

AVENIR©

IMMOBILIER MEDICALISE
FINANCEMENT PARTICIPATIF

DEKA *eq* WATER

2022

Cher Titulaire,

Vous avez retenu Deka Eqwater pour votre placement et nous vous remercions de votre confiance. Ce document reprend l'intégralité de vos droits. Merci de le lire attentivement, et de le retourner signé, accompagné du bulletin de souscription, ainsi que des documents justificatifs requis. En cas de doute, n'hésitez pas à contacter votre gestionnaire de compte.

Deka Eqwater

Immobilier d'investissement

3 rue du Colonel Moll, 75017 Paris

SARL au capital de 957 594 700 €

Tél. : +33 (0)1 87 78 06 20

RCS Paris : 501 621 338

TVA Intracommunautaire : FR12501621338

eq

eg

Attention Anaque !

CONDITIONS GENERALES

Entre les soussignés

Le Souscripteur, dont les informations d'état civil figurent dans le bulletin de souscription en Annexe A du présent Contrat,

Ci-après dénommé le « **Souscripteur** »

D'une part,

Et

La société Deka Eqwater au capital de 957 594 700 €, ayant son siège social au 3 rue du Colonel Moll, 75017 Paris, France, inscrite au Registre de commerce et des Sociétés sous le numéro d'immatriculation 501 621 338 et représentée aux fins des présentes par son directeur des ventes, Mr Gérald Martin,

Ci-après dénommée le « **Gestionnaire** »

Les Souscripteurs et le Gestionnaire sont ci-après désignés individuellement une « Partie » et collectivement les « Parties ».

AVANT PROPOS

I. Le Gestionnaire est un établissement spécialisé dans le financement et la gestion de projets d'investissement immobiliers.

II. Il souhaite réaliser un projet consistant en un achat ou un ensemble d'achats, et/ou le financement d'un achat déjà effectué, de lots d'hébergements médicalisés pour personnes âgées, construits, aménagés et exploités, pour un montant global de 5 700 000 € en vue de les placer à la disposition d'un Exploitant (dénommé ci-après « l'Exploitant ») en gestion locative.

III. Le Projet est détaillé en annexe (Annexe B). La notice de présentation du Gestionnaire, du projet et son analyse figure en annexe (Annexe B).

IV. Pour réaliser son Projet, le Gestionnaire propose au Souscripteur de participer au financement de l'opération, en procédant à l'acquisition d'unités de propriété dans la limite des unités disponibles au moment de la signature du présent Contrat.

V. Les Parties se sont donc rapprochées afin de conclure la présente convention (ci-après le « Contrat »).

eq

Attention Avenir!

1/ DECLARATIONS PREALABLES DES PARTIES

1.1. Déclarations communes

Chaque Partie déclare et garantit à l'autre Partie :

Pour le Gestionnaire, que :

- Il est une personne morale légalement constituée et en situation régulière au regard de la loi française ainsi qu'au regard de la législation européenne.
- Il dispose de l'expérience requise en la matière, pour assurer sa mission de gestion, ainsi que la commercialisation du produit auprès d'épargnants et investisseurs particuliers ou professionnels.
- Il a tous pouvoirs, capacités et qualités pour signer et exécuter le contrat.
- La signature et l'exécution du Contrat ont été valablement autorisées par ses organes compétents et n'entraînent ni n'entraîneront de violation, résiliation ou modification de l'une quelconque des conditions ou modalités de tous contrats ou actes auxquels il est partie et que le Contrat n'est en opposition avec aucune disposition desdits contrats ou actes.
- Son représentant a la capacité, les pouvoirs et qualités pour signer le Contrat.

Pour le Souscripteur, que :

- Il a tous pouvoirs, capacités et qualités pour signer et exécuter le Contrat.
- Il a pris connaissance de tous ses droits et obligations liés à l'exécution du Contrat.
- Son consentement à la souscription n'est vicié en aucune manière, de même que sa pleine propriété sur le capital libéré pour la souscription.
- La signature et l'exécution du Contrat n'entraînent ni n'entraîneront de violation, résiliation ou modification de quelconques conditions ou modalités de tous contrats ou actes auxquels il est

partie et que le Contrat n'est en opposition avec aucune disposition desdits contrats ou actes.

En outre, chaque Partie déclare et garantit à l'autre Partie :

- Elle ne fait l'objet d'aucune procédure d'apurement collectif du passif dans le cadre des lois et règlements en vigueur (notamment procédure de surendettement, rétablissement personnel, conciliation, mandat ad hoc, sauvegarde, redressement judiciaire, liquidation judiciaire, faillite civile),
- Elle n'est pas insolvable ou en état de cessation des paiements.

1.2. Déclarations spécifiques du Gestionnaire

Le Gestionnaire déclare expressément et garantit aux Souscripteurs :

- Avoir procédé aux vérifications d'usage quant à l'identité du Souscripteur, tel que requis par la loi.
- Avoir effectué une analyse approfondie des termes financiers, techniques et légaux du Projet, et desorte qu'il est en mesure de garantir que ce dernière fait l'objet d'aucune altération de nature à vicier le consentement du Souscripteur.
- Que les documents remis au Souscripteur pour les besoins du Contrat sont exacts, sincères, réguliers et donnent une image fidèle de sa situation.
- Que depuis la date à laquelle les notices d'informations, brochures et éléments contractuels ont été remis au Souscripteur, il n'est survenu aucun événement, notamment de nature juridique, financière ou commerciale susceptible d'avoir un effet défavorable sur l'attractivité de la souscription pour le Souscripteur.
- Que la signature du Contrat et l'exécution de toutes les obligations qui en découlent pour lui ne contreviennent à aucune stipulation d'aucun contrat ou engagement auquel il est partie ou par

eq

lequel il est lié, ni ne violent en aucune façon les lois ou règlements qui lui sont applicables.

- Que le Contrat demeurera un engagement légal, valable et obligatoire pour le Gestionnaire, qui l'obligera conformément à ses termes.
- Qu'aucune instance, action ou procédure judiciaire, administrative ou autre n'est en cours ou n'est sur le point d'être engagée pour interdire ou empêcher la signature ou l'exécution des présentes ou qui pourrait avoir des conséquences défavorables sur l'attractivité de la souscription pour le Souscripteur.
- Que les actifs immobiliers sur lesquels porte le projet d'investissement sont valablement assurés pour une valeur au moins égale à leur valeur de reconstruction et/ ou de remplacement auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable.
- Qu'il n'existe pas de fait susceptible de constituer l'un quelconque des cas ci-après mentionnés sous l'article « Exigibilité anticipée ».

1.3. Déclarations spécifiques du Souscripteur

Le Souscripteur déclare :

- Avoir reçu une information claire et exhaustive quant aux termes d'une Souscription au présent Contrat, de même que les éléments nécessaires d'information relatifs aux actifs immobiliers acquis par le biais du projet d'investissement.
- Avoir pu évaluer le montant de l'investissement envisageable compte tenu de ses revenus et charges ainsi que de son épargne disponible.
- Avoir pu apprécier la viabilité économique du projet et avoir pris pleinement connaissance du plan d'affaires fourni par le Gestionnaire.
- Avoir pu prendre connaissance, avant d'accepter d'investir une quelconque somme auprès du Gestionnaire, du présent projet de Contrat formalisant les conditions de souscription.

2/ FORME DU CONTRAT

Chaque Partie déclare accepter que le présent Contrat est établi et sera conservé sous format électronique dans les conditions prévues par le Règlement Général UE 2016/679 du Parlement Européen et du Conseil du 27 avril 2016, portant sur la Protection des Données, étant précisé que chaque Partie pourra imprimer le Contrat, et sans que la force probante et exécutoire du Contrat ne s'en trouve altérée.

2.1 Durée du Contrat

La durée du Contrat est de 12 mois. Au plus tard 3 mois avant son échéance, le Souscripteur pourra communiquer au Gestionnaire son désir de procéder à sa résiliation à terme. Le cas échéant, le Contrat sera reconduit tacitement pour une durée de 12 mois.

A échéance du Contrat, le capital sera restitué en intégralité au Souscripteur, de même que le solde de sa rémunération, ainsi que les éventuelles plus-values réalisées en cas de cession de l'actif immobilier. Le délai maximal de restitution sera de 30 jours après la date anniversaire.

2.2 Garanties

Le Gestionnaire s'engage contractuellement à une garantie intégrale portant sur son capital de souscription, ainsi que sur les revenus liés à sa souscription, et ce, pendant toute la durée du Contrat.

Cette garantie sera couverte par I/ un droit de préemption sur les actifs immobiliers acquis dans le cadre du projet d'investissement, II/ les capitaux propres du Gestionnaire, et III/ la police d'assurance souscrite par le Gestionnaire et portant sur l'intégralité des actifs immobiliers acquis dans le cadre du projet d'investissement, et couvrant le paiement des loyers comme le capital souscrit. En cas de défaillance, le délai d'indemnisation maximal est de 15 jours ouvrables, en Euro uniquement.

eq

Attention !

3/ MONTANT DE L'INVESTISSEMENT

3.1 Montant total de l'investissement

Le montant total de l'investissement souscrit par le Souscripteur auprès du Gestionnaire s'élève à :

En chiffres	38 915, 00 EUR
En lettres	Trente-huit mille neuf cent quinze euros

L'investissement ne fera pas l'objet de commission de souscription, ni de frais d'opération.

Le Gestionnaire déclare et garantit que le cumul des encours des investissements souscrits sous forme de financement participatif pour le Projet n'excède pas 5.700.000,00€, conformément aux dispositions légales en vigueur sur la collecte de fonds pour un projet d'investissement participatif.

3.2 Libération du montant de la souscription

La libération du capital de souscription est une condition suspensive du Contrat. En l'attente de ce dernier, les actifs immobiliers sur lesquels porte la souscription ne feront l'objet que d'une réservation, sans ôter ou diminuer à la signature du présent Contrat sa force obligatoire et irrévocable pour les Parties.

Conformément à la réglementation en vigueur, le Gestionnaire s'engage à mettre à la disposition du Souscripteur un compte bancaire ségrégué de ses comptes courants et capitaux propres, ou, selon son choix et les disponibilités au moment de l'exécution du transfert, auprès d'une chambre de compensation retenue pour la circonstance.

3.3 Objet de l'investissement et gestion

Les informations spécifiques relatives au projet sont fournies en Annexe B. L'intégralité des capitaux collectés dans le cadre de l'application du présent

Contrat sera sanctifiée à l'exécution de ce projet d'investissement. La gestion opérationnelle du/des actifs(s) immobilier(s) acquis par le biais du projet d'investissement sera intégralement confiée à un Exploitant, qui en supportera toutes les charges et responsabilités. Les opérations de maintenance administrative, comptable et financière liées à la propriété de ces actifs immobiliers, ainsi que la perception des loyers versés par l'Exploitant, de même que le versement de leur rémunération aux Souscripteurs seront assurées par le Gestionnaire, et sous sa pleine responsabilité, sans que ce dernier ne puisse invoquer un manquement de l'Exploitant.

4/ TAUX DE REMUNERATION APPLICABLE

Le Gestionnaire s'oblige à servir aux Souscripteurs, pour toute la durée du contrat et jusqu'à résiliation, les intérêts déterminés comme indiqué ci-dessous, dans la rubrique « conditions spécifiques » du bulletin de souscription.

La rémunération sera effective à compter de la libération effective du capital de souscription sur le compte de collecte, le 05 de chaque mois et dès le mois suivant la souscription.

5/ PAIEMENT DE LA REMUNERATION

Le Gestionnaire s'engage à procéder au versement de sa rémunération au Souscripteur selon la périodicité prévue à l'article 4 du présent Contrat. Dans le cas où la date d'anniversaire de la souscription tomberait un jour férié ou chômé, le versement de la rémunération serait anticipé au premier jour ouvré suivant. Les éventuelles plus-values de cession sur les actifs immobiliers sur lesquels porte le projet d'investissement seront reversées aux Souscripteurs à échéance du Contrat, au prorata de leur souscription.

Les versements du Gestionnaire au Souscripteur s'effectuent en euro, par virement bancaire uniquement, et vers le compte bancaire défini par le

29

Attention

Souscripteur comme compte de support sur le bulletin de souscription figurant en Annexe A du présent Contrat, et répondant aux normes légales en vigueur en matière de Lutte contre le Blanchiment d'Argent et le financement du terrorisme (AML). Le Gestionnaire peut être amené à demander tout document qu'il jugera nécessaire afin de déterminer que le compte de support est bien l'entière propriété du Souscripteur.

La responsabilité du Gestionnaire ne saurait être engagée en cas de retard de l'établissement bancaire teneur du compte de support du Souscripteur dans l'inscription en crédit du virement entrant.

6/ EXIGIBILITE ANTICIPEE

6.1 Situations applicables

Chaque Souscripteur aura la possibilité de se prévaloir de l'exigibilité immédiate et anticipée du présent investissement, en capital, intérêts et accessoires, par la seule survenance de l'un des événements ci-après et sans qu'il soit besoin d'aucun préavis et d'aucune formalité judiciaire :

- En cas d'état de cessation de paiements, de situation de surendettement, procédure collective d'apurement de passif (redressement judiciaire, liquidation judiciaire, de rétablissement professionnel, faillite civile, etc.), de faillite personnelle ou de déconfiture de l'une ou l'autre des Parties et ce dans les limites permises par la loi.
- En cas d'inexactitude de l'une des déclarations faites par le Gestionnaire dans le présent Contrat ou dans tout autre document transmis au Souscripteur.
- En cas d'inexactitude des informations fournies par le Souscripteur relatives, mais pas seulement, à son identité, sa pleine propriété du capital de souscription, et/ou son aptitude à s'engager au présent Contrat.
- En cas d'inexécution des dispositions du Contrat à laquelle il n'aurait pas été remédié par le

- demeure faisant état de ce manquement .
- En cas d'accident, catastrophe naturelle ou incident majeur de nature à dégrader de manière durable l'état des actifs immobiliers acquis dans le cadre du projet d'investissement et leur opérabilité.
- En cas de défaillance prolongée de l'Exploitant, telle que définie dans l'article 7 du présent Contrat.

Dans tous les cas, l'exigibilité immédiate ne saurait avoir une quelconque incidence sur le versement intégral du capital de souscription ainsi que de la rémunération due au Souscripteur, jusqu'au jour de la cessation effective du présent Contrat.

6.2 Cas particuliers

En cas de décès, incapacité prolongée, mise sous tutelle ou curatelle du Souscripteur, le présent Contrat continuera de plein droit. Les décisions de gestion et instructions de versement de la rémunération seront transférées aux ayants-droits tels que définis dans le bulletin de souscription, ou, à défaut de dispositions spécifiques, par la loi du pays de résidence du Souscripteur, ou par une autorité légale.

En cas de rachat, fusion, transfert ou toute autre modification de la structure légale du Gestionnaire n'altérant pas sa capacité à exécuter ses obligations telles que définies par le présent Contrat, ce dernier perdurera.

7/ DEFAILLANCE DE L'EXPLOITANT

Les défaillances de l'Exploitant seront couvertes, quelle que soit leur nature, par l'article 2.2 du présent Contrat par le Gestionnaire auprès du Souscripteur, de sorte que la rémunération du Souscripteur n'est pas liée à la bonne marche du projet d'entreprise de l'Exploitant. Néanmoins, dès lors qu'une défaillance prolongée de l'Exploitant peut être de nature à engager une procédure d'Exigibilité immédiate, il est porté à

eq

l'attention du Souscripteur la procédure de mise à défaut :

- En cas d'impayé, un délai de 3 jours ouvrés est accordé à l'Exploitant pour veiller à régulariser la situation et procéder au règlement des loyers.
- Au terme des 3 jours ouvrés accordés d'office, et en l'absence de règlement ou de réponse circonstanciée, une lettre de mise en demeure est envoyée, sommant l'Exploitant de procéder au règlement des loyers de manière immédiate.
- Au terme du délai légal de 15 jours à compter de la réception par l'Exploitant du courrier de mise en demeure, le Gestionnaire est en droit de procéder à l'encaissement des différentes cautions versées par l'Exploitant, dans la limite du montant dû, et de décider, ou non, de la poursuite du contrat de gestion locative.

Le Gestionnaire sera libre de consentir, dans des cas de Force Majeure, ou situations exceptionnelles, et dans l'intérêt ultime de la bonne opérabilité des actifs immobiliers, des facilités de paiement à l'Exploitant, tant que ces dernières ne perturberont pas la bonne marche du projet d'investissement, ainsi que le calendrier de versements de leur rémunération aux Souscripteurs. Le coût et la gestion des éventuelles procédures de recouvrement engagées par le Gestionnaire à l'encontre de l'Exploitant seront intégralement pris en charges par le Gestionnaire. En contrepartie de cette prise en charge, ainsi que celle du versement des rémunérations au Souscripteur, ce dernier percevra les intérêts de retard et compensations versées par l'Exploitant suite à son retard ou défaut de paiement.

8/ STIPULATIONS DIVERSES

8.1 Notification - Élection de domicile

Les Parties consentent à conférer aux communications électroniques toute valeur probante, pour les échanges courants. Toute notification et mise en demeure sera valablement adressée par lettre recommandée avec

avis de réception aux adresses des parties telles que mentionnées sur le présent Contrat et réputées valables.

8.2. Loi applicable – Juridiction

Tout paiement devant être réalisé dans le cadre du Contrat devra être effectué en EURO (€). Le présent Contrat est soumis à la législation française et tout litige portant sur son exécution, validité ou interprétation pourra être soumis devant, au choix, devant une Cour française, ou relevant du lieu de résidence du Souscripteur.

8.3 Fiscalité

La fiscalité des revenus de placement du Souscripteur sera assujettie, quel que soit son lieu de résidence, conformément aux dispositions des différentes conventions bilatérales qu'entretiennent l'ensemble des pays membres de l'Union Européenne. Le règlement de l'impôt sera effectué par le Gestionnaire, par prélèvement à la source, et un quitus fiscal au format européen sera remis au Souscripteur afin de permettre à ce dernier de justifier auprès de l'administration fiscale de son pays de résidence qu'il s'est déjà acquitté de l'impôt. Enfin, conformément à la réglementation en vigueur depuis le 01/01/2022, les taux de rémunération tels que communiqués dans le présent Contrat et/ou dans les documents commerciaux communiqués par le Gestionnaire au Souscripteur, sont indiqués NETS d'impôt, c'est-à-dire déduction faite du quote part de l'impôt.

8.4 Confidentialité

Les Parties s'engagent à la plus stricte confidentialité quant à l'intégralité des termes du présent Contrat. Les Parties pourront néanmoins communiquer tout ou partie des termes du présent Contrat à un tiers en cas d'obligation de par la loi ou de par une autorité judiciaire compétente, ou sur autorisation écrite de l'autre Partie.

eq

Attention Anaque !

SIGNATURES DES PARTIES

Pour Deka Eqwater SARL

Signataire : Gérald Martin

Qualité : directeur des ventes

Signature (docuSign) :



Pour le Client

Signataire : Alexandre Domard

Qualité : Souscripteur principal

Date (jjmmaaaa) :/...../.....

Signature :

ANNEXE A BULLETIN DE SOUSCRIPTION

Avant de retourner votre dossier, merci de vous assurer de la complétude de ce dernier en cochant les cases vous concernant :

<i>Souscripteur (personne physique)</i>	<i>Souscripteur (personne morale)</i>
<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Le bulletin de souscription intégralement rempli et signé <input type="checkbox"/> Les conditions générales paraphées et signées <input type="checkbox"/> Une photocopie recto-verso d'une pièce d'identité en cours de validité <input type="checkbox"/> Si applicable, une photocopie recto/verso d'une pièce d'identité en cours de validité pour le co-titulaire <input type="checkbox"/> Une photocopie d'un justificatif de domicile de moins de 3 mois : quittance de loyer, facture de téléphone ou d'électricité, ou avis n'imposition au nom du/des souscripteur(s) <input type="checkbox"/> Un RIB complet au nom du/des souscripteur(s) <input type="checkbox"/> Si le souscripteur est âgé de plus de 90 ans, le formulaire dédié <p>POUR LES MINEURS (représentés par un parent)</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Une photocopie recto/verso d'une pièce d'identité en cours de validité des parents <input type="checkbox"/> Une copie du livret de famille ou de n'importe quel autre document officiel permettant d'établir la filiation <input type="checkbox"/> Une attestation d'hébergement <input type="checkbox"/> Un RIB au nom du mineur souscripteur <p>POUR LES INCAPABLES MAJEURS, OU MINEURS REPRESENTES</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Une photocopie du jugement d'incapacité <input type="checkbox"/> Une photocopie recto/verso d'une pièce d'identité en cours de validité du représentant légal 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Le bulletin de souscription intégralement rempli et signé par le signataire habilité de la personne morale <input type="checkbox"/> Les conditions générales paraphées et signées par le signataire habilité de la personne morale <input type="checkbox"/> Une copie des statuts à jour certifiée conforme par le signataire habilité, datée et signée <input type="checkbox"/> Un certificat d'incorporation de la personne morale (ex : en France, le Kbis) de moins de 3 mois <input type="checkbox"/> Une photocopie recto/verso d'une pièce d'identité en cours de validité au nom du signataire habilité <input type="checkbox"/> Une procuration, sur entête de la personne morale, donnant pouvoir, pour les besoins spécifiques de cette souscription, au signataire habilité <input type="checkbox"/> Une photocopie recto/verso d'une pièce d'identité en cours de validité de tous les bénéficiaires effectifs détenant directement ou indirectement au moins 25% du capital social ou droit de vote de la personne morale <input type="checkbox"/> Un RIB complet au nom de la personne morale <input type="checkbox"/> Dans le cas d'une entreprise cotée, ou exerçant une activité réglementée : le lien internet permettant d'accéder au justificatif d'agrément, aux compte sociaux, au rapport de gestion et/ou au document de référence de la société. <input type="checkbox"/> Dans le cas d'une association, fondation, ou congrégation, une preuve de publication de constitution <input type="checkbox"/> En cas de financement de l'investissement par crédit : justificatif de l'obtention du prêt par l'établissement financier concerné

La société se réserve le droit de demander la justification de l'origine des fonds investis, ainsi que tout autre document qui sera jugé nécessaire pour répondre aux normes légales en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.