euryale
horizons santé

Note d'information

Visa AMF n°25-08 en date du 13/05/2025

euryale

Sommaire

AVERTISSEMENT 5

INTRODUCTION 7

1. Renseignements Généraux

a – Les fondateurs 7

b – La Société de Gestion 7

2. Politique de Gestion et d'investissement de la SCPI 8

a – Politique de gestion 8

b – Politique d'investissement 9

c – Démarche Environnementale, Sociale & de Gouvernance (ESG) 10

d – Financement 11

e – Instruments dérivés 11

f – Modification de la politique ou de la stratégie d'investissement 11

3. Capital Social 11

a – Capital initial 11

b – Capital social statutaire 12

c – Variabilité du capital 12

d – Informations sur les modalités de sortie du produit 12

4. Responsabilité des Associés 13

5. Investissement et philantrophie : Mécénat 13

6. Principaux facteurs de risques pour l'investisseur 14

7. Evaluation des actifs immobiliers 15

8. Conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement 15

9. US Persons 16

CHAPITRE I : CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1. Composition du dossier de souscription 17

2. Modalités et délai de versement 17

3. Parts sociales 17

a - Valeur nominale 17

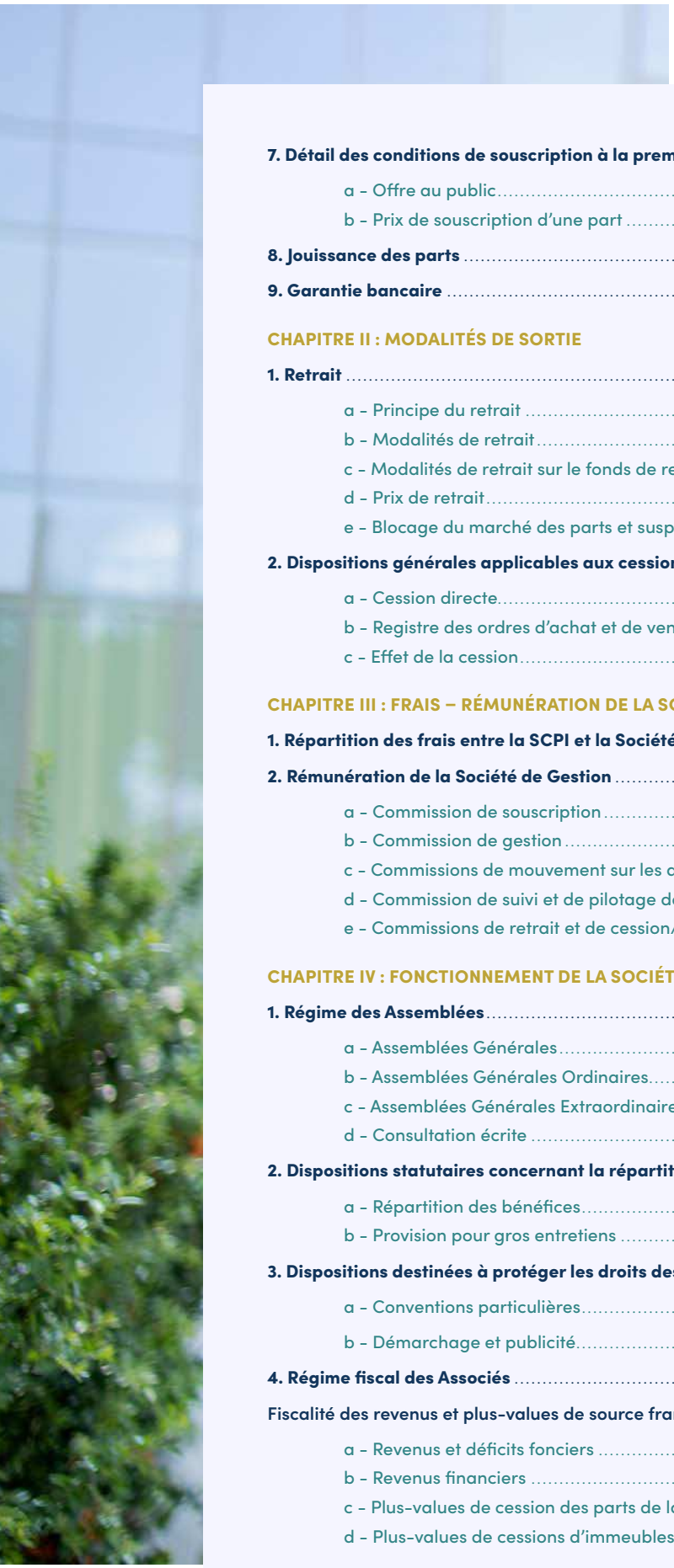
b - Variabilité du capital 18

c - Forme des parts 19

4. Modalités de calcul du prix de souscription 19

5. Nombre minimum de parts à souscrire 19

6. Lieu de souscription et de versement 20



7. Détail des conditions de souscription à la première augmentation de capital 20

a - Offre au public 20

b - Prix de souscription d'une part 20

8. Jouissance des parts 20

9. Garantie bancaire 20

CHAPITRE II : MODALITÉS DE SORTIE

1. Retrait 21

a - Principe du retrait 21

b - Modalités de retrait 21

c - Modalités de retrait sur le fonds de remboursement 21

d - Prix de retrait 21

e - Blocage du marché des parts et suspension de la variabilité du capital 22

2. Dispositions générales applicables aux cessions, transferts et mutations 22

a - Cession directe 22

b - Registre des ordres d'achat et de vente 23

c - Effet de la cession 25

CHAPITRE III : FRAIS – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

1. Répartition des frais entre la SCPI et la Société de Gestion 26

2. Rémunération de la Société de Gestion 26

a - Commission de souscription 26

b - Commission de gestion 26

c - Commissions de mouvement sur les actifs immobiliers 27

d - Commission de suivi et de pilotage des travaux sur le patrimoine immobilier 28

e - Commissions de retrait et de cession/mutation des parts sociales 28

CHAPITRE IV : FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

1. Régime des Assemblées 29

a - Assemblées Générales 29

b - Assemblées Générales Ordinaires 30

c - Assemblées Générales Extraordinaires 30

d - Consultation écrite 30

2. Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices et les provisions pour gros entretiens 31

a - Répartition des bénéfices 31

b - Provision pour gros entretiens 31

3. Dispositions destinées à protéger les droits des Associés 31

a - Conventions particulières 31

b - Démarchage et publicité 31

4. Régime fiscal des Associés 32

Fiscalité des revenus et plus-values de source française

a - Revenus et déficits fonciers 32

b - Revenus financiers 33

c - Plus-values de cession des parts de la Société 33

d - Plus-values de cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers par la SCPI 34

Fiscalité des revenus et plus-values de source européenne autre que française

a - Personnes physiques 34

b - Personnes morales soumises à l'impôt sur les Sociétés 34

5. Informations périodiques 34

a - Bulletin trimestriel d'information 34

b - Rapport annuel 35

CHAPITRE V : ADMINISTRATION – CONTRÔLE – INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

1. La Société – Dénomination – Forme- Objet Social – Durée 36

2. Administration de la Société 36

3. Conseil de Surveillance 36

4. Commissaires aux comptes 37

5. Expert immobilier 37

6. Dépositaire 37

7. Personne responsable de l'information 37

8. Personne assumant la responsabilité de la note d'information 37

ANNEXE 1

Informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE)2020/852 38

AVERTISSEMENT

Tout investissement comporte des risques, notamment de perte en capital. L'investissement comporte un risque de perte en capital, les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier et du cours des devises. L'investissement subira les évolutions du marché des changes compte-tenu de ses investissements en devises étrangères pour 50% et notamment en dollar.

L'ensemble des risques associés à cet investissement est décrit dans le Document d'Informations Clés (DIC) et la présente Note d'Information de la SCPI, dont tout investisseur doit prendre connaissance préalablement à son investissement. Ces documents sont disponibles sur simple demande auprès de la Société de Gestion ou directement sur le site www.euryale.com

Avertissement à l'attention des associés

L'attention des associés est attirée sur le fait que les souscripteurs qui souscriront jusqu'au 31 juillet 2025 (souscripteurs dits « **sponsors** »), pourront souscrire à un prix de souscription réduit, soit à un prix de souscription de quarante-six (46,00) euros par part au lieu du prix de souscription de cinquante (50) euros, et ce dans le cadre de la première augmentation de capital dans une limite de 12 000 000 euros de montant nominal. Le prix de souscription réduit à quarante-six (46,00) euros (32 euros de valeur nominale + 14 euros de prime d'émission = 46 euros de prix de souscription) s'appliquera à tous les souscripteurs qui souscriront jusqu'au 31 juillet 2025. Le prix de souscription de cinquante (50) euros (32 euros de valeur nominale + 18 euros de prime d'émission = 50 euros de prix de souscription) s'appliquera automatiquement par la suite à tous les souscripteurs, nouveaux ou existants, qui souscriront après le 31 juillet 2025. Les souscripteurs « sponsors » acceptent que ces parts soient inaliénables pour une durée de trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF.

Observations importantes

Lorsque vous investissez dans une Société civile de placement dans l'immobilier, et, en particulier, dans la SCPI Euryale Horizons Santé (la « SCPI »), vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- les parts de la SCPI sont des supports de placement à moyen et/ou long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine ;
- la SCPI n'étant pas un produit coté, elle comporte un risque de liquidité et une sortie du véhicule à un prix décoté le cas échéant ;
- votre investissement dans la SCPI est un placement à moyen et/ou long terme, il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de dix (10) années ;
- cet investissement présente un risque de perte en capital ;
- la rentabilité d'un placement en parts de la SCPI est de manière générale fonction :
  - des éventuels dividendes qui vous seront versés et sont soumis préalablement à une décision des associés statuant en Assemblée Générale. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction du niveau des loyers et des conditions d'occupation des immeubles,
  - du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce dernier montant n'est pas garanti et dépendra, du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier lors de la cession ;
  - de l'évolution positive ou négative de la valeur du patrimoine ;
  - de la durée du placement. Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité, dans la limite des clauses de variabilité fixées par les statuts de la SCPI (les « Statuts ») et décrites ci-après. **Les investisseurs sont informés que le retrait n'est possible qu'en cas d'existence d'une contrepartie à l'achat.**

En cas de recours de la SCPI à l'emprunt pour financer ses investissements

L'attention des investisseurs est également attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'effet de levier en contractant des emprunts, assumant des dettes, et en procédant à des acquisitions payables à terme, et ce dans la limite d'un maximum de 40% de la valeur du patrimoine immobilier tel qu'il en a été décidé par l'Assemblée Générale constitutive de la société, de telle sorte que ce taux soit compatible avec ses capacités de remboursement sur la base de ses recettes ordinaires et de ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Si l'acquisition d'un immeuble ou des parts de sociétés immobilières est financée par recours à un crédit ou un prêt bancaire, la SCPI assurera le remboursement du capital ainsi que le paiement des intérêts et accessoires dans les conditions définies par le contrat de crédit ou de prêt bancaire. Ces paiements sont effectués au moyen des loyers perçus par la SCPI. Dès lors, le montant du

capital qui sera perçu lors de la liquidation de la SCPI sera subordonné au remboursement préalable de l'emprunt contracté par la SCPI.

En cas de recours du souscripteur à l'emprunt pour financer sa souscription de parts

L'attention du souscripteur est attirée sur le fait que l'obtention d'un financement pour la souscription à crédit de parts de la SCPI n'est pas garantie et dépend de la situation patrimoniale, personnelle et fiscale de chaque client. Le souscripteur ne doit pas se baser sur les seuls revenus issus de la détention de parts de la SCPI pour honorer les échéances du prêt compte tenu de leur caractère aléatoire. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint de vendre ses parts de la SCPI et de supporter un risque de perte en capital. L'associé supporte également le risque de devoir rembourser la différence entre le produit de la cession des parts de la SCPI et le capital de l'emprunt restant dû dans le cas d'une cession des parts à un prix décoté.

Information sur les modalités de sortie des investissements dans la SCPI

DEUX POSSIBILITÉS DE SORTIE, TELLES QU'ÉNONCÉES AU « CHAPITRE II – MODALITÉS DE SORTIE » CI-APRÈS, SONT OFFERTES AUX ASSOCIÉS DE LA SCPI :

- **Le retrait des parts :** en application de l'article 422-230 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers (« RGAMF »), par le biais d'une demande de retrait formulée à la Société de Gestion, sur la base d'un prix de retrait déterminé par la Société de Gestion qui ne peut être supérieur (i) au prix de souscription en vigueur au jour du retrait diminué de la commission de souscription, si le retrait est compensé par une souscription, ou (ii) à la valeur de réalisation, ni inférieur à celle-ci diminuée de dix pour cent (10%), sauf autorisation de l'Autorité des marchés financiers (« AMF »), si le retrait n'est pas compensé. En l'absence de souscription, le retrait interviendra, sous réserve de la création d'un fonds de remboursement et de la dotation de celui-ci décidé par l'Assemblée Générale des associés.
- **La cession de gré à gré :** cession libre entre associés, sans intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire. Les cessions à des tiers sont soumises à l'agrément préalable de la Société de Gestion.

Fonds de remboursement : la Société de Gestion pourra constituer un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts. Les sommes allouées à ce fonds proviendront soit du produit de cessions d'éléments du patrimoine locatif, soit de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels. Au jour du visa de la présente note d'information, il n'est pas prévu la création d'un fonds de remboursement. Par conséquent, seules les demandes de retrait compensées par une souscription peuvent être satisfaites.

Capital effectif minimum : les retraits ne peuvent faire descendre le capital effectif en dessous du capital minimum légal prévu pour les Sociétés civiles de placement immobilier, soit 760 000 euros.

INTRODUCTION

1. Renseignements Généraux

a | Les fondateurs

La société Euryale Horizons Santé est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) constitué lors de l'Assemblée constitutive du 18/04/2025 sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (ci-après la « Société » ou la « SCPI ») à l'initiative des Associés-Fondateurs indiqués ci-dessous dans le but d'offrir au public un accès à une épargne immobilière.
A la constitution de la SCPI Euryale Horizons Santé, les fondateurs ont versé chacun la valeur nominale de trente-deux euros (32 €).

Le capital initial intégralement libéré s'élève donc à sept cent soixante mille euros (760 000 €), divisé en vingt-trois mille sept cent cinquante (23 750) parts. Le capital initial est réparti de la façon suivante :

- Professeur Jean-Jacques ZAMBROWSKI, 14 rue Louis-Philippe, 92200 Neuilly/Seine, médecin hospitalier, spécialiste en médecine interne et directeur d'enseignement à l'université Paris-Descartes pour 2 860 parts au montant total de 100 100 € (nominal 91 250 €)
- Equanem SAS, représenté par Michel TOLILA, 28 Cours Albert 1er, 75008 Paris, entreprise du secteur de l'immobilier numérique pour 2 857 parts au montant total de 99 995 € (nominal 91 424 €)
- SC Dyne PG (DPG), représentée par Nicolas DUBAN, 1 avenue Milleret de Brou, 75016 Paris, Conseil en gestion pour 1 430 parts au montant total de 50 050 € (nominal 45 760 €)
- Arguments, représentée par Pierre SABATIER, 19 rue des Combes, 63570 Beaulieu, économiste, président de PrimeView et de l'AUREP pour 2 857 parts au montant total de 99 995 € (nominal 91 424 €)
- Hikmat CHAHINE, 465 avenue des Thermes, 40180 Tercis-les-Bains, chef d'entreprise et maire de Tercis-les-Bains pour 2 857 parts au montant total de 99 995 € (nominal 91 424 €)
- ELAN Finance, représentée par Nicolas ESPLAN 6 avenue Saint Exupery, 31820 Pibrac, Dirigeant Fondateur de JurisCampus pour 3 085 parts au montant total de 107 975 € (nominal 98 720 €)
- Sébastien DELATTRE, 149 avenue du Maine, 75014 PARIS, Conseiller en Gestion de Patrimoine pour 600 parts au montant total de 21 000 € (nominal 19 200€)
- Groupe ELIENCE, 2 rue Paul Verlaine, 31200 Toulouse, Actionnaire principal d'Euryale pour 2 857 parts au montant total de 99 995 € (nominal 91 424 €)
- Vincent DANIS, 39 rue des Meuniers, 94300 Vincennes, Conseiller en Gestion de Patrimoine pour 154 parts au montant total de 5 390 € (nominal 4 928 €)
- Groupe Noalys, représenté par Jean-Loup Durousset, 1 rue Camille Claudel, 69800 Saint-Priest, groupe d'hôpitaux privés pluridisciplinaires pour 285 parts au montant total de 9 975 € (nominal 9 120€)
- ActiveRE SAS, représenté par Jean-Marc Coly, 26 rue Censier, 75005 Paris, Conseil en gestion pour 571 parts au montant total de 19 985 € (nominal 18 272 €)
- Jérôme JOSIO, 195 rue des Ajoncs, 50100 Cherbourg-en-Cotentin pour 1428 parts au montant total de 49 980 € (nominal 45 696 €)
- SC Trajectoire Santé, représenté par David Finck, 9 rue de Milan, 75009 Paris pour 1909 parts au montant total de 66 815 € (nominal 61 088 €)

Nombre total de parts : 23 750
Valeur nominale totale : 760.000 €
Prime d'émission : 71 250 €
Total en prix de souscription : 831 250 €

Chaque associé fondateur a versé, à titre de prime d'émission un montant de trois euros par part (3,00 €) en sus du nominal apporté de trente-deux (32 €), soit au total une somme de 35,00 € par part.

Cette prime d'émission a notamment pour but de couvrir les frais d'étude et d'acquisition des programmes d'investissement ainsi que les frais de souscription, étant précisé que la prime d'émission versée par les associés fondateurs est exonérée de frais de collecte de capitaux.

Durée minimale de détention des parts des associés-fondateurs :
Les parts détenues par les fondateurs sont inaliénables pendant trois ans à compter de la délivrance du visa initial de l'Autorité des Marchés Financiers.

b | La Société de Gestion

EURYALE, Société anonyme dont le siège social est établi à PARIS (9ème) 9 Rue de Milan, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 518 574 033 RCS PARIS, titulaire de l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers n° GP 14000027 du 22/07/2014, est désignée statutairement « Société de Gestion » en charge de la gestion de la présente SCPI, et ce sans limitation de

durée. La présente Note d'information et les statuts tiennent lieu de convention entre la Société de Gestion et la SCPI notamment en ce qui concerne les missions incombant à la Société de Gestion et la rémunération corrélative perçue par cette dernière.

2. Politique de gestion et d'investissement de la SCPI

a | Politique de gestion

La SCPI a pour objet :

- L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ;
- L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, la SCPI peut, directement ou indirectement, conformément au cadre législatif et réglementaire :

- Procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, leur transformation, leur changement de destination ou leur restructuration ;
- Acquérir des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés à ces immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que tout procédé de production d'énergies renouvelables en vue de la location ou de l'exploitation ou de ces deux finalités, ou de droits réels portant sur de tels biens, ou de participations directes ou indirectes répondant à ces conditions ;
- Céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel. Le présent paragraphe s'applique à la SCPI, que celle-ci détienne directement l'actif immobilier ou par l'intermédiaire d'une Société ;
- Détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les Sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier ;
- Détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article D.211-1 A-I-1 du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change ou de taux ;
- Réaliser plus généralement toutes opérations prévues par l'article L.214-114 du Code monétaire et financier.

Les travaux d'agrandissement et de reconstruction représenteront au maximum 15 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos, conformément à l'article R.214-157 du Code monétaire et financier.

La SCPI peut conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles qu'elle fait construire, réhabiliter ou rénover.

Les parts de sociétés à prépondérance immobilière admises aux négociations sur un marché mentionné aux articles L. 421-1, L. 422-1 et L. 423-1 mentionnées au 2° et 2°Bis (parts de sociétés de personnes, parts ou actions de sociétés autres que des sociétés de personnes) du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier, contrôlées par la SCPI et répondant aux autres conditions énoncées au I de l'article R.214-156 du Code monétaire et financier, dont la gestion peut être assurée par la Société de Gestion, peuvent représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la SCPI.

Etant précisé qu'une société civile de placement immobilier et les sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L214-115 du Code monétaire et financier ne peuvent détenir d'actions, parts, droits financiers ou droits de vote dans une entité, quelle que soit sa forme, dont les associés ou membres répondent indéfiniment et solidairement des dettes de l'entité.

La SCPI peut détenir, en France et à l'étranger, les actifs listés ci-après aux (i) à (iii), dans la limite, pour chacun d'eux, de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :

- (i) des parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier ne répondant pas aux conditions définies au I de l'article R.214-156 du Code monétaire et financier ;
- (ii) des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), d'organismes professionnels de placement collectif immobilier (OPPCI), et de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, ces différents fonds pouvant être ou non gérés par Euryale ou une entité liée ;
- (iii) des terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.

Les cessions d'éléments du patrimoine immobilier de la SCPI se réalisent dans les conditions définies à l'article R. 214-157 3° du Code monétaire et financier.

La SCPI pourra de manière accessoire, conformément aux articles L. 214-114 et L. 214-115 du Code monétaire et financier, directement ou indirectement, détenir et tirer des revenus des actifs suivants et, le cas échéant, les distribuer au titre de dividendes :

- des terrains à développer (par exemple centrale photovoltaïque ou éolienne) dans un objectif de compensation des émissions de gaz à effet de serre ;
- des meubles meublants, biens d'équipements ou biens meubles affectés aux immeubles détenus ; et
- des procédés de production d'énergies renouvelables (notamment panneaux photovoltaïques), en vue de les exploiter et d'en revendre la production à des tiers ou de les louer.

La SCPI pourra réaliser plus généralement toutes opérations compatibles avec les dispositions des articles L. 214-114, L.214-115 et suivants du Code monétaire et financier.

b | Politique d'investissement

La SCPI Euryale Horizons Santé, Société Civile de Placement Immobilier à capital variable a pour objectif de constituer et de gérer un patrimoine immobilier locatif diversifié sur le plan géographique, en zone euro et hors zone euro. La SCPI cible une thématique d'investissement « Santé et bien-être » avec une exposition théorique maximale au risque de change de 50%.

La SCPI Euryale Horizons Santé est née du constat, selon la Société de Gestion, que les évolutions de nos sociétés – vieillissement de la population en Europe, croissance démographique et du niveau de vie hors d'Europe, montée des maladies chroniques – créent de nouveaux besoins. Ces besoins sont remplis partiellement par une offre de soins publique, mais il est essentiel, selon l'analyse de la Société de Gestion, qu'une offre privée complémentaire puisse se constituer dans les meilleures conditions. L'immobilier de santé est ainsi reconnu comme une infrastructure sociale nécessaire par les pouvoirs publics[1]. La SCPI Euryale Horizons Santé offre une exposition diversifiée et internationale à l'immobilier de santé.

A ce constat s'ajoute une opportunité de marché. Après une période de hausse des taux directeurs des Banques Centrales (juin 2022 – septembre 2023 pour les taux de la BCE) le niveau des valorisations de certains marchés de la santé apparaît attractif. En outre, selon la Société de Gestion des opérateurs pourraient faire le choix de céder leur immobilier dans le cadre d'une externalisation afin de recentrer leur activité sur leur cœur de métier de l'hébergement ou de soin.

Allocation immobilière cible

La SCPI Euryale Horizons Santé investit, à hauteur de 70% minimum de la valeur de son portefeuille immobilier constatée à la fin de chaque exercice, dans des actifs immobiliers en lien avec les secteurs du soin et du bien-être. Ces actifs comprennent, sans que cette liste soit limitative : les cliniques spécialisées ou non spécialisées, les établissements de Soins Médicaux et de Réadaptation (SMR), l'hôtellerie hospitalière, les centres de soins (Centre dentaire, dialyse, radiologie, radiothérapie, médecine sportive, vaccination, PMI…), les cabinets médicaux, les maisons de santé pluridisciplinaires, les pharmacies, les établissements psychiatriques, les établissements de thalassothérapie et de balnéothérapie et les centres de sport, les établissements vétérinaires ainsi que les actifs du secteur dit de « life science » (laboratoires et centres de recherche, logistique pharmaceutique, campus de santé et d'innovation, industrie médicale légère et zones de production de biens médicaux).

La SCPI Euryale Horizons Santé peut également investir, dans une proportion qui ne pourra excéder 30% maximum de la valeur de son portefeuille immobilier constatée à la fin de chaque exercice sur : a) des actifs immobiliers en lien avec l'hébergement des seniors. Ces actifs comprennent, sans que cette liste soit limitative : les établissements d'hébergement des personnes âgées dépendantes, les maisons de retraite médicalisées, les résidences seniors et l'habitat partagé destiné à des publics âgés ; b) des actifs immobiliers en lien avec l'hébergement des personnes en situation de handicap ; c) des bureaux loués à des locataires dont l'objet social, au moment de l'acquisition des biens, a un lien direct avec la santé ; d) des actifs loués à des locataires dont l'objet social, au moment de l'acquisition des biens, a un lien direct avec l'éducation (écoles, résidences étudiantes, crèches) et ; e) des actifs loués à des locataires de l'Economie Sociale et Solidaire telle que définie par la loi du 31 juillet 2014 pour la France.

Allocation géographique cible

La SCPI Euryale Horizons Santé peut investir dans tous pays en zone euro et hors zone euro, à l'exception des pays présents sur la liste grise et noire du GAFI (Groupe d'Action Financière).

L'objectif est de constituer un portefeuille diversifié à l'échelle internationale et non seulement européenne. Ainsi la SCPI Euryale Horizons Santé a pour objectif d'atteindre un ratio de 35% minimum de la valeur de ses actifs immobiliers localisés en Amérique du Nord.

Les ratios évoqués dans la Politique d'investissement sont précisés à titre indicatif. Ils constituent des objectifs de gestion non contraignants qui pourront ne pas être respectés en fonction de la configuration des marchés immobiliers et des opportunités de gestion.

1. Cf. Commission Européenne, janvier 2018, *Boosting investment in social infrastructure in Europe*

Critères de sélection des biens

Les critères de sélection des biens à l'acquisition s'appuient sur l'expérience de la Société de Gestion. Ils renvoient aux critères suivants, sans que ceux-ci soient systématiques, exclusifs ou limitatifs tenant notamment à :

- la solvabilité financière des locataires-exploitants, au regard de leur modèle d'affaires, et du poids de leur loyer relativement à leur profit et à leur chiffre d'affaires,
- la qualité de leur offre de soins et de leur réputation,
- aux conditions de bail (durée ferme, niveau de loyer, indexation),
- la qualité énergétique des bâtiments (source d'énergie, isolation, capacité à intégrer des énergies renouvelables) et aux risques climatiques qui pèsent sur eux (vagues de chaleur notamment),
- l'adaptation des biens aux nouveaux usages qui touchent les métiers de la santé (développement de l'ambulatoire et de la télémédecine, élévation des standards de confort pour les patients et les soignants),
- la localisation, au regard du bassin démographique, du bassin d'emploi et du prix du foncier.

Politique de gestion

La SCPI Euryale Horizons Santé pourra procéder à des acquisitions directes ou indirectes via des sociétés. Afin de privilégier la génération de revenus locatifs à long terme, la SCPI Euryale Horizons Santé investira principalement dans des actifs existants dont les locataires seront en place. En fonction des opportunités, la SCPI Euryale Horizons Santé pourra procéder à des acquisitions en état futur d'achèvement, en promotion immobilière ou en vente à terme.

La SCPI Euryale Horizons Santé pourra, dans les limites de son cadre réglementaire, procéder ou faire procéder à des travaux de toute nature dans ses actifs, dans les limites du cadre réglementaire existant. La SCPI Euryale Horizons Santé pourra conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles qu'elle fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location.

La SCPI Euryale Horizons Santé cherchera, à chaque fois qu'il est techniquement réalisable et financièrement rentable, à intégrer des sources d'énergie renouvelable, afin de réduire les charges locatives et/ou de générer un supplément de revenu distribuable aux associés, cet objectif n'est cependant pas garanti.

Gestion de la trésorerie

La SCPI pourra gérer la trésorerie issue des revenus et distributions d'actifs générés par les investissements en portefeuille ou en attente d'investissement. La trésorerie pourra notamment être investie dans des produits de gestion de trésorerie, à titre non spéculatif uniquement, parmi lesquels figurent, sans que cette liste ne soit limitative : les organismes de placement collectif ayant une stratégie monétaire, les certificats de dépôts auprès d'établissements de crédit dont le siège est établi en zone Euro, des dépôts et comptes à terme auprès d'établissements de crédit dont le siège est établi au sein de l'OCDE, des bons du trésor français et des titres de créances négociables émis par un établissement ayant son siège au sein de l'OCDE.

c | Démarche Environnementale, Sociale & de Gouvernance (« ESG »)

Politique extra-financière

Pour ses investissements immobiliers, la SCPI prend en compte les critères environnementaux, sociétaux et de gouvernance (ESG) dans le cadre de la mise en œuvre de la politique d'investissement et de gestion des actifs.

La SCPI promeut des caractéristiques environnementales au sens de l'article 8 du règlement SFDR mais n'a pas pour objectif l'investissement durable au sens de l'article 9 du règlement Disclosure.

La SCPI Euryale Horizons Santé réalise systématiquement une analyse (due diligence) environnementale à l'acquisition de ses biens et produit une notation ESG selon une grille établie par la Société de Gestion. Cette grille est actualisée à une fréquence annuelle et porte sur 11 thématiques ESG :

- L'énergie
- Le climat
- La gestion des déchets
- La gestion de l'eau
- La mobilité
- La santé et sécurité des occupants
- Le confort et le bien-être des occupants
- L'accès au soin des populations
- La relation avec le locataire
- La relation avec les prestataires
- La résilience du bâtiment.

En raison de la nature du fonds et de son objectif d'apporter une réponse à un enjeu de santé publique, les thématiques sociales ont naturellement une pondération plus conséquente.

En outre la Société de Gestion a mis en place une politique d'engagement rassemblant les principales parties prenantes de la SCPI (i.e. exploitants, prestataires, facility managers, promoteurs, constructeurs…), visant à améliorer le dialogue et le suivi des initiatives ESG mises en place.

Afin de répondre aux choix offerts par la réglementation en matière d'approche ESG, la SCPI s'est engagée dans une démarche d'investissement socialement responsable (ISR) notamment dans le cadre de l'article 8 du Règlement

(UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019 concernant les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers (dit règlement SFDR).
Cette démarche se traduit directement dans les processus de sélection et de gestion des actifs de la SCPI, notamment par une évaluation de la performance ESG des actifs effectuée en amont de l'acquisition, puis, par une actualisation tout au long de la détention des actifs dans le portefeuille. Cette évaluation est effectuée au regard d'une grille de notation établie par la Société de Gestion en cohérence avec les attentes de ses principales parties prenantes.

En raison de la nature du fonds et de son objectif d'apporter une réponse à un enjeu de santé publique, les thématiques sociales ont naturellement une pondération conséquente. Cette caractéristique sociale de la SCPI s'explique également par la nature du fonds, qui est un fonds de mécénat, engagé à reverser un don annuel à l'Institut du Cerveau (« ICM ») et au Cancéropôle de Toulouse. Pour plus de détail sur le fonctionnement du mécenat, voir « 5. Investissement et Philanthropie ».
La part minimale d'investissement dans des activités transitoires et habilitantes pour la SCPI Euryale Horizons Santé est de 0%. Ce fonds prend en compte les principales incidences négatives (PAI).

d | Financement

La SCPI Euryale Horizons Santé pourra financer ses investissements en ayant recours à l'endettement et à des acquisitions payables à terme afin de bénéficier d'un poids financier supplémentaire lié aux techniques de financement.
La Société de Gestion est autorisée à faire appel à l'effet de levier, dans la limite maximale de 40% de la valeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI, en :

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

Dans l'hypothèse où le montant de ces emprunts, dettes ou acquisitions payables à terme, viendrait, pour quelque motif que ce soit, à excéder la limite fixée précédemment, la Société de Gestion disposera d'un délai d'un an, à partir du fait générateur, pour rétablir la situation.
Cette autorisation concerne les actes pris par la Société mais également toutes les Sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L214-115 du Code monétaire et financier dans lesquels la Société détient une participation.
La Société de Gestion peut également consentir au nom et pour le compte de la Société des avances en comptes courants aux Sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L214-115 du Code monétaire et financier dont elle détient directement ou indirectement au moins 5 % du capital social.
En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-225 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes. Ces emprunts pourront être contractés en euro ou en autre devise. Ces emprunts seront réalisés auprès d'établissements de crédit, exerçant leur activité en France et sur l'ensemble de la zone euro ou en Amérique du Nord, à taux fixe ou à taux variable, par combinaison des deux ou par crédit remboursable à terme dits « in fine » lorsque les conditions le permettent, et ce en fonction des conditions de marché et pour des durées cohérentes avec la durée de vie de la SCPI.

e | Instruments dérivés

La SCPI pourra détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 III du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change et de taux.
La Société pourra ainsi investir à titre de couverture dans des instruments dérivés afin de couvrir le portefeuille aux risques de taux et de change ; ces interventions pourront être réalisées dans le cadre de contrats de futures, d'options ou de change à terme ainsi que dans le cadre de swap ou de cap de taux. Les instruments financiers à terme éligibles seront des instruments financiers à terme simples.

f | Modification de la politique ou de la stratégie d'investissement

Conformément aux statuts de la SCPI, la politique d'investissement peut être modifiée par les associés dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire.
Toute modification significative de la politique d'investissement doit par ailleurs faire l'objet d'un visa de l'AMF, conformément à la réglementation en vigueur.

3. Capital

a | Capital initial

Les membres fondateurs ont apporté à la Société la somme de 760 000 euros, formant le capital d'origine, entièrement libéré. Ils ont également apporté, à titre de prime d'émission réduite, la somme de 71 250 euros (23 750 parts x 3,00 euros).

Il est divisé en 23 750 parts nominatives de 32 € chacune, numérotées de 1 à 23 750, qui sont attribuées aux associés fondateurs représentant leurs apports en numéraire. Conformément à l'article L. 214-86 du Code monétaire et financier les parts détenues par les Fondateurs, sont inaliénables pendant trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF.

b | Capital social statutaire

Le capital social statutaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues a été fixé à 12 000 000 d'euros (douze millions d'euros), divisé en 375 000 parts de 32 euros de valeur nominale chacune, sans obligation d'atteindre ce montant en une ou plusieurs fois.

c | Variabilité du capital

Le capital social effectif représente la fraction du capital social maximum statutaire effectivement souscrite par les associés, dont le montant est constaté et arrêté par la Société de Gestion à l'occasion de la clôture des comptes.
Le capital social effectif peut être augmenté par suite des versements effectués par des associés nouveaux ou anciens sans qu'il y ait une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.
La Société de Gestion mentionne dans chaque bulletin trimestriel d'information, les mouvements intervenus dans le capital au cours du trimestre précédent.
Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu aux articles L. 214-93 du Code monétaire et financier et 422-218 du Règlement Général de l'AMF, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription demandé aux nouveaux souscripteurs.
Le capital peut également diminuer par suite des retraits, sans toutefois pouvoir tomber, du fait desdits retraits, en dessous du plus élevé des trois seuils suivants :

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

Cette faculté de retrait est limitée par les dispositions suivantes : le capital social de la SCPI ne pourra pas diminuer de manière automatique du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante sauf création et dotation du fonds de remboursement prévu par l'article 422-231 du Règlement Général de l'AMF.
La Société de Gestion peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'AMF, conformément aux dispositions de l'article 422-211 du Règlement Général de l'AMF.
Dans ce cadre, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement ses donneurs d'ordres ou les intermédiaires lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il était connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés. La Société de Gestion assure, par tout moyen approprié, la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

d | Informations sur les modalités de sortie du produit

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

- i- le remboursement de ses parts, c'est à dire le retrait demandé à la Société de Gestion qui intervient en contrepartie d'une souscription correspondante ou, en l'absence de souscription et dans l'hypothèse de la création et de la dotation effective d'un fonds de remboursement, par prélèvement sur ce fonds,
- ii- la demande de cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation mensuelle, qui se substituerait au retrait en cas de suspension de la variabilité du capital pouvant être décidée par :
  - la Société de Gestion, les statuts lui en conférant la faculté lorsque des demandes de retrait demeurent non satisfaites depuis au moins six mois, et ce, quel que soit le nombre de parts qu'elles représentent,
  - l'Assemblée Générale Extraordinaire, réunie en application des dispositions de l'article L214-93-II du Code monétaire et financier lorsque des demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts de la SCPI.

  Les deux possibilités de sortie ci-dessus exposées sont distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.
- iii- La cession directe de ses parts sans intervention de la Société de Gestion à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.
- iv- Mécanisme de compensation différée :

Par dérogation au i ci- dessus, les demandes de retrait effectuées par des associés de la Société pourront être compensées avec des souscriptions réalisées par d'autres

associés au cours des mois passés dans la Société (le « Mécanisme de compensation différée ») selon les modalités ci-dessous :

- les demandes de retrait enregistrées sur un mois donné pourront être compensées avec les fonds non encore investis dans des actifs immobiliers et issus des souscriptions ;
- les sommes issues des souscriptions non encore investies pouvant être utilisées dans le cadre de la mise en œuvre du Mécanisme de Liquidité en vue de compenser des demandes de retrait ne pourront excéder 2 % par mois de la valeur de reconstitution de Société sur une période maximale de 12 mois : en conséquence, les souscriptions non encore investies de plus de 12 mois ne pourront pas être compensées ;
- les sommes issues des souscriptions, qui n'auront pas encore été investies dans des actifs immobiliers et qui pourront être utilisées dans le cadre de la mise en œuvre du Mécanisme de Liquidité, seront placées dans l'attente de leur utilisation dans des actifs liquides ;
- les sommes collectées sur les 12 mois précédent la mise en œuvre du Mécanisme de compensation différée pourront être utilisées par cette dernière à compter de l'adoption de ce mécanisme par les associés ; et
- les sommes issues des souscriptions dans l'attente de leur utilisation dans le cadre de la mise en œuvre du Mécanisme de compensation différée feront l'objet d'un suivi extracomptable et d'une inscription sur un compte ségrégué.
- La Société de Gestion mettant en œuvre le Mécanisme de compensation différée devra disposer d'un suivi comptable et extracomptable des flux de souscription.

L'opportunité de recourir ou non au Mécanisme de compensation différée relèvera de la compétence de la Société de Gestion, laquelle devra agir de façon indépendante et prendre en compte les intérêts des « associés restants » dans la mise en œuvre de ce mécanisme.

La Société de Gestion devra limiter l'utilisation du Mécanisme de compensation différée non seulement aux sommes non encore investis issues des souscriptions mais également ne pas utiliser la liquidité nécessaire à la gestion courante de la Société (remboursement des emprunts, distribution du niveau de dividende souhaité initialement,...).

4. Responsabilité des Associés

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

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

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

L'associé qui cesse de faire partie de la SCPI en optant pour le retrait reste tenu pendant une durée de cinq (5) ans envers les associés et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L. 231-6 du Code de commerce.

La Société de Gestion a souscrit pour le compte de la SCPI un contrat d'assurance garantissant sa responsabilité civile du fait des immeubles dont elle est propriétaire en application des articles L. 214-89 du Code monétaire et financier.

5. Investissement et philanthropie : mécénat

La Société de Gestion a souhaité mettre en place un mécénat au profit des bénéficiaires suivants :

- l'Institut du Cerveau (« ICM »), Fondation *reconnue d'utilité publique par le Décret du 13 septembre 2006, sis 47 Boulevard Hôpital, 75013 Paris.*
- Fondation Toulouse Cancer Santé - Innabiosanté, *reconnue d'utilité publique par le Décret du 5 mai 2006, sis 1 Av Irène Joliot Curie – 31059 Toulouse.*

Modalités relatives au don de la SCPI aux bénéficiaires : le don annuel est égal à 0,02 % calculé sur la collecte annuelle des souscriptions recueillies, ce montant étant prélevé sur les frais de collecte de l'année civile, ce don est partagé à parts égales, soit 50/50, entre les deux bénéficiaires.

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

Les associés auront la possibilité de conjuguer « investissement » et « solidarité » grâce à leurs souscriptions leur permettant de participer notamment aux financements d'établissement d'hébergements et de soins spécialisés dans les maladies neurodégénératives (Alzheimer, Parkinson, sclérose en plaques...) et le financement de la recherche en cancérologie.

La fondation Institut du Cerveau (ICM) :

- Créée à Paris au cœur de l'hôpital Pitié-Salpêtrière à l'initiative des professeurs Gérard Saillant, Yves Agid et Olivier Lyon-Caen ;
- 700 personnes mobilisées : chercheurs, ingénieurs et techniciens ;

- Moyens techniques exceptionnels : 3 IRM, 1 hôpital de jour, 1 banque d'ADN et de prélèvements, des plateformes technologiques mutualisées.
- Un lieu d'exception pluridisciplinaire dédié à la recherche fondamentale, clinique et translationnelle.

La Fondation Toulouse Cancer Santé est une fondation pour la recherche qui finance des projets nouveaux et innovants de recherche translationnelle et fondamentale, des plateformes technologiques. Elle soutient ainsi le développement de l'Institut Universitaire du Cancer de Toulouse - IUCT, centre de soin, de recherche et de formation en cancérologie qui regroupe l'expertise de 1 800 professionnels sur le site de l'Oncopole de Toulouse, labellisé « Comprehensive Cancer Center ». L'IUCT-Oncopole accueille plus de 10 000 nouveaux patients chaque année, et plus d'un patient sur huit est inscrit dans des études cliniques.

6. Principaux facteurs de risques pour les investisseurs

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

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

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

- **Montant investi :** le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre des risques spécifiques liés à un investissement immobilier,
- **Durée des placements :** il s'agit d'un placement à long terme, la durée minimale de conservation des parts recommandée est de 10 ans,
- **Risque de perte en capital :** cet investissement comporte un risque de perte en capital comme tout investissement,
- **Absence de garantie :** la SCPI ne fait pas l'objet d'une garantie, elle ne garantit pas elle-même la revente des parts, ni le retrait des parts, la sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie ou la mise en place d'un mécanisme de cession des actifs en vertu de la réglementation,
- **Investissement à crédit :** en cas d'investissement à crédit, nous attirons votre attention sur le remboursement des intérêts d'emprunt des premières échéances en l'absence de revenu, sur le remboursement du capital à l'échéance (si emprunt in fine) en cas de retournement du marché immobilier, et sur la déductibilité possible des intérêts d'emprunt des revenus fonciers uniquement en cas de recours à un prêt immobilier ou un prêt affecté à l'acquisition des parts de SCPI. Si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse des prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence,
- **Risque de change :** cet investissement comporte un risque de change lié aux devises étrangères de pays situés en Europe hors zone euro ainsi qu'en dollar US et canadien. Ce risque pourrait avoir un impact négatif sur la valorisation des actifs immobiliers ainsi que sur les loyers perçus. L'exposition théorique maximale au risque de change est de 50%. **L'investissement subira les évolutions du marché des changes compte-tenu de ses investissements en devises étrangères pour 50% et notamment en dollar.**
- **Risque de durabilité :** les principaux risques en matière de durabilité auxquels sont exposés les investissements immobiliers sont liés aux changements climatiques : risques physiques liés à un événement climatique extrême, risques de transition liés au changement climatique impliquant de nouvelles normes de construction, risques liés à la réglementation environnementale qui conduirait la SCPI à engager une dépense directe ou indirecte. Les dépenses induites par la survenance d'un risque en matière de durabilité pourraient, le cas échéant, diminuer les revenus générés par l'investissement et, par conséquent, le rendement.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'Assemblée Générale Constitutive du 18/04/2025 a autorisé la Société de Gestion à contracter des emprunts, assumer des dettes et consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre des emprunts

contractés par la SCPI et procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite maximale de 40% de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI détenus directement ou indirectement.

7. Evaluation des actifs immobiliers

Procédure d'évaluation

En vertu de l'article L. 214-109, alinéa 6 du CMF et de l'article 422-234 du RGAMF, la valeur comptable, la valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la SCPI sont arrêtées et publiées par la société de Gestion à la clôture de chaque exercice ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice, et ce sur la base de l'évaluation réalisée par l'expert externe en évaluation formalisée au sein d'un rapport annuel produit par ce dernier.

Pour chaque immeuble évalué, l'expert externe en évaluation indique :

- la valeur vénale retenue, exprimée hors droits et taxes ;
- le montant des taxes et droits afférents à une aliénation éventuelle ; et
- le total de la valeur vénale et des droits et taxes.

L'expert externe en évaluation peut également, au sein de son rapport annuel, indiquer toute explication qu'il jugera opportune et utile à la compréhension de son rapport.

Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq (5) ans. La valeur vénale déterminée à la suite de ladite expertise fait l'objet d'une actualisation semestrielle.

La validation des valeurs de la SCPI est validée par l'Évaluateur AIFM nommé par la Société de Gestion, qui, sur la base des rapports et documents transmis notamment par l'Expert Externe, s'assure la cohérence des valorisations avec les standards réglementaires et les valeurs vénales retenues. La Société de Gestion intègre le résultat de ces évaluations au rapport de gestion soumis à l'Assemblée Générale. Les valeurs de la SCPI sont validées lors de l'Assemblée Générale.

Principes d'évaluation

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

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

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

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

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

8. Conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement

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

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

associés qui voudraient avoir recours à cette procédure de s'adresser à leur conseiller juridique.

9. US Persons

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

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

CHAPITRE I

CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1. Composition du dossier de souscription

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

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

Cette communication sera a minima réalisée par voie électronique. La souscription est ouverte à tout investisseur, hors US Persons. Tout nouvel associé est tenu de souscrire un nombre de parts minimum tel que défini ci-après et dans les conditions fixées par le bulletin de souscription. Toute demande de souscriptions de parts de la SCPI doit recueillir l'agrément de la SCPI, exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion, étant précisé que cette dernière se réserve le droit de refuser une souscription qui ne satisferait pas aux obligations légales et réglementaires.

2. Modalités et délai de versement

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

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

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

La souscription de parts de la SCPI peut être financée par un emprunt. Dans ce cas, le souscripteur doit l'indiquer dans le bulletin de souscription ainsi que fournir le nom de l'organisme prêteur et le montant du prêt correspondant.

Il est précisé que le recours à l'emprunt, qui augmente la capacité d'investissement du souscripteur peut présenter un caractère risqué dans la mesure où, en cas de baisse du marché immobilier, le souscripteur pourrait se retrouver dans l'impossibilité de rembourser tout ou partie de l'emprunt.

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

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

3. Parts sociales

a | Valeur nominale

La valeur nominale initiale d'une part sociale est de 32 €.

Il est perçu, en sus de chaque valeur nominale de part, une prime d'émission d'un montant de 18 euros, soit un prix de souscription d'une part de 50 euros.

Les souscripteurs dits « sponsors », pourront souscrire à un prix de souscription réduit jusqu'au 31 juillet 2025, soit à un prix de souscription de quarante-six (46,00) euros au lieu du prix de souscription de cinquante (50) euros ; la prime d'émission étant ramenée à 14,00 euros.

Les associés fondateurs et les souscripteurs « sponsors » acceptent que ces parts soient inaliénables pour une durée de trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF.

Le capital social est composé de parts sociales.

Les parts sont nominatives et les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le Registre des associés. Les parts ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque associé résultent des Statuts de la SCPI, des actes modificatifs ultérieurs qui pourront les modifier, des cessions et transferts de parts régulièrement consentis. Les parts sont numérotées dans l'ordre chronologique de leur émission, mentionnant le nombre et le numéro des parts souscrites et la date de jouissance.

À la demande écrite d'un associé, un certificat représentatif de ses parts sociales pourra être établi. Ce certificat n'est pas cessible et doit être restitué à la SCPI préalablement à toute transaction et à la transcription des cessions sur le registre des transferts.

Les Part peuvent être souscrites par tout souscripteur.

Dénomination commerciale	Code ISIN	Devise de libellé	Valeur nominale	Minimum de souscription initiale	Minimum de souscription ultérieure pour toute personne déjà Associé
Parts	FR00140 0YU75	EUR	32 €	20 parts	Néant

b | Variabilité du capital

Le capital social maximum peut être réduit ou augmenté par l'Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.
La Société de Gestion constate et arrête, pour chaque exercice, le montant du capital social effectif, c'est-à-dire le montant du capital souscrit au jour de la clôture de l'exercice, compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus. L'Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) des associés décidera, lorsque le capital social maximum aura été atteint, soit de maintenir la variabilité du capital et, le cas échéant, de fixer un nouveau montant de capital maximum, soit de procéder, selon le droit commun, par augmentations de capital décidées préalablement, soit encore de ne plus procéder à de nouvelles augmentations du capital maximum. Dans le cas où l'AGE des associés déciderait de procéder, selon le droit commun, par augmentations de capital décidées préalablement, une nouvelle note d'information sera soumise au visa de l'Autorité des marchés financiers.
Chaque bulletin trimestriel d'information mentionne les mouvements de capital constatés au cours de la période précédente.
Le capital social effectif peut être augmenté par les souscriptions de parts nouvelles, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.
Tout associé peut se retirer de la Société, conformément à la clause de variabilité du capital figurant aux statuts, sous réserve que l'exercice de son droit n'ait pas pour conséquence que le capital social effectif ne devienne inférieur à la plus élevée des trois limites suivantes :

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

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-218 du RG AMF, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

Suspension de la variabilité du capital

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

La prise de cette décision entraîne :

- l'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre,
- l'interdiction d'augmenter le capital effectif,
- la soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L214-93 du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI telle que définie ci-après.

Rétablissement de la variabilité du capital

La Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution conduit à constater, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L214-94 du Code Monétaire et Financier.
Dans l'hypothèse où la Société de Gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après huit périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L214-94 du Code Monétaire et Financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).
Tant que les associés qui avaient formulé une demande de retrait avant l'ouverture du marché secondaire, n'auront pas cédé l'intégralité des parts qui avaient fait l'objet d'une demande de retrait, ces demandes, bien que juridiquement annulées, resteront comptabilisées par la Société de Gestion comme des demandes en attente de retrait pour les seuls besoins du déclenchement du mécanisme légal prévu à l'article L. 214-93 du comofi, imposant la convocation d'une Assemblée Générale Extraordinaire.

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- l'annulation des ordres d'achat et de vente de parts,
- la fixation d'un prix de souscription à un niveau proche de

la moyenne des prix acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, constatés au cours des périodes de confrontation prises en référence pour le rétablissement de la variabilité du capital,

- l'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts,
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif.

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

c | Forme des parts

Les parts sociales sont nominatives et pourront être représentées par des courriers de parts valant attestation de propriété, établis au nom des Associés.
Ces certificats ne sont pas cessibles et doivent être restitués à la Société préalablement à toute transaction et à la transcription des cessions sur le registre des transferts. Ils sont numérotés dans l'ordre chronologique de l'émission des parts sociales.
Les droits des Associés résultent de leur inscription sur le registre de la Société.

4. Modalités de calcul du prix de souscription

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

- la valeur comptable,
- la valeur de réalisation, soit la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale résulte d'une expertise quinquennale des immeubles réalisée par un expert immobilier indépendant et actualisée par lui chaque année. La valeur nette des autres actifs, qui tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers, est arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes, le tout diminué des dettes et ramené à une part,
- la valeur de reconstitution : celle-ci est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition et commission de la Société de Gestion), le tout ramené à une part.

En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la Société de Gestion.
Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale annuelle.

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

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

Pour assurer l'égalité entre les associés, pour chaque nouvelle part émise, il sera prélevé sur la prime d'émission le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.
Le prix de souscription de la part, figurant sur chaque bulletin de souscription, est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société telle que définie à l'article L214-109 du Code Monétaire et Financier.
Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution de la Société, ramené à une part, supérieur à 10 % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'Autorité des Marchés Financiers (A.M.F). Il nécessite une actualisation de la note d'information soumise au visa de l'A.M.F.

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

5. Nombre minimum de parts à souscrire

Lors de la première souscription, il ne peut être reçu de la part de tout nouvel associé, que des souscriptions portant sur un nombre égal ou supérieur à 20 parts.
Par la suite, tout associé a le droit de souscrire un nombre de parts inférieur à ce minimum.

6. Lieux de souscription et de versement

Les souscriptions et versements seront reçus au siège social de la Société de Gestion Euryale, 9 Rue de Milan 75009 PARIS.

7. Détail des conditions de souscription a la première augmentation de capital

a | Offre au public

L'offre au public est destinée à porter le capital social initial de 760 000 euros au capital social statutaire maximal de 12 000 000 euros tel qu'il est indiqué dans les statuts.
Les souscriptions seront reçues jusqu'à concurrence du plafond de 12 000 000 euros soit 375 000 parts de 32 euros de valeur nominale.

b | Prix de souscription d'une part

Le prix de souscription d'une part est fixé à 50 € (frais et commission compris) à partir du 01/08/2025 se décomposant comme suit :
Valeur nominale : 32 €
Prime d'émission : 18 €
Total : 50 €

Le prix de souscription par part s'entend net de tout autre frais.
La prime d'émission intègre les frais, droits et taxes liés à l'acquisition des actifs immobiliers, la commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion.
Ces conditions sont mentionnées dans le bulletin de souscription et font l'objet d'une notice publiée au BALO.
Toute modification des conditions de souscription sera annoncée dans le bulletin trimestriel d'information et fera l'objet d'une actualisation de la présente note d'information et d'une publication au BALO en cas de changement des conditions d'émission (prix, jouissance, etc).

8. Jouissance des parts

La date d'entrée en jouissance des parts est celle à compter de laquelle l'associé peut faire valoir ses droits au bénéfice. Elle est fixée par la Société de Gestion lors de chaque émission.
Les parts porteront jouissance au 1er jour du cinquième mois suivant la souscription.

Le délai est compté à partir du jour de réception du bulletin de souscription et du règlement effectif de la souscription par son inscription sur le compte bancaire de la Société (selon le mode de règlement faisant suite, soit au virement bancaire, soit à l'inscription en compte de la remise de chèque), ainsi que de toutes les pièces justificatives nécessaires à la régularité de la souscription. En cas de pièce(s) manquante(s), le délai ne sera compté qu'à partir du jour de réception de la dernière pièce manquante.

9. Garantie bancaire

Conformément à l'article L214-116 du Code monétaire et financier, le capital maximal statutaire, fixé à 12 000 000 € doit être souscrit par le public à concurrence de 15% au moins, soit 1 800 000 euros dans un délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription.

Si cette obligation n'est pas satisfaite, la SCPI est dissoute et tous les associés sont remboursés du montant de leur souscription.
Conformément aux termes de l'article L214-86 du Code monétaire et financier, une garantie bancaire approuvée dans ses termes par l'Autorité des Marchés Financiers garantissant le remboursement des associés ainsi que des associés-membres fondateurs de la SCPI, a été délivrée par la Banque Caisse d'Epargne Ile-de-France le 07/05/2025 (ci-après la « BANQUE ») pour un montant de 3 643 750 euros euros.

La garantie bancaire ne pourra être mise en jeu :

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

CHAPITRE II
MODALITÉS DE SORTIE

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

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

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

1. Retrait

a | Principe du retrait

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

b | Modalités de retrait

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription et dans la limite où la clause de variabilité le permet.
Le règlement des associés qui se retirent a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.
Les parts remboursées sont annulées.
L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts au dernier jour du mois de l'inscription de son retrait sur le registre des associés. Ainsi l'associé qui se retire en décembre, perd la jouissance de ses parts au 31 décembre.

c | Modalités de retrait sur le fonds de remboursement

Dans l'objectif de la mise en place d'outils de gestion de la liquidité, un fonds de remboursement pourra être doté sur autorisation de l'Assemblée Générale.
Dans l'hypothèse de la dotation effective du fonds de remboursement, la Société de Gestion adressera, dans l'ordre chronologique aux associés dont la demande de retrait est inscrite depuis au moins trois mois sur le registre, un courrier recommandé avec avis de réception :

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

L'associé disposera alors d'un délai de quinze jours à compter de la réception de ce courrier recommandé pour notifier à la Société de Gestion sa demande expresse de remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds et au prix de retrait indiqué.
A cette fin, le courrier de la Société de Gestion sera accompagné d'un bulletin réponse.
En l'absence de réponse dans ce délai de quinze jours, l'associé sera réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre prévu à l'article 422-218 du RG AMF en attente de souscriptions correspondantes.

d | Prix de retrait

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

Demande de retrait compensée par des demandes de souscription :

Si des demandes de souscription existent, pour un montant au moins égal aux demandes de retrait, le prix de retrait d'une part correspond au prix de souscription en vigueur (nominal plus prime d'émission) diminué de la commission de souscription soit :

- **pour une part,** la commission de souscription toutes taxes incluses étant de 12% TTI du prix de souscription, soit 6 euros par part (50 euros x 12%), **la valeur de retrait est de 44 euros** (50 euros – 6 euros).

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

Demande de retrait non compensé par des demandes de souscription :

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

Dans l'hypothèse de la dotation du fonds de remboursement au moyen des sommes provenant des arbitrages réalisés, si lesdits arbitrages ont une incidence à la baisse sur la valeur de réalisation, le prix de retrait correspondra alors à la valeur de réalisation diminuée, pour tenir compte de cette incidence, d'un pourcentage qui ne pourra excéder 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.
Le remboursement des parts rend effectif le retrait par son inscription sur le registre des Associés.
Les parts remboursées sont annulées. Les parts faisant l'objet d'un retrait cessent de bénéficier des revenus à partir du 1er jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu. Ainsi, l'associé qui se retire au cours du mois de janvier cesse de bénéficier des revenus à partir du 1er février.

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

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

En application des dispositions de l'article L214-93-II du Code monétaire et financier, lorsque des demandes de retrait de parts non satisfaites dans un délai de 12 mois représentent au moins 10 % des parts de la SCPI, la Société de Gestion doit en informer l'AMF et convoquer, dans les 2 mois de cette information, une Assemblée Générale Extraordinaire à laquelle elle propose la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.
L'inscription notamment d'ordres d'achat et de vente de parts sur le registre mentionné à l'article 422-205 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RGAMF) constitue une mesure appropriée au sens de l'article L214-93 précité. L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait.
Les rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des marchés financiers (AMF).
En application de l'article 422-219 du RG AMF, en cas baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé leur retrait au plus tard la veille de la date d'effet. Sans réponse de la part des associés dans un délai de quinze jours à compter de réception de cette information, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

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

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

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

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

2. Dispositions générales applicables aux cessions, transferts et mutations

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

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

a | Cession directe :

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

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

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

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

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

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

Pour toute cession réalisée par confrontation par la Société de Gestion des ordres d'achat et de vente, la transaction donne lieu à l'inscription sur le registre qui est réputé constituer l'acte écrit.

b | Registre des ordres d'achat et de vente

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

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

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

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

Conditions d'inscription des ordres sur le registre

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

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

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

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

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

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

Mode de transmission des ordres d'achat et de vente

Les ordres d'achat ou de vente sont adressés à la Société de Gestion Euryale ou à un intermédiaire habilité par lettre recommandée avec accusé de réception.

Ces ordres doivent, selon le cas, comporter :

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

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

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

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

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

Les ordres doivent être transmis par :

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

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

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

Couverture des ordres d'achat

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

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

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

Modification d'un ordre

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

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

Diffusion des informations dans le public

Toutes les informations relatives :

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

sont rendues publiques sur le site internet d'Euryale (www.euryale.com) ou sur simple appel téléphonique au 01.44.65.00.00.

Confrontation et prix d'exécution

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

Ce prix, le jour de son établissement, et les quantités de parts échangées sont rendus publics (internet www.euryale.com, téléphone 01.44.65.00.00). En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible ainsi que les quantités de parts proposées pour chacun de ces prix sont rendus publics de la même façon.

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

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

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

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

Tout ordre reçu et horodaté après cette limite sera considéré comme enregistré pour la période suivante. Tout ordre dont la durée de validité expire au cours d'une période de confrontation, ne participe pas à la confrontation, il est réputé caduc à la clôture de la période précédente.
Cette périodicité pourra être modifiée si les contraintes du marché l'imposent. En ce cas, la Société de Gestion portera cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public, six (6) jours au moins avant sa date d'effet. Cette diffusion s'effectuera par voie de courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordre, du bulletin trimestriel et du site Internet (www.euryale.com).
Les ordres sont exécutés par la Société de Gestion, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix. Sont exécutés, en priorité, les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas. À limite égale de prix, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.
Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible.
Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.
Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sur le registre des associés. Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil et rend opposable à la Société et aux tiers le transfert de propriété qui en résulte.
Le prix d'exécution, les quantités de parts échangées, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités correspondantes peuvent être communiqués à toute personne qui en fait la demande, à l'exclusion de toute autre information concernant les acheteurs ou les vendeurs. Cette communication s'effectue soit directement auprès de la Société de Gestion, soit par l'intermédiaire du site Internet (www.euryale.com).

Blocage du marché des parts

- Ordres de vente insatisfaits

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

- Suspension des inscriptions sur le registre

Sur décision motivée et sous sa responsabilité, la Société de Gestion peut suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'Autorité des marchés financiers.
Lorsque cette suspension est motivée par un événement qui, s'il était connu du public, serait susceptible d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou sur la situation et les droits des associés, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre. Elle en informe individuellement les donneurs d'ordre et les intermédiaires et assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

c | Effet de la cession

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

Délai de versement des fonds

Le versement des fonds à l'associé intervient :

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

Revente des parts

La Société ne garantit pas la revente des parts.

CHAPITRE III

FRAIS – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

1. Répartition des frais entre la SCPI et la Société de Gestion

La Société de Gestion prend à sa charge tous les frais de bureau (locaux et matériels) et de personnel nécessaire à l'administration de la SCPI et la distribution des bénéfices (hors frais d'envoi).

Tous les autres frais, sans exception, sont réglés directement par la SCPI.

La SCPI règle notamment, directement :

- le prix et les frais, droits, honoraires, commissions liés l'acquisition des biens et des droits immobiliers ;
- tous frais, droits, honoraires liés aux projets d'acquisition ou au développement de biens et de droits immobiliers ;
- les frais d'actes ;
- les frais d'entretien et les travaux d'aménagement ou de réparation des immeubles ;
- les frais et honoraires d'architecte ou de bureau d'études se rapportant aux travaux sur les immeubles ;
- les honoraires de gestionnaires non refacturés aux locataires et d'intervenants techniques ;
- la rémunération et les frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance ;
- les honoraires du Commissaire aux Comptes et les frais des révisions comptables ;
- les frais et honoraires des experts immobiliers (expert externe en évaluation et évaluateur AIFM) ;
- les frais et honoraires du dépositaire ;
- les frais engendrés par la tenue des Conseils de Surveillance et Assemblées Générales, ainsi que les frais d'expédition de tous les documents ;
- les frais d'impression et d'expédition de tout document d'information obligatoire, et de manière générale, toutes les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des Associés (bulletins d'information, rapports annuels, etc.) ;
- les frais de tenue de comptabilité et de secrétariat juridique ;
- les frais d'expertises et de contentieux et de procédure, honoraires d'huissier et d'avocat ;
- les frais de property, c'est-à-dire les frais relatifs à la gestion locative, la gestion administrative, la gestion budgétaire et la gestion technique de la SCPI ;
- les frais liés à la mise en œuvre de la stratégie ESG et liés au label ISR de la SCPI ;
- les assurances ;
- les impôts, droits et taxes divers ;
- le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustibles et, en général, toutes les charges d'immeubles, honoraires de syndic, de gestionnaire technique et gérant d'immeuble ;
- les honoraires à verser à des cabinets de commercialisation au titre de la (re)location des immeubles vacants ;
- les contributions, adhésions ou cotisations aux organismes de tutelles et aux associations professionnelles (ASPIM…) ;
- toutes autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la SCPI.

2. Rémunération de la Société de Gestion

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

a | Commission de souscription

Une commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion sera calculée sur le prix de souscription, prime d'émission incluse.

La commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion est fixée à 12% TTI (Toutes Taxes Incluses) du prix de souscription, (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1°-e du Code Général des Impôts), prime d'émission incluse.

b | Commission de gestion

Pour la gestion directe ou indirecte (via des Sociétés détentrices) des biens sociaux (asset management) et l'administration de la SCPI (fund management), la Société de Gestion percevra une commission de gestion de 10% TTI concernant la partie du portefeuille située en Europe, et au maximum de 13% TTI concernant la partie du portefeuille située en Amérique du nord, toutes taxes incluses (commission de gestion de portefeuille exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1°-f du Code Général des Impôts) :

- du (i) montant des produits locatifs HT encaissés pour les actifs détenus directement ou indirectement,
- et (ii) des autres produits encaissés, notamment les dividendes pour les actifs détenus indirectement, déduction faite des éventuelles charges prélevées directement au niveau des filiales au titre de la gestion de celles-ci, ou de toute autre charge relevant de la mission de la Société de Gestion, les rémunérations de comptes courants d'associé et distributions de prime, étant précisé que les deux assiettes visées au (i) et (ii) ne pourront se cumuler s'agissant des actifs détenus indirectement.

Cette commission payée par la SCPI à la Société de Gestion est destinée à rémunérer la gestion de portefeuille recouvrant les frais courants d'administration et de gestion de la SCPI et notamment les prestations suivantes :

- les prestations de fund management, couvrant notamment l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général de la SCPI, l'allocation des souscriptions entre la poche d'actifs immobiliers et les liquidités, la détermination des modalités de financement des actifs immobiliers, l'établissement du rapport annuel de gestion et des bulletins d'informations périodiques, la gestion des souscriptions et des retraits etc.
- les prestations d'asset management, permettant d'optimiser la valorisation de l'actif, et couvrant notamment la définition de la stratégie d'acquisition, de cession et de location, la supervision de la commercialisation et relation avec les brokers, la définition de la stratégie en matière de travaux structurants (c'est-à-dire hors travaux courants d'entretien ou de remise en état) et la définition du plan pluriannuel de travaux, la modélisation des business plans (projections de cash-flow, etc.) et suivi/reporting sur la performance des actifs, les relations avec les property managers.

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

Cette commission de gestion est réglée trimestriellement. Des acomptes mensuels sont prélevés par la Société de Gestion en fonction du rythme d'encaissement des loyers. En sus de ces frais de gestion ci-dessus perçus par la Société de Gestion, des frais liés aux éventuelles prestations de property management et de comptabilité sont directement facturés par les property managers et les éventuels prestataires comptables à la SCPI (s'agissant des immeubles détenus en direct), ou aux SCI sous-jacentes (pour les immeubles détenus par leur intermédiaire), aux taux prévus par ces contrats.

Les prestations de property management couvrent la gestion opérationnelle des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI, et comprennent notamment les prestations suivantes : la gestion locative couvrant notamment le quittancement et le recouvrement des loyers, le suivi du taux de vacance (vacance physique et vacance financière), le suivi des charges et des taxes (réception, validation et paiement des factures, ainsi que refacturation aux locataires le cas échéant), le suivi des assurances, etc.

Les éventuelles prestations de property management et de comptabilité sont réalisées par des prestataires externes sélectionnés par la Société de Gestion conformément à sa politique de best sélection, dans le meilleur intérêt de la SCPI et des associés.

c | Commissions de mouvement sur les actifs immobiliers

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

Commission d'acquisition d'actifs immobiliers

La Société de Gestion percevra une commission d'acquisition d'actifs immobiliers de 2,50% HT, soit 3% TTC,

- du prix d'acquisition (hors taxes, hors droits, hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) directement ou indirectement par la SCPI ;
- ou de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits, hors frais) retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux des Sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation détenue par la SCPI.

La commission d'acquisition d'actifs immobiliers couvre notamment les prestations liées à l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissements réalisées par la Société de Gestion pour le compte de la SCPI.

Cette commission sera facturée à la SCPI ou aux Sociétés dans lesquelles elle détient une participation le cas échéant par la Société de Gestion, et prélevée par la Société de Gestion à la date de l'acquisition de l'immeuble sur la prime d'émission.

Commission de cession d'actifs immobiliers

Une commission de cession d'actifs immobiliers sera prélevée par la Société de Gestion. La Société de Gestion percevra une commission d'acquisition d'actifs immobiliers

de 2,50% HT, soit 3% TTC :

- du prix de vente (hors taxes, hors droits, hors frais) de l'actif immobilier détenu directement ou indirectement par la SCPI ;
- ou de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits, hors frais) retenue pour le calcul du prix du prix de vente des droits sociaux des Sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation détenue par la SCPI le cas échéant.

d | Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

La Société de Gestion percevra une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier de 4,17 % HT, soit 5 % TTC calculée sur le montant des travaux de gros entretiens et d'investissements réalisés, travaux de rénovations, d'extension, de restructuration, ainsi que sur le montant des acquisitions en état futur d'achèvement, de contrats de promotion immobilière notamment.

Elle sera prélevée au fur et à mesure de la comptabilisation de ces travaux et ne pourra dépasser le taux fixé ci-dessus.

e | Commission de retrait et de cession/mutation des parts sociales

Commission de retrait

Aucune commission de retrait n'est applicable.

Commission de cession/mutation

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

- en cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, des frais de transfert d'un montant de 50 euros HT (60 euros TTC pour un taux de TVA de 20 %) par dossier. Les frais sont dus par le cessionnaire, sauf convention contraire entre les parties ;
- pour la réalisation d'un transfert de parts avec intervention de la Société de Gestion et si une contrepartie est trouvée, une commission d'intervention pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier égale à 5 % HT de la somme revenant au cédant (soit 6 % TTC au taux de TVA de 20 % actuellement en vigueur). Cette commission est à la charge de l'acquéreur.
- en cas de mutation de parts (succession, donation...), des frais de transfert d'un montant de 125 euros HT (soit 150 euros TTC pour un taux de TVA de 20 %) pour un seul bénéficiaire. Un montant de 41,67 euros HT (soit 50 euros TTC pour un taux de TVA de 20%) sera ajouté par bénéficiaire supplémentaire. Ces montants sont indexés le 1er janvier de chaque année, en fonction de la variation de l'indice général INSEE du coût des services au cours de l'année écoulée, la nouvelle somme ainsi obtenue étant arrondie à l'euro inférieur.

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

CHAPITRE IV
FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

1. Régime des Assemblées

a | Assemblées Générales

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

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

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

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

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées par :

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

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

Ainsi, l'associé qui a opté pour la convocation électronique à l'Assemblée Générale recevra par voie électronique le dossier de convocation et de vote aux Assemblées Générales, en lieu et place de la voie postale.

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

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

Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de Gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'Assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.

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

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

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

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

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

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

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

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

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'Assemblée Générale émet

un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.
Pour être pris en compte dans le calcul du quorum, les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la Société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'Assemblée. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

b | Assemblées Générales Ordinaires

L'Assemblée Générale Ordinaire entend le rapport de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux Comptes.
Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices, et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.
Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance, les Commissaires aux Comptes ainsi que l'expert immobilier. Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas énoncés à l'article 20 des statuts.
Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des Commissaires aux Comptes. Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.
Elle détermine la valeur de la part, les conditions de libération ainsi que l'entrée en jouissance des parts, dans le cadre de la variabilité du capital.
Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.
Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire. Pour délibérer valablement sur première convocation, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.
Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle Assemblée qui se réunit au moins six (6) jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle Assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.
Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

c | Assemblées Générales Extraordinaires

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la Société.
Elle peut adopter toute autre forme de Société autorisée à faire offre au public.
Elle peut décider notamment, l'augmentation ou la réduction du capital social.
L'Assemblée peut déléguer à la Société de Gestion le pouvoir de faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts.
Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire sur première convocation doit être composée d'un nombre d'associés représentant au moins la moitié du capital social. Les délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.
Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle Assemblée qui se réunit au moins six (6) jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle Assemblée délibère valablement sans quorum requis, ainsi quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

d | Consultation écrite

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les Associés par correspondance et les appeler, en-dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.
Les Associés ont un délai de quinze jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour faire connaître par écrit leur vote.
Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus.
Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par

correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'Associés ayant fait connaître leur décision. La Société de Gestion, ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats du vote.
Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la Société de Gestion.

2. Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices et les provisions pour gros entretiens

a | Répartition des bénéfices

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris toutes provisions et, éventuellement, les amortissements, constituent les bénéfices nets. L'Assemblée Générale annuelle détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L123-13 du Code de commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.
En cours d'exercice, conformément aux statuts, la Société de Gestion peut décider la mise en paiement d'acomptes trimestriels sur le bénéfice distribuable, au prorata des droits de chaque associé et de la date de mise en jouissance des parts à la condition qu'un bilan certifié par un Commissaire aux Comptes fasse apparaître que la Société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

b | Provisions pour gros entretiens

La provision pour gros entretiens correspond à l'évaluation, immeuble par immeuble, des dépenses nécessitées par l'état des immeubles ou autres biens immobiliers à l'horizon des 5 prochaines années.
Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens qui permettront le maintien en l'état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.
La provision est constatée à la clôture de l'exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.
Les dépenses de gros entretiens effectivement engagées sur l'exercice se traduisent par une reprise de la provision à due concurrence du montant provisionné.

3. Dispositions destinées à protéger les droits des associés

a | Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la SCPI et la Société de Gestion, ou entre la SCPI et tout associé de celle-ci doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, être approuvée par l'Assemblée Générale des associés.
Préalablement à l'achat de tout immeuble, dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion, cette dernière s'engage à faire évaluer à ses frais l'immeuble par un expert indépendant. Les frais d'expertise seront supportés par la Société de Gestion.

b | Démarchage et publicité

Le démarchage bancaire et financier est réglementé par les articles L341-1 et suivant du Code monétaire et financier.
La Société de Gestion est autorisée à exercer une activité de démarchage financier.
Constitue un acte de démarchage toute prise de contact non sollicitée, par quelque moyen que ce soit, avec une personne physique ou une personne morale déterminée, en vue d'obtenir de sa part une souscription aux parts de la SCPI. Constitue également un acte de démarchage, quelle que soit la personne à l'initiative du démarchage, le fait de se rendre physiquement au domicile des personnes, sur leur lieu de travail ou dans les lieux non destinés à la commercialisation d'instruments financiers, en vue d'obtenir de leur part une souscription de parts de la SCPI.
Toutefois, les règles concernant le démarchage bancaire ou financier ne s'appliquent pas lorsque la personne visée est déjà associée de la SCPI et si les montants en cause correspondent à des opérations habituellement réalisées par cette personne.
Le démarchage peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L341-3 du même code (Sociétés de gestion de portefeuille, établissements de crédit, entreprises d'investissement,

entreprises d'assurance, démarcheurs financiers mandatés par la Société de Gestion).
Seules peuvent faire l'objet d'un démarchage les parts de sociétés civiles de placement immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital. L'article 14 des statuts de la SCPI Euryale Horizons Santé prévoit cette limitation.
La publicité est soumise aux dispositions des articles 422-8 et 422-43 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers qui prévoit notamment que dans toute publicité doit être indiqué :

- le numéro du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires dans lequel est paru la notice d'information,
- la dénomination sociale de la Société civile de placement immobilier,
- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'Autorité des Marchés Financiers (la date, le numéro du visa, les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement).

4. Régime fiscal des associés

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises actuellement applicables, sous réserve de toutes modifications ultérieures.
Une note complétant le régime fiscal présenté ci-dessous pourra être mise en ligne sur le site internet de la Société de Gestion si cela est rendu nécessaire par le déploiement de la politique d'investissement.
Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.
Les SCPI ne sont pas soumises à l'impôt sur les sociétés. Les détenteurs de parts sont soumis à la même fiscalité que s'ils étaient directement propriétaires des biens détenus par la SCPI.
Les sociétés civiles de placement immobilier sont en effet soumises aux dispositions de l'article 8 du Code Général des Impôts prévoyant l'imposition du revenu au niveau des associés et non à celui de la Société elle-même.

Les revenus des parts de SCPI sont composés :

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

Dans la mesure où la SCPI vise à constituer un patrimoine immobilier localisé en Europe et en Amérique du nord, il convient de préciser les règles fiscales aux revenus de source française et aux revenus provenant des autres juridictions.
Par ailleurs, il est précisé que la Société de Gestion transmet chaque année aux associés toutes indications utiles pour leur permettre de remplir leur déclaration fiscale.
En l'état actuel de la législation française, les dispositions suivantes s'appliquent aux personnes physiques et morales résidentes en France :

Fiscalité des revenus et plus-values de source francaise

a | Revenus et déficits fonciers

Deux régimes :

Le micro-foncier :

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

Le régime réel :

- Ce régime s'applique de plein droit dès lors que la somme des revenus fonciers bruts est supérieure à 15 000 €, ou sur option en deçà de ce montant (l'option est alors exercée irrévocablement pendant 3 ans).
- L'associé procède lui-même au calcul de son montant imposable.
- Les revenus fonciers sont soumis aux prélèvements sociaux (de 17,2% au taux en vigueur au 1er janvier 2018) et imposables à hauteur de la tranche marginale d'imposition de l'impôt sur le revenu.
- Calcul du montant imposable : c'est le revenu locatif brut diminué des dépenses effectivement supportées et justifiées (frais de gérance, travaux, charges de propriété et de copropriété, taxes, documents d'information des associés, frais des AG) et des intérêts d'emprunts contractés le cas échéant, pour l'acquisition de biens immobiliers locatifs ou des parts de SCPI.
- En cas de revenu foncier négatif (en raison des charges supportées), le déficit foncier est déductible du revenu

global à hauteur de 10 700 € par an, sous réserve qu'il ne soit pas généré par des intérêts d'emprunt. Passé ce plafond, la fraction du déficit supérieure à 10 700 € et celle générée par les intérêts d'emprunt sont reportables sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

b | Revenus financiers

Les revenus financiers représentent généralement une très faible part des revenus distribués par la SCPI.
Ces revenus proviennent des intérêts des certificats de dépôt sur lesquels la SCPI investit la trésorerie en attente d'investissement immobilier.
A compter du 1er janvier 2018, le montant des intérêts est soumis au prélèvement forfaitaire unique de 30%. Ces intérêts sont soumis pour les résidents fiscaux français à un prélèvement obligatoire à la source qui constitue un acompte sur l'impôt sur le revenu futur.
Les contribuables dont le revenu fiscal de référence est inférieur soit à 25 000 euros pour un célibataire, veuf ou divorcé, soit à 50 000 euros pour un couple peuvent demander à bénéficier d'une dispense de prélèvement obligatoire à la source. Une attestation sur l'honneur devra être produite avant le 30 novembre de l'année en cours. Dans ce cas, les intérêts seront imposés dans le cadre de la déclaration de revenus effectuée l'année suivante.
La Société de Gestion détermine ainsi chaque année le montant du revenu net imposable et adresse à chaque Associé un relevé individuel indiquant sa quote-part à déclarer.

c | Plus-values de cession des parts de la Société

Le régime fiscal applicable

Associés personnes physiques, résidents de France

Les plus-values réalisées sur la cession de parts sont imposables dans les mêmes conditions fiscales que les plus-values de cession d'immeuble.
Ainsi, la plus-value (différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition majoré des frais d'acquisition) sera imposée après un abattement selon la durée de détention :

Taux d'abattement par année de détention

Durée de détention	Assiette pour l'impôt sur le revenu	Assiette pour les prélèvements sociaux
De la 6° à la 21° année	6%	1.65%
22° année	4%	1.60%
De la 23° à la 30° année	-	9%
A partir de la 31° année	-	-

La plus-value nette sera imposée au taux proportionnel de 19% et augmentée des prélèvements sociaux au taux de 17,2% (au taux en vigueur au 1er janvier 2018).
La loi de finances 2013 a introduit une taxe additionnelle pour les plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 euros. Le taux applicable est de 2 à 6 % en fonction du montant de la plus-value réalisée.
Les cessions de parts de SCPI inferieures à 15.000 € sont assujetties à l'impôt contrairement aux cessions d'immeubles détenus en direct.

Associés personnes morales, résidents de France

Les plus-values immobilières réalisées par les Associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), des bénéfices agricoles (BA), des bénéfices non commerciaux (BNC), ou à l'impôt sur les Sociétés (IS), sont imposables selon le régime des plus-values professionnelles dans les conditions de droit commun.
Les plus-values immobilières réalisées par les Associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers (par exemple, les Sociétés civiles immobilières patrimoniales détenues par des personnes physiques) sont soumises à cet impôt au taux proportionnel de 19%, augmenté des prélèvements sociaux au taux de 17,2 % (au taux en vigueur au 1er janvier 2018).

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

La déclaration des plus-values réalisées par les personnes physiques et les Sociétés, dont la plus-value est imposée selon le régime applicable aux particuliers, et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués lors de chaque cession par le vendeur, celui-ci pouvant mandater la Société de Gestion pour effectuer cette déclaration et ce paiement pour son compte.
Lorsque la Société de Gestion se charge, pour le compte du vendeur qui la mandate à cet effet, d'effectuer la déclaration et, en cas de plus-value taxable, de payer l'impôt par prélèvement sur le prix de vente des parts, le vendeur demeure responsable de l'impôt et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient lui être réclamés à la suite d'un contrôle. Afin de permettre à la Société de Gestion de procéder à ces formalités, elle invite les vendeurs de parts à lui donner tous les renseignements nécessaires au calcul de l'impôt éventuel et à formaliser le mandat qu'il lui confie en ce domaine, lors de la passation de l'ordre.

d | Plus-values de cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par la SCPI

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

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

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

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

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

Fiscalité des revenus et plus-values de source européenne autre que française

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

a | Personnes Physiques

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

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

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

b | Personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés

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

5. Informations Périodiques

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

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

a | Bulletin trimestriel d'information

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

tenue au cours du trimestre analysé, le bulletin indique les résolutions qui n'auraient pas été approuvées par les associés.

b | Rapport annuel

Le rapport annuel comporte :

- Le rapport de gestion qui rend compte de l'évolution du capital, des principales caractéristiques des émissions de parts ainsi que les conditions de fonctionnement du marché organisé des parts, de l'évolution (acquisition et cession) et de l'évaluation du patrimoine immobilier, des conditions d'exploitation du patrimoine immobilier (taux d'occupation exprimé en moyenne annuelle et vacances significatives de locaux),
- Le rapport du Conseil de Surveillance,
- Les rapports du Commissaire aux Comptes,
- Les documents comptables (Etat du patrimoine, Compte de résultat et annexes aux comptes),
- Les projets de résolutions.

CHAPITRE V
ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

1. La Société – Dénomination, forme, objet social, durée

- Dénomination sociale : Euryale Horizons Santé
- Nationalité : Française
- Siège social : 9 Rue de Milan 75009 PARIS
- Forme juridique: La Société est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L214-114 et suivants du Code monétaire et financier fixant le régime applicable aux Sociétés civiles autorisées à faire offre au public, les articles L231-8 et suivants, L732-7 et R 214-157 et suivants du Code Monétaire et Financier et par tous les textes subséquents et ses statuts.
- Lieu de depôt des statuts : Greffe du Tribunal de Commerce de Paris.
- Registre du Commerce et des Sociétés de Paris.
- Durée : la Société est constituée pour une durée de 99 ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.
- Objet Social : acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif.
- Exercice Social : du 1er janvier au 31 décembre. Par exception, le premier exercice social débutera lors de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés et s'achèvera le 31 décembre 2025.
- Capital initial, capital social statutaire et capital effectif :
  - Le capital initial a été souscrit et constitué par des apports en numéraire effectués par les associés fondateurs et libérés entièrement pour un montant total de 831 250 € soit 760.000 € représentant le montant nominal du capital social et 71 250 € représentant la prime d'émission,
  - Aux termes des statuts de la SCPI « Euryale Horizons Santé », le capital social est fixé à la somme de 760.000 € divisé en 23 750 parts de 32 € de valeur nominale chacune,
  - Le capital social maximum est de 12 000 000 euros

2. Administration de la Société

La SCPI Euryale Horizons Santé est administrée par une Société de Gestion, la S.A. EURYALE désignée statutairement.

- Dénomination sociale : EURYALE
- Date de création : 18 décembre 2009
- Siège social : 9 Rue de Milan 75009 PARIS
- Forme juridique : Société anonyme
- Registre du Commerce et des Sociétés : PARIS numéro 518 574 033
- Numéro d'agrément délivré par l'A.M.F : Agrément n° GP-14000027 en date du 22/07/2014
- Objet social : Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif
- Actionnaire principal : GROUPE ELIENCE S.A.S. : 4927 actions, soit 68.43% du capital
- Administration de la Société :
  - Directeur Général : Monsieur David FINCK
  - Directrice Générale Déléguée : Madame Isabelle CLERC
  - Directrice Générale Déléguée : Madame Marion COUSIN

3. Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de trois associés au moins et de douze au plus pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. La durée maximale du mandat des représentant au Conseil de Surveillance est limitée à trois ans.

Il est chargé d'assister la Société de Gestion. Ils sont toujours rééligibles en deçà d'une limite d'âge fixée à 80 ans. À tout moment, les membres du Conseil de Surveillance de plus de soixante-quinze (75) ans révolus ne peuvent représenter plus de vingt (25 %) de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance.

A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns ; il peut se faire communiquer tout document ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société. Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la gestion de la Société. En outre, il s'abstient de tout acte de gestion. En cas de défaillance de la Société de Gestion, il convoque sans délai une Assemblée Générale pour pourvoir à son remplacement. Si, par suite de vacance, de décès, de démission, le nombre des membres dudit Conseil devenait inférieur à sept, le Conseil de Surveillance devra coopter à la majorité simple autant de nouveaux membres que nécessaires de manière provisoire jusqu'à la prochaine Assemblée Générale. La ou les cooptations devront être confirmées par la plus

prochaine Assemblée Générale. Jusqu'à cette ratification, les membres cooptés ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance. Le membre coopté en remplacement d'un autre ne demeurera en fonction que jusqu'à la plus prochaine Assemblée Générale. Il pourra être nommé à la même Assemblée dans les conditions prévues aux présentes.

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

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

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés de la Société.

Les membres ci-dessous ont été élus dans le cadre de l'Assemblée Générale du 18/04/2025 pour la constitution de la SCPI.

Conformément à l'article 422-200 du RG AMF, le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité à de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet.

Membres du Conseil de Surveillance :

- SAS EQUANEM, représentée par Monsieur Michel TOLILA
- Société ARGUMENTS, représentée par Monsieur Pierre SABATIER
- Société ELAN FINANCE, représentée par Monsieur Nicolas ESPLAN
- SC DYNE (DPG), représentée par Monsieur Nicolas DUBAN
- Monsieur Hikmat CHAHINE

4. Commissaires aux Comptes

Commissaire aux Comptes nommé par l'Assemblée Générale constitutive du 18/04/2025 :

- en tant que titulaire : PricewaterhouseCoopers Audit, SAS, 63 rue de Villiers, 92208 Neuilly-sur-Seine.

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

5.Expert immobilier

La Société CBRE VALUATION – SAS AU CAPITAL DE 1 434 704 € – SIEGE SOCIAL : 131 AVENUE DE WAGRAM – 75017 PARIS, a été nommée par l'Assemblée Générale Constitutive du 18/04/2025 en qualité d'expert immobilier de la SCPI pour une durée de cinq années.

Son mandat expirera le jour de l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2031 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030.

6. Dépositaire

La Société « Société Générale Securities Services », 29 boulevard Haussmann 75009 Paris, a été nommée par l'Assemblée Générale Constitutive du 18/04/2025 en qualité de dépositaire de la SCPI pour une durée indéterminée.

7. Personne responsable de l'information

Monsieur David FINCK : Directeur Général d'EURYALE

8. Personne assumant la responsabilité de la note d'information

Monsieur David FINCK : Directeur Général d'EURYALE

VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Par application des articles L.411-3 9° et L.214-86 du code monétaire et financier et 422-192 du règlement général de l'AMF,
L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS a apposé sur la présente note d'information le visa numéro SCPI n° 25-08 en date du 13/05/2025.

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

Annexe 1

Informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : Euryale Horizons Santé **Identifiant d'entité juridique :** SCPI

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Par investissement durable, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

☐ OUI	☑ NON
☐ Il réalisera un minimum **d'investissements durables ayant un objectif environnemental : ___%**	☐ **Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S)** et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de ___% d'investissements durables
☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.	☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.	☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
	☐ ayant un objectif social
☐ Il réalisera un minimum **d'investissements durables ayant un objectif social : ___%**	☑ Il promeut des caractéristiques E/S, mais **ne** réalisera pas d'investissements durables.

Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

Les caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance promues par ce produit financier sont reparties en 11 thématiques (ci-dessous) :

	Thématique ESG	Enjeux
ENVIRONNEMENT	Énergie	Les bâtiments représentent 40% de la consommation d'énergie de l'Europe et 75% du stock actuel européen est déficient sur le plan énergétique.
	Gaz à effet de serre	Les bâtiments sont responsables de 36% des émissions de Gaz à effet de serre en Europe.
	Déchets	Enjeu de respect réglementaire et de la limitation, réutilisation et valorisation des déchets produits.
	Eau	Un européen sur 10 est affecté par le stress hydrique.
SOCIAL	Mobilité	Un actif de santé doit être accessible facilement pour les familles et visites / patients et personnel.
	Santé et sécurité	La santé & sécurité des résidents/occupants fait partie intégrante du métier d'un exploitant de santé.
	Confort & Bien-être	Le confort des résidents/occupants fait partie intégrante du métier d'un exploitant de santé.
	Besoins locaux	Euryale a une volonté de favoriser l'accès aux soins pour tous, notamment dans les déserts médicaux.
GOUVERNANCE	Relation locataires	Euryale a une volonté d'impliquer les exploitants sur les enjeux de développement durable. Accompagner les exploitants dans leur démarche de responsabilité sociétale et environnementale.
	Relation prestataires	Euryale a une volonté d'impliquer les prestataires sur les enjeux de développement durable. Accompagner les prestataires dans leur démarche de responsabilité sociétale et environnementale.
	Résilience	Il convient d'anticiper les risques naturels pour prévenir la vulnérabilité des bâtiments.

La SCPI Euryale Horizons Santé ne dispose pas d'indice de référence dans le cadre du suivi de ses caractéristiques E, S et G.

Les indicateurs de durabilité servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit sont atteintes.

Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

Les indicateurs de durabilité utilisés pour la mesure de la réalisation des caractéristiques E, S et G de la SCPI Euryale Horizons Santé sont les suivants :

Indicateurs	Rationnel
Intensité énergétique moyenne du parc	Les bâtiments représentent 40% de la consommation d'énergie de l'Europe et 75% du stock actuel européen est déficient sur le plan énergétique.
Intensité carbone moyenne du parc	Les bâtiments sont responsables de 36% des émissions de Gaz à effet de serre en Europe.
Part des actifs possédant un processus de valorisation des déchets	27% des déchets en Europe sont mis en décharge ou éliminés / incinérés sans valorisation.
Part des actifs facilement accessibles	Un actif de santé doit être facilement accessible pour les patients, le personnel et les visites.
Part des actifs répondant à un fort besoin de santé	Euryale a la volonté de favoriser l'accès au soin pour tous, notamment dans les déserts médicaux.
Part des actifs disposant de plus de 4 services à disposition des usagers	L'exploitation en santé est un métier d'hébergement, le confort des résidents/occupants fait partie intégrante de son métier.
Part des actifs disposant d'un espace vert	Les espaces verts permettent d'augmenter la qualité de vie des résidents/occupants.
Part des actifs disposant d'une clause ESG signée par le PM/exploitant	Euryale a la volonté d'embarquer ses principales parties prenantes, les exploitants, sur les enjeux de développement durable.
Part des locataires possédant un service qualité	L'exploitation en santé est un métier en relation avec des patients vulnérables et la qualité est au cœur de leurs enjeux.

Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser et comment l'investissement durable contribue-t-il à ces objectifs ?

- Ce produit promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales mais ne réalise pas d'investissement durable.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

☑ Oui,

Les incidences négatives sont prises en compte au sein de la SCPI Euryale Horizons Santé. L'étude et le suivi de ces incidences négatives se font via nos grilles de notation, alimentées par les informations obtenues lors de la période de due diligences à l'acquisition des actifs. Par ailleurs ne mise à jour annuelle des grilles de notation est réalisée par les équipes d'Euryale.

Le fonds prend en compte et reportera annuellement sur les indicateurs suivants :

- Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers
- Exposition à des actifs inefficaces sur le plan énergétique
- Production de déchets d'exploitation

Les informations relatives aux principales incidences négatives de la SCPI Euryale Horizons Santé figureront dans les Rapports Annuels.

☐ Non

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020 /852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Tout autre investissement durable ne doit pas non plus causer de préjudice important aux objectifs environnementaux ou sociaux.

La stratégie d'investissement guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

Quelle stratégie d'investissement ce produit financier suit-il ?

La SCPI Euryale Horizons Santé s'est engagée dans une démarche d'investissement socialement responsable notamment dans le cadre de l'article 8 du règlement SFDR. A ce titre, ce produit promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif un investissement durable. Cette démarche intègre des critères ESG dans sa politique d'investissement et de gestion de ses actifs (ex. : performance énergétique, niveaux des besoins en locaux liés à la santé et au secteur social-médical, ...). La prise en compte de ces critères permet de mesurer et de piloter la performance extra-financière des actifs et d'obtenir une performance financière qui bénéficie à toute la Société et permet de protéger et d'accroître la valeur du patrimoine dans l'intérêt des porteurs de parts afin d'offrir une croissance durable à ses investisseurs ainsi que de répondre aux objectifs ESG définis par le fonds : réduire la consommation énergétique des bâtiments, améliorer le confort des occupants et résidents, améliorer la disponibilité des soins médicaux et la situation sanitaire de la population et l'établissement de relations de confiance et de partenariat dans la durée avec les exploitants des actifs. La SCPI utilise également ces critères pour apprécier l'exposition de ses actifs à différents risques de durabilité notamment aux risques de transition.

Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?

Si le score ESG est inférieur à la note seuil ESG, l'actif est dit « peu performant ». Dans ce cas, pour pouvoir investir dans cet actif, les équipes d'investissement en relation avec les équipes de gestion et les équipes ISR doivent mener des les diligences complémentaires suivantes afin d'identifier une liste d'actions permettant d'améliorer le score ESG de l'actif et d'évaluer les éventuels CAPEX associés à la mise en œuvre de ce plan d'actions.

Quel est le taux minimal d'engagement pour réduire la portée des investissements envisagés avant l'application de cette stratégie d'investissement ?

Il n'y a pas de taux minimal d'engagement.

Les pratiques de **bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

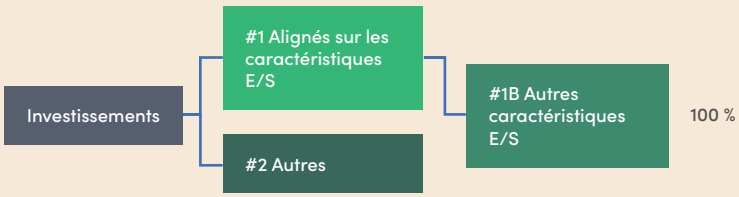
Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des Sociétés bénéficiaires des investissements ?

Il est prévu un **dialogue continu sur les sujets ESG avec les principales parties prenantes qui interviennent dans la vie d'un établissement** (exploitants de santé et leurs collaborateurs, gestionnaires d'immeubles, prestataires de travaux, etc...). Ce dialogue devra ainsi permettre de les informer, de les inciter et de les accompagner en faveur d'une meilleure prise en compte des enjeux ESG dans leurs activités.

La politique d'engagement vise à présenter **les principaux engagements et moyens que nous mettons en œuvre** vis-à-vis de nos locataires, gestionnaires d'immeubles, prestataires de travaux et investisseurs pour instaurer ce dialogue continu et les mobiliser autour des enjeux ESG.

Les résultats de la mise en œuvre de cette politique d'engagement seront publiés chaque année dans le rapport ESG du fonds.

Lien vers notre politique d'engagement : Politique d'engagement Euryale pour la SCPI Euryale Horizons Santé



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?

A titre principal, la stratégie d'investissement de « Euryale Horizons Santé », SCPI de type « immobilier d'entreprise », vise à constituer un patrimoine de biens immobiliers diversifiés composé d'actifs en liens directs ou indirects avec le secteur de la santé.

Comment l'utilisation de produits dérivés atteint-elle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

Ce produit financier n'utilise pas de produits dérivés.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :
- du chiffre d'affaires pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des Sociétés bénéficiaires des investissements ;
- des dépenses d'investissement (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les Sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des dépenses d'exploitation (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des Sociétés bénéficiaires des investissements.

Dans quelle mesure minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

** Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.*

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Quelle est la part minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?
La part minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes pour la SCPI Euryale Horizons Santé est de 0%.

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement de l'UE 2020 /852.

Quelle est la part minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?
Ce produit promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales mais ne réalise pas d'investissements durables.

Quelle est la part minimale d'investissements durables sur le plan social ?
Ce produit promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales mais ne réalise pas d'investissements durables.

Quels investissements sont inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et existe-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?
Les investissements inclus dans « #2 Autres » (maximum 10% du portefeuille) font l'objet d'une tolérance visant à tenir compte du cas d'actifs acquis récemment et qui n'ont pas encore fait l'objet d'une évaluation ESG ou d'actifs qui n'ont pas fait l'objet d'une évaluation ESG car ils ont vocation à être cédés.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociale qu'il promeut.

Un indice spécifique a-t-il été désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut ?
La SCPI Euryale Horizons Santé ne dispose pas d'indice de référence dans le cadre du suivi de ses caractéristiques E, S et G car il n'en existe pas pour les fonds immobiliers au 31/12/2024.

Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?
De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet : https://www.euryale.com

euryale

Le profit seul n'est rien

Contact Service Clients

01 44 65 00 00

serviceclients@euryale.com

Euryale - Service Clients, 2 rue Paul Verlaine - CS 22 442 - 31085 Toulouse Cedex 2

www.euryale.com

Euryale Horizons Santé est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (capital maximum statutaire 12 000 000€).
Visa AMF SCPI n° 25-08 en date du 13/05/2025.
Euryale Société de Gestion agréée par l'AMF n° GP 14000027 du 22 juillet 2014 - SA au capital de 720 000 € - RCS Paris 518 574 033 – 9 rue de Milan 75009 Paris