité de la Société de Gestion à leur valeur probable de négociation.

Les parts ou actions d'OPCVM ou de FIA sont évaluées à leur dernière valeur liquidative connue.

Les valeurs qui sont cotées sont évaluées à leur valeur de marché

## 10.9 Autres actifs

### (a) Trésorerie

La trésorerie de la Société pourra être investie dans des actions ou parts d'OPCVM ou de FIA. Les parts ou actions d'OPCVM / fonds d'investissement alternatif sont évaluées sur la base de leur dernière Valeur Liquidative connue au jour de l'évaluation.

### (b) Instruments financiers à terme

Néant

## 10.10 Endettement

Pour le calcul de l'Actif Net servant à l'établissement de la Valeur Liquidative, la valeur des Actifs Immobiliers déterminée dans les conditions indiquées ci-dessus, augmentée des Actifs d'Exploitation et Actifs Liquides, sera diminuée du montant de l'endettement de la Société tel qu'arrêté comptablement à la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative concernée. Le montant de l'endettement de la Société se calcule en additionnant le capital restant dû au titre du ou des prêts ou comptes-courants, et les intérêts courus non payés.

## 10.11 Ajustement de la Valeur Liquidative des Parts

La Société de Gestion pourra ajuster la Valeur Liquidative afin de prendre en compte les écarts et éléments suivants :

### (a) Ajustement pour information non encore impactée dans les cours

La Société de Gestion pourra ajuster la Valeur Liquidative afin de refléter l'intégralité des informations disponibles à la date de calcul de la Valeur Liquidative.

Ces ajustements sont effectués en fonction de critères qui peuvent impacter l'ensemble des titres ou spécifiquement un ou plusieurs d'entre eux.

Les critères d'appréciation pris en compte seront notamment les suivants, étant toutefois précisé que la liste ci-dessous n'est pas limitative ni exhaustive:

#### (i) Critères d'ajustement globaux ou par ensemble d'actifs

- Les délais de cessions des actifs immobiliers sur le marché
- Des problématiques de liquidités rencontrées par un ou plusieurs fonds immobiliers ayant un poids significatif sur le marché
- L'évolution constatée de l'appétence des investisseurs pour la classe d'actif immobilière
- L'évolution des marchés de taux et des marchés de dettes immobilières
- Les évolutions réglementaires telles que celles des banques et des assureurs
- Les évolutions de prix de transactions constatés sur les marchés immobiliers

- L'évolution des foncières cotées
- Plus généralement, l'évolution de l'économie et des marchés financiers

(ii) *Critères d'ajustements pour l'analyse spécifique à chaque sous-jacent*

Les critères suivants s'appliquent à l'exposition des fonds sous-jacents et aux actifs détenus en direct.

- Critères spécifiques aux fonds sous-jacents :
  - o Existence d'un projet d'opérations sur titres (notamment fusion) susceptible d'influencer le prix des parts
  - o Qualité du marché des parts de chaque fonds sous-jacents:
    - Existence de parts en attente de retrait / cession
    - Volumes de transactions de parts périodiques
    - Structure de l'actionnariat
  - o Pour les SCPI : mise en œuvre d'un fonds de remboursement, le niveau du prix dans le tunnel réglementaire
  - o Problématiques de gouvernance ou de conformité avérées chez le gérant de fonds sous-jacents
  - o Doutes avérés sur la sincérité et la transparence des comptes ou des éléments de valorisation ayant menés au calcul des derniers cours

Ponctuellement des caractéristiques d'actifs identifiés détenus dans les fonds sous-jacents peuvent être pris en compte :

- Exposition à une classe d'actif ou à une zone géographique connaissant une variation de valeur significative
- Exposition à un risque locatif spécifique dont les caractéristiques ont évolué significativement

(b) Provision pour couvrir les frais et droits liés à la collecte non investie

La Société de Gestion a la faculté de doter une provision destinée à couvrir :

- les frais et droits éventuellement exigibles dans le cadre de la réalisation de la stratégie d'investissement de la Société, notamment les frais d'acquisition supportés par la Société sur certains investissements ; et
- les frais et droits liés à la collecte non investie.

(c) Ajustement pour dividendes et loyers à recevoir, et coupons courus

Un ajustement pour dividendes et loyers à recevoir, et coupons courus, pourra être appliqué dans l'établissement de la Valeur Liquidative, par rapport aux derniers cours des actifs, en fonction des dates attendues des flux et des dates de référence des derniers cours.

Cette Valeur Liquidative ajustée est communiquée au Dépositaire et prise en compte pour le calcul de la prochaine Valeur Liquidative.

#### 10.12 Amortissement des frais de structuration, d'acquisition et de financement des Actifs Immobiliers

Les frais de structuration et d'acquisition des Actifs Immobiliers détenus directement ou indirectement par la Société sont amortis sur une période de huit (8) ans. Les frais de financement sont amortis sur une période correspondant à la maturité de la dette levée.

#### 10.13 Mesure du risque global de la Société

La mesure du risque global de la Société sera effectuée avec la méthode du calcul de l'engagement.

### 11. REGIME FISCAL

#### 11.1 Généralités

Selon le régime fiscal des Associés, les plus-values et revenus éventuels liés à la détention des Parts de la Société peuvent être soumis à taxation. Il est conseillé aux Associés de se renseigner à ce sujet auprès de leur conseil fiscal habituel.

#### 11.2 Taxe 3%

L'Associé déclare que, au jour des présentes, lui-même et tous ses associés ou membres directs et indirects (i) ne sont pas dans le champ d'application de la Taxe de 3%, ou (ii) sont dans le champ d'application de la Taxe de 3% et remplissent les conditions leur permettant d'être exonérés de la Taxe de 3% au titre de la détention indirecte des immeubles détenus ou à détenir directement ou indirectement par la Société. Dès lors que l'Associé et tous ses associés ou membres directs et indirects sont dans le champ d'application de la Taxe de 3% au titre de la détention indirecte des immeubles détenus ou à détenir directement ou indirectement par la Société, l'Associé s'engage à prendre, et se porte-fort que tous ses associés ou membres directs et indirects prendront, à tout moment toutes les mesures nécessaires, dans les délais requis par la législation fiscale, afin de se conformer aux exigences et aux obligations requises pour continuer à bénéficier d'une exonération de la Taxe de 3% au titre de la détention indirecte des immeubles détenus ou à détenir directement ou indirectement par la Société.

L'Associé s'oblige à communiquer à la Société, dans les délais requis, toute information, document, attestation ou certificat demandé par la Société et nécessaire afin de remplir les conditions et obligations déclaratives lui permettant d'être exonérée de Taxe de 3% (« **Obligation de Coopération** »).

Dans le cas où, au titre de la détention indirecte des immeubles détenus ou à détenir directement ou indirectement par la Société :

- la Taxe de 3% dont l'Associé ou l'un quelconque des associés ou membres directs et indirects de l'Associé serait redevable au sens des dispositions de l'alinéa 1 de l'article 990 D du code général des impôts, ferait l'objet d'une mise en recouvrement auprès de la Société ou de l'une de ses filiales ;
- le non-respect de l'Obligation de Coopération par l'Associé empêcherait la Société ou l'une de ses filiales de remplir les conditions et obligations déclaratives lui permettant de bénéficier d'une exonération totale de Taxe de 3% et la rendrait redevable d'un montant de Taxe de 3% proportionnel à la participation de l'Associé ou d'un associé ou membre direct ou indirect de l'Associé,

(la Taxe de 3% due par la Société ou l'une de ses filiales dans les deux cas visés ci-dessus est désignée ci-après la « **Taxe de 3% Imputable à l'Associé** »),

- l'Associé s'engage à indemniser la Société ou sa filiale (le ou les « **Bénéficiaire(s) de la Garantie** ») dans les conditions détaillées ci-après :
  - a) dans l'hypothèse où l'Associé et les Bénéficiaires de la Garantie conviendraient, par échange réciproque de lettres adressées en recommandé avec demande d'avis de réception, qu'il n'y aurait pas lieu de contester le bien-fondé de l'imposition ou le montant de la Taxe de 3% Imputable à l'Associé, l'Associé devra indemniser les Bénéficiaires de la Garantie à hauteur du montant (i) de la Taxe de 3% Imputable à l'Associé et (ii) des intérêts et/ou pénalités dus à l'administration fiscale au titre du recouvrement de la Taxe de 3% Imputable à l'Associé. Cette indemnisation sera effectuée dans les délais et selon les modalités convenues entre l'Associé et les Bénéficiaires.
  - b) dans l'hypothèse où l'Associé et les Bénéficiaires de la Garantie entendraient contester le bien-fondé de l'imposition ou le montant de la Taxe de 3% Imputable à l'Associé, l'Associé devra indemniser les Bénéficiaires de la Garantie de :
    - (i) tous les frais qu'ils pourraient engager pour la constitution des garanties suffisantes leur permettant de bénéficier d'un sursis au paiement de la Taxe de 3% Imputable à l'Associé dans le cadre des dispositions des articles L. 277 et suivants du livre des procédures fiscales,
    - (ii) tous les frais exposés par les Bénéficiaires de la Garantie dans le cadre de la contestation de la Taxe de 3% Imputable à l'Associé,

l'indemnisation visée aux (i) et (ii) ci-dessus devant intervenir par un paiement effectué par l'Associé dans un délai de cinq (5) Jours Ouvrés suivant réception par ce dernier de la notification effectuées par le(s) Bénéficiaire(s) de la Garantie (par lettre recommandée avec demande d'avis de réception) enjoignant l'Associé de procéder à cette indemnisation, pour autant que la notification énonce précisément chacune des sommes payées, décrive précisément leur objet inclue toute pièce justificative de leur paiement.

Si, à la suite de cette contestation, la Taxe de 3% Imputable à l'Associé devenait définitivement due après épuisement de toutes les voies de recours, l'Associé s'engage à indemniser les Bénéficiaires de la Garantie à hauteur du montant (i) de la Taxe de 3% Imputable à l'Associé devenue définitive et (ii) des intérêts et/ou pénalités dus à l'administration fiscale au titre du

recouvrement de la Taxe de 3% Imputable à l'Associé, cette indemnisation devant intervenir par un paiement effectué par l'Associé dans un délai de cinq (5) Jours Ouvrés suivant réception par ce dernier de la notification effectuées par le(s) Bénéficiaire(s) (par lettre recommandée avec demande d'avis de réception) enjoignant l'Associé de procéder à cette indemnisation, pour autant que la notification énonce précisément le montant (i) de la Taxe de 3% Imputable à l'Associé devenue définitive et (ii) des intérêts et/ou pénalités dus à l'administration fiscale au titre du recouvrement de la Taxe de 3% Imputable à l'Associé.

A défaut pour l'Associé de payer l'indemnisation aux Bénéficiaires de la Garantie, dans les conditions et selon les modalités stipulées aux a) et b) ci-avant, la Société pourra opérer une compensation entre (A) les sommes dues par l'Associé au titre de son obligation d'indemnisation et (B) toute somme due à l'Associé par la Société, à compter du sixième (6<sup>ème</sup>) Jour Ouvré suivant (i) l'expiration du délai convenu avec l'Associé pour procéder à l'indemnisation visée au a) ci-dessus ou (ii) la date de réception par l'Associé d'une notification visée au b), et sans préjudice de tous dommages-intérêts qui pourraient être dus par l'Associé aux Bénéficiaires de la Garantie.

## **12. ECHANGE AUTOMATIQUE DE RENSEIGNEMENTS EN MATIERE FISCALE**

Chaque Associé sera tenu de fournir à la Société de Gestion et à la Société, sur demande de la Société de Gestion, toute information, déclaration, attestation ou formulaire le concernant (ou concernant ses bénéficiaires effectifs) que la Société de Gestion pourrait estimer, en son entière discrétion, nécessaires ou pertinents à toute participation du portefeuille pour (i) appliquer une exonération, ou une réduction du taux de retenue à la source, (ii) conclure, maintenir ou se conformer à l'accord visé à la section 1471 (b) du U.S. Code, (iii) satisfaire aux exigences des sections 1471 à 1474 du U.S. Code afin d'éviter d'appliquer une retenue à la source imposée par les sections 1471 à 1474 du U.S. Code (en ce y inclus, tout retenue sur les sommes distribuées audit Associé), (iv) se conformer aux obligations de déclaration ou de retenue à la source prévues aux sections 1471 à 1474 du U.S. Code ou (v) satisfaire aux exigences issues des normes européennes d'échanges automatiques de renseignements relatifs aux comptes financiers en matière fiscale. En outre, chaque Associé prendra toute autre mesure que la Société de Gestion pourra raisonnablement lui demander de prendre en relation avec ce qui précède.

Chaque Associé devra indemniser et dégager de toute responsabilité la Société de Gestion et la Société ainsi que leurs bénéficiaires effectifs directs ou indirects des frais ou dépenses découlant de tout manquement au présent Article, notamment, sans que cela soit limitatif, toute retenue à la source pratiquée en vertu des sections 1471 à 1474 du U.S. Code sur toute participation du portefeuille ou toute retenue à la source ou autre impôt dû, notamment, en conséquence d'un transfert effectué en application du présent Article.

Chaque Associé avisera immédiatement la Société de Gestion par écrit au cas où (i) l'U.S. Internal Revenue Service mettrait fin à tout accord conclu avec ledit Associé ayant trait à une retenue à la source, (ii) tout autre formulaire antérieurement fourni ne s'avère plus sincère, exact et complet ou au cas où un formulaire précédemment communiqué arrive à expiration, n'est plus valable ou devient obsolète, ou (iii) un changement dans les renseignements fournis à la Société de Gestion conformément au présent Article survient.

## **13. INFORMATION DES ASSOCIES**

### **13.1 Langue de communication**

Les communications entre les Associés et la Société seront effectuées en français.

### **13.2 Notifications**

Les documents d'information relatifs à la Société sont constitués :

- du rapport annuel comprenant conformément à l'article 421-33 du RGAMF, les éléments listés à l'Article 12.4 ci-dessous ; et
- des documents d'information périodiques visés à l'Article 12.5 ci-dessous.

Ces documents d'information seront adressés par la Société de Gestion par courrier à chacun des Associés.

### **13.3 Modification du Document d'Information**

La Société de Gestion est autorisée à modifier les stipulations du présent Document d'Information sans solliciter l'accord des Associés dans les cas suivants :

- afin de remédier à toute ambiguïté, corriger ou compléter une disposition incomplète, ou incompatible avec d'autres dispositions, corriger toute erreur matérielle, à la condition expresse que les intérêts des Associés ne soient pas affectés par ces modifications de façon défavorable ;
- afin de transposer toute modification de la loi et/ou de la réglementation applicable à la Société ; ou
- afin de retranscrire une modification statutaire votée par les Associés dans les conditions prévues à l'article 19 des Statuts.

Il est précisé que le présent Document d'Information a été élaboré sur la base des textes en vigueur à la date d'élaboration du Document d'Information. Dans le cas où l'un des textes d'application impérative visés au présent Document d'Information serait modifié, les nouvelles dispositions seront automatiquement appliquées et le cas échéant intégrées dans le Document d'Information.

Toute modification du Document d'Information ne relevant pas des hypothèses ci-dessus devra être approuvée par les Associés, statuant à la majorité simple préalablement à leur mise en œuvre.

### **13.4 Rapport annuel**

La Société de Gestion établit un rapport annuel pour chaque exercice comptable. Le rapport annuel est établi conformément aux principes visés à l'Article 2 de l'Instruction AMF n° 2014-02.

Les informations énumérées ci-dessous figurent a minima dans le rapport annuel :

- le pourcentage des Actifs de la Société qui font l'objet d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide ;
- les nouvelles dispositions éventuelles prises pour gérer la liquidité de la Société ;
- le profil de risque actuel de la Société et le système de gestion des risques ;
- le changement du niveau maximal de levier auquel la Société peut recourir ; et
- le montant total du levier auquel la Société a recours.

Le rapport annuel sera adressé par la Société de Gestion par courrier à chacun des Associés dans un délai de six (6) mois après la fin de l'exercice financier et restera disponible pour chacun des Associés et au siège social de la Société. Il est mis à disposition de l'AMF.

### **13.5 Documents d'information périodiques**

La Société de Gestion transmet aux Investisseurs Autorisés, préalablement à leur souscription, et aux Associés de manière périodique, l'ensemble des informations requises par la Règlementation applicable, et notamment celles prévues aux articles 421-34, IV et V et 421-35 du RGAMF.

En outre, la Société fournira aux Associés un rapport d'information financière trimestriel.

Ils seront adressés à chacun des Associés dans un délai de quarante-cinq (45) Jours Ouvrés à compter de la fin du trimestre concerné aux Associés.

Ils comportent les éléments suivants :

1° État du patrimoine de la Société présentant en particulier les Actifs Immobiliers, les Actifs d'Exploitation, les Actifs Liquides, les avoirs bancaires, le passif et la valeur nette d'inventaire ;

2° Nombre de Parts en circulation ;

3° Valeur Liquidative par Part ;

4° Ajustement du Portefeuille ;

5° Indication des mouvements intervenus dans la composition du portefeuille, au cours de la période de référence ;

6° Indication des données chiffrées relatives aux dividendes versés au cours de la période ou à verser, après déduction des impôts.

7° Récapitulatif des cas et conditions dans lesquels le plafonnement des rachats a été décidé, le cas échéant, conformément aux stipulations de l'Article 5.4.2 ci-dessus, au cours de la période.

La Société fournira également un rapport d'information mensuel présentant les principales informations pertinentes concernant la période écoulée.

## 14. AUTRES INFORMATIONS

Toute demande d'information relative à la Société peut être adressée à la Société de Gestion aux coordonnées suivantes :

**EURYALE ASSET MANAGEMENT**

14 rue de Lafayette

75009 Paris

E -mail : [contact@euryle-am.fr](mailto:contact@euryle-am.fr)

## ANNEXE 1 : GLOSSAIRE DU DOCUMENT D'INFORMATION ET DES STATUTS

Les numéros d'Article auxquels il est fait référence dans les définitions sont ceux du Document d'Information.

<b>Actifs</b>	désigne les Actifs Immobiliers, les Actifs d'Exploitation et les Actifs Liquides
<b>Actif d'Exploitation</b>	a la signification qui lui est donnée à l'Article 4.1.
<b>Actif Immobilier</b>	a la signification qui lui est donnée à l'Article 4.1.
<b>Actif Liquide</b>	a la signification qui lui est donnée à l'Article 4.1
<b>Actif Brut</b>	désigne le total des valeurs d'actif de la Société telles qu'elles figurent au bilan.
<b>Actif Net</b>	désigne l'actif net réévalué de la Société, déterminé en déduisant le passif exigible de la valeur des actifs, évalués conformément aux stipulations du présent Document d'Information.
<b>Affilié</b>	désigne pour un associé Cédant :  (i) une société qui est (i) la Filiale de l'associé, ou (ii) sa Société Mère, ou (iii) une Filiale de sa Société Mère, ou,  (ii) une entité d'investissement (fonds ou autre), (i) dont l'associé détient, directement, ou indirectement au travers d'une Filiale, de sa Société Mère ou d'une Filiale de sa Société Mère, le Contrôle ou la majorité des intérêts économiques, ou (ii) qui est gérée ou conseillée (a) par la même société de gestion (ou une Filiale, une Société Mère ou une Filiale de la Société Mère) que celle qui gère ou conseille l'associé (s'il est lui-même une entité d'investissement) ou (b) par une société de gestion Filiale ou Société Mère ou Filiale de la Société Mère de l'associé, ou,  (iii) si l'associé est une personne morale ou une entité d'investissement (fonds ou autre) qui fait l'objet d'une opération de fusion/absorption, la personne morale ou l'entité d'investissement absorbante qui vient au droit de l'associé, ou

	(iv) si l'associé cédant est une société d'assurance affiliée à une société de groupe d'assurance mutuelle au sens de l'article L. 322-1-3 du Code des assurances : toute autre société d'assurances affiliée à la même société de groupe d'assurance mutuelle et toute entité liée à une telle société au sens de l'article R. 345-1-1 du Code des assurances.
<b>AMF</b>	désigne l'Autorité des marchés financiers.
<b>Article</b>	désigne tout article du présent Document d'Information.
<b>Associé</b>	désigne tout titulaire de Parts de la Société.
<b>Bénéficiaire de la Garantie</b>	a la signification qui lui est donnée à l'Article 10.2.
<b>Bulletin de Souscription</b>	a la signification qui lui est donnée à l'Article 5.4.1(b).
<b>Bulletin de Rachat</b>	a la signification qui lui est donnée à l'Article 5.4.2(b).
<b>CMF</b>	désigne le Code monétaire et financier
<b>Commissaire aux Comptes</b>	désigne le commissaire aux comptes de la Société.
<b>Comité de Suivi</b>	désigne le comité de suivi de la Société tel que désigné conformément à l'Article 8.
<b>Contrôle</b>	désigne la situation où une société ou une entité (fonds ou autre) (i) contrôle une société ou une entité (fonds ou autre), ou (ii) est contrôlée par une société ou une entité, la notion de contrôle étant appréciée par référence aux dispositions de l'article L.233-3 du code de commerce.
<b>Date de Centralisation des Souscriptions</b>	a la signification qui lui est donnée à l'Article 5.4.1(b).
<b>Date de Centralisation des Rachats</b>	a la signification qui lui est donnée à l'Article 5.4.2(b).

<b>Date de Constitution</b>	a la signification qui lui est donnée à l'Article 2.1.
<b>Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative</b>	a la signification qui lui est donnée à l'Article 5.2.
<b>Dépositaire</b>	désigne le dépositaire de la Société.
<b>DIC PRIIPS</b>	désigne le document d'informations clés pour l'investisseur établi conformément aux dispositions du Règlement (UE) 1286/2014 du Parlement européen et du Conseil du 26 novembre 2014 sur les documents d'informations clés relatifs aux produits d'investissement packagés de détail et fondés sur l'assurance.
<b>Directive AIFM</b>	désigne la Directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011.
<b>Document d'Information</b>	désigne le présent document d'information.
<b>Expert Immobilier</b>	désigne l'expert immobilier de la Société tel que désigné à l'Article 3.
<b>FATCA</b>	désigne le Foreign Account Tax Compliance Act, à savoir les sections 1471 à 1474 du U.S. Code, toute réglementation ou interprétation officielle actuelles ou futures, tout accord conclu conformément à la section 1471(b) du U.S. Code, et tout accord intergouvernemental entre les Etats-Unis et toute autre juridiction, dont l'accord intergouvernemental signé entre la France et les Etats-Unis en date du 14 novembre 2013, ainsi que toute loi ou réglementation mettant en œuvre de tels accords intergouvernementaux, tels que le cas échéant amendées ou mises à jour.
<b>FIA</b>	désigne les fonds d'investissement alternatifs visés aux articles L. 214-24 et suivants du Code monétaire et financier.
<b>Filiale</b>	désigne une société ou une entité (fonds ou autre) Contrôlée par une société ou une entité (fonds ou autre).
<b>GAV</b>	Valeur Vénale Hors Droits des actifs détenus en direct par le fonds

<b>Investisseur Autorisé</b>	désigne tout investisseur autorisé à souscrire des Parts de la Société conformément à la réglementation et qui remplit les conditions mentionnées à l'Article 4.6.
<b>Jour Ouvré</b>	désigne tout jour où les banques sont ouvertes à Paris (France), à l'exception des samedis, dimanches, jours de Bourse chômés et jours fériés.
<b>Nombre Total de Parts</b>	désigne le nombre total de Parts de la Société en circulation.
<b>Obligation de Coopération</b>	désigne l'obligation de coopération visée à l'article 10.2 du Document d'Information.
<b>OPCI</b>	désigne un organisme de placement collectif immobilier, régi par les articles L. 214-33 à L. 214-85 du Code monétaire et financier ou un organisme professionnel de placement collectif immobilier, régi par les articles L. 214-148 à L. 214-151 du Code monétaire et financier.
<b>Parts</b>	désigne les parts émises par la Société.
<b>Poche d'Exploitation Cotée</b>	a la signification qui lui est donnée à l'Article 4.3 (e).
<b>Poche d'Exploitation Non Cotée</b>	a la signification qui lui est donnée à l'Article 4.3 (d).
<b>Poche Immobilière</b>	a la signification qui lui est donnée à l'Article 4.3(c).
<b>Poche de Liquidité</b>	a la signification qui lui est donnée à l'Article 4.3(f).
<b>Prix de Souscription</b>	désigne le prix de souscription des Parts défini à l'Article 5.4.1(c).
<b>Réglementation Applicable</b>	désigne l'ensemble de la réglementation applicable à la Société et à la Société de Gestion figurant notamment dans le Code monétaire et financier, le RG AMF et ses instructions d'application, ainsi que tout Code de bonne conduite que la Société de Gestion se serait engagée à respecter.
<b>RG AMF</b>	désigne le Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers.

<b>SCPI</b>	désigne une société civile de placement collectif immobilier, régie par les articles L. 214-86 à L. 214-125 du Code monétaire et financier.
<b>Société</b>	désigne TRAJECTOIRE SANTE.
<b>Société de Gestion</b>	désigne EURYALE ASSET MANAGEMENT.
<b>Société Mère</b>	désigne une société ou une entité (fonds ou autre) qui Contrôle une société ou une entité (fonds ou autre).
<b>Statuts</b>	désigne les statuts de la Société.
<b>Taxe de 3%</b>	désigne la taxe annuelle sur la valeur vénale des immeubles et droits immobiliers, prévue par les articles 990 D et suivants du Code général des impôts.
<b>Taxe de 3% Imputable à l'Associé</b>	a la signification qui lui est données à l'Article 11.2.
<b>Valeur Liquidative</b>	désigne la valeur liquidative des Parts calculée conformément à l'Article 5.2.