

NOVAXIA ONE

Société en commandite par actions à capital variable
Capital social souscrit au 31 décembre 2022 : 123.538.423,40 euros
Siège social : 45 rue Saint Charles - 75015 Paris
879 646 891 RCS Paris

DOCUMENT D'INFORMATION EN DATE DU 06 MARS 2023

Document d'Information mis à la disposition du public à l'occasion de l'émission d'actions ordinaires non cotées (les « **Actions** ») par offre au public

Nombre maximum d'Actions ordinaires non cotées proposées au public : quarante-deux millions (42.000.000)

Prix de souscription d'une Action ordinaire non cotée : un euro et dix neuf centimes (1,19 €), soit soixante-dix centimes d'euro (0,70€) de valeur nominale et quarante-neuf centimes d'euro (0,49 €) de prime d'émission

Montant minimum de souscription par actionnaire : cinq mille cent dix-sept (5.117) euros

Montant maximum de l'augmentation de capital : vingt-neuf millions quatre cent mille (29.400.000) euros

assortis d'une prime d'émission de vingt millions cinq cent quatre-vingts mille (20.580.000) euros

Période de souscription : du 08 mars 2023 jusqu'au 31 juillet 2023

Durée de placement minimum recommandée : 6 ans

l'« **Offre** »

La présente offre constitue une émission de parts ou actions d'un organisme de placement collectif du type autre que fermé au sens des articles 1.2 a) et 2 p) du règlement (UE) 2017/1129.

Ainsi, les investisseurs sont informés que la présente offre de titres financiers ne donne pas lieu à un prospectus soumis à approbation de l'Autorité des marchés financiers (AMF) et ne constitue pas une offre de financement participatif au sens du règlement général de l'AMF.

Des exemplaires du document d'information (le « **Document d'Information** ») sont disponibles sans frais au siège social de la Société : 45 rue Saint Charles - 75015 Paris (France) et sur le site Internet de la Société (<https://www.novaxia-invest.fr/>).

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	6
RESUME	10
SECTION 1 – INTRODUCTION ET AVERTISSEMENTS	10
SECTION 2 – INFORMATIONS CLES SUR L’EMETTEUR	10
<i>Sous-section 2.1 – Qui est l’Emetteur des valeurs mobilières ?</i>	10
<i>Sous-section 2.2 – Quelles sont les informations financières clés concernant l’Emetteur ?</i>	11
<i>Sous-section 2.3 – Quels sont les risques spécifiques à l’Emetteur ?</i>	12
SECTION 3 – INFORMATIONS CLES SUR LES VALEURS MOBILIERES	12
<i>Sous-section 3.1 – Quelles sont les principales caractéristiques des valeurs mobilières ?</i>	12
<i>Sous-section 3.2 – Où les valeurs mobilières seront-elles négociées ?</i>	14
<i>Sous-section 3.3 – Quels sont les principaux risques spécifiques aux valeurs mobilières ?</i>	14
SECTION 4 – INFORMATIONS CLES SUR L’OFFRE	14
<i>Sous-section 4.1 – A quelles conditions et selon quel calendrier puis-je investir dans cette valeur mobilière ?</i> 14	
<i>Sous-section 4.2 – Pourquoi ce Document d’Information est-il établi ?</i>	15
I. INFORMATIONS CONCERNANT L’EMETTEUR	17
1. RAISON SOCIALE ET NOM COMMERCIAL DE LA SOCIETE	17
2. LIEU ET NUMERO D’ENREGISTREMENT DE LA SOCIETE	17
3. DATE DE CONSTITUTION ET DUREE DE VIE DE LA SOCIETE	17
4. SIEGE SOCIAL DE LA SOCIETE, FORME JURIDIQUE ET LEGISLATION REGISSANT SON ACTIVITE	17
5. CAPITAL SOCIAL	17
6. ASSURANCES	17
II. ACTEURS	18
7. SOCIETE DE GESTION	18
7.1 DENOMINATION	18
7.2 REMUNERATION	18
7.3 MISSIONS DE LA SOCIETE DE GESTION	19
7.3.1 La gestion du portefeuille de la Société	19
7.3.2 La gestion du risque au sein de la Société	19
7.3.3 La gestion administrative du portefeuille et des relations investisseurs	19
7.3.4 L’organisation et la supervision de la commercialisation des Actions de la Société	19
7.4 ORGANISATION DE NOVAXIA INVESTISSEMENT	20
8. DEPOSITAIRE	20
9. COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE	21
10. ORGANES DE DIRECTION DE LA SOCIETE	21
10.1 INFORMATION SUR LES ORGANES SOCIAUX	21
10.2 REMUNERATIONS ET AVANTAGES EN NATURE DES MEMBRES DES ORGANES DE DIRECTION	24
10.3 FONCTIONNEMENT DES ORGANES DE DIRECTION	24
10.3.1 Durée du mandat du Gérant et des membres du Conseil de Surveillance	24
10.3.2 Contrats entre les membres des organes de direction et la Société	24
10.3.3 Participations détenues par les membres organes de direction	25
III. ACTIVITES DE L’EMETTEUR ET STRATEGIE D’INVESTISSEMENT	25
11. OBJECTIF DE GESTION	25
12. OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET EN MATIERE DE GOUVERNANCE D’ENTREPRISE	26
13. STRATEGIE D’INVESTISSEMENT	27
13.1 DOTATION DES INVESTISSEMENTS	28
13.2 INVESTISSEMENT DE LA SOCIETE	28
13.3 CRITERE DE REPARTITION / PRIORITE DES OPPORTUNITES D’INVESTISSEMENT ENTRE LES VEHICULES D’INVESTISSEMENTS GERES PAR NOVAXIA INVESTISSEMENT	29

13.4	<i>MODIFICATION DE LA STRATEGIE D'INVESTISSEMENT</i>	29
14.	INVESTISSEMENTS	30
14.1	<i>PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS REALISES AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES</i>	30
14.2	<i>LISTE DES SOCIETES LIEES DE LA SOCIETE</i>	32
14.2.1	<i>Sociétés liées détenant d'un projet à venir</i>	33
14.2.2	<i>Sociétés liées créées en anticipation d'un projet à venir</i>	34
14.3	<i>PROJETS D'INVESTISSEMENTS DE LA SOCIETE</i>	35
15.	LEVIER	35
IV.	AVERTISSEMENT SUR LES RISQUES	35
16.	RISQUES LIES A L'EMETTEUR OU A SON ACTIVITE	36
16.1	<i>RISQUE LIE A L'INFLATION</i>	36
16.2	<i>RISQUE LIE A L'INVESTISSEMENT EN CAPITAL</i>	36
16.3	<i>RISQUE LIE AUX CHARGES DE LA SOCIETE</i>	36
16.4	<i>RISQUES LIES A L'EMPRUNT</i>	36
16.5	<i>RISQUES D'ILLIQUIDITE ET DE VALORISATION DES ACTIFS</i>	37
16.6	<i>RISQUE LIE AUX POUVOIRS DU GERANT ET DE L'ASSOCIE COMMANDITE</i>	37
16.7	<i>RISQUES LIES A LA VARIABILITE DU CAPITAL SOCIAL</i>	37
16.8	<i>RISQUE LIE A L'EPIDEMIE DE COVID-19</i>	38
16.9	<i>RISQUES LIES A L'ACTIVITE DE LA SOCIETE</i>	38
16.10	<i>RISQUE D'UNE DIVERSIFICATION REDUITE DES PROJETS EN CAS D'UNE FAIBLE COLLECTE ET D'UN RETRAIT MASSIF DES INVESTISSEURS</i>	40
16.11	<i>RISQUE DE CONFLITS D'INTERETS EN MATIERE DE DECISIONS D'INVESTISSEMENT ET DE DESINVESTISSEMENT</i>	40
16.12	<i>RISQUE LIE A LA COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SOCIETE</i>	40
16.13	<i>RISQUE LIE A LA PERTE DE BIODIVERSITE</i>	41
16.14	<i>RISQUE LIE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE IMPLIQUANT DE NOUVELLES NORMES DE CONSTRUCTION</i>	41
16.15	<i>RISQUE LIE AUX OPERATIONS D'OCCUPATION TEMPORAIRE</i>	41
17.	RISQUES JURIDIQUES : RISQUES DE DEPENDANCE A L'EGARD DU GROUPE NOVAXIA	41
18.	RISQUES LIES AUX VALEURS MOBILIERES	42
18.1	<i>Risques liés à l'investissement en capital</i>	42
18.2	<i>Risque lié à l'illiquidité des actions</i>	42
18.3	<i>Risque de dilution des participations des Investisseurs</i>	42
18.4	<i>Risque lié à la responsabilité de l'associé ayant exercé son droit de retrait</i>	42
V.	INFORMATION SUR LES VALEURS MOBILIERES DEVANT ETRE OFFERTES	43
19.	NATURE ET CATEGORIE DES VALEURS MOBILIERES	43
20.	LEGISLATION EN VERTU DE LAQUELLE LES VALEURS MOBILIERES ONT ETE CREEES	43
21.	FORME DES VALEURS MOBILIERES	43
22.	MONNAIE DE L'EMISSION DE VALEURS MOBILIERES	43
23.	DROITS ATTACHES AUX VALEURS MOBILIERES	43
24.	RESOLUTION, AUTORISATION ET APPROBATION	44
25.	REGIME FISCAL DES ACTIONS	44
VI.	MODALITES ET CONDITIONS DE L'OFFRE DE VALEURS MOBILIERES AU PUBLIC	44
26.	CONDITIONS DE L'OFFRE	44
26.1	<i>Catégories d'Investisseurs auxquelles les valeurs mobilières sont offertes</i>	44
26.2	<i>Durée de placement minimum recommandée</i> :	44
26.3	<i>Montant total de l'Offre</i>	45
26.4	<i>Prix d'émission</i>	45
27.	CALENDRIER PREVISIONNEL	46
VII.	MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE RACHAT DES ACTIONS	46

28.	MODALITES DE SOUSCRIPTION	46
28.1	<i>Procédure de souscription</i>	46
28.2	<i>Montant minimum / maximum d'une souscription</i>	47
28.3	<i>Délai de rétractation d'une souscription</i>	47
28.4	<i>Méthode de libération et de livraison des valeurs mobilières</i>	47
28.5	<i>Conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement</i>	47
28.6	<i>Traitement équitable des Investisseurs</i>	47
28.7	<i>Modalité de publication des résultats de l'offre et date de la publication</i>	48
29.	MODALITE DE RACHAT	48
VIII.	FRAIS ET COMMISSIONS	50
30.	COMMISSIONNEMENT DE COMMERCIALISATION	50
31.	PRESENTATION, PAR TYPES DE FRAIS ET COMMISSIONS REPARTIS EN CATEGORIES AGREGÉES, DES REGLES DE PLAFONNEMENT DE CES FRAIS ET COMMISSIONS, EN PROPORTION DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS INITIALES TOTALES AINSI QUE DES REGLES EXACTES DE CALCUL OU DE PLAFONNEMENT, SELON D'AUTRES ASSIETTES	50
32.	REPARTITION DES TAUX DE FRAIS ANNUELS MOYENS (TFAM) MAXIMAUX GESTIONNAIRE ET DISTRIBUTEUR PAR CATEGORIES AGREGÉES DE FRAIS	52
33.	MODALITES SPECIFIQUES DE PARTAGE DE LA PLUS-VALUE (« CARRIED INTEREST »).....	52
34.	COMPARAISON NORMALISEE, SELON QUATRE SCENARII DE PERFORMANCE	53
35.	INCIDENCE DES COUTS SUR LE RENDEMENT	54
IX.	INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE LA SOCIETE.....	54
36.	INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES : COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2022 (NORMES FRANÇAISES).....	55
36.1	<i>Comptes annuels de la Société au 31 décembre 2021</i>	55
36.2	<i>Règles et méthodes comptables</i>	74
37.	CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT	74
	Etat des variations des capitaux propres Novaxia One au 31 décembre 2021.....	75
38.	INFORMATIONS FINANCIERES INTERMEDIAIRES ET AUTRES	75
39.	POLITIQUE EN MATIERE DE DIVIDENDES.....	76
40.	ACTIF NET REEVALUE AU 31 DECEMBRE 2021.....	76
41.	PERFORMANCE PASSEE.....	77
42.	INFORMATION SUR LES TENDANCES.....	77
X.	CONFLITS D'INTERETS	77
XI.	REGLES D'EVALUATION ET METHODE DE COMPTABILISATION DES ACTIFS.....	79
43.	ÉVALUATION ANNUELLE DES ACTIFS EN PORTEFEUILLE	79
44.	METHODE D'ÉVALUATION ET DE COMPTABILISATION DES ACTIFS.....	79
XII.	INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES.....	79
45.	PRINCIPAUX ASSOCIÉS COMMANDITAIRES.....	79
45.1	<i>REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE</i>	80
45.2	<i>DROITS DE VOTE DES PRINCIPAUX ASSOCIÉS COMMANDITAIRES</i>	80
45.3	<i>CONTROLE DE LA SOCIETE</i>	80
46.	DILUTION.....	81
47.	CAPITAL SOCIAL.....	81
47.1	<i>Montant du capital social</i>	81
47.2	<i>Titres non représentatifs du capital</i>	81
47.3	<i>Historique du capital social</i>	81
48	ACTE CONSTITUTIF ET STATUTS.....	82
48.1	<i>Objet social</i>	82
48.2	<i>Droits, privilèges et restrictions attachés aux Actions de la Société</i>	83
	« 7.2.5.3 Retrait	84

7.2.5.4 Retrait	86
7.2.5.5 Retrait	88
49. STRUCTURE ORGANISATIONNELLE	90
50. CONTRATS IMPORTANTS.....	92
51. OPINION FISCALE DU CABINET PWC SOCIETE D'AVOCATS	93
52. DOCUMENTS DISPONIBLES	133

PRÉAMBULE

Dans le résumé du Document d'Information (le « **Résumé** ») et le Document d'Information, les termes précédés d'une majuscule décrits ci-dessous ont la signification suivante :

Actions	désigne les actions ordinaires composant le capital social de la Société.
AMF	désigne l'Autorité des marchés financiers.
Augmentation de Capital de Tranche n°1	désigne l'augmentation de capital de la Société réalisée par offre au public dont le prospectus a été approuvé par l'AMF le 1er mars 2021 sous le numéro d'approbation 21-050 complété d'un supplément au prospectus qui a été approuvé par l'AMF le 10 mai 2021 sous le numéro d'approbation 21-143. Cette offre, clôturée le 30 septembre 2021, a été souscrite auprès de 592 Investisseurs pour un montant de trente-quatre millions six cent cinquante et un mille huit cent vingt-huit euros et cinq centimes (34.651.828,05€).
Augmentation de Capital de Tranche n°2	désigne l'augmentation de capital de la Société réalisée par offre au public dont le prospectus a été approuvé par l'AMF le 29 novembre 2021 sous le numéro d'approbation 21-509. Cette offre, clôturée le 29 avril 2022, a été souscrite auprès 530 Investisseurs pour un montant de trente-six millions huit cent quatre-vingt mille deux cent quatre euros et cinquante centimes (36.880.204,50 €).
Augmentation de Capital de Tranche n°3	désigne l'augmentation de capital de la Société réalisée par offre au public dont le prospectus a été approuvé par l'AMF le 20 mai 2022 sous le numéro d'approbation 22-168. Cette offre, clôturée le 31 octobre 2022, a été souscrite auprès de 214 Investisseurs pour un montant de vingt et un millions deux cent quarante-cinq mille sept cent quatre-vingt-neuf euros et soixante centimes (21.245.789,60 €).
Autres FIA	désigne les FIA mentionnés au III de l'article L. 214-24 du CMF.
Avantage Particulier	désigne l'avantage particulier personnel et non cessible attribué aux anciens actionnaires de NIC 3, NIC 4 et NIC 5 dans le cadre de l'Opération de Fusion afin de conserver des conditions similaires de retraits jusqu'à la date d'échéance initialement prévue dans les statuts de NIC 3 (le 31 décembre 2022), NIC 4 (le 31 décembre 2023) et NIC 5 (le 30 juin 2025) ci-après la « Date d'Echéance ». Cet avantage particulier décrit au paragraphe 48.2 du Document d'Information, permet aux anciens actionnaires de NIC 3, NIC 4 et NIC 5 d'obtenir : (i) Avant la Date d'Echéance, le retrait dans la limite de 10% du Nombre Total d'Actions sur la base du prix prévu initialement dans les statuts de NIC 3 (à la Valeur Liquidative), NIC 4 (à 90% de la dernière Valeur Liquidative dans la limite du capital libéré et non amorti) ou NIC 5 (à 90% de la dernière Valeur Liquidative) ; (ii) A la Date d'Echéance, le retrait de l'Intégralité des Actions reçues au titre de l'Opération de Fusion à la Valeur Liquidative sans décote et sans plafonnement (non-application du plafond de 10% du Nombre Total d'Actions) ; (iii) Après la Date d'Echéance, le retrait dans la limite de 10% du Nombre Total d'Actions à la Valeur Liquidative sans décote.
Conseil de Surveillance	désigne le conseil de surveillance de la Société composé de Monsieur Vincent Aurez (Président), Madame Bélinda Warisse et Monsieur Arnaud Guilpin.
CGI	désigne le Code général des impôts.
CMF	désigne le Code monétaire et financier.

Date d'Echéance	désigne pour NIC 3, le 31 décembre 2022, pour NIC 4 le 31 décembre 2023, et pour NIC 5 le 30 juin 2025.
Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative	désigne les 30 juin et 31 décembre de chaque année.
Date de Centralisation des Retraits	désigne la date de réception des demandes de retrait, reçues par la Société au plus tard avant dix-huit (18) heures (heure de Paris), six (6) mois avant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative. Lorsque ce jour est un samedi, dimanche ou jour férié légal en France ou jour de bourse chômé, la date de centralisation est avancée au jour de bourse immédiatement précédent.
Date de Souscription	désigne la date à laquelle les actions ont été souscrites.
Date de Remboursement	désigne la date du remboursement par la Société à l'associé retrayant, des Actions dont le retrait est demandé, ce remboursement devant intervenir dans un délai maximum de trois (3) mois à compter de la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative suivant immédiatement la demande de retrait.
Dépositaire	désigne CACEIS BANK, société anonyme à conseil d'administration au capital de 1.280.677.691,03 euros, dont le siège social est sis 1-3, Place Valhubert 75013 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés (RCS) de Paris sous le numéro 692 024 722.
Directive AIFM	désigne la directive 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs.
Distributeur(s)	désigne tout conseiller en investissement financier (CIF), banque privée, assureur et prestataires de services d'investissement (PSI) avec qui Novaxia Investissement a établi et signé une convention de distribution.
Document d'Information	désigne le présent Document d'Information de l'Offre.
Emetteur ou Société	désigne NOVAXIA ONE, société en commandite par actions à capital variable faisant une offre au public de quarante-deux millions (42.000.000) Actions objet du Document d'Information.
FIA	désigne les fonds d'investissement alternatifs relevant de la Directive AIFM et qui répondent à la définition posée au I de l'article L. 214-24 du CMF.
Filiale	désigne une société contrôlée directement ou indirectement par une autre société au sens de l'article L. 233-3 I du Code de commerce.
Fonds de Réserve	désigne la trésorerie conservée par la société (représentant 5% des montants levés) et investie dans des supports liquides afin de permettre aux Investisseurs de mettre en œuvre leur droit de retrait.).
Gérant	désigne Novaxia Investissement, Gérant de la Société.
Groupe Novaxia	désigne ensemble la société Novaxia et ses Filiales directes ou indirectes, i.e. Novaxia Investissement, NI Commandite, Novaxia Développement et Novaxia Gestion.
Investisseur(s)	désigne tout investisseur, personne physique ou morale, française ou étrangère, dans la Société, à l'exclusion des <i>US Persons</i> au sens de la réglementation américaine.

NI Commandite	désigne la société NI Commandite, société par actions simplifiée au capital de 1.000 euros, dont le siège social est situé 45 rue Saint Charles - 75015 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés (RCS) de Paris sous le numéro 852 838 663.
Nombre Total d'Actions	désigne, à la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative, le nombre total d'actions émises par la Société.
Nombre Total d'Actions en Retrait	désigne, à la Date de Centralisation des Retraits, le nombre total d'actions dont le retrait est demandé, diminué du nombre d'actions dont le retrait est effectué en application de l'Avantage Particulier, à la date initialement prévue dans les statuts (selon le cas, de NIC 3, NIC 4 ou NIC 5) et non concerné par le plafond de 10% du Nombre Total d'Actions
Novaxia	désigne la société Novaxia, société par actions simplifiée à associé unique au capital de 510.623 euros, dont le siège social est situé 45 rue Saint Charles - 75015 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés (RCS) de Paris sous le numéro 495 081 051.
Novaxia Développement	désigne la société Novaxia Développement, société par actions simplifiée au capital de 2.739.000 euros, dont le siège social est situé 45 rue Saint Charles - 75015 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés (RCS) de Paris sous le numéro 491 385 613.
Novaxia Gestion	désigne la société Novaxia Gestion, société à responsabilité limitée (société à associé unique) au capital de 1.000 euros, dont le siège social est situé 45 rue Saint Charles - 75015 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés (RCS) de Paris sous le numéro 520 656 570.
Novaxia Investissement ou la Société de Gestion	désigne la société NOVAXIA INVESTISSEMENT, société par actions simplifiée au capital de 1.700.000 euros, dont le siège social est situé 45 rue Saint Charles - 75015 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés (RCS) de Paris sous le numéro 802 346 551 et agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 8 juillet 2014 sous le numéro GP-14000022.
Novaxia Immo Club 3 ou NIC 3	désigné la société Novaxia Immo Club 3, société en commandite par actions à capital variable, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 821 868 080, qui a fait l'objet de l'Opération de Fusion.
Novaxia Immo Club 4 ou NIC 4	désigne la société Novaxia Immo Club 4, société en commandite par actions à capital variable, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 830 916 920, qui a fait l'objet de l'Opération de Fusion.
Novaxia Immo Club 5 ou NIC 5	désigne la société Novaxia Immo Club 5, société en commandite par actions à capital variable, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 841 789 001, qui a fait l'objet de l'Opération de Fusion.
Offre	désigne l'offre au public présentée par Novaxia One, dans le cadre du Document d'Information, de quarante-deux millions (42.000.000) Actions au prix unitaire d'un euro et dix-neuf centimes (1,19€) soit soixante-dix centimes d'euro (0,70€) de valeur nominale et quarante-neuf centimes d'euro (0,49€) de prime d'émission.
Opération de Fusion	désigne l'opération de fusion par absorption de NIC 3, NIC 4 et NIC 5 par la Société en date du 27 novembre 2020.
RCCI	Désigne le responsable de la conformité et du contrôle interne.
Résumé	désigne le présent résumé du Document d'Information.
Règlement AIFM	désigne le règlement délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012.

RG AMF	désigne le règlement général de l'AMF.
Règlement de Déontologie	désigne le règlement de déontologie des sociétés de gestion de portefeuille intervenant dans le capital investissement commun à l'Association Française des Investisseurs pour la Croissance (AFIC) et à l'Association Française de la Gestion Financière (AFG).
Règlement SFDR	désigne le règlement 2019/2088 du parlement européen du 27 novembre 2019
Société ou Emetteur	désigne la société Novaxia One, société en commandite par actions à capital variable faisant une offre au public de quarante-deux millions (42.000.000) Actions objet du Prospectus.
Sociétés Absorbées	désigne les sociétés NIC 3, NIC 4 et NIC 5 qui ont fait l'objet de l'Opération de Fusion.
Société(s) Liée(s)	désigne la ou les sociétés constituées pour porter et développer un projet d'investissement de la Société, le cas échéant en co-investissement avec (i) des véhicules d'investissement gérés et/ou conseillés par Novaxia Investissement aux mêmes conditions financières et juridiques ou (ii) une société du Groupe Novaxia conformément à la politique de gestion des conflits d'intérêts.
Statuts	désigne les statuts de la Société.
Tranche n°1	désigne la première offre au public de la Société dont le prospectus a été approuvé par l'AMF le 1 ^{er} mars 2021 sous le numéro d'approbation 21-050 complété d'un supplément au prospectus qui a été approuvé par l'AMF le 10 mai 2021 sous le numéro d'approbation 21-143.
Tranche n°2	désigne la deuxième offre au public de la Société de trente-sept millions (37.000.000) Actions d'une valeur nominale de soixante-dix centimes d'euro (0,70€) assortie d'une prime d'émission de trente-neuf centimes d'euro (0,39€) dont le prospectus a été approuvé par l'AMF le 29 novembre 2021 sous le numéro d'approbation 21-509.
Tranche n°3	désigne la troisième offre au public de la Société de quarante-trois millions (43.000.000) Actions d'une valeur nominale de soixante-dix centimes d'euro (0,70 €) assortie d'une prime d'émission de quarante-deux centimes d'euro (0,42 €) dont le prospectus a été approuvé par l'AMF le 20 mai 2022 sous le numéro d'approbation 22-168.
Valeur Liquidative	désigne la valeur de l'actif net réévalué divisé par le Nombre Total d'Actions composant le capital de la Société.

RESUME

Section 1 – Introduction et avertissements

Nom du produit : Action ordinaire Novaxia One (code ISIN : FR0014001558 - Code LEI 969500VSKVT0JZ376B85)

Identité et coordonnées de l'Emetteur : Novaxia One, société en commandite par actions à capital variable au capital souscrit au 31 décembre 2022 de cent vingt-trois millions cinq cent trente-huit mille quatre cent vingt-trois euros et quarante centimes (123.538.423,40 €), dont le siège social est situé 45 rue Saint Charles - 75015 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés (RCS) de Paris sous le numéro 879 646 891 (l'« **Emetteur** » ou la « **Société** »).

Pour plus d'informations, contactez Novaxia Investissement au 01 85 08 23 00 ou à l'adresse suivante : info-produits@novaxia-invest.fr

Coordonnées de l'autorité compétente de l'Emetteur :

Autorité des marchés financiers (AMF)
17, place de la Bourse – 75082 Paris Cedex 02
Accueil : 01 53 45 60 00 / Épargne Info Service : 01 53 45 62 00
Site Internet : <http://www.amf-france.org>

Section 2 – Informations clés sur l'Emetteur

Sous-section 2.1 – Qui est l'Emetteur des valeurs mobilières ?

Raison sociale, siège social et forme juridique de l'Emetteur, législation régissant son activité ainsi que pays d'origine : NOVAXIA ONE, société en commandite par actions à capital variable, dont le siège social est situé 45 rue Saint Charles - 75015 Paris immatriculée au registre du commerce et des sociétés (RCS) de Paris sous le numéro 879 646 891. Le droit régissant les activités de l'Emetteur est le droit français et son pays d'origine est la France.

Gérant - Société de Gestion : Compte tenu de son activité, la Société est qualifiée d'« Autre FIA », conformément à l'article L. 214-24 III du Code monétaire et financier (le « **CMF** »). En conséquence, la Société a l'obligation de confier la gestion de ses actifs à une société de gestion de portefeuille et de désigner un dépositaire pour en assurer la conservation. La Société a ainsi nommé :

NOVAXIA INVESTISSEMENT

Dépositaire : CACEIS BANK

Principales activités de l'Emetteur : la Société a vocation à investir dans des projets de renouvellement urbain. Elle a pour objet exclusif, en France et à l'étranger :

- L'activité de promotion immobilière ou l'activité de marchand de biens, en direct à titre accessoire uniquement ou au travers de prises de participations, via la souscription immédiate ou à terme de tout titre de capital (ex : actions, bons de souscription d'actions), dans toutes sociétés exerçant ces activités ;
- L'acquisition, la prise à bail, l'administration, la gestion, la construction ou la réhabilitation, la vente de tous biens et droits immobiliers, et la gestion et/ou l'exploitation de tout fonds de commerce d'hôtel, résidence hôtelière ou para-hôtelière, résidence senior, résidence étudiante ou espace de travail partagé (co-working) ;
- La participation active à la conduite de la politique du groupe et au contrôle de sa mise en œuvre au sein des sociétés dans lesquelles la Société prendrait des participations, notamment au travers de fonctions de direction ;
- Toutes opérations ne revêtant pas un caractère patrimonial, qu'elles soient industrielles, financières, commerciales, mobilières et immobilières, notamment par le biais d'emprunts et garanties, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus et de nature à favoriser son développement ou son extension.

En particulier, la Société a pour activité, en direct à titre accessoire uniquement ou au travers de Sociétés Liées :

- (i) l'acquisition (a) d'immeubles libres ou occupés, (b) de terrains, (c) d'entrepôts ou (d) friches industrielles, situés essentiellement en Ile-de-France, ainsi que dans les grandes métropoles régionales et européennes en cas d'opportunité d'investissement,

Date du Document d'Information : 06/03/2023.

Avvertissements : Ce Résumé doit être lu comme une introduction au Document d'Information. Toute décision d'investir dans les valeurs mobilières concernées doit être fondée sur un examen de l'intégralité du Document d'Information par l'Investisseur. Il existe un risque pour l'Investisseur de perdre tout ou partie du capital investi. Si une action concernant l'information contenue dans le Document d'Information est intentée devant un tribunal, l'Investisseur plaignant peut, selon le droit national, avoir à supporter les frais de traduction du Document d'Information avant le début de la procédure judiciaire. Une responsabilité civile n'incombe qu'aux personnes qui ont présenté le Résumé, y compris sa traduction, pour autant que le contenu du Résumé soit trompeur, inexact ou incohérent, lu en combinaison avec les autres parties du Document d'Information, ou qu'il ne fournisse pas, lu en combinaison avec les autres parties du Document d'Information, les informations clés permettant d'aider les Investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans ces valeurs mobilières. Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

- (ii) en vue de leur réhabilitation et/ou de leur transformation et/ou de leur changement d'affectation et/ou de leur revente.

Ces actifs pourront être achetés loués ou vacants. Il est rappelé que la Société ne peut avoir pour activité une activité de location nue ou de location meublée. Les actifs pourront être (i) revendus après obtention des autorisations administratives si nécessaire ou (ii) feront l'objet de travaux, voire de démolition, pour être transformés ou le cas échéant reconstruits après changement d'affectation, puis revendus. La Société se réserve également le droit d'investir à titre accessoire uniquement, en direct ou au travers de Sociétés Liées, (i) dans le secteur hôtelier (opération hôtelières), (ii) le secteur de l'hébergement temporaire ou long terme (résidences étudiantes), (iii) le secteur de la dépendance-santé (résidences séniors), (iv) le secteur de l'hébergement de plein air et la fourniture d'espace de co-working.

Novaxia One a pour objectif l'investissement durable au sens de l'article 9 du Règlement SFDR. La Société met en œuvre une approche de type *best in progress* visant à créer de la valeur financière et extra-financière en développant l'investissement dans des projets de recyclage urbain. Les actifs ciblés feront l'objet d'une transformation ou d'une réhabilitation dans le but de redonner de l'utilité à des actifs immobiliers obsolètes (friches, bureaux vacants, logements obsolètes). Les objectifs environnementaux, sociaux et en matière de gouvernance d'entreprise visés par la prise en compte de critères ESG dans la politique d'investissement sont regroupés en 3 piliers et déclinés en 18 thématiques (Environnement : Performance énergétique, Performance environnementale, Quantité de CO2 évitée, Diagnostic ressource, Réemploi de matériaux, Dépollution des sols, Scénario de réhabilitation, Artificialisation des sols, Aménagements faunistiques ; Social : Occupation temporaire, Création de logements, Création de logements sociaux, Proximité des transports en commun, Accessibilité PMR ; et Gouvernance : Relations prestataires en phase de construction, Occupation temporaire, Sensibilisation des locataires, Certifications et labels). La notation globale, sur 100, prend en compte une pondération de chaque critère Environnement, Social et de Gouvernance. 100% des actifs du portefeuille sont soumis à l'évaluation ESG. En amont de l'investissement, une évaluation initiale est réalisée sur chaque actif entrant dans le portefeuille de Novaxia One, cette évaluation fondée sur la grille ESG permet de décerner à chaque actif une note ESG qui sera améliorée au cours de la durée de vie du projet immobilier jusqu'à une note finale à la livraison de l'actif immobilier. Novaxia One s'engage à améliorer significativement (soit plus de 20%) la note ESG de l'ensemble des actifs sous gestion entre la phase d'acquisition et de livraison au-delà de la note minimale.

Si Novaxia One conserve la détention des actifs après leur livraison, la société de gestion s'engage à maintenir la note ESG au niveau atteint à la livraison et donc au-delà de la note minimale.

La note minimale à atteindre pour une opération de recyclage en site tertiaire est 44/100. La note minimale à atteindre pour une opération de recyclage en logements est 51/100. Dans une logique de transparence, tous les critères ESG sont présentés en détails dans le « code de transparence » et la « note méthodologique » de la stratégie ESG de Novaxia One disponible sur le site internet de la Société et les résultats

de cette stratégie seront communiqués dans un reporting annuel aux investisseurs disponibles sur le site internet de la Société (www.novaxia-invest.fr). La Société a obtenu le label ISR (Investissement Socialement Responsable) le 27 janvier 2021 par l'organisme Afnor Certification. La labellisation ISR vise à formaliser cette stratégie et garantir une transparence et une qualité de la gestion ISR pour les investisseurs.

De façon subsidiaire, la Société se réserve par ailleurs la possibilité d'investir, en cohérence avec sa stratégie d'investissement et en conformité avec son agrément, dans des fonds d'investissement gérés par la Société de Gestion.

Dans le cadre de la Tranche n°3, la Société s'est notamment positionnée sur des actifs situés au Luxembourg (19 M€), Saint-Germain (8M€), Alfortville Babeuf (4 M€). Par ailleurs, elle s'est également engagée sur des promesses pour des actifs situés à Nanterre (0,6 M€) et Villeneuve la Garenne (0,7 M€). A la date du Document d'Information, le montant total des fonds propres engagés est de 178.393.410 euros.

Opération de Fusion : Aux termes des réflexions menées par le Gérant sur les évolutions possibles des NIC 3, NIC 4 et NIC 5, il a été décidé, dans l'intérêt des investisseurs de proposer un projet de fusion absorption de NIC 3, NIC 4 et de NIC 5 (les « **Société Absorbées** ») par la Société. Cette opération a été motivée par la recherche, pour les Investisseurs, des avantages suivants : (i) réduction du risque lié à la diversification des actifs, (ii) allègement du risque lié à l'illiquidité des actifs immobiliers, (iii) réduction de la volatilité, (iv) limitation du co-investissement, (v) accès à de nouveaux actifs, (vi) réduction des coûts fixes par des économies d'échelle, (vii) augmentation de la liquidité pendant la période de détention et (viii) investissement à plus long terme.

L'Opération de Fusion a été définitivement réalisée (d'un point de vue juridique) en date du 27 novembre 2020. Elle a pris rétroactivement effet au 1^{er} janvier 2020 d'un point de vue comptable et fiscal. Elle a donné lieu à l'émission de quatre-vingt-onze millions six cent quatre-vingt-dix mille neuf cent trente-et-une (91 690 931) Actions nouvelles.

Augmentation de Capital de la Tranche n°1 : Cette offre, clôturée le 30 septembre 2021, a été souscrite auprès de 592 Investisseurs pour un montant de trente-quatre millions six cent cinquante et un mille huit cent vingt-huit euros et cinq centimes (34.651.828,05€)

Augmentation de Capital de la Tranche n°2 : Cette offre, clôturée le 29 avril 2022, a été souscrite auprès de 530 Investisseurs pour un montant de trente-six millions huit cent quatre-vingt mille deux cent quatre euros et cinquante centimes (36.880.204,50 €).

Augmentation de Capital de la Tranche n°3 : Cette Offre, clôturée le 31 octobre 2022, a été souscrite auprès de [214] Investisseurs pour un montant de vingt et un millions deux cent quarante-cinq mille sept cent quatre-vingt-neuf euros et soixante centimes (21.245.789,60 €).

Principaux actionnaires de l'Emetteur : du fait de sa forme sociale (commandite par actions), la Société comprend deux catégories d'associés : (i) un ou plusieurs commandités, étant précisé que, depuis la transformation de la Société, il n'existe qu'un seul commandité, à savoir la société NI Commandite, et (ii) plusieurs commanditaires (la mention NS signifiant « non significatif »).

Montant maximum des fonds collectés à l'issue de l'Offre : Si l'ensemble des Actions offertes dans le cadre du Document d'Information sont souscrites, la Société disposera au maximum de deux cent trente et

Sous-section 2.2 – Quelles sont les informations financières clés concernant l'Emetteur ?

La Société ayant été immatriculée le 9 décembre 2019, elle ne dispose pas de comptes historiques sur 3 ans. A la date du Document d'Information, les évolutions significatives de la situation financière de la Société résultent de l'Opération de Fusion, et de l'Augmentation de Capital de la Tranche n°1, de la tranche n°2 et de l'Augmentation de Capital de la Tranche n°3.

Bilan résumé	Situation au 31 décembre 2021	Situation au 30 septembre 2022
1. Total de l'actif	122.943.049 €	169.346.018 €
2. Total des capitaux propres	120.091.089 €	162.625.454 €
3. Dette financière nette (dette financière nette à long terme plus dette à court terme moins trésorerie)	-40.313.579 €	4.911.438,36 €

un millions quatre cent quatre-vingt-quinze mille sept cent vingt-quatre euros et trente-cinq centimes (231.495.724,35€), résultant (i) du montant de cent quatre-vingt-un millions cinq cent quinze mille sept cent vingt-quatre euros et trente-cinq centimes (181.515.724,35€), correspondant au montant collecté au 31 décembre 2022, et (ii) du montant maximum de la présente Offre, soit quarante-neuf millions neuf cent quatre-vingt mille euros (49.980.000 €).

Répartition du capital et des droits de vote entre les actionnaires de la Société au 31/12/2022 :

Associés commanditaires	Nombre d'actions détenues	% de détention en capital et droits de vote
NI Commandite	52.997	0,03%
Membres du Conseil de surveillance	3	NS
Public anciens associés de NIC 3	17.345.260	9,83%
Public anciens associés de NIC 4	28.919.615	16,39%
Public anciens associés de NIC 5	44.368.689	25,14%
Sous-Total	90.686.564	51,39%
Public Tranche n° 1	32.992.393	18,69%
Public Tranche n° 2	33.835.050	19,17%
Public Tranche n° 3	18.969.455	10,75%
Total	176.483.462	100%

La Société est détenue majoritairement par des personnes physiques ou morales extérieures au Groupe Novaxia. Il convient toutefois de rappeler que Novaxia Investissement, Gérant de la Société est détenue à 100% par Novaxia.

Identité des principaux dirigeants de l'Emetteur et du commissaire aux comptes titulaire :

Gérant : Novaxia Investissement

Commissaire aux comptes titulaire et membre de la compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre_ : Pricewaterhousecoopers Audit, Monsieur Malcom Sossou

Membres du Conseil de surveillance : Monsieur Vincent Aurez (Président), Madame Bélanda Warisse et Monsieur Arnaud Guilpin

Compte de résultat résumé	Situation au 31 décembre 2021	Situation au 30 septembre 2022
1. Total des recettes	64.004 €	117.804 €
2. Résultat d'exploitation ou autre indicateur similaire de la performance financière utilisé par l'émetteur dans les états financiers	-6.001.314 €	-4.001.978 €
3. Résultat net	-4.604.940 €	-1.448.975€
4. Croissance des recettes d'une année sur l'autre	N/A	N/A
5. Marge bénéficiaire d'exploitation	0%	0%
6. Marge bénéficiaire nette	0%	0%

L'ensemble des projets sont détenus par des Sociétés Liées. La marge sur les opérations est constatée à l'achèvement et dans les Sociétés Liées. C'est après l'achèvement d'une opération, que la marge est remontée à la Société via une distribution de dividende.

Etat des flux de trésorerie résumé	Situation au 31 décembre 2021	Situation au 30 septembre 2022
Solde précédent	4.526.450,43€	41.556.208,21€
Flux de trésorerie nets attribuables aux activités opérationnelles d'exploitation	-5.158.764,16€	-4.045.888,72€

Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement	1.643.325,37€	-76.151.134,53€
Flux de trésorerie attribuable aux activités de financement	40.545.196,57€	40.883.487,79€
Solde Final	41.556.208,21€	2.242.672,75€

Sous-section 2.3 – Quels sont les risques spécifiques à l'Emetteur ?

Risque d'inflation : Le risque d'inflation est le risque de voir apparaître, de manière plus ou moins durable et contrôlable, une hausse continue des prix. Le risque inflationniste est renforcé par le conflit en Ukraine. Le risque d'inflation peut avoir un impact sur le taux d'endettement des projets, l'augmentation des matières premières et la commercialisation. Le risque d'inflation est particulièrement suivi par les autorités monétaires puisque l'inflation a pour effet notoire de faire subir une perte de pouvoir d'achat aux différents acteurs de l'économie d'un pays. Il concerne donc aussi bien les consommateurs particuliers que les entreprises. Des mesures de précaution sont prises par la société de gestion pour les 3 thématiques. La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau élevé.

Risque lié à l'investissement en capital : Il existe un risque inhérent à tout investissement en capital qui peut conduire à des pertes en capital ou à une mauvaise rentabilité en cas d'échec des investissements réalisés par la Société. En conséquence, la Société ne peut écarter les risques de perte en capital ou de mauvaise rentabilité pour l'Investisseur. Il existe donc un risque de non-restitution de leur investissement aux Investisseurs. La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau élevé.

Risque lié aux charges : Il est possible que la Société ait fait une estimation erronée de ses frais futurs, ce qui pourrait diminuer la rentabilité des projets et in fine de la performance de l'investisseur. Le tableau des scénarii figurant à la sous-section 4.1 du Résumé simule l'impact de ces frais sur la performance. La Société fournira une information aux Investisseurs sur les frais réellement engagés. La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau moyen.

Risques liés à l'emprunt : Compte tenu du montant des projets dans lesquels la Société souhaite investir et des frais et charges de fonctionnement de la Société tels qu'exposés dans le Document d'Information, la Société pourrait recourir à l'emprunt (jusqu'à 85%). L'emprunt se fera aux taux et conditions de marché. Si la rentabilité ou les revenus générés par la Société n'étaient pas suffisants pour permettre le remboursement des échéances dues des prêts en cours, la Société devrait notamment envisager un rééchelonnement de ses dettes ou la cession anticipée de certains de ses actifs qui pourraient avoir un impact négatif sur la Valeur Liquidative de la Société et la valeur de retrait pour l'Investisseur. Toutefois, le risque lié au défaut de remboursement des dettes est atténué en l'espèce dans la mesure où les tirages des financements souscrits, pour l'activité de promotion immobilière, sont pour la plupart conditionnés à la pré-commercialisation des actifs financés à hauteur de 40 à 50%. La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau moyen.

Risques d'illiquidité et de valorisation des actifs : La Société investira exclusivement dans des titres non cotés sur un marché d'instruments financiers dont les sous-jacents sont des Actifs Immobiliers qui sont par nature peu ou pas liquides. Par suite, il ne peut être exclu que la Société éprouve des difficultés à céder de telles participations au niveau de prix souhaité afin de respecter les objectifs de sortie et de stratégie d'investissement du portefeuille, ce qui pourrait avoir un impact négatif sur la Valeur Liquidative de la Société et la valeur de retrait pour l'Investisseur. Toutefois, afin de limiter ce risque, la Société anticipe les échéances de sortie notamment par le pilotage des cycles d'investissement et les délais de demandes de rachat. La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau moyen.

Section 3 – Informations clés sur les valeurs mobilières

Sous-section 3.1 – Quelles sont les principales caractéristiques des valeurs mobilières ?

Nature et catégorie des valeurs mobilières : Les Actions sont des actions ordinaires (code Isin FR0014001558 - Code LEI 969500VSKVTOJZ376B85) auxquelles sont attachés les mêmes droits et les mêmes obligations que les actions ordinaires déjà émises par la Société. Les Actions ordinaires sont émises sous la forme nominative.

Monnaie, dénomination, valeur nominale, nombre de valeurs nominales émises et échéance : La monnaie d'émission est l'euro.

Risques liés à l'activité de la Société : Il existe des risques spécifiques liés aux secteurs d'activité et projets d'investissements de la Société notamment un risque administratif (non-obtention d'une autorisation administrative tel qu'un permis de construire), un risque technique lors de la réalisation des travaux, un risque d'abandon de projet mais aussi un risque commercial (difficulté dans la cession des actifs) ce qui pourrait avoir un impact négatif sur la Valeur Liquidative de la Société et la valeur de retrait pour l'Investisseur. Toutefois, la Société et son Gérant estiment que leur expertise et leur important réseau d'affaires devraient lui permettre d'identifier et de concrétiser des investissements opportuns et conformes à sa stratégie d'investissement. La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau moyen.

Risque de gouvernance lié aux pouvoirs du Gérant et de l'associé commandité : du fait de la forme de la Société (SCA) et des statuts de cette dernière (i) la révocation du Gérant est difficile puisqu'il ne peut être révoqué que par le Tribunal de commerce pour une cause légitime à la demande de tout associé ou de la Société elle-même ; (ii) les décisions de l'assemblée générale des commanditaires ne seront valides que sous réserve d'une approbation de NI Commandite, associé commandité. La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau moyen.

Risque de dépendance à l'égard du Groupe Novaxia : (i) Novaxia Investissement, société de gestion de la Société et actionnaire unique de l'associé commandité, est une Filiale à 100% de Novaxia, qui détient également 99,97% du capital de Novaxia Développement, et (ii) Novaxia Développement pourra rendre des prestations de services au profit de la Société. Du fait de ses liens structurels et contractuels avec la Société, si le Groupe Novaxia venait à rompre ces liens, cela pourrait avoir un impact négatif sur l'activité de la Société, ses résultats, et la Valeur Liquidative de la Société (sur laquelle repose la valeur de retrait pour l'Investisseur). Toutefois, la Société est gérée par Novaxia Investissement, une société de gestion de portefeuille réglementée soumise à l'obligation d'agir de manière autonome et indépendante. La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau moyen.

Risques liés à la variabilité du capital social : 1°) Les actionnaires ne bénéficient pas d'un droit préférentiel de souscription lors de l'émission d'actions nouvelles décidée par le Gérant en application de la clause statutaire de variabilité du capital social (c'est-à-dire en cas d'augmentation de capital entre le capital plancher fixé à trente-sept mille (37.000) euros et le capital autorisé fixé à un milliard (1.000.000.000) d'euros). Les Investisseurs ne disposent ainsi d'aucune garantie de non-dilution au capital, dans le cadre des augmentations du capital souscrit intervenant dans la limite du capital autorisé. 2°) Chaque actionnaire d'une société à capital variable peut demander son retrait de la Société et le rachat consécutif de ses actions sous certaines conditions et modalités décrites à la sous-section 3.1 du Résumé. 3°) L'actionnaire qui se retire de la Société restera tenu pendant cinq ans envers les actionnaires et envers les tiers, de toutes les obligations existantes au moment de son retrait dans la limite du montant de leur apports au capital social (article L.231-6 alinéa 3 du Code de Commerce), apprécié à la date de son remboursement. La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau moyen.

D'autres risques, considérés comme moins significatifs ou non encore actuellement identifiés par la Société, pourraient avoir le même effet négatif et les Investisseurs pourraient perdre tout ou partie de leur investissement.

souscription, aux fins de porter le montant collecté de la Société au 31 juillet 2023 à deux cent six millions neuf cent soixante-dix-sept mille cent cinquante et quatre-vingt-quinze centimes. (206.977.150,95 €) au maximum en cas de souscription intégrale des Actions (la « **Tranche n°4** »). L'émission de la Tranche n°4 comporte une prime d'émission de quarante-neuf centimes (0,49€) d'euro dont l'objet est d'intégrer la valorisation économique de la Société. Cette prime a ainsi vocation à (i) rétablir l'égalité entre les Investisseurs issus de l'Opération de Fusion, de la Tranche n°1, de la Tranche n°2, de la Tranche n°3 et l'augmentation de capital ne comportant pas de droit préférentiel de souscription et de (ii) permettre une souscription à la dernière Valeur Liquidative (valeur de marché) à la date du Document d'Information majorée des frais de souscriptions.

Le capital de la Société étant variable, le montant du capital souscrit pendant la période retenue pour l'Offre, soit à compter du 08 mars 2023 jusqu'au 31 juillet 2023, pourra être inférieur au montant prévu de l'émission dans l'hypothèse où l'intégralité des quarante-deux millions (42.000.000) Actions ordinaires émises ne serait pas souscrite.

L'Offre s'inscrit dans une opération plus large de levée de fonds par la Société. Outre les montants qui ont été récoltés dans le cadre de la Tranche n°1, de la Tranche n°2 et de la Tranche n°3 et qui seront récoltés dans le cadre de l'Offre, la Société envisage de réaliser ultérieurement des augmentations de capital par offre au public (une à deux offres au public chaque année).

Droits attachés aux valeurs mobilières : Les actions émises tant lors de la constitution de la Société que dans le cadre de l'Offre sont des actions ordinaires (émises en la forme nominative) auxquelles il n'est pas attaché de droits spécifiques. Elles répondent aux principales caractéristiques suivantes :

- Chaque Action donne droit à un droit de vote ;
- Les Actions ordinaires ont droit aux « dividendes » et boni de liquidation ;
- Le capital de la Société étant variable (il est susceptible d'accroissement par des versements faits par les commanditaires ou l'admission de nouveaux commanditaires, et de diminution par la reprise, totale ou partielle, des apports effectués) les Actions ne confèrent pas de droit préférentiel de souscription lors de l'émission d'actions nouvelles décidées par le Gérant.

Dans le cadre de l'Opération de Fusion et afin de conserver des conditions similaires de retraits jusqu'à la Date d'Echéance initialement prévue dans les statuts de NIC 3 (le 31 décembre 2022), NIC 4 (le 31 décembre 2023) et NIC 5 (le 30 juin 2025) ci-après la « **Date d'échéance** », un Avantage Particulier personnel et non cessible a été attribué aux anciens actionnaires de NIC 3, NIC 4 et NIC 5 leur permettant d'obtenir :

- Avant la Date d'Echéance, le retrait dans la limite de 10% du Nombre Total d'Actions sur la base du prix prévu initialement dans les statuts de NIC 3 (à la Valeur Liquidative), NIC 4 (à 90% de la dernière Valeur Liquidative dans la limite du capital libéré et non amorti) ou NIC 5 (à 90% de la dernière Valeur Liquidative) ;
- A la Date d'Echéance, le retrait de l'Intégralité des Actions reçues au titre de l'Opération de Fusion à la Valeur Liquidative sans décote et sans plafonnement (non-application du plafond de 10% du Nombre Total d'Actions) ;
- Après la Date d'Echéance, le retrait dans la limite de 10% du Nombre Total d'Actions à la Valeur Liquidative sans décote.

Par ailleurs, NI Commandite détient une part de commandité d'une valeur nominale de soixante-dix centimes d'euro (0,70€).

Droit de retrait de l'associé commanditaire : Les associés commanditaires disposent d'un droit de retrait traité deux (2) fois par an lors de la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative. Les conditions, limites et modalités d'exercice sont décrites ci-dessous.

Notification : les associés commanditaires souhaitant exercer leur droit de retrait devront notifier, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au Gérant de leur décision avant la Date de Centralisation des Retraits, soit au plus tard avant dix-huit (18) heures (heure de Paris), six (6) mois avant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (les 30 juin et 31 décembre de chaque année).

- **Hypothèse n°1** – si à la Date de Centralisation des Retraits, le Nombre Total d'Actions en Retrait est inférieur à 10% du Nombre

Total d'Actions : le retrait prend juridiquement effet à la Date de Remboursement.

- **Hypothèse n°2** – si, à la Date de Centralisation des Retraits, le Nombre Total d'Actions en Retrait est supérieur à 10% du Nombre Total d'Actions :

- les demandes de retraits, reçues dans l'ordre chronologique, portant sur un nombre d'actions inférieur à 10% du Nombre Total d'Actions, sont remboursées à la Date de Remboursement ;
- sur décision du Gérant, les demandes de retrait excédant ce seuil pourront être satisfaites à concurrence des nouvelles souscriptions reçues et du produit de l'activité de la Société (cessions d'actifs et loyer perçus). Les retraits prendront juridiquement effet à la Date de Remboursement.

Les demandes de retraits n'ayant pas pu être satisfaites seront suspendues jusqu'à la prochaine Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative. Ces demandes demeureront traitées selon leur ordre d'ancienneté et seront donc prioritaires par rapport aux éventuelles nouvelles demandes de retrait effectuées à la prochaine Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative.

Montant du remboursement :

- En cas de retrait dans les cinq (5) ans suivant la Date de Souscription, les actions seront remboursées à concurrence de 95% de la dernière Valeur Liquidative précédant la Date de Remboursement sauf en cas d'invalidité de deuxième ou troisième catégorie ou, de décès du conjoint marié ou du partenaire de Pacs où les actions seront remboursées à la dernière Valeur Liquidative précédant la Date de Remboursement, au prorata de la quote-part du capital qu'elles représentent
- A compter de la sixième (6ème) année suivant la Date de Souscription, les actions seront remboursées à la dernière Valeur Liquidative précédant la Date de Remboursement.

Date de Remboursement : les Actions seront remboursées dans un délai maximum de trois (3) mois à compter de la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (les 30 juin et 31 décembre de chaque année) suivant immédiatement la demande de retrait.

Financement du remboursement : la Société conservera 10% de l'actif net sous forme de trésorerie investie dans des supports liquides (le « **Fonds de Réserve** ») destinée à permettre aux souscripteurs de mettre en œuvre leur droit de retrait. Les fonds nécessaires au remboursement pourront en outre provenir (i) des produits de l'activité de la Société (revenus locatifs ou produits de cession) et, le cas échéant, (ii) des nouvelles souscriptions reçues.

Exemple : Pour une demande de retrait formulée le 15 juin de l'année n, la demande de retrait sera exécutée sur la base de la Valeur Liquidative du 31 décembre de l'année n et remboursée avant le 31 mars de l'année n+1.

Restriction imposée à la libre négociabilité des valeurs mobilières : Sans objet - absence d'agrément dans les statuts de la Société.

Politique en matière de dividendes : La Société n'a pas de politique de distribution de dividende préétablie et ne dispose pas d'objectif de distribution. Lorsque la Société dégage un bénéfice distribuable, les associés, réunis en assemblée générale, peuvent s'ils le souhaitent décider de distribuer des dividendes.

Cependant, Novaxia Investissement bénéficie d'une commission de surperformance de 20% HT (soit 24% TTC) au-delà de 6% de performance annualisée. Afin de s'assurer de la continuité de la performance, cette commission est calculée et provisionnée à chaque Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (semestrielle) dès lors que l'évolution de la Valeur Liquidative de la Société a dépassé 6% de performance annualisée sur un semestre et par rapport à la Valeur Liquidative de Référence. La Valeur Liquidative de Référence est la valeur maximum entre les Valeurs Liquidatives constatées historiquement. Pour les besoins du calcul des valeurs de souscription et de rachat, la commission de surperformance sera provisionnée ou fera l'objet d'une reprise de provision en cas de sous-performance, à chaque Valeur Liquidative. La provision est définitivement acquise à la Société de Gestion à l'issue d'une période de trois (3) ans à compter de la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative au titre de laquelle a été constatée la commission de surperformance si et seulement si la Valeur

Liquidative trois (3) ans après la constatation de la provision est supérieure de plus de 6% par rapport à la Valeur Liquidative de Référence.

Sous-section 3.2 – Où les valeurs mobilières seront-elles négociées ?

Les Actions émises dans le cadre de l'Offre ne sont pas admises sur un marché réglementé ou régulé.

Sous-section 3.3 – Quels sont les principaux risques spécifiques aux valeurs mobilières ?

Risque lié à l'investissement en capital : Il existe un risque inhérent à tout investissement en capital qui peut conduire à des pertes en capital ou à une mauvaise rentabilité en cas d'échec des investissements réalisés par la Société. En conséquence, la Société ne peut écarter les risques de perte en capital ou de mauvaise rentabilité pour l'Investisseur. Il existe donc un risque de non-restitution de leur investissement aux Investisseurs. La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau élevé.

Risque d'illiquidité pour l'Investisseur : les Actions de la Société ne sont pas admises à la négociation sur un marché d'instruments financiers, de telle sorte qu'elles ne sont pas liquides. Néanmoins, la Société dispose d'un Fonds de Réserve de 10% destiné à permettre aux Investisseurs de mettre en œuvre leur droit de retrait statutaire (dont les modalités sont décrites à la sous-section 3.1 du présent Résumé). Il convient toutefois de rappeler qu'au-delà de l'utilisation du Fonds de Réserve de 10%, les rachats seront bloqués et conditionnés à l'existence d'une souscription en contrepartie. La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau moyen.

Section 4 – Informations clés sur l'Offre

Sous-section 4.1 – A quelles conditions et selon quel calendrier puis-je investir dans cette valeur mobilière ?

Condition de l'Offre : La Société entend procéder à une augmentation de capital d'un montant maximum de vingt-neuf millions quatre cent mille euros (29.400.000 €) assortis d'une prime d'émission de vingt millions cinq cent quatre-vingt mille euros (20.580.000 €), par émission de quarante-deux millions (42.000.000) Actions ordinaires maximum pouvant porter le capital de la Société en cas de souscription intégrale des Actions à cent cinquante-deux millions neuf cent trente-huit mille quatre cent vingt-trois (152.938.423,40 €) résultant de l'addition du (i) capital souscrit de la Société au 31 décembre 2022 de cent vingt-trois millions cinq cent trente-huit mille quatre cent vingt-trois euros et quarante centimes (123.538.423,40 €) et (ii) du montant maximum de l'augmentation de capital dans le cadre de la présente Offre, vingt-neuf millions quatre cent mille euros (29.400.000€).

La Société étant à capital variable, le montant souscrit pendant la période d'Offre pourra être inférieur au montant de l'émission prévue.

Investisseurs : Toute catégorie d'investisseur, personne physique ou morale, française ou étrangère, à l'exclusion des *US Persons* au sens de la réglementation américaine, peut souscrire à cette augmentation de capital. L'Offre est limitée au territoire national.

Prix d'émission : Le prix d'émission par Action est d'un euro et dix-neuf centimes (1,19 €), (prix du nominal avec prime d'émission).

Annulation de l'offre : L'Offre ne prévoit pas de montant minimum de souscriptions conditionnant la réalisation de l'opération d'augmentation de capital.

Période de souscription des Actions : A compter du 8 mars 2023 jusqu'au 31 juillet 2023 à minuit.

Minimum de souscription par Investisseur : cinq mille cent dix-sept (5.117) euros par Investisseur.

Souscription des Actions : La souscription des Actions de la Société s'effectue sous réserve de la validation du Dossier de Souscription des Actions par Novaxia Investissement. Dans l'attente de la levée de cette condition suspensive, le montant de la souscription est conservé sur un compte séquestre ouvert auprès de la Banque Palatine. La souscription des Actions ne sera effective qu'à la levée de cette condition suspensive (dès la levée de cette condition, les fonds seront libérés du compte séquestre vers le compte courant de la Société).

Date de jouissance des actions nouvelles : La Société étant à capital variable, les souscriptions sont réalisées au fur et à mesure de leur accomplissement. Les Actions souscrites porteront jouissance à la libération intégrale des Actions souscrites.

Calendrier prévisionnel de l'Offre :

- Ouverture des souscriptions des Actions : 8 mars 2023
- Date limite de validation des Dossiers de Souscriptions par Novaxia Investissement : 31 juillet 2023
- Information des Investisseurs sur les résultats de l'Opération (mention sur le site internet de la Société) : 31 août 2023
- Le cas échéant, remboursement des souscriptions excédentaires des Investisseurs le 16 août 2023 au plus tard

La période de souscription des Actions pourra être close par anticipation en cas de souscription intégrale de l'Offre avant le 31 juillet 2023. Cette clôture par anticipation fera l'objet d'une publication par voie de communiqué sur le site Internet de la Société.

Informations : Novaxia Investissement publiera sur son site (<https://www.novaxia-invest.fr>) et/ou par e-mail aux Investisseurs les informations suivantes :

le montant définitif de l'Offre ; et

- les communiqués sur les faits nouveaux importants de nature à affecter de façon significative la valeur des Actions de la Société ou d'avoir un impact sur l'Offre.

Optimisation possible : Souscription des Actions via un PEA/PEA- PME Les commanditaires peuvent, dans le cadre de leurs investissements dans la Société, souscrire leurs Actions au travers d'un PEA/PEA- PME et ainsi bénéficier des dispositifs fiscaux applicables à ce dernier, étant précisé que chacun des Investisseurs devra prendre seul en charge l'inscription de ses Actions au sein dudit plan d'épargne.

Durée de placement minimum recommandée :



A titre indicatif, le cycle d'investissement de la Société i.e. l'acquisition d'immeuble, la transformation de l'immeuble et la revente de l'immeuble est d'environ 3 ans. La durée minimum optimale de placement recommandée de 6 ans correspond donc à deux cycles d'investissement.

Montant et pourcentage de la dilution résultant immédiatement de l'Offre : Dans l'hypothèse où l'intégralité des quarante-deux millions (42.000.000) Actions ordinaires émises par la Société était souscrite et compte tenu de l'Opération de Fusion et de l'Augmentation de Capital de la Tranche n°1, la Tranche n° 2 et de la Tranche n°3, le capital de la Société serait cent cinquante-deux millions neuf cent trente-huit mille quatre cent vingt-trois (152.938.423,40 €), l'actionnariat (commanditaires) étant réparti comme suit :

Associés commanditaires	Nombre d'actions détenues avant l'offre	% de détention en capital et droits de vote avant l'offre	Nombre d'actions détenues avant l'offre dans le cadre	Nombre d'action détenues au total	% de détention en capital et droits de vote après l'opération
NI Commandite	52 997	0,03%	-	52 997,00	0,02%
Monsieur Vincent Aurez	1	NS	-	1,00	0,00%
Monsieur Tom Jamey	1	NS	-	1,00	0,00%
Monsieur Arnaud Guipin	1	NS	-	1,00	0,00%
Public anciens associés de NIC 3	17 345 280	9,83%	-	17 345 280,00	7,94%
Public anciens associés de NIC 4	28 919 615	16,39%	-	28 919 615,00	13,24%
Public anciens associés de NIC 5	44 368 689	25,14%	-	44 368 689,00	20,31%
Public Tranche n°1	32 992 393	18,69%	-	32 992 393,00	15,10%
Public Tranche n°2	33 835 050	19,17%	-	33 835 050,00	15,49%
Public Tranche n°3	18 969 455	10,78%	-	18 969 455,00	8,68%
Sous-Total	176 483 462	100,00%		176 483 462,00	
Public Tranche n°4	N/A	N/A	42 000 000	42 000 000	19,22%
Total	176 483 462	100,00%	42 000 000	218 483 462	100,00%

NI Commandite et Novaxia n'ont pas vocation à souscrire les Actions qui sont offertes au public et n'ont signé aucun engagement de souscription des Actions. La Société étant à capital variable, les Investisseurs ne disposent d'aucune garantie de non-dilution au capital, dans le cadre des augmentations du capital souscrites intervenant dans la limite du capital autorisé (1 milliard d'euros), tel que détaillé plus précisément à la sous-section 2.3 du Résumé.

Estimation des dépenses liées à l'Offre, y compris les dépenses facturées à l'Investisseur : Le TFAM gestionnaire et distributeur supporté par l'Investisseur est égal au ratio, calculé en moyenne annuelle, entre (i) le

total des frais et commissions prélevés au titre d'une durée d'investissement de six (6) années et (ii) le montant maximal des souscriptions initiales totales.

Le tableau ci-après présente les valeurs maximales que peuvent atteindre les décompositions, entre gestionnaires et distributeur de ce TFAM.

Catégorie agrégée de frais	Taux maximaux de frais annuels moyens (TFAM maximum)	
	TFAM gestionnaire et distributeur	Dont TFAM distributeur maximum
Droits d'entrée	0,833% ¹ TTC	0,833% TTC
Frais récurrents de gestion et de fonctionnement	3,784% ¹ TTC	1,44% TTC
Frais de constitution ²	0,047% ³ TTC	Néant
Frais de fonctionnement non récurrents liés à l'acquisition, au suivi et la cession des participations (commission d'acquisition)	0,167%TTC	Néant
Frais de gestion indirects	Néant	Néant
Total TTC	4,830% TTC = Valeur du TFAM gestionnaire et distributeur maximal	2,273%TTC=Valeur du TFAM distributeur maximal

Scénarii de performance (évolution du montant des Actions ordinaires souscrites depuis la souscription, en % de la valeur initiale)	Montants totaux, sur une durée de 6 ans de la Société, pour un montant initial des Actions ordinaires souscrites de 1.000 €4 dans la Société			
	Montant initial des Actions souscrites ⁵	Total des frais de gestion et de distribution (hors droits d'entrée) ⁶	Impact du « carried interest »	Total des distributions au bénéfice de l'Investisseurs d'Actions lors de la liquidation (nettes de frais)
Scénario pessimiste : 50%	1.000 €	240 €	0 €	260 €
Scénario moyen : 150%	1.000 €	240 €	0 €	1 260 €
Scénario optimiste : 250%	1.000 €	240 €	168 €	2 092 €

Sous-section 4.2 – Pourquoi ce Document d'Information est-il établi ?

Raison et contexte de l'Offre : L'Offre a pour objet d'augmenter le capital de la Société afin de lui permettre de disposer des fonds nécessaires pour participer au financement de nouvelles opérations immobilières (directement ou au travers d'une Société Liée) dans le cadre de ses activités. La capacité de la Société à exercer ses activités dépendra du montant souscrit par les Investisseurs au titre de l'Offre. L'Offre s'inscrit dans une opération plus large de levée de fonds par la Société.

Utilisation et montant net estimé du produit : L'Offre porte sur une émission de quarante trois millions (42.000.000) Actions au prix unitaire d'un euro et dix-neuf centimes (1,19 €), soit soixante-dix centimes d'euro (0,70€) de valeur nominale et quarante-neuf centimes d'euro (0,49 €) de prime d'émission. Dans l'hypothèse où l'intégralité des Actions serait souscrite, le produit brut total de l'émission s'élèverait à quarante-neuf millions neuf cent quatre-vingt mille euros (49.980.000 €) euros. Le produit net de l'émission sur la base de l'application du TFAM correspondant aux droits d'entrée et frais de constitution (détaillés ci-dessus), serait, sous la même réserve, de quarante-sept millions trois cent quatre-vingt-six mille euros (47.565.966 €) euros. Ce montant sera affecté aux investissements dans les opérations immobilières réalisées dans le cadre de la stratégie de la Société ainsi qu'au paiement des frais de fonctionnement et de rémunération du Gérant.

Les fonds propres prévus pour une opération « type » sont compris entre 2,5 et 9 millions d'euros et, la durée envisagée d'un cycle d'investissement est de 3 ans. Il serait donc possible de réaliser jusqu'à deux cycles investissements au cours de la durée de placement minimum recommandée.

Le financement, par la Société, de chacun de ses investissements, se fera (i) à hauteur de 15% à 100% en fonds propres issus de la souscription des Investisseurs et (ii) par recours à l'emprunt bancaire dans la limite de 85% du montant des investissements. Le recours à l'emprunt se fait essentiellement au travers des Sociétés Liées. En garantie de cet emprunt bancaire, la Société Liée concédera généralement une hypothèque sur l'actif immobilier, ainsi qu'un engagement de non-cession des titres de la Société Liée.

La Société pourra recourir au co-investissement avec des investisseurs externes ou des fonds gérés par Novaxia Investissement.

Objectif de performance annualisée : La Société a pour objectif de réaliser une performance annualisée de 6 à 7%⁷. Cet objectif intègre les charges identifiées à la section 4.1 ci-dessus et indirectement, les charges afférentes à un projet immobilier supportées par les Sociétés Liées (frais d'audit, frais

juridiques, prix d'acquisition, droits d'enregistrement, travaux, frais notariés, frais financiers, frais de pilotage, travaux et honoraires techniques ...).

Conflits d'intérêts :

Lié à la composition du conseil de surveillance : Le conseil de surveillance, qui a pour mission d'assurer le contrôle permanent de la gestion de la Société, est composé de trois membres qui occupent des fonctions et/ou ont des liens avec le Groupe Novaxia.

En matière d'investissement, de désinvestissement, et de transfert de participations/d'actifs : Novaxia Investissement, en qualité de société de gestion, est chargée de la mise en œuvre de la politique de gestion des conflits d'intérêts avec les entités sous gestion et le Groupe Novaxia. Elle respectera à tout moment (i) les règles de transferts de participations / actifs notamment entre fonds gérés par Novaxia Investissement, (ii) la politique de sélection des prestataires, conformément aux dispositions du Règlement de Déontologie et (iii) la politique de gestion des conflits d'intérêts avec les sociétés du Groupe Novaxia. En cas de co-investissement dans une Société Liée (porteuse du projet de co-investissement) avec des véhicules d'investissement gérés et/ou conseillés par Novaxia Investissement, l'investissement de la Société se fera aux mêmes conditions financières et juridiques que ces véhicules. Le transfert de participations/d'actifs de la Société ne peut intervenir qu'au profit d'autres véhicules gérés par Novaxia Investissement (FIA et Autres FIA). Ce transfert est réalisé à la valeur moyenne des valorisations proposées par deux experts (désignés conformément au programme d'activité). En cas de transfert, le Conseil de surveillance de la Société se prononcera sur l'intérêt de cette transaction pour la Société. Un transfert à une entité du Groupe Novaxia (i.e. Novaxia et ses Filiales directes ou indirectes, à savoir Novaxia Développement et Novaxia Gestion) est exclu.

Par ailleurs, Novaxia Investissement s'engage, conformément à son programme d'activité, à ne pas faire acquérir par la Société des actifs (ou de sociétés ad hoc qui portent ces actifs) détenus par d'autres entités du Groupe Novaxia à l'exception des cas suivants :

- Grands projets i.e. une procédure de mise en concurrence d'opérateurs privés par des personnes publiques (le cas échéant para publiques ou privées) sur la base d'un document leur fixant des objectifs à atteindre, qui leur laisse l'initiative de leur contenu et de leur mise en œuvre. Ces grands projets ont pour caractéristique d'avoir une durée longue souvent incompatible avec la durée d'investissement des véhicules gérés par Novaxia Investissement (FIA et Autres FIA). La cession à d'autres entités du Groupe Novaxia

¹ 0,184% de ces frais ne sont pas destinés au gestionnaire ou aux distributeurs mais à d'autres fournisseurs.

² Ces frais sont fixes et ne dépendent pas de l'actif net de la Société.

³ Ces frais ne sont pas destinés au gestionnaire ou aux distributeurs mais à d'autres fournisseurs.

⁴ Montant des Actions ordinaires souscrites par l'Investisseur après déduction des droits d'entrée.

⁵ Montant des Actions ordinaires souscrites par l'Investisseur après déduction des droits d'entrée.

⁶ Ces frais correspondent à l'ensemble des frais de gestion et de fonctionnement et des frais de constitution (hors droits d'entrée).

⁷ L'investissement comporte des risques détaillés plus précisément à la section 3.3 du Résumé du présent document, notamment un risque de perte en capital et un risque lié aux charges.

se fera sur la base de la moyenne de deux expertises indépendantes (diligentes par le vendeur et l'acquéreur).

- Actifs d'amorçage (dans le cadre deancements de fonds) i.e. l'acquisition d'un portefeuille ou d'un actif immobilier pour le compte d'un FIA en constitution. Ce portefeuille ou cet actif immobilier ayant vocation à être cédé à ce FIA sans profit pour le vendeur. L'acquisition à d'autres entités du Groupe Novaxia se fera au prix de revient.

Contrats entre les membres des organes d'administration, de direction, de la direction générale et la Société : aucun autre contrat que la convention de mise à disposition de locaux n'a été conclu avec des sociétés ou personnes physiques apparentées à la Société.

La Société pourra s'appuyer sur l'expérience du Groupe Novaxia dans le domaine de la transformation d'actifs. Toute convention à l'exception des opérations courantes et conclues à des conditions normales passée avec le Groupe Novaxia devra être, le cas échéant, préalablement autorisée par le Conseil de Surveillance en vertu des dispositions de l'article L. 226-10 al. 3 du Code de commerce. A cet égard, Novaxia Développement pourra rendre des prestations de services au profit de la Société ou, le cas échéant, de toute Société Liée, dans le cadre d'un contrat pour (i) la conception et la réalisation de projets et (ii) la commercialisation. Elle sera à ce titre rémunérée selon une rémunération de marché qui sera portée à la connaissance des Investisseurs.

I. INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR

1. RAISON SOCIALE ET NOM COMMERCIAL DE LA SOCIETE

La raison sociale et le nom commercial de la Société est « NOVAXIA ONE ». Le code LEI de la Société est le : 969500VSKVT0JZ376B85.

2 LIEU ET NUMERO D'ENREGISTREMENT DE LA SOCIETE

La Société est immatriculée depuis le 9 décembre 2019 au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) de Paris sous le numéro 879 646 891.

3 DATE DE CONSTITUTION ET DUREE DE VIE DE LA SOCIETE

La Société a été constituée le 4 décembre 2019.

En application de l'article 4 des Statuts, la Société est constituée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) soit jusqu'au 8 décembre 2118, sauf dissolution anticipée ou, sous réserve d'une information préalable du Dépositaire, prorogation, décidée par l'assemblée générale extraordinaire des commanditaires, avec l'accord unanime des commandités.

4. SIEGE SOCIAL DE LA SOCIETE, FORME JURIDIQUE ET LEGISLATION REGISSANT SON ACTIVITE

L'adresse du siège social de la Société est la suivante : 45 rue Saint Charles - 75015 Paris.

La Société est une société en commandite par actions à capital variable régie par les dispositions des articles L. 226-1 à L. 226-14, L. 231-1 et suivants du Code du commerce et les articles R. 226-1 et suivants du Code de commerce, ainsi que par les Statuts de la Société.

Elle peut émettre toutes valeurs mobilières définies à l'article L. 211-2 du CMF, donnant accès au capital ou à l'attribution de titres de créances, dans les conditions prévues par la loi.

Le droit applicable à la Société est le droit français. Toutes contestations relatives à la Société qui peuvent s'élever pendant sa durée de vie ou lors de sa liquidation, soit entre les Investisseurs, soit entre ceux-ci et Novaxia Investissement ou le Dépositaire sont soumises à la juridiction des tribunaux français.

Le site Internet de la Société est : <https://www.novaxia-invest.fr/>. Pour plus d'informations, contactez Novaxia Investissement au 01 85 08 23 00 ou à l'adresse suivante : service-clients@novaxia-invest.fr.

Les informations figurant sur le site Internet de la Société ne font pas partie du Document d'Information, sauf si ces informations sont incorporées par référence dans le Document d'Information.

5. CAPITAL SOCIAL

La Société est une société à capital variable, dont le capital plancher est de trente-sept mille (37.000) euros et le capital autorisé fixé à un milliard (1.000.000.000) d'euros

Au 31 décembre 2022, le capital social souscrit de la Société s'élève à cent vingt-trois millions cinq cent trente-huit mille quatre cent vingt-trois euros et quarante centimes (123.538.423,40 €) divisé en cent soixante-seize millions quatre cent quatre-vingt-trois mille quatre cent soixante-deux (176.483.462) Actions ordinaires, d'une valeur nominale de soixante-dix centimes d'euro (0,70€) chacune, souscrites en numéraire, intégralement libérées, et toutes de même catégorie.

Par ailleurs, il existe une part de commandité souscrite d'une valeur nominale de soixante-dix centimes d'euro (0,70€) non représentative du capital, et dont le montant correspondant a été inscrit à un compte d'autres fonds propres.

6. ASSURANCES

La Société ne dispose pas d'une police d'assurance propre. Elle est couverte par l'assurance responsabilité civile professionnelle souscrite par Novaxia Investissement pour l'ensemble de ses activités de gestion de portefeuille (et notamment la gestion du portefeuille de la Société).

Conformément à l'article 317-2 IV du RGAMF, afin de couvrir une mise en cause éventuelle de sa responsabilité à l'occasion de la gestion de FIA, la Société de Gestion est cuverte par une assurance de responsabilité civile

professionnelle, adaptée aux risques couverts, au titre de l'engagement de sa responsabilité pour négligence professionnelle.

II. **ACTEURS**

7. SOCIETE DE GESTION

Compte tenu de son activité, la Société est qualifiée d'« Autres FIA », conformément à l'article L. 214-24 III du CMF. Sa souscription est en outre ouverte à des investisseurs non professionnels. En conséquence, la Société a l'obligation de désigner une société de gestion de portefeuille pour assurer la gestion de ses actifs et un dépositaire pour en assurer la conservation.

Novaxia Investissement a été désignée en qualité de Gérant par l'article 31 des Statuts et en qualité de Société de Gestion de la Société. Conformément à l'article 17 des Statuts de la Société, Novaxia Investissement est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société dans la limite de son objet social.

Parallèlement à son mandat de Gérant, dans le but de se conformer à la réglementation en vigueur, Novaxia Investissement est également désignée statutairement en tant que société de gestion de portefeuille de la Société.

7.1 DENOMINATION

NOVAXIA INVESTISSEMENT, société par actions simplifiée au capital de 1.700.000 euros, dont le siège social est situé 45 rue Saint Charles - 75015 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés (RCS) de Paris sous le numéro 802 346 551 et agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 8 juillet 2014 sous le numéro GP-14000022.

7.2 REMUNERATION

En sa qualité de Gérant et de Société de Gestion de la Société, Novaxia Investissement bénéficie d'une rémunération annuelle fixée à trois pour cent (3%) Hors Taxes (soit 3,6% TTC, dont en moyenne 1,44% TTC reversés aux distributeurs, conformément aux précisions apportées dans le premier tableau des frais figurant au paragraphe 31 du Document d'Information) de l'actif net. Cette rémunération sera facturée trimestriellement d'avance et est prélevée trimestriellement directement sur le compte espèces du Fonds.

Par ailleurs, Novaxia Investissement bénéficie d'une commission de surperformance de 20% HT (soit 24% TTC) de performance au-delà de 6% de performance annualisée.

Afin de s'assurer de la continuité de la performance, cette commission est calculée et provisionnée à chaque Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (semestrielle) dès lors que l'évolution de la Valeur Liquidative de la Société a dépassé 6% de performance annualisée sur un semestre et par rapport à la Valeur Liquidative de Référence. La Valeur Liquidative de Référence est la valeur maximum entre les Valeurs Liquidatives constatées historiquement.

Pour les besoins du calcul des valeurs de souscription et de rachat, la commission de surperformance sera provisionnée ou fera l'objet d'une reprise de provision en cas de sous-performance, à chaque Valeur Liquidative. La provision est définitivement acquise à la Société de Gestion à l'issue d'une période de trois (3) ans à compter de la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative au titre de laquelle a été constatée la commission de surperformance si et seulement si la Valeur Liquidative trois (3) ans après la constatation de la provision est supérieure de plus de 6% par rapport à la Valeur Liquidative de Référence.

La commission de surperformance hors taxes est calculée selon les modalités suivantes :

Si :

$$1,06^{0,5} < \frac{(VLI - VLref)}{VLref} + 1$$

Alors :

$$Cs = 0,2 \times N \times (VLI - (VLref \times 1,06^{0,5}))$$

Avec :

VLi : Valeur Liquidative du semestre considéré

VLref : valeur liquidative maximale constatée historiquement

Cs : Commission de surperformance, hors taxes

Ni : nombre de parts émises au semestre considéré

Enfin Novaxia Investissement percevra, pour chaque acquisition directe ou indirecte d'un immeuble, une commission d'acquisition de 0,25% TTC sur le prix d'acquisition de l'immeuble (hors taxes et hors droits).

Novaxia Investissement s'engage à avancer le cas échéant, à titre gratuit, et contre remboursement, le paiement des frais supportés par la Société avant la date de clôture de l'Offre.

7.3 MISSIONS DE LA SOCIETE DE GESTION

7.3.1 La gestion du portefeuille de la Société

Novaxia Investissement prendra toutes décisions d'investissement et de désinvestissement et plus généralement s'assurera de la bonne exécution des décisions de gestion prises au bénéfice de la Société en conformité avec la réglementation applicable et la documentation de la Société.

7.3.2 La gestion du risque au sein de la Société

Novaxia Investissement sera en charge de la mise en place et du maintien d'un système de gestion des risques pertinents pour la stratégie de la Société, conformément à l'article 15 de la Directive AIFM, aux articles 38 à 45 du Règlement AIFM et tels que visés à l'article 318-43 du RG AMF.

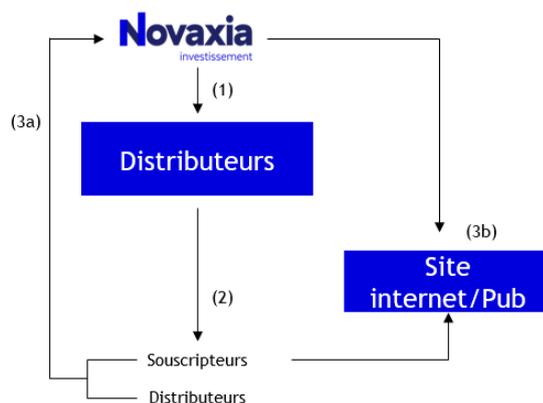
7.3.3 La gestion administrative du portefeuille et des relations investisseurs

Novaxia Investissement assure :

- La valorisation des participations composant le portefeuille de la Société et la valorisation des Actions de la Société ;
- Le contrôle du respect des dispositions réglementaires relatives à la gestion du portefeuille de la Société ; la gestion des relations avec le Dépositaire, l'évaluateur, le commissaire aux comptes ainsi que tout autre prestataire assurant des fonctions relatives aux activités d'investissement de suivi et de désinvestissement (délégué administratif et comptable, conseils juridiques, banques d'affaires, etc.) de la Société ;
- Le suivi de la relation avec les actionnaires de la Société ;
- La gestion de la relation avec l'AMF et les autorités fiscales ou autres ;
- L'envoi des informations, rapports et attestations réglementaires, fiscaux ou contractuels aux actionnaires ;
- La conservation des documents relatifs à la gestion du portefeuille et aux relations avec les actionnaires ; et
- plus généralement toute décision ou acte d'administration ayant trait à la gestion du portefeuille et aux relations avec les actionnaires de la Société.

7.3.4 L'organisation et la supervision de la commercialisation des Actions de la Société

Par ailleurs, Novaxia Investissement assiste la Société dans le cadre de la commercialisation de l'Offre.



- (1) Novaxia Investissement commercialise la Société. A ce titre sa rémunération n'excédera pas 5% (dont en moyenne 5% rétrocédés aux Distributeurs) de l'actif net. Novaxia Investissement établit et signe des conventions de distribution avec Distributeurs souhaitant commercialiser la Société à des Investisseurs.
- (2) Les Distributeurs présentent la Société à des Investisseurs et les assistent dans leurs démarches de souscription.
- (3a) Les Investisseurs ou les Distributeurs, lorsqu'ils y sont habilités, adressent leurs Dossiers d'Investissements à Novaxia Investissement ; leurs Dossiers d'Investissements suivent la procédure décrite au paragraphe 5.1.3.3 ci-après.
- (3b) Les Investisseurs peuvent également prendre connaissance des opportunités d'investissement dans la Société par le biais du site Internet <https://www.novaxia-invest.fr/> sur lequel le Document d'Information et le Dossier de Souscription sont disponibles en téléchargement.

7.4 ORGANISATION DE NOVAXIA INVESTISSEMENT

Novaxia Investissement et l'ensemble de son équipe sont soumis aux règles de bonne conduite prévues par :

- les articles L. 533-11 et suivants du CMF ;
- les articles 314-1 et suivants du RG AMF ;
- le règlement de déontologie des sociétés de gestion de portefeuille intervenant dans le capital investissement commun à l'Association Française des Investisseurs pour la Croissance (AFIC) et à l'Association Française de la Gestion Financière (AFG) (le « **Règlement de Déontologie** »).

Novaxia Investissement, en qualité de société de gestion, est chargée de la mise en œuvre de la politique de gestion des conflits d'intérêts avec les entités sous gestion et le Groupe Novaxia, notamment en termes de politique de sélection des immeubles et de co-investissement – étant précisé qu'en cas de co-investissement, l'investissement de la Société sera réalisé *pari passu* avec les véhicules sous gestion notamment en termes de répartition des bénéfices. Par ailleurs, Novaxia Investissement respectera à tout moment (i) les règles de transferts de participations / actifs notamment entre fonds gérés par Novaxia Investissement, (ii) la politique de sélection des prestataires, conformément aux dispositions du Règlement de Déontologie et (iii) la politique de gestion des conflits d'intérêts avec les sociétés du Groupe Novaxia.

8. DEPOSITAIRE

CACEIS BANK, société anonyme à conseil d'administration au capital de 1.280.677.691,03 euros, dont le siège social est sis 1-3, Place Valhubert 75013 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés (RCS) de Paris sous le numéro 692 024 722.

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-24 du CMF, issues de la transposition de la Directive AIFM, en tant qu'« Autre FIA » disposant d'investisseurs non professionnels, la Société a outre l'obligation d'être gérée par une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF, également l'obligation de désigner un dépositaire. Aux termes d'une convention dépositaire, Novaxia Investissement a désigné la société CACEIS BANK en tant que Dépositaire de la Société. Cette convention a été conclue pour une durée indéterminée.

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-24-8 du CMF, le Dépositaire veille :

- à ce que tous les paiements effectués par des actionnaires, ou en leur nom, lors de la souscription des Actions de la Société, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées ; et
- de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités de la Société.

Le Dépositaire se voit confier la garde des actifs d'un FIA et assure, dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, la conservation des instruments financiers enregistrés sur un compte d'instruments financiers ouvert dans ses livres et des instruments financiers qui lui sont physiquement livrés.

Au titre de ses fonctions, le Dépositaire percevra une rémunération annuelle estimée à cent onze mille huit cents quatre-vingt-trois (111.883) euros TTC.

9. COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE

Pricewaterhousecoopers Audit, commissaire aux comptes, membre de la compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre - situé 63 rue de Villiers - 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex, représenté par Monsieur Malcom Sossou.

Durée du mandat en cours : six exercices à compter du 31 décembre 2020.

Date d'expiration du mandat en cours : à l'issue de l'assemblée générale des associés statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Estimation des honoraires au titre de sa mission de commissariat aux comptes pour l'exercice clos au 31 décembre 2020, tels que compris dans la sous-catégorie « Rémunération récurrente du Dépositaire, du CAC, et frais divers » de la catégorie « Frais de fonctionnement et de gestion de la Société », visée au paragraphe 31 du Document d'Information : 15.000 euros HT.

10. ORGANES DE DIRECTION DE LA SOCIETE

La Société est une société en commandite par actions à capital variable dont le fonctionnement est décrit dans ses Statuts.

10.1 INFORMATION SUR LES ORGANES SOCIAUX

a) Fondateurs

La Société a été immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris le 9 décembre 2019.

Initialement constituée sous la forme d'une société par actions simplifiée au capital social de dix mille (10.000) euros et ayant pour unique actionnaire le FPCI Novaxia Immo Evolution 3. Ce dernier a cédé l'intégralité de ses actions à NI Commandite en date du 10 juin 2020.

La Société a été transformée par la suite en société en commandité par actions à capital variable par décisions unanimes des associés en date du 3 juillet 2020.

b) Membres des organes de direction

b.1) Composition de la Gérance

A la date du Document d'Information, la Société est dirigée par Novaxia Investissement, Gérant statutaire et Société de Gestion de la Société, représentée par son Président, Monsieur Mathieu Descout.

Comme au paragraphe 49 du Document d'Information, Novaxia Investissement est détenue à 100% par Novaxia, détenue et dirigée par Uzès participation représentée par Monsieur Joachim Azan. A la date du Document d'Information, le Capital est détenu majoritairement par des personnes physiques ou morales extérieures au Groupe Novaxia.

Président de Novaxia Investissement, Mathieu Descout, 40 ans. Diplômé de l'ESPI en 2005, Mathieu a commencé sa carrière chez Les Nouveaux Constructeurs avant de rejoindre Nexity Val de Seine puis Bécarré à des postes de développement de projets principalement résidentiels. En 2014, il rejoint Novaxia en qualité de Directeur du développement puis devient Président de Novaxia Investissement en 2020. C'est sous son

impulsion que Novaxia remporte de prestigieux concours comme « Réinventer Paris » en 2016, « Inventons la Métropole du Grand Paris » en 2017 et « Réinventer Paris 2 » en 2019 et de grands appels à projet comme celui, dernièrement, de la transformation de l'Hôtel Dieu lancé par l'AP-HP.

Nom	Adresse (pro)	Mandat /durée	Principales activités en dehors de la Société	Mandats exercés au cours des 5 dernières années
Monsieur Mathieu Descout	45 rue Saint Charles - 75015 Paris	Représentant permanent de Novaxia Investissement (Président) Durée indéterminée	Président de Novaxia Investissement	<u>Mandat en cours d'exercice</u> : Président de Holding Novaxia ISF 2015, Gérant de Novaxia Immo Avenir et Gérant de Novaxia Immo Opportunité 6

b.2) Composition du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance de la Société est composé à la date du Document d'Information de trois membres. Ils ont été nommés pour une durée de six (6) exercices.

Le Conseil de Surveillance de la Société assume le contrôle permanent de la gestion de la Société (contrôle des comptes sociaux, contrôle du respect de l'égalité entre les actionnaires, jugement sur la conduite des affaires sociales et appréciation de l'opportunité de la gestion). Les résultats du contrôle exercé par le Conseil de Surveillance sont consignés dans un rapport que celui-ci doit présenter, chaque année, à l'assemblée générale ordinaire annuelle des actionnaires.

L'assemblée générale du 8 avril 2022 a acté la démission de Monsieur Tom Jamey et de Claire Cauchetier en date du 22 avril 2022 de ses fonctions de membre du conseil de surveillance et a statué sur la nomination de Madame Bélanda Warisse et Arnaud Guilpin.

Le Conseil de Surveillance est composé de :

Nom	Adresse (pro)	Mandat /durée	Principales activités en dehors de la Société	Mandats exercés au cours des 5 dernières années
Monsieur Vincent Aurez	45 rue Saint Charles - 75015 Paris	Président du Conseil de surveillance Début du mandat : 22/12/2020 Fin du mandat 31/12/2025	Directeur Communication, Développement Durable et Innovation de Novaxia	<u>Mandat en cours d'exercice</u> : Membre du Conseil d'administration, Association Halte à l'Obsolescence Programmée Membre du Conseil d'Orientation, Labo de l'ESS, économie sociale et solidaire Membre de l'Advisory Board, European Research Project on Circular Economy for SMEs
Madame Bélanda Warisse	45 rue Saint Charles - 75015 Paris	Membre du Conseil de surveillance Début du mandat : 08/04/2022 Fin du mandat 31/12/2025	Directrice Relations Partenaires	<u>Mandat en cours d'exercice</u> : Néant
Monsieur Arnaud Guilpin	45 rue Saint Charles - 75015 Paris	Membre du Conseil de surveillance Début du mandat : 08/04/2022	Directeur des Investissements de Novaxia Investissement	<u>Mandat en cours d'exercice</u> : Gérant sci ACC – Gérant sci

		Fin du mandat 31/12/2025		OCEANE – Gérant sci MARINE
--	--	--------------------------	--	-------------------------------

Monsieur Vincent Aurez (Membre du Conseil de Surveillance) : Vincent est titulaire d'un double master Science Po Paris – Université de Pékin en politiques environnementales, développement durable et relations internationales. Ancien expert associé de l'Institut de l'économie circulaire, expert extérieur environnement, énergie et transports à la chancellerie politique de l'ambassade de France à Pékin, il est nommé rapporteur de la mission sur l'économie circulaire en 2013 au Ministère des Affaires étrangères et européennes. Il rejoint le cabinet de conseil EY en 2014 et y développe les missions d'économie circulaire au sein du département « Climate Change & Sustainability Services ». Il est l'auteur de plus de 15 publications et deux ouvrages sur l'économie circulaire. Il rejoint Novaxia en 2019 en tant que directeur Communication, Développement Durable et Innovation.

Madame Bélanda Warisse (Membre du Conseil de Surveillance) : Bélanda a rejoint Novaxia une première fois en 2010 en tant qu'assistante de direction. En 2017, Secrétaire Générale, elle a pu contribuer à la croissance du groupe. Elle part vers une aventure entrepreneuriale et décide d'intervenir dans les écoles d'immobilier et de management pour partager son savoir-faire acquis pendant ses 7 années. En 2020, elle fait le choix de réintégrer le groupe en tant qu'attachée commerciale chez Novaxia Investissement. Sa connaissance de l'entreprise, du groupe et des produits permet de nouer des relations privilégiées avec les partenaires et investisseurs.

Monsieur Arnaud Guilpin (Membre du Conseil de Surveillance) : Arnaud a rejoint Novaxia en juin 2019 et est Directeur des Investissements chez Novaxia Investissement, il a en charge l'acquisition d'actifs immobiliers en adéquation avec la stratégie des fonds. Avant de rejoindre Novaxia, Arnaud a débuté sa carrière comme Responsable puis Chef de Projets chez SODEARIF, devenu Linkcity, avant de rejoindre Emerige en tant que Responsable du Développement immobilier d'Entreprise puis Directeur du Développement immobilier d'Entreprise.

c) Associés commandités

Un associé commandité : NI Commandite.

d) Associés commanditaires

Du fait de sa forme sociale (commandite par actions), la Société comprend deux catégories d'associés : (i) un ou plusieurs commandités, étant précisé que, depuis la transformation de la Société, il n'existe qu'un seul commandité, à savoir la société NI Commandite, et (ii) plusieurs commanditaires.

Il est rappelé que les décisions ne sont valablement prises que si elles ont été adoptées par chaque catégorie d'associés (à l'exception de la décision de désignation des membres du Conseil de surveillance qui relève des commanditaires seuls).

La répartition du capital et des droits de vote entre les actionnaires est détaillée dans le tableau du paragraphe 44.1 du Document d'Information.

Les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance, de la direction générale, les associés commandités et les associés commanditaires ne sont liés par aucun lien familial entre eux.

e) Condamnation pour fraude, procédure de liquidation, sanctions à l'égard des membres des organes d'administration, de direction, de surveillance et direction générale

Ni le Gérant, ni son représentant, ni l'associé commandité, ni son représentant, ni aucun des membres du Conseil de surveillance de la Société n'a fait l'objet au cours des cinq dernières années de condamnation pour fraude.

Ni le Gérant, ni son représentant, ni l'associé commandité, ni son représentant, ni aucun des membres du Conseil de Surveillance de la Société, chacun agissant en qualité de l'une quelconque des positions de membre des organes d'administration, de direction ou de surveillance, ou de directeur général n'a été associé au cours des cinq dernières années à une faillite, une mise sous séquestre, une liquidation ou le placement d'entreprises sous administration judiciaire.

Ni l'associé commandité, ni son représentant, ni aucun des membres du Conseil de Surveillance de la Société n'a été incriminé ou sanctionné publiquement et de manière officielle par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés).

A la suite d'une mission de contrôle portant sur le respect de ses obligations professionnelles, la Commission des sanctions de l'AMF a infligé à la Société de Gestion, dans sa décision n°15 du 19 novembre 2019, une sanction pécuniaire de 300.000 euros aux titres de manquements portant notamment sur (i) le défaut d'indépendance, (ii) le non-respect des conditions de son agrément, (iii) la gestion des conflits d'intérêts, (iv) le respect des estimations de frais définies dans les prospectus de certains de ses fonds, (v) l'information sur les risques afférents aux produits commercialisés et (vi) un défaut de diligence et de loyauté à l'égard de la mission de contrôle.

Toutefois, depuis 2018, Novaxia Investissement a mis en œuvre plusieurs mesures consistant à renforcer ses moyens humains, et plus spécifiquement son équipe de direction et ses équipes opérationnelles (13 recrutements dont renforcement du pôle back office et internalisation du RCCI) ainsi que son dispositif de contrôle en mettant à jour notamment l'ensemble des procédures concernées : la procédure de gestion de conflits d'intérêts, gestion des risques, sélection des prestataires etc.

La Commission des sanctions de l'AMF relève à ce titre que la Société de Gestion n'a pas retiré de profit ou d'avantage des manquements retenus qui n'ont engendré aucune perte connue pour des tiers et a relevé dans sa décision l'ensemble des mesures correctives mises en œuvre.

Elle a également infligé des sanctions pécuniaires d'un montant de 50.000 euros à Novaxia Développement, 10.000 euros à Novaxia Gestion et 20.000 euros à Novaxia.

Ni le Gérant, ni son représentant, ni l'associé commandité, ni son représentant, ni aucun des membres du Conseil de Surveillance de la Société n'a été, au cours des cinq dernières années, déchu par un tribunal du droit d'exercer la fonction de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

10.2 REMUNERATIONS ET AVANTAGES EN NATURE DES MEMBRES DES ORGANES DE DIRECTION

En sa qualité de Gérant et de Société de Gestion de la Société, Novaxia Investissement perçoit une rémunération figurant au paragraphe 7.2 du Document d'Information.

Il est prévu d'allouer des jetons de présence aux membres du Conseil de surveillance de la Société à hauteur de 1.000 euros par an pour le Président du Conseil de surveillance et de 500 euros par an par membre (autre que le Président), au titre des services rendus à la Société.

A la date du Document d'Information, aucune autre rémunération ou avantages que ceux décrits ci-avant ne sont prévus au profit des dirigeants de la Société.

10.3 FONCTIONNEMENT DES ORGANES DE DIRECTION

10.3.1 Durée du mandat du Gérant et des membres du Conseil de Surveillance

Novaxia Investissement a été nommé Gérant de la Société dans les Statuts constitutifs pour une durée indéterminée.

Les membres du Conseil de Surveillance de la Société sont nommés pour une durée de six ans, et verront donc leur mandat expirer à l'issue de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Le mandat des membres du Conseil de surveillance pourra toutefois arriver à son terme avant cette date en cas de liquidation de la Société avant la tenue de l'assemblée précitée.

10.3.2 Contrats entre les membres des organes de direction et la Société

A la date du Document d'Information, il n'existe aucun contrat entre les membres du Conseil de Surveillance, le Gérant et la Société ou les Sociétés Liées de la Société. Il est rappelé qu'il n'existe à la date du Document d'Information aucun contrat de prestations de service entre la Société et une quelconque société du Groupe Novaxia, et en particulier Novaxia Développement.

Toutefois, Novaxia Développement pourra rendre des prestations de services au profit de la Société ou, le cas échéant, de toute Société Liée, dans le cadre d'un contrat pour (i) la conception et la réalisation de projets et (ii) la commercialisation. Elle sera à ce titre rémunérée selon une rémunération de marché qui sera portée à la connaissance des Investisseurs.

Dans le cadre du dispositif de gestion des conflits d'intérêts au sein de la société Novaxia Investissement, celui-ci comprend notamment des normes déontologiques strictes, avec un code de déontologie et des procédures opérationnelles y afférentes, visant au respect des principes requis. Le dispositif est adapté aux situations spécifiques issues de la relation avec le Groupe Novaxia et Novaxia Investissement et veille à ce que le recours éventuel à d'autres sociétés du Groupe Novaxia telles que Novaxia Développement se fasse dans le respect de la primauté des intérêts des clients et de l'autonomie de gestion de Novaxia Investissement. À ce titre, toute convention passée avec Novaxia Développement devra être, le cas échéant, préalablement autorisée par le Conseil de Surveillance en vertu des dispositions de l'article L. 226-10 al. 3 du Code de commerce. La société de gestion s'assure notamment que le recours à des prestations du Groupe Novaxia soit justifié par la qualité des prestations fournies, par les synergies que peuvent créer, dans le respect de l'autonomie de gestion, ces mutualisations de moyens, ainsi que par un prix cohérent avec les pratiques de marché pour un service équivalent. Les prestations internalisées au sein du Groupe Novaxia font ainsi l'objet d'une revue annuelle au même titre que pour les autres prestataires. Le RCCI, assure le contrôle de ce dispositif et du suivi des prestataires par les opérationnels. Novaxia Investissement dispose de procédures relatives à la sélection des prestataires de service pour son compte propre et/ ou pour celui des FIA ou mandats dont elle assure la gestion. Les investisseurs des FIA et mandats sont informés de cette organisation préalablement à la souscription. D'une façon générale, une information des investisseurs doit être réalisée à chaque fois que Novaxia Développement est le prestataire principal de la société de gestion sur un FIA ou mandat géré. Ce point fait partie intégrante de la politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par Novaxia Investissement.

10.3.3 Participations détenues par les membres organes de direction

Le tableau ci-dessous établit le nombre d'actions détenues par le Gérant et les membres du Conseil de Surveillance dans la Société :

Gérant / membres du Conseil de surveillance	Nombre d'Actions détenues dans la Société	% du capital social et des droits de vote
Novaxia Investissement, Gérant	0	NS
Monsieur Vincent Aurez, Président du Conseil de Surveillance	1	NS
Monsieur Bélinda Warisse , membre du Conseil de Surveillance	1	NS
Monsieur Arnaud Guilpin, membre du Conseil de Surveillance	1	NS

Ils ne détiennent aucun stock option dans la Société. Aucun accord de participation n'a été mis en place dans la Société.

III. ACTIVITES DE L'EMETTEUR ET STRATEGIE D'INVESTISSEMENT

11. OBJECTIF DE GESTION

La Société a pour objectif de réaliser une performance annualisée de 6 à 7%⁸. Cet objectif intègre les charges identifiées au paragraphe 32 du Document d'Information et, indirectement, les charges afférentes à un projet immobilier supportées par les Sociétés Liées (frais d'audit, frais juridiques, prix d'acquisition, droits d'enregistrement, travaux, frais notariés, frais financiers, frais de pilotage, travaux et honoraires techniques...).

Illustration du calcul d'une performance de 6% :

Etape 1 : Un investisseur souscrit à hauteur de 1.000 euros dans le fonds Novaxia One

⁸ L'investissement comporte des risques détaillés plus précisément à la Section IV du Document d'Information, notamment un risque de perte en capital et un risque lié aux charges.

Etape 2 : Après déduction des frais de la société (frais de gestion, droit d'entrée, frais de fonctionnement etc), Novaxia One investit 720 euros en fonds propres dans un projet immobilier

Etape 3 : Le prix de revient du projet est de 4.800 euros en intégrant l'endettement dans le cas d'un investissement à 1000 euros.

Etape 4 : Au terme des 6 ans, le projet est revendu pour un montant de 5.218 euros

Etape 5 : Après paiement des impôts et remboursement de la dette, l'investisseur reçoit 1.418 euros soit une performance annualisée de 6% sur la durée de placement minimum recommandée de 6 ans.

Il est toutefois rappelé que le montant minimum de souscription est de cinq mille quarante-six (5.046) euros.

12. OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET EN MATIERE DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Novaxia One a pour objectif l'investissement durable au sens de l'article 9 du Règlement SFDR. La Société met en œuvre une approche de type *best in progress* visant à créer de la valeur financière et extra-financière en développant l'investissement dans des projets de recyclage urbain. Les actifs immobiliers obsolètes (friches, bureaux vacants, logements obsolètes) ciblés feront l'objet d'une transformation respectant les engagements ESG de la Société et permettant de créer de la valeur environnementale (par exemple : en dépolluant une friche industrielle pour construire des logements), de la valeur sociale (par exemple : en construisant des logements sociaux ou intermédiaires), tout en valorisant la maîtrise de la chaîne d'approvisionnement (par exemple : en favorisant la réintégration sociale et professionnelle via des clauses d'insertion dans les contrats de prestataires).

Les objectifs environnementaux, sociaux et en matière de gouvernance d'entreprise visés par la prise en compte de critères ESG dans la politique d'investissement sont regroupés en 3 piliers et déclinés en 18 thématiques (Environnement : Performance énergétique, Performance environnementale, Quantité de CO2 évitée, Diagnostic ressource, Réemploi de matériaux, Dépollution des sols, Scénario de réhabilitation, Artificialisation des sols, Aménagements faunistiques ; Social : Occupation temporaire, Création de logements, Création de logements sociaux, Proximité des transports en commun, Accessibilité PMR ; et Gouvernance : Relations prestataires en phase de construction, Occupation temporaire, Sensibilisation des locataires, Certifications et labels).

La notation globale, sur 100, prend en compte une pondération de chaque critère selon : les exigences du label ISR, la stratégie d'investissement de la Société, la stratégie de construction / réhabilitation des actifs et les leviers d'action du gestionnaire pour chaque critère (différents selon la typologie d'actifs immobiliers).

100% des actifs du portefeuille sont soumis à l'évaluation ESG.

En amont de l'investissement, une évaluation initiale est réalisée sur chaque actif entrant dans le portefeuille de Novaxia One, cette évaluation fondée sur la grille ESG permet de décerner à chaque actif une note ESG qui sera améliorée au cours de la durée de vie du projet immobilier jusqu'à une note finale à la livraison de l'actif immobilier. Cette évaluation itérative à plusieurs étapes clés de la durée de vie du projet (acquisition, vacance, obtention du permis de construire, livraison) permet de montrer que la création de valeur extra-financière d'un projet de recyclage urbain est générée lors de l'ensemble des phases d'un projet immobilier. De plus, grâce à la connaissance du projet, Novaxia One connaît les enjeux ESG de ses actifs bien au-delà des données et informations sur lesquelles Novaxia Investissement exerce un contrôle opérationnel.

Novaxia One s'engage à améliorer significativement (soit plus de 20%) la note ESG de chaque actifs sous gestion entre la phase d'acquisition et de livraison au-delà de la note minimale. Conformément au label ISR, cette amélioration se fera sur une période inférieure à 3 ans.

Si Novaxia One conserve la détention des actifs après leur livraison, la société de gestion s'engage à maintenir la note ESG au niveau atteint à la livraison et donc au-delà de la note minimale.

La note minimale à atteindre pour une opération de recyclage en site tertiaire est 44/100.

La note minimale à atteindre pour une opération de recyclage en logements est 51/100.

Pour construire une note minimale valable pour chacune des classes d'actifs présente dans la Société (tertiaire, logements) les référentiels ci-dessous ont été utilisés par un prestataire expert immobilier Sinto :

- Référentiels sectoriels (GRESB, OID, NF Habitat H&E) ;
- Benchmarks sectoriels (GRESB)

- Références et benchmarks internes (Expertise de Sinteo)
- Réglementations françaises et européennes
- Etudes disponibles en ligne

Dans une logique de transparence, tous les critères ESG sont présentés en détails dans le « code de transparence » et la « note méthodologique » de la stratégie ESG de Novaxia One disponible sur le site internet de la Société et les résultats cette stratégie seront communiqués dans un reporting annuel aux investisseurs disponibles sur le site internet de la Société (www.novaxia-invest.fr).

La vérification de la stratégie ESG de Novaxia One, gérée par Novaxia Investissement, fait l'objet d'un plan de contrôle annuel, effectué par la responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI) de la société de gestion, et vérifié par un cabinet externe (contrôle de 3e niveau).

Cette stratégie ESG axée sur le renouvellement urbain était déjà prise en compte dans les différentes stratégies d'investissements des fonds gérés par Novaxia Investissement.

La Société a obtenu le label ISR (Investissement Socialement Responsable) le 27 janvier 2021 par l'organisme Afnor Certification, organisme de certification indépendant qui audite la Société en utilisant différents moyens (analyse documentaire ...). La labellisation ISR vise à formaliser cette stratégie et garantir une transparence et une qualité de la gestion ISR pour les investisseurs. En effet, l'objectif de l'audit est de déterminer si la Société respecte les critères de labellisation tels qu'ils sont détaillés dans le référentiel du label.

L'Investissement Socialement Responsable est un placement qui vise à concilier performance économique et impact social et environnemental en finançant les activités (mobilières ou immobilières) qui contribuent au développement durable.

Dans une logique de transparence, tous les critères ESG sont présentés en détails dans le « code de transparence » et la « note méthodologique » de la stratégie ESG de Novaxia One disponible sur le site internet de la Société et les résultats cette stratégie seront communiqués dans un reporting annuel aux investisseurs disponibles sur le site internet de la Société (www.novaxia-invest.fr).

La vérification de la stratégie ESG de Novaxia One, gérée par Novaxia Investissement, fait l'objet d'un plan de contrôle annuel, effectué par la RCCI de la société de gestion, et vérifié par un cabinet externe (contrôle de 3e niveau).

Cette stratégie ESG axée sur le renouvellement urbain était déjà prise en compte dans les différentes stratégies d'investissements des fonds gérés par Novaxia Investissement.

La Société a obtenu le label ISR (Investissement Socialement Responsable) le 27 janvier 2021 par l'organisme Afnor Certification, organisme de certification indépendant qui audite la Société en utilisant différents moyens (analyse documentaire ...). La labellisation ISR vise à formaliser cette stratégie et garantir une transparence et une qualité de la gestion ISR pour les investisseurs. En effet, l'objectif de l'audit est de déterminer si la Société respecte les critères de labellisation tels qu'ils sont détaillés dans le référentiel du label.

L'Investissement Socialement Responsable est un placement qui vise à concilier performance économique et impact social et environnemental en finançant les activités (mobilières ou immobilières) qui contribuent au développement durable.

De façon subsidiaire, la Société se réserve par ailleurs la possibilité d'investir, en cohérence avec sa stratégie d'investissement et en conformité avec son agrément, dans des fonds d'investissement gérés par la Société de Gestion.

13. STRATEGIE D'INVESTISSEMENT

La Société a pour activité la réalisation de projets de renouvellement urbains, en direct à titre accessoire uniquement, ou au travers de Société(s) Liée(s) :

- l'acquisition (a) d'immeubles libres ou occupés, (b) de terrains, (c) d'entrepôts ou (d) friches industrielles, situés essentiellement en Ile-de-France, ainsi que dans les grandes métropoles régionales et européennes en cas d'opportunité d'investissement,
- en vue de leur réhabilitation et/ou de leur transformation et/ou de leur changement d'affectation et/ou de leur revente.

Ces actifs pourront être achetés loués ou vacants. Il est rappelé que la Société ne peut avoir pour activité, l'acquisition d'actifs en vue de la location nue ou de la location meublée. Les actifs pourront être (i) revendus après obtention des autorisations administratives si nécessaire ou (ii) feront l'objet de travaux, voire de démolition, pour être transformés ou le cas échéant reconstruits après changement d'affectation, puis revendus.

La Société se réserve également le droit d'investir à titre accessoire uniquement, en direct ou au travers de Société(s) Liée(s), (i) dans le secteur hôtelier (opération hôtelières), (ii) le secteur de l'hébergement temporaire ou long terme (résidences étudiantes), (iii) le secteur de la dépendance-santé (résidences séniors), (iv) le secteur de l'hébergement de plein air et la fourniture d'espace de co-working.

13.1 DOTATION DES INVESTISSEMENTS

L'Offre a pour but de permettre à la Société de disposer des moyens financiers nécessaires à la réalisation de son objet social.

Compte tenu de l'expérience du Groupe Novaxia, il est possible de considérer que les sommes souscrites au titre de l'Offre devraient permettre de financer ces opérations à concurrence de 15% à 100% environ, le solde étant le cas échéant financé par le recours à l'emprunt aux taux et conditions du marché et/ou le cas échéant au moyen d'un co-investissement.

13.2 INVESTISSEMENT DE LA SOCIETE

Deux options principales d'investissements ont été identifiées pour réaliser les projets (d'autres options étant envisageables) :

- Investissement par la Société seule en direct ou via une Société Liée immobilière détenue à 100%, à créer :

Dans le cadre d'un investissement immobilier porté par la Société seule, cette dernière investira en direct ou créera une Société Liée dont elle détiendra 100 % du capital social.

La Société financera en fonds propres à hauteur de 15% à 100% l'acquisition immobilière et pourrait recourir à l'emprunt bancaire jusqu'à 85%. Le recours à l'emprunt se fait essentiellement au travers des Sociétés Liées.

- Investissement par la Société avec des partenaires via une société immobilière dont elle détiendra une participation majoritaire ou minoritaire :

La Société pourra également investir avec d'autres partenaires qui pourront le cas échéant être (i) des véhicules d'investissement gérés et/ou conseillés par Novaxia Investissement ou (ii) une société du Groupe Novaxia (dans les conditions développées ci-après) ou (iii) d'autres partenaires. Ce co-investissement se manifestera par une prise de participation majoritaire ou minoritaire de la Société dans la Société Liée, le solde du capital étant détenus par le(s) partenaire(s). Le co-investissement pourra également prendre la forme d'une augmentation de capital d'une structure préexistante ayant pour effet de conférer à la Société une participation à l'issue de l'opération d'augmentation de capital.

Il est rappelé que la Société ne peut avoir pour activité, l'acquisition d'actifs en vue de la location nue ou de la location meublée. Les actifs pourront être (i) revendus après obtention des autorisations administratives si nécessaire ou (ii) feront l'objet de travaux, voire de démolition, pour être transformés ou le cas échéant reconstruits après changement d'affectation, puis revendus.

Dans le cas où la Société investirait à travers une Société Liée, elle (i) participerait activement à la gouvernance de cette société, en tant qu'holding animatrice, dans les conditions visées dans l'opinion fiscale reproduite au paragraphe 51 Document d'Information ou (ii) détiendrait des participations dans des sociétés exerçant une activité de promotion immobilière ou de marchands de bien conformément à l'article 5 des Statuts.

La Société se réserve néanmoins le droit de procéder dans certains cas à d'autres schémas d'investissement.

Au sein de la Société, la décision de procéder à un investissement immobilier et le choix de l'option à retenir sur les modalités de cet investissement (en particulier options 1 ou 2 décrites ci-dessus) sera prise par Novaxia Investissement, et en particulier par le comité d'investissement de cette dernière.

13.3 CRITERE DE REPARTITION / PRIORITE DES OPPORTUNITES D'INVESTISSEMENT ENTRE LES VEHICULES D'INVESTISSEMENTS GERES PAR NOVAXIA INVESTISSEMENT

Conformément au programme d'activité de Novaxia Investissement, l'affectation des projets est décidée par Novaxia Investissement en fonction des critères suivants :

- (i) Stratégie d'investissement des véhicules sous gestion : les projets sont prioritairement affectés aux stratégies d'investissement auxquelles ils correspondent (marchand de biens, promotion immobilière, hôtellerie, ...);
- (ii) Restriction géographique : les projets doivent être réalisés dans la zone géographique d'intervention du véhicule ;
- (iii) Diversification géographique des investissements : Novaxia Investissement a pour objectif la maîtrise du risque financier par une localisation diversifiée des investissements réalisés par les véhicules sous gestion (dans la limite des restrictions éventuelles imposées à un véhicule) ;
- (iv) Objectif de performance des FIA gérés en discriminant notamment la recherche de performance en capital ou de rendement locatif ;
- (v) Adéquation du couple rendement/risque des FIA gérés : Novaxia Investissement a pour objectif le maintien et l'amélioration de la rentabilité du placement offert par les véhicules sous gestion ;
- (vi) Durée / Date d'expiration du véhicule sous gestion : la durée du projet doit être compatible avec la durée résiduelle du véhicule ;
- (vii) Fonds disponibles dans les véhicules sous gestion à la date de sélection du projet : le véhicule doit être en mesure de financer le projet ou de lever les fonds nécessaires au financement du projet ;
- (viii) Taille de l'opération et diversification : les opérations seront affectées en priorité aux FIA qui peuvent assurer seuls l'investissement en fonds, outre les possibilités de co-investissement entre fonds ;
- (ix) Ancienneté des montants à investir par les FIA gérés : l'affectation se ferait selon le retard à l'investissement, en priorité pour les fonds de rendement ; et
- (x) Délai d'investissement des fonds collectés/ Date de création du véhicule d'investissement.

L'application de ces critères et en particulier du (x) (qui renvoie in fine à la date de création du véhicule d'investissement) détermine l'ordre de priorité des véhicules d'investissements en fonction des projets – de sorte qu'un seul des véhicules sous gestion sera prioritaire sur un projet.

Pour autant, un véhicule d'investissement prioritaire sur un projet pourra co-investir avec un autre véhicule d'investissement (le second véhicule dans l'ordre de priorité disposant des fonds suffisant) notamment afin de mutualiser les risques sur une opération ou d'en limiter son exposition.

Ainsi, à la date du Document d'Information, Novaxia Investissement gère sept fonds de capital investissement ayant une stratégie d'investissement similaire à la Société (et pouvant répondre aux critères (i) à (x)) : Novaxia Immo Evolution, Novaxia Immo Club 2, Novaxia Immo Evolution 2, Novaxia Immo Club 6, Gresham Grand Paris 2024, Recovery, Novaxia R mais a cependant d'ores et déjà l'intention de constituer et de gérer d'autres fonds, outre la Société, ayant une stratégie d'investissement similaire (le(s) « **Fonds Concurrent(s)** »). Néanmoins, à la date du Document d'Information, les Fonds Concurrents ont d'ores et déjà engagé une part importante de leurs fonds propres et disposent de fonds propres disponible limités.

13.4 MODIFICATION DE LA STRATEGIE D'INVESTISSEMENT

Toute modification de la stratégie d'investissement supposant une modification des Statuts de la Société est prise à l'initiative du Gérant. Elle nécessitera conformément à ses Statuts une décision de l'assemblée générale extraordinaire des commanditaires avec l'accord unanime des commandités.

Toute autre modification de la stratégie d'investissement est proposée à l'initiative de Novaxia Investissement.

Cette modification ne devient effective qu'après information du Dépositaire et, le cas échéant, des associés (en l'absence de modification statutaire).

Toutefois, toute modification impérative prévue par la réglementation applicable et impactant la stratégie d'investissement, s'appliquera de plein droit.

14. INVESTISSEMENTS

14.1 PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS REALISES AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES

La Société a participé en date du 27 novembre 2020 à l'Opération de Fusion des fonds NIC 3, NIC 4 et NIC 5, à l'Augmentation de Capital de la Tranche n°1, à l'Augmentation de Capital de la Tranche n°2 et à l'Augmentation de Capital de la tranche n°3. L'Opération de Fusion, les Augmentations de Capital des Tranches n°1/n°2/n°3 permettent à la Société de disposer au 31 décembre 2022 du patrimoine suivant :

- une participation (9,8%) dans la SAS BG 140 d'un montant de 3,6 millions d'euros dans une opération de promotion de bureaux à Bagnolet (93) totalisant une surface de 26.900m².
- une participation (100%) dans la SAS Novaxia 1-Pact d'un montant de 31,1 millions d'euros. La SAS Novaxia 1-Pact s'est vue octroyée par la SOCFIM une ligne de crédit de 50 millions d'euros pour financer la phase de portage des projets envisagés qui respectent les critères d'éligibilités définis par le contrat. La société est ainsi investie sur six (6) projets de promotion immobilière dans les communes suivantes :
 - Saint-Denis La Briche (93) : projet de création de 581 logements d'une surface totale de 37.500 m² situé rue de la Briche ;
 - Clichy (92) : projet de création de 292 logements d'une surface totale de 17.500 m² SDP situé rue Olof Palme ;
 - Saint-Germain-en-Laye (78) : projet mixte d'une surface totale de 9.000 m² comprenant la création de 45 logements situé rue Témara.
 - Aubervilliers (93) : projet de recyclage urbain visant à transformer une zone d'activité en 5.037 m² de logements.
 - Noisy-le-Grand (93) : projet de recyclage urbain visant à transformer des entrepôts immeubles de logements pour 24.700 m². Le projet est loué et génère du rendement pendant la période d'obtention des autorisations administratives.
 - Puteaux (92) : projet d'optimisation d'une parcelle de logements pour y développer un immeuble de logements de 4.300 m².
 - Arcueil (94) : projet immobilier de développement de résidences gérées pour une surface total de 3 120 m²
- une participation (49%) dans la SAS Clichy Boréales pour un montant total de 4,7 millions d'euros afin de développer un projet de promotion comprenant 306 logements d'une surface totale de 25.000 m² situé au 9 rue des Teinturiers à Clichy (92).
- une participation (32%) dans la SAS Bagneux 116 pour un montant de 320 euros dont le projet a été intégralement livré au cours de l'exercice 2021.
- une participation (100%) dans la SAS 1 rue de la Liberté pour un montant de 881.000 euros dans un ensemble immobilier situé avenue de la république – Rue de la liberté à Bondy (93) afin de développer un ensemble immobilier à usage d'habitation (résidence étudiante et logements sociaux) et de commerce pour une surface totale d'environ 8.970m².
- une participation (100%) dans la SAS 8 bis Caillaux pour un montant de 2,9 millions d'euros dans un ensemble immobilier situé au 8 bis rue Caillaux pour un projet de promotion de logements d'une surface d'environ 1.240 m².
- une participation (100%) dans la SAS Jaurès 97 d'un montant de 1,7 millions d'euros dans un projet de transformation de bureaux en résidence pour personnes âgées situé au 97 rue Jean Jaurès à Levallois (92).

- une participation (50%) dans la SAS Le Gallo Boulogne pour un montant de 10,4 millions d'euros dans un ensemble immobilier de bureaux situé au 48/49 Quai Le Gallo à Boulogne-Billancourt (92).
- une participation (100%) dans la SAS 19 Cadiot pour un montant de 8,8 millions d'euros dans un ensemble immobilier situé au 19 avenue Cadiot à Maisons-Alfort (94) dont l'objet est de transformer l'immeuble en un ensemble immobilier de plus de 140 logements.
- une participation (40%) dans la SAS 53/55 Desnouettes pour un montant de 2,9 millions d'euros dans un ensemble immobilier d'habitation situé au 53-55 rue Desnouettes à Paris.
- une participation (100%) dans les SAS Novaxia NLH 2018 et SAS 45 Charles Marionneau pour un montant total de 1,9 millions d'euros afin de transformer cet ensemble mixte à vocation essentiellement tertiaire en logements, bureaux et commerces sur une superficie totale de 5.050m² situé au 105 à 113 rue Georges Bonnac et 45 rue Charles Marionneau à Bordeaux.
- une participation (59%) dans la SAS Rooftop 2017 pour un montant de 275.000 euros qui détenait le portefeuille de Monoprix, situés en centre-ville de communes de 1^e couronne de Paris. Le portefeuille a été cédé fin décembre 2020.
- une participation (25%) dans la SAS 124 Achille Peretti pour un montant de 0,8 millions qui a signé l'acquisition d'un actif situé à Neuilly sur Seine dont l'objet est de transformer l'immeuble en un ensemble immobilier de logements.
- une participation (100%) dans la SAS Parvis 1 pour un montant de 6,0 millions d'euros qui a signé une promesse de bail à construction afin de développer le projet de l'Hôtel Dieu situé sur l'île de la Cité dans le 4^{ème} arrondissement de Paris.
- une participation (45%) dans la SAS L'Ecrin pour un montant de 2,2 millions d'euros, qui détient un immeuble de 80 logements situé Route de la Balme à Val d'Isère en vue de sa réhabilitation.
- une participation (55%) dans la SAS Cliniques 8 pour un montant de 7,8 millions d'euros dans le but de réaliser une transformation de cliniques obsolètes.
- une participation (100%) dans la SAS Novaxia ONE Immo 1 pour un montant de 4 millions d'euros, propriétaire d'un actif à usage d'activité à Bry-sur-Marne. La stratégie sur cet actif est de le revendre avec une plus-value générée par un prix d'acquisition décoté.
- une participation (100%) dans la SAS Saint-Denis La Briche pour un montant de 10.000 € d'euros
- une participation (100%) dans la SAS Puteaux Richard Wallace pour un montant total de 230.689 euros
- une participation (49%) dans la SAS Massy 6 Galvani pour un montant total de 196.830 euros afin de développer un projet de promotion comprenant 212 logements et d'une surface totale de 16.750 m² situé au 6 rue Galvani à Massy (91).
- une participation (49%) dans la SAS Alfortville Babeuf pour un montant total de 363.613 euros afin de développer un projet de promotion comprenant 205 logements et une résidence senior de 150 unités d'une surface totale de 22.051 m² situé rue Babeuf à Alfortville (94).
- une participation (100%) dans la SAS Noisy rue de la Passerelle pour un montant total de 70.078 euros
- une participation (20%) dans la SAS Antony Président JFK pour un montant total de 95.237 euros afin de développer un projet de promotion comprenant 74 logements et d'une surface totale de 4.800 m² situé au 4-18 avenue du Président Kennedy à Antony (92).
- une participation (16,5%) dans la SAS La Rochelle 96 pour un montant total de 1.650 euros qui sera la société de co-promotion du projet de la clinique La Rochelle (17).
- une participation (49%) dans la SAS Maisons-Alfort Cadiot pour un montant total de 4,4 millions d'euros qui est la société de co-promotion du projet 19 Cadiot à Maisons-Alfort (94).

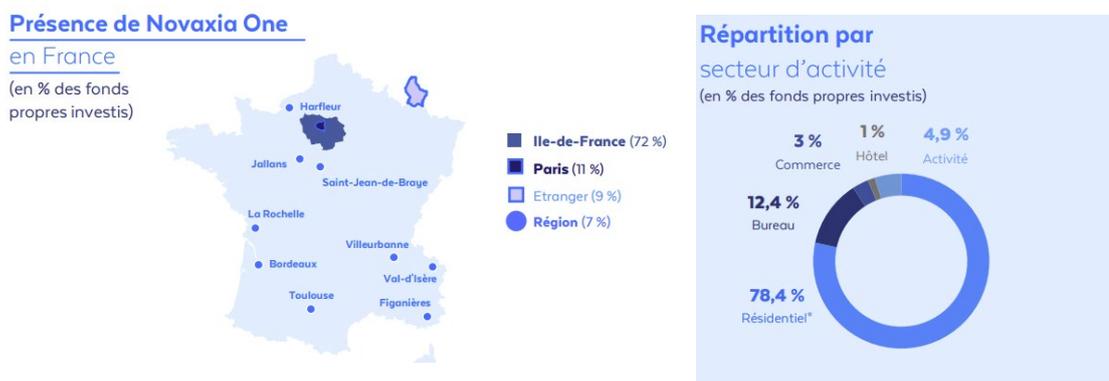
- une participation (16,5%) dans la SAS Toulouse rue Achille Viadieu pour un montant total de 618,416 euros qui sera la société de co-promotion du projet de la clinique Toulouse (31).
- une participation (16,5%) dans la SAS Jallans pour un montant total de 82.814 euros qui sera la société de co-promotion du projet de la clinique Jallans.
- une participation (100%) dans la SAS Saint Ouen M9 pour un montant total de 12,6 millions d'euros qui est actuellement titulaire d'un terrain à bâtir sur lequel nous envisageons la construction d'un projet de logements
- une participation (40%) dans la SAS Aubervilliers Nouvelle France pour un montant total de 400 euros qui sera la société de co-promotion et SERPI pour le développement d'un projet immobilier d'habitation de 10.600 m² à Aubervilliers (93).
- une participation (100%) dans la SAS Clinique Tonkin pour un montant total de 4,4 millions d'euros qui prévoit la transformation d'une clinique en ensemble immobilier mixte (bureaux, écoles et coliving).
- une participation (100%) dans la SAS Rambouillet et Clairefontaine pour un montant total de 10.000 euros qui est une coquille vide en attente de l'affectation d'un projet.
- une participation (100%) dans la SAS Courbevoie rue de Colombes pour un montant total de 138.497 euros qui est une coquille vide en attente de l'affectation d'un projet.
- une participation (6%) dans la SAS Antony 18 JFK pour un montant total de 600 euros qui est une coquille vide détenue avec le copromoteur du projet Antony avenue du Président Kennedy, en attente de l'acquisition du foncier à permis de construire purgé.
- une participation (30%) dans la SAS Aubervilliers Réchossière pour un montant total de 105.006 euros qui est une coquille vide détenue avec le copromoteur du projet Aubervilliers Réchossière, en attente de l'acquisition du foncier à permis de construire purgé.
- une participation (100%) dans la SAS Novaxia Villeneuve la Garenne pour un montant total de 817.723 euros qui a signé une promesse de vente pour l'acquisition d'une parcelle à Villeneuve-la-Garenne pour y développer un projet de grande envergure.
- une participation (100%) dans la SAS Villeneuve la Garenne pour un montant total de 10.000 euros qui est une coquille vide en attente de l'affectation d'un projet.
- une participation (100%) dans la SAS Saint-Germain rue des Gaudines pour un montant total de 8,4 millions d'euros qui a acquis un ensemble immobilier à usage de bureaux à Saint-Germain-en-Laye pour le recycler en projet mixte incluant 4.160 m² de logements et 2.500 m² d'hôtel. Le projet bénéficie d'ores et déjà d'un permis de construire obtenu de la mairie.
- une participation (70%) dans la SAS Nanterre Liberté Egalité Montesquieu pour un montant total de 10.000 euros qui est une coquille vide en attente de l'affectation d'un projet.
- une participation (48,33%) dans la Sàrl HR IMMO pour un montant total de 19 millions d'euros qui a acquis un ensemble immobilier au Luxembourg à usage de park retail pour le recycler et y développer un projet de 11.000 m² de logements.
- une participation (100%) dans SAS Ris Orangis pour un montant total de 136.008 euros qui est une coquille vide en attente de l'affectation d'un projet.
- une participation (100%) dans SAS St Jean de Braye pour un montant total de 10.000 euros qui est une coquille vide en attente de l'affectation d'un projet.
- Une participation (100%) dans la SAS Bezons Rameau Allende pour un montant total de 10 000 euros pour recycler des locaux d'activités pour y développer un projet de 43 000 m² de logements.

14.2 LISTE DES SOCIETES LIEES DE LA SOCIETE

Novaxia One a renforcé la diversification de ses investissements immobiliers en totalisant 32 actifs dont 8 sous promesse à la date du Document d'Information. Novaxia One se positionne essentiellement sur des actifs en Île-de-France, à restructurer en logements.

Cette diversification se traduit également par une augmentation de la quote-part de projets résidentiels dans le portefeuille, traduisant le bon alignement de planètes sur la thématique du recyclage urbain. Cette stratégie qui consiste à sélectionner des actifs tertiaires obsolètes présentant un potentiel de réversibilité, notamment en logements, permet de répondre aux problématiques de pénurie de logements tout en créant de la valeur pour les investisseurs, sans artificialisation des sols.

- Répartition des fonds propres investis par secteur d'activité et géographique :



14.2.1 Sociétés liées détenant d'un projet à venir

Participation	Nom du projet immobilier	Adresse	Localisation	Destination	Quote-Part (QP) de détention
SAS Bagneux 116	Bagneux	116 rue Aristide Briand	Ile-de-France	Logement	32%
SAS 8 bis Caillaux	Caillaux	8 bis rue Caillaux	Ile-de-France	Logement	100%
SAS 1 rue de la Liberté	Bondy Gare	1 rue de la Liberté	Ile-de-France	Logement	100%
SAS Rooftop 2017	Portefeuille d'actifs cédé en décembre 2020				30%
SAS 19 Cadiot	Maisons-Alfort (Société de Portage)	19-25 avenue du Professeur Cadiot	Ile-de-France	Logement	100%
SAS Le Gallo Boulogne	Boulogne - Le Gallo	48/49 quai Alphonse Le Gallo	Ile-de-France	Tertiaire	50%
SAS Jaurès 97	Levallois Jaurès	97 rue Jean Jaurès	Ile-de-France	Logement	100%
SAS 53/55 Desnouettes	Desnouettes	53 rue Desnouettes	Ile-de-France	Logement	40%
SAS Novaxia NLH 2018	Actif immobilier cédé en février 2021				100%
SAS 45 Charles Marionneau	Bordeaux Marionneau	45 rue Charles Marionneau	Région	Mixte	49%
SAS Novaxia 1-Pact	Clichy Olof Palme	5 rue Olof Palme	Ile-de-France	Logement	100%
	St Germain en Laye	12 rue Temara	Ile-de-France	Logement	
	Saint Denis la Briche	38 rue de la Briche	Ile-de-France	Logement	
	Puteaux Richard Wallace	98 Boulevard Richard Wallace	Ile-de-France	Logement	
	Aubervilliers Réchossière (Société de portage)	77 rue Léopold Réchossière	Ile-de-France	Logement	
	Noisy rue de la Passerelle	30 Rue de la Passerelle	Ile-de-France	Logement	
SAS Clichy Boreales	Clichy Flexistokage	8 rue Fournier	Ile-de-France	Logement	49%
SAS BG 140	Galliéni	122 Avenue Galliéni	Ile-de-France	Tertiaire	7%

SAS 124 Achille Peretti	Neuilly Peretti	124 avenue Achille Peretti	Ile-de-France	Logement	25%
SAS Parvis 1	Hôtel Dieu	Parvis Notre-Dame	Ile-de-France	Mixte	100%
SAS L'Ecrin	Val d'Isère	Route de la Balme	Région	Logement	45%
SAS Cliniques 8	Clinique La Rochelle (Société de portage)	La Rochelle	Région	Logement	55%
SAS Novaxia ONE Immo 1	Bry-sur-Marne	110 avenue Georges Clemenceau	Ile-de-France	Tertiaire	100%
SNC MS3	Portefeuille d'actifs cédé en décembre 2020				
SAS Maisons Alfort Cadiot	Maisons-Alfort (Société de copromotion)	19 rue Cadiot	Ile-de-France	Logement	49%
SAS Aubervilliers Rechossière	Aubervilliers (Société de copromotion)	77 rue Léopold Réchossière	Ile-de-France	Logement	30%
SAS Novaxia Villeneuve-la-Garenne	Villeneuve-la-Garenne	12 Avenue Marc Sangnier	Ile-de-France	Logement	100%
SAS Villeneuve-la-Garenne	Villeneuve-la-Garenne	Entrée de ville	Ile-de-France	Logement	
SAS St-Germain Rue des Gaudines	Saint-Germain-en-Laye	3 rue des Gaudines	Ile-de-France	Mixte	100%
SAS Nanterre Liberté Egalité Montesquieu	Nanterre	2 rue de l'Egalité	Ile-de-France	Logement	70%
HR Immo Sarl	Hesperange	Rue de Scillia	Luxembourg	Logement	48%
SAS Clinique Tonkin	Clinique Villeurbanne	59 rue du Tonkin	Région	Mixte	30%
SAS Toulouse rue Achille Viadieu	Clinique Toulouse	105 rue achille viadieu	Région	Résidence gérée	16,5%
SAS Jallans	Clinique Jallans	rue des 4 vents	Région	TBD	16,5%
SAS Nanterre Liberté Egalité Montesquieu	Nanterre Tarkett	2 Rue de l'Egalité	Ile-de-France	Logement	70%
SAS Antony President JFK	Antony JFK	Avenue du Président Kennedy	Ile-de-France	Logement	20%
SAS Ris Orangis	Ris Orangis	13 avenue Paul Langevin	Ile-de-France	Logement	100%
SAS Saint-Jean de Braye	Saint-Jean de Braye	55 Avenue Ampère	Région	Logement	100%
SAS Massy Galvani	Massy	6 rue Galvani	Ile-de-France	Logement	49%
SAS Bezons Rameau Allende	Bezons	9 rue Louis Rameau	Ile-de-France	Logement	100%

14.2.2 Sociétés liées créées en anticipation d'un projet à venir

Participation	Nom du projet immobilier	Avancement du projet	Ville	Quote-part (QP) de détention
SAS Puteaux Richard Wallace	N/A	En attente d'une affectation de projet suite au financement par la ligne ISR	N/A	100%
SAS Alfortville Babeuf	Alfortville Babeuf	Signature d'une promesse en mars 2023	Alfortville	49%
SAS Noisy rue de la Passerelle	N/A	En attente d'une affectation de projet suite au financement par la ligne ISR	N/A	100%
SAS La Rochelle 96	Clinique La Rochelle	En attente du rachat du foncier de Cliniques 8	La Rochelle	16,5%
SAS Saint Ouen M9	Saint-Ouen M9	Société acquise et bénéficiant d'une promesse de vente pour un foncier à Saint Ouen. Projet à l'étude pour déposer un PC logement	Saint-Ouen	100%
SAS Aubervilliers Nouvelle-France	Aubervilliers Nouvelle France	Acquisition à PC purgé	Aubervilliers	40%
SAS St Denis La Briche	N/A	En attente d'une affectation de projet suite au financement par la ligne ISR	N/A	100%
SAS Rambouillet Clairefontaine Leblanc	N/A	En attente d'une affectation de projet suite à un projet abandonné à Rambouillet	N/A	100%

SAS Courbevoie Rue de Colombes	N/A	En attente d'une affectation de projet suite à un projet abandonné à Courbevoie	N/A	100%
SAS Antony 18 JFK	Antony JFK	En attente du rachat du foncier de SAS Antony President JFK	Antony	100%

14.3 PROJETS D'INVESTISSEMENTS DE LA SOCIETE

La durée envisagée d'un cycle d'investissement est de 3 ans, il serait donc possible de réaliser jusqu'à deux cycles d'investissements sur la durée de placement minimum recommandée.

La Société pourra aussi réaliser ses activités via un contrat de promotion immobilière.

Il n'existe aucune certitude sur la réalisation de ces investissements. En effet, la Société est exposée à différents facteurs de risques indiqués à la Section IV du Document d'Information, notamment le risque lié à l'abandon d'un projet.

La Société étant qualifiée d'Autre FIA conformément à la Directive AIFM, et elle sera gérée par sa Société de Gestion. Son processus d'investissement sera assuré par Novaxia Investissement.

Dès lors que des projets seront identifiés, ces derniers seront soumis à un pré-comité de pré-affectation, lequel décide s'ils peuvent être soumis au comité d'investissement de Novaxia Investissement. Dans l'affirmative, le comité d'investissement décidera s'il convient de réaliser le projet proposé, et le cas échéant, de l'affecter à la Société ou à un autre fonds qu'elle gère.

Conformément au programme d'activité de Novaxia Investissement, l'affectation des projets est décidée par Novaxia Investissement en fonction des critères exposés au paragraphe 13.3 du Document d'Information.

Le financement, par la Société, de chacun de ses investissements, se fera (i) à hauteur de 15% à 100% en fonds propres issus de la souscription des Investisseurs et (ii) par recours à l'emprunt bancaire dans la limite de 85% du montant des investissements. Le recours à l'emprunt se fait essentiellement au travers des Sociétés Liées. En garantie de cet emprunt bancaire, la Société concédera généralement une hypothèque sur l'actif immobilier, ainsi qu'un engagement de non-cession des titres de la Société Liée.

Par ailleurs, la Société pourra le cas échéant procéder à un co-investissement.

La Société fera ses meilleurs efforts pour investir la majeure partie des fonds collectés dans le cadre de l'Offre dans les meilleurs délais. Dans l'attente d'un investissement, les souscriptions pourront être versées sur un compte rémunéré ou à terme ; elles seront investies lorsqu'un projet sera identifié.

15. LEVIER

Le financement, par la Société, de chacun de ses investissements, se fera (i) à hauteur de 15% à 100% en fonds propres issus de la souscription des Investisseurs et (ii) par recours à l'emprunt bancaire dans la limite de 85% du montant des investissements. Le recours à l'emprunt se fait essentiellement au travers des Sociétés Liées. En garantie de cet emprunt bancaire, la Société concédera généralement une hypothèque sur l'actif immobilier, ainsi qu'un engagement de non-cession des titres de la Société Liée.

IV. AVERTISSEMENT SUR LES RISQUES

A la date du Document d'Information, les risques significatifs et spécifiques dont la réalisation pourrait avoir un impact négatif significatif sur la Société, ses activités, ses résultats ou son évolution sont détaillés ci-dessous. Ainsi, au sein de chaque catégorie et sous-catégorie de risques, les facteurs de risques sont classés par ordre décroissant d'importance. Les risques présentés comme faibles ci-après sont les moins importants des risques significatifs. Cette hiérarchie des risques prend en compte les effets des mesures prises par la Société pour gérer ces risques.

Les Investisseurs sont avertis que cette liste ne saurait être exhaustive et qu'il est possible que de nouveaux risques, dont l'impact pourrait être significativement défavorable, apparaissent après la date du Document d'Information.

16. RISQUES LIES A L'EMETTEUR OU A SON ACTIVITE

16.1 RISQUE LIE A L'INFLATION

Le risque d'inflation est le risque de voir apparaître, de manière plus ou moins durable et contrôlable, une hausse continue des prix. Le risque inflationniste est renforcé par le conflit en Ukraine. Le risque d'inflation peut avoir un impact sur le taux d'endettement des projets, l'augmentation des matières premières et la commercialisation. Le risque d'inflation est particulièrement suivi par les autorités monétaires puisque l'inflation a pour effet notoire de faire subir une perte de pouvoir d'achat aux différents acteurs de l'économie d'un pays. Il concerne donc aussi bien les consommateurs particuliers que les entreprises. Des mesures de précaution sont prises par la société de gestion pour les 3 thématiques. La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau élevé.

16.2 RISQUE LIE A L'INVESTISSEMENT EN CAPITAL

Il existe un risque inhérent à tout investissement en capital qui peut conduire à des pertes en capital ou à une mauvaise rentabilité en cas d'échec des investissements réalisés par la Société. En conséquence, la Société ne peut écarter les risques de perte en capital ou de mauvaise rentabilité pour l'Investisseur. Il existe donc un risque de non-restitution de leur investissement aux Investisseurs. La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau élevé.

16.3 RISQUE LIE AUX CHARGES DE LA SOCIETE

Il est possible que la Société ait fait une estimation erronée de ses frais futurs, ce qui pourrait diminuer la rentabilité des projets et in fine de la performance de l'investisseur. Le tableau des scénarii figurant au paragraphe 34 du Document d'Information simule l'impact de ces frais sur la performance. La Société fournira une information aux Investisseurs sur les frais réellement engagés. Novaxia Investissement pourra avancer les fonds nécessaires au paiement de l'ensemble des frais de la Société lesquels seront remboursés sans surcoût à Novaxia Investissement de manière différée.

La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau moyen.

16.4 RISQUES LIES A L'EMPRUNT

Compte tenu de son activité (qui implique l'acquisition d'actifs immobiliers), du montant des projets dans lesquels la Société souhaite investir et des frais et charges de fonctionnement de la Société tels qu'exposés dans le Document d'Information, la Société pourrait recourir à l'emprunt (jusqu'à 85%) et/ou au co-investissement.

L'emprunt se fera aux taux et conditions de marché, ce qui expose la Société à l'obligation de remboursement de la dette souscrite, incluant notamment les taux d'intérêts (susceptibles d'être moins favorables que ceux en vigueur à la date du Document d'Information). A cet égard, la Société pourra souscrire des emprunts à taux d'intérêt fixe ou variable selon les conditions proposées par les établissements financiers concernés. En cas de souscription exceptionnelle d'un emprunt bancaire à taux variable, le Gérant veillera à ce que le projet d'investissement puisse absorber l'impact de la hausse des taux et offrir une rentabilité suffisante, sans quoi il ne sera pas souscrit.

Si la rentabilité ou les revenus générés par la Société n'étaient pas suffisants pour permettre le remboursement des échéances dues des prêts en cours, la Société devrait notamment envisager :

- un rééchelonnement de ses dettes toutefois ce risque est atténué en l'espèce pour l'activité de promotion immobilière dans la mesure où les tirages des financements souscrits sont pour la plupart conditionnés à la pré-commercialisation des actifs financés à hauteur de 40 à 50%.
- la cession anticipée de certains de ses actifs, ce qui pourrait en particulier entraîner un risque sur la valeur de revente de ces actifs.

Ces éléments auraient un impact négatif sur les résultats de la Société, et plus globalement, sur la mise en œuvre de sa stratégie, conduisant à une diminution de la Valeur Liquidative de la Société et de la valeur de retrait pour l'Investisseur.

Par ailleurs, les besoins de liquidités de la Société résultant du droit de retrait des actionnaires commanditaires sont de nature à augmenter les besoins futurs en capitaux.

La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau moyen.

16.5 RISQUES D'ILLIQUIDITE ET DE VALORISATION DES ACTIFS

La Société investira exclusivement dans des titres non cotés sur un marché d'instruments financiers dont les sous-jacents sont des Actifs Immobiliers qui sont par nature peu ou pas liquides. Par suite, il ne peut être exclu que la Société éprouve des difficultés à céder de telles participations au niveau de prix souhaité afin de respecter les objectifs de sortie et de stratégie d'investissement du portefeuille, ce qui pourrait avoir un impact négatif sur la Valeur Liquidative de la Société et la valeur de retrait pour l'Investisseur. Toutefois, afin de limiter ce risque, la Société anticipe les échéances de sortie notamment par le pilotage des cycles d'investissement et les délais de demandes de rachat. La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau moyen.

16.6 RISQUE LIE AUX POUVOIRS DU GERANT ET DE L'ASSOCIE COMMANDITE

Le Gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société.

NI Commandite est l'associé commandité de la Société et détient une part de commandité d'une valeur nominale de soixante-dix centimes d'euro (0,70€). NI Commandite est détenue et contrôlée par Novaxia Investissement, Gérant de la Société.

Du fait de la forme de la Société (société en commandite par actions) et des Statuts de cette dernière :

- (i) la révocation du Gérant est difficile puisqu'il ne peut être révoqué que par le Tribunal de commerce pour une cause légitime à la demande de tout associé ou de la Société elle-même ;
- (ii) les pouvoirs des associés commanditaires sont limités, les décisions de l'assemblée générale des commanditaires n'étant valides que sous réserve d'une approbation de NI Commandite ; associé commandité (à l'exception des décisions de nomination des membres du Conseil de surveillance qui relèvent uniquement des commanditaires) ;
- (iii) par ailleurs, conformément à l'article 13 des Statuts, en cours de vie sociale, le ou les gérants sont nommés par le commandité ou, en cas de pluralité, à l'unanimité des commandités.

Toutefois, les associés commanditaires pourront s'exprimer dans le cadre du Conseil de Surveillance. La composition et le rôle du Conseil de Surveillance est détaillée au paragraphe 10 du Document d'Information ci-dessous. Ledit Conseil assume le contrôle permanent de la gestion de la Société et signale s'il y a lieu, dans le rapport qu'il adresse chaque année à l'assemblée générale ordinaire annuelle des associés commanditaires, les irrégularités et inexactitudes relevées dans les comptes de l'exercice et dans la gestion de la Société.

La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau moyen.

16.7 RISQUES LIES A LA VARIABILITE DU CAPITAL SOCIAL

La Société étant à capital variable, les actionnaires ne bénéficient pas d'un droit préférentiel de souscription lors de l'émission d'actions nouvelles décidées par la gérance en application de la clause statutaire de variabilité du capital social (c'est-à-dire en cas d'augmentation de capital entre le capital plancher fixé à trente-sept mille (37.000) euros et le capital autorisé fixé à un milliard (1.000.000.000) d'euros).

Les Investisseurs ne disposent ainsi d'aucune garantie de non-dilution au capital dans le cadre des augmentations du capital souscrit intervenant dans la limite du capital autorisé.

Par ailleurs, chaque actionnaire d'une société à capital variable peut demander son retrait de la Société et le rachat consécutif de ses actions sous certaines conditions et modalités prévues aux articles 7.2.3 et 7.2.5 des Statuts de la Société et décrites au paragraphe 29 du Document d'Information.

En outre, par application de l'article L. 231-6, alinéa 3, du Code de commerce, l'associé qui se retire (ou qui est exclu) de la Société restera tenu pendant cinq ans envers les associés et envers les tiers de toutes les obligations existantes au moment de son retrait. Sa responsabilité ne pourra cependant excéder le montant de ses apports au capital social (c'est-à-dire la valeur de souscription de ses Actions). Concrètement, en cas de défaut de paiement de la Société, les créanciers sociaux ou ses actionnaires ont la faculté de demander aux actionnaires qui se sont retirés (ou qui ont été exclus) depuis moins de cinq ans le remboursement des dettes sociales existant au jour de leur retrait (ou exclusion), à concurrence au maximum de leurs apports. Cette disposition légale compense la liberté de réduction du capital social dans le cadre de la variabilité du capital, les sociétés à capital fixe étant soumises pour toutes réductions de capital non motivées par des pertes à des obligations déclaratives ouvrant un délai d'opposition des créanciers sociaux.

La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau moyen.

16.8 RISQUE LIE A L'EPIDEMIE DE COVID-19

L'épidémie de Covid-19 génère des conséquences majeures sur l'environnement économique mondial, avec notamment le ralentissement des opérations immobilières et le report de certains investissements, et potentiellement un changement dans les modes de vie et de consommation.

Toutefois, avec la campagne de vaccination massive, les différents impacts notamment économiques semblent s'atténuer.

La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau faible

16.9 RISQUES LIES A L'ACTIVITE DE LA SOCIETE

Les investissements réalisés par la Société seront soumis aux risques inhérents des secteurs d'activité de la Société que sont la promotion ou la réhabilitation immobilière, ainsi que l'hôtellerie et l'exploitation.

Les Investisseurs doivent se fier à la capacité du Gérant d'effectuer les investissements qui conviennent pour la Société et de gérer et céder ces investissements de façon discrétionnaire.

Les investissements réalisés par la Société peuvent rétrospectivement avoir fait l'objet d'une analyse erronée des opportunités de marché par les dirigeants et ne pas rencontrer le succès commercial escompté. Toutefois, la Société et son Gérant estiment que leur expertise et leur important réseau d'affaires devraient lui permettre d'identifier et de concrétiser des investissements opportuns et conformes à sa stratégie d'investissement.

La réalisation de tout ou partie des risques ci-dessous est susceptible d'avoir un effet négatif sur les activités, la situation, les résultats financiers de la Société ou ses objectifs ; conduisant à une diminution de la Valeur Liquidative de la Société et de la valeur de retrait pour l'Investisseur.

La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau moyen.

Les risques plus particulièrement liés à l'activité de promotion ou de réhabilitation immobilière et de marchand de biens sont les suivants :

- Risques liés à l'opération, et notamment :
 - Risques techniques

Certains événements peuvent entraîner des retards, des surcoûts, des impossibilités de réaliser ou la suspension des travaux. Il existe ainsi une grande variété de tels risques techniques, dont notamment : demande non prévue des concessionnaires (déploiement d'un transformateur non prévu par ERDF par exemple), erreur de conception de l'immeuble affectant la surface, la faisabilité technique du projet, intempéries, catastrophe naturelle, défaillance des entreprises intervenantes (redressement judiciaire, dépôt de bilan), difficultés d'accès au chantier, difficultés d'approvisionnement des matériaux et des équipements de chantier, malfaçons techniques, sinistres de chantier, accident corporel sur le chantier, vol et vandalisme générant la dégradation de l'ouvrage.

La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau élevé.

- Risques commerciaux

L'activité de la Société est exposée à un certain nombre de risques de nature commerciale, dont notamment : lenteur d'écoulement du stock, baisse des prix de vente, mauvais positionnement du produit par rapport aux attentes de son marché, évolution défavorable du marché immobilier par rapport au bilan prévisionnel de l'opération, évolution défavorable du cadre fiscal, légal et réglementaire de l'acquisition, de la construction, de la détention et de la cession des actifs immobiliers pour les promoteurs, les marchands de biens et les acquéreurs de biens immobiliers, défaut des acquéreurs pour cause de non-réponse aux appels de fonds, insolvabilité, décès, mise sous tutelle, incapacité.

La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau moyen.

- Risques liés à la fréquentation des hôtels

La France est aujourd'hui l'une des principales destinations touristiques mondiales.

La réalisation de la stratégie d'investissement de la Société, et sa capacité à rembourser leur dette bancaire est directement liée à la rentabilité des fonds de commerce hôteliers concernés. Cette rentabilité est elle-même fortement corrélée au taux d'occupation et à la fréquentation des établissements de la Société.

Si la fréquentation des zones dans lesquelles une Société pourrait investir venait à être réduite de manière drastique, comme dans le cas d'une crise sanitaire, le taux de remplissage des hôtels en serait affecté et pourrait ne pas permettre à la Société de rembourser la dette relative aux biens acquis dans les villes concernées et à poursuivre sa stratégie d'investissement. Ceci aurait un impact significatif sur sa stratégie globale, ses résultats financiers et sa rentabilité.

La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau moyen.

- Risques administratifs

Le recours de tiers à l'encontre des autorisations administratives obtenues, le retrait par une autorité administrative des autorisations obtenues, la mise à l'arrêt du chantier par une autorité administrative, ou encore de nouvelles réglementations affectant tout ou partie de l'opération, notamment des nouvelles règles de construction, peuvent avoir un impact négatif sur l'activité de la Société.

La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau moyen.

- Risques financiers

Il existe des risques de hausse du prix de revient de l'opération, issue notamment du coût de construction, de baisse des recettes par rapport aux prévisions initiales, de marge négative de l'opération, ou encore d'allongement du calendrier de l'opération.

La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau moyen.

- Risques fournisseurs

Pour les besoins de ses activités, la Société confiera la réalisation de travaux à des entreprises tierces. Il existe trois principaux risques fournisseurs (i) les risques liés à l'augmentation des coûts de construction et des matières premières, (ii) les risques liés à la solvabilité et aux difficultés financières des fournisseurs, (iii) les risques liés à la succession de fournisseurs sur un même chantier.

Si une ou plusieurs de ces situations se produisaient, elles seraient susceptibles d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats, son développement ou ses perspectives.

La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau faible.

- Risques liés à l'abandon d'un projet immobilier

Chaque projet immobilier implique la mobilisation de la Société et de consultants externes notamment pour effectuer des études préliminaires. L'abandon d'un projet entraîne la perte des coûts ainsi engagés.

Une telle situation, si elle se produisait, serait susceptible d'avoir un effet défavorable sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats, son développement ou ses perspectives.

La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau faible.

- Risques de contentieux

Par ailleurs, les activités immobilières peuvent être source de contentieux. A cet égard, le Groupe Novaxia auquel appartient la Société, comme tous professionnels de l'immobilier, connaît actuellement de tels litiges dans le cadre de ses programmes immobiliers.

La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau faible.

- Risques liés à la détérioration de la solvabilité des ménages

L'activité de la Société dépend en grande partie de l'attractivité des prix du logement, ainsi que des taux d'intérêts et de la capacité des ménages à obtenir des prêts en vue de l'acquisition de biens immobiliers, puis ensuite à honorer lesdits prêts. Si la solvabilité des ménages se détériore en raison d'un moindre engagement, d'une plus grande sélectivité du secteur bancaire dans le domaine des crédits immobiliers ou de la baisse du pouvoir d'achat, la demande de logements en sera directement affectée.

Une telle situation, si elle se produisait, serait susceptible d'avoir un effet défavorable sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats, son développement ou ses perspectives.

La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau faible.

- Risques liés à l'opérateur, et notamment :
 - Difficultés financières à mener l'opération à son terme, par manque de ressources financières.
 - Difficulté opérationnelle ou inaptitude à mener à bien l'opération : disparition des hommes-clés, sous-performance ou désorganisation des fonctions-clés de l'opérateur (dont maîtrise d'ouvrage, commercialisation, administration).
 - Manque d'expérience sur certains marchés ou certaines typologies de biens immobiliers.

La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau faible.

3.1.8 Risque lié à l'approche extra-financière de la Société

Malgré la politique de best-in-progress de la Société en matière de stratégie extra financière, il se peut qu'elle n'atteigne pas l'objectif sur chaque actif immobilier, sans pour autant nuire à la stratégie d'amélioration de la performance ESG du portefeuille. Par exemple, il pourrait arriver qu'elle ne puisse pas développer l'occupation temporaire d'un actif temporairement vacant, malgré des actions mises en œuvre, pour des raisons de sécurité des personnes ou d'autorisations administratives.

La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau faible.

16.10 RISQUE D'UNE DIVERSIFICATION REDUITE DES PROJETS EN CAS D'UNE FAIBLE COLLECTE ET D'UN RETRAIT MASSIF DES INVESTISSEURS

La diversification des projets peut être réduite, dans la mesure où elle dépend du montant total des sommes souscrites par les Investisseurs et de l'octroi des prêts bancaires nécessaires pour compléter les fonds propres.

Les anciens actionnaires de NIC 3, NIC 4 et NIC 5 bénéficient d'un Avantage Particulier personnel et non cessible leurs permettant notamment d'obtenir le rachat de l'intégralité des Actions reçues au titre de l'Opération de Fusion à la date initialement prévue dans les statuts (non-application du plafond de 10% du Nombre Total d'Actions), à la Valeur Liquidative (sans décote). Une sortie massive des anciens actionnaires de NIC3, NIC 4 et NIC 5, en application de l'Avantage Particulier, respectivement le 31 décembre 2022, le 31 décembre 2023 et le 30 juin 2025, pourrait, en l'absence de collectes compensant ces retraits (i) entraîner une diminution de la taille de la Société et une diversification réduite des actifs (réduction du nombre de projets), (ii) limiter l'accès à des actifs de plus grande taille et enfin (iii) réduire l'attractivité de la Société.

La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau faible.

16.11 RISQUE DE CONFLITS D'INTERETS EN MATIERE DE DECISIONS D'INVESTISSEMENT ET DE DESINVESTISSEMENT

Novaxia Investissement en sa qualité de société de gestion gèrera les conflits d'intérêts en ce qui concerne les entités qu'elle gère en matière de politique de sélection des projets d'investissements et de décisions de désinvestissement conformément aux critères établis dans son programme d'activité tel que décrit au paragraphe 13.3 du Document d'Information.

La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau faible.

16.12 RISQUE LIE A LA COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SOCIETE

Le Conseil de Surveillance, qui a pour mission d'assurer le contrôle permanent de la gestion de la Société, est composé de trois membres lesquels occupent tous des fonctions et/ou ont des liens avec le Groupe Novaxia.

La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau faible.

16.13 RISQUE LIE A LA PERTE DE BIODIVERSITE

Par son activité, Novaxia One prend la mesure de l'érosion de la biodiversité qui s'accélère en créant une dégradation de la qualité de l'air, de la qualité de l'eau et une multiplication des espèces invasives, dégradant la qualité de l'hygiène des bâtiments. Toutefois, la Société a vocation à revendre ses actifs postérieurement à la transformation et ne prévoit pas de les détenir sur le long terme. En outre, elle s'engage à avoir un impact positif sur la biodiversité grâce à son objectif de Zéro Artificialisation Nette des sols (ZAN), et à la valorisation des projets en intégrant des aménagements faunistiques ou floristiques (tels que les toitures ou terrasses végétalisées).

La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau faible.

16.14 RISQUE LIE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE IMPLIQUANT DE NOUVELLES NORMES DE CONSTRUCTION

Le changement climatique pourrait entraîner pour la Société de nouvelles normes de construction qui pourraient se traduire par un surcoût des dépenses de travaux et impacter la performance de la Société. Toutefois, les projets immobiliers portés par la Société sont valorisés par la stratégie d'investissement dès lors qu'ils disposent d'une certification environnementale, ceci permettant d'assurer un niveau de performance moyen proche des meilleurs standards actuels.

La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau faible.

16.15 RISQUE LIE AUX OPERATIONS D'OCCUPATION TEMPORAIRE

Novaxia One s'engage à développer l'occupation temporaire sur ses opérations immobilières en phase de vacance avant l'obtention du permis de construire au bénéfice de structures de l'économie sociale et solidaire. Par conséquent la Société s'expose au risque qu'un occupant refuse de libérer les lieux à la fin de son bail, ce qui pourrait engendrer un retard de lancement des travaux et donc impacter directement la performance de la Société. Afin de se prémunir de telle situation, chaque opération d'occupation temporaire est juridiquement encadrée par une convention d'occupation temporaire.

La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau faible.

17. RISQUES JURIDIQUES : RISQUES DE DEPENDANCE A L'EGARD DU GROUPE NOVAXIA

Il existe un risque de dépendance de la Société à l'égard du Groupe Novaxia pour les raisons suivantes :

- (i) Novaxia Investissement, Gérant et Société de Gestion de la Société, est une Filiale à 100% de Novaxia, qui détient également 99,97% du capital de Novaxia Développement ;
- (ii) NI Commandite, associé commandité de la Société est détenu à 100% par Novaxia Investissement ; et
- (iii) Novaxia Développement pourra rendre des prestations de services au profit de la Société.

Du fait de ses liens structurels et contractuels avec la Société, si le Groupe Novaxia venait à rompre ces liens, cela pourrait avoir un impact négatif sur l'activité de la Société, ses résultats et la Valeur Liquidative de la Société (sur laquelle repose la valeur de retrait pour l'Investisseur). Toutefois, la Société est gérée par Novaxia Investissement, une société de gestion de portefeuille réglementée soumise à l'obligation d'agir de manière autonome et indépendante.

La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau moyen.

A la date du Document d'Information, les risques significatifs et spécifiques aux valeurs mobilières offertes dont la réalisation pourrait avoir un impact négatif significatif sur la Société, ses activités, ses résultats ou son évolution sont détaillés ci-dessous. Ainsi, au sein de chaque catégorie et sous-catégorie de risques, les facteurs de risques sont classés par ordre décroissant d'importance. Les risques présentés comme faibles ci-après sont les moins importants des risques significatifs. Cette hiérarchie des risques prend en compte les effets des mesures prises par la Société pour gérer ces risques.

Les Investisseurs sont avertis que cette liste ne saurait être exhaustive et qu'il est possible que de nouveaux risques, dont l'impact pourrait être significativement défavorable, apparaissent après la date du Document d'Information.

18. RISQUES LIES AUX VALEURS MOBILIERES

18.1 Risques liés à l'investissement en capital

Il existe un risque inhérent à tout investissement en capital qui peut conduire à des pertes en capital ou à une mauvaise rentabilité en cas d'échec des investissements réalisés par la Société.

En conséquence la Société ne peut écarter les risques de perte en capital ou de mauvaise rentabilité pour l'Investisseur. Il existe donc un risque de non-restitution de leur investissement aux Investisseurs. Ce risque correspond au risque normal supporté par un investisseur en capital.

La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau élevé.

18.2 Risque lié à l'illiquidité des actions

Les Actions de la Société ne sont pas admises à la négociation sur un marché d'instruments financiers, de telle sorte qu'elles ne sont pas liquides.

Néanmoins, la Société dispose d'un fonds de réserve de 10% destiné à permettre aux Investisseurs d'exercer son droit de retrait. Les conditions et modalités du droit de retrait ainsi que le financement par la Société des demandes de retrait sont décrits au paragraphe 29 du Document d'Information.

L'attention des Investisseurs est attirée sur le fait que leur demande de retrait pourrait ne pas être intégralement exécutée à la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (si les demandes de retrait sont globalement supérieures à 10% du Nombre Total d'Actions) et reportée à la prochaine Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative. La Société disposera d'un Fonds de Réserve destiné à permettre aux Investisseurs de mettre en œuvre leur droit de retrait. Il convient toutefois de rappeler qu'au-delà de l'utilisation du Fonds de Réserve de 10%, les rachats seront bloqués et conditionnés à l'existence d'une souscription en contrepartie.

En outre, en cas de retrait dans les cinq (5) ans à compter de la Date de Souscription, les Actions seront remboursées à concurrence de 95% de la dernière valeur liquidative précédant la date de remboursement (la valeur liquidative pouvant être inférieure à la valeur nominale), au prorata de la quote-part du capital qu'elles représentent sauf en cas d'invalidité de 2ième ou 3ième catégorie ou, de décès du conjoint marié ou du partenaire de Pacs où les actions seront remboursées à la dernière Valeur Liquidative précédant la Date de Remboursement, au prorata de la quote-part du capital qu'elles représentent.

La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau moyen.

18.3 Risque de dilution des participations des Investisseurs

La Société étant à capital variable, il existe un risque de dilution des Investisseurs. En effet, la durée de la souscription aura pour effet de diluer les actionnaires ayant souscrit leurs titres en début de période de souscription ou du fait des prochaines augmentations de capital que la Société envisage d'effectuer. Les Investisseurs ne disposent ainsi d'aucune garantie de non-dilution au capital. Ainsi, dans l'hypothèse où l'intégralité des quarante-deux millions (42.000.000) Actions ordinaires serait souscrite, les investisseurs de la Tranche n°4 ne pourraient détenir que [19,22%] du capital et des droits de vote de la Société.

La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau moyen.

18.4 Risque lié à la responsabilité de l'associé ayant exercé son droit de retrait

Chaque actionnaire d'une société à capital variable peut demander son retrait de la Société et le rachat consécutif de ses actions sous certaines conditions et modalités prévues aux articles 7.2.3 et 7.2.5 des Statuts de la Société et décrites au paragraphe 29 du Document d'Information.

En outre, par application de l'article L. 231-6, alinéa 3, du Code de commerce, l'associé qui se retire (ou qui est exclu) de la Société restera tenu pendant cinq ans envers les associés et envers les tiers de toutes les obligations existantes au moment de son retrait. Sa responsabilité ne pourra cependant excéder le montant de ses apports au capital social (c'est-à-dire la valeur de souscription de ses Actions).

La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau faible.

V. INFORMATION SUR LES VALEURS MOBILIERES DEVANT ETRE OFFERTES

19. NATURE ET CATEGORIE DES VALEURS MOBILIERES

Les Actions émises dans le cadre de l'Offre sont des actions ordinaires (code ISIN FR0014001558 – Code LEI 969500VSKVT0JZ376B85) auxquelles sont attachés les mêmes droits et les mêmes obligations que les actions ordinaires déjà émises par la Société. Les Actions ordinaires sont émises sous la forme nominative. Chaque Action offerte est émise par la Société au prix unitaire d'un euro et dix-neuf centimes (1,19€), soit soixante-dix centimes d'euro (0,70€) de valeur nominale et quarante-neuf centimes d'euro (0,49€) de prime d'émission.

Les actions émises par la Société ne sont pas admises sur un marché de titres financiers réglementé français ou étranger.

Ces Actions ordinaires doivent être souscrites par les Investisseurs au plus tard le 31 juillet 2023 à minuit.

20. LEGISLATION EN VERTU DE LAQUELLE LES VALEURS MOBILIERES ONT ETE CREEES

Les valeurs mobilières émises par la Société sont régies exclusivement par le droit français (Code LEI 969500VSKVT0JZ376B85)

Toutes contestations relatives à la Société qui peuvent s'élever pendant sa durée de vie ou lors de sa liquidation, soit entre les Investisseurs, soit entre ceux-ci et Novaxia Investissement ou le Dépositaire sont soumises à la juridiction des tribunaux français.

21. FORME DES VALEURS MOBILIERES

Les valeurs mobilières ont été émises sous la forme de titres nominatifs dématérialisés et inscrites sur un registre des titres de la Société tenu par le Dépositaire (sur délégation de Novaxia Investissement).

22. MONNAIE DE L'EMISSION DE VALEURS MOBILIERES

La monnaie utilisée est l'euro uniquement.

23. DROITS ATTACHES AUX VALEURS MOBILIERES

Les Actions émises tant lors de la constitution de la Société que dans le cadre de l'Offre sont des actions ordinaires (émises en la forme nominative) auxquelles il n'est pas attaché de droits spécifiques. Elles porteront jouissance à la libération intégrale des Actions souscrites.

Elles sont soumises à toutes les stipulations des Statuts.

En particulier, les Actions donnent droit de vote, droit à dividende et droit au boni de liquidation de manière proportionnée au pourcentage d'actions détenues dans le capital de la Société, étant entendu que les bénéficiaires et le boni de liquidation seront répartis dans les conditions exposées aux « modalités spécifiques de partage de la plus-value (« *carried interest* ») » du paragraphe 33 du Document d'Information.

La Société étant à capital variable, les actionnaires ne bénéficient pas d'un droit préférentiel de souscription lors de l'émission d'actions nouvelles décidées par la gérance en application de la clause statutaire de variabilité du capital social (c'est-à-dire en cas d'augmentation de capital entre le capital plancher fixé à trente-sept mille (37.000) euros et le capital autorisé fixé à un milliard (1.000.000.000) d'euros. Par ailleurs, il n'y a pas de limitation de souscription, dans la limite également du capital autorisé.

Les Investisseurs bénéficient d'un droit de retrait, dont les conditions et modalités sont décrits au paragraphe 29 du Document d'Information.

De plus, la Société étant une société en commandite par actions, la validité des décisions des actionnaires commanditaires est soumise à la concordance avec les décisions des associés commandités.

Par ailleurs, dans le cadre de l'Opération de Fusion et, afin de conserver des conditions similaires de retraits jusqu'à la date d'échéance initialement prévue dans les statuts de NIC 3 (le 31 décembre 2022), NIC 4 (le 31 décembre 2023) et NIC 5 (le 30 juin 2025) ci-après la « **Date d'Echéance** », un Avantage Particulier

personnel et non cessible a été attribué aux anciens actionnaires de NIC 3, NIC 4 et NIC 5 leurs permettant d'obtenir :

- (i) Avant la Date d'Echéance, le retrait dans la limite de 10% du Nombre Total d'Actions sur la base du prix prévu initialement dans les statuts de NIC 3 (à la Valeur Liquidative), NIC 4 (à 90% de la dernière Valeur Liquidative dans la limite du capital libéré et non amorti) ou NIC 5 (à 90% de la dernière Valeur Liquidative) ;
- (ii) A la Date d'Echéance, le retrait de l'Intégralité des Actions reçues au titre de l'Opération de Fusion à la Valeur Liquidative sans décote et sans plafonnement (non-application du plafond de 10% du Nombre Total d'Actions) ;
- (iii) Après la Date d'Echéance, le retrait dans la limite de 10% du Nombre Total d'Actions à la Valeur Liquidative sans décote.

24. RESOLUTION, AUTORISATION ET APPROBATION

En application de l'article 7.2 des Statuts et du fait de la variabilité du capital, (i) le Gérant est habilité à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois par émissions d'actions nouvelles dans la limite du capital autorisé fixé à un (1) milliard d'euros, et ce notamment par offre au public de titres financiers, et (ii) les commanditaires ne bénéficient pas d'un droit préférentiel de souscription lors de l'émission d'actions nouvelles décidées par le Gérant.

Dans le cadre de ses pouvoirs statutaires qui l'habilitent à augmenter le capital social dans la limite du capital autorisé susvisé et à recevoir de nouvelles souscriptions en conséquence, le Gérant a décidé, le 6 mars 2023, de procéder à l'Offre et d'ouvrir la souscription des Actions à compter du 8 mars 2023 et au plus tard le 21 juillet 2023 à minuit.

25. REGIME FISCAL DES ACTIONS

Le droit fiscal de l'Etat membre de l'Investisseur et celui du pays où la Société a été constituée sont susceptibles d'avoir une incidence sur les revenus tirés des valeurs mobilières.

Les conséquences fiscales applicables aux Investisseurs de la Société sont exposées dans l'opinion fiscale reproduite au paragraphe 51 du Document d'Information.

VI. MODALITES ET CONDITIONS DE L'OFFRE DE VALEURS MOBILIERES AU PUBLIC

26. CONDITIONS DE L'OFFRE

26.1 Catégories d'Investisseurs auxquelles les valeurs mobilières sont offertes

Les Actions émises dans le cadre de l'Offre sont offertes à toutes catégories d'Investisseurs, personnes physiques ou morales française ou étrangère (les Statuts ne prévoyant pas d'agrément notamment), à l'exclusion des *US Persons* au sens de la réglementation américaine, à condition de souscrire un montant minimum de cinq mille quarante-six (5.046) euros.

La commercialisation est limitée au territoire national.

Il n'existe pas de droit préférentiel de souscription des actionnaires du fait de la variabilité du capital.

Toute catégorie d'investisseur, personne, physique ou morale, française ou étrangère, à l'exclusion des *US Persons* au sens de la réglementation américaine, peut souscrire à cette augmentation de capital, à condition de souscrire un montant minimum de cinq mille quarante-six (5.046) euros. L'Offre est limitée au territoire national.

26.2 Durée de placement minimum recommandée :



A titre indicatif, le cycle d'investissement de la Société i.e. l'acquisition d'immeuble, la transformation de l'immeuble et la revente de l'immeuble est d'environ 3 ans. La durée minimum optimale de placement recommandée de 6 ans correspond donc à deux cycles d'investissement

26.3 Montant total de l'Offre

Emission de quarante-deux millions (42.000.000) Actions ordinaires entièrement libérées à la souscription, aux fins de porter le capital de la Société de cent vingt-trois millions cinq cent trente-huit mille quatre cent vingt-trois euros et quarante centimes (123.538.423,40 €) au 31 décembre 2022 à cent cinquante-deux millions neuf cent trente-huit mille quatre cent vingt-trois et quarante centimes (152.938.423,40 €) au maximum en cas de souscription intégrale des Actions (soit 15,29 % du capital autorisé de la Société).

La Société étant à capital variable, le montant souscrit pendant la période d'Offre pourra être inférieur au montant de l'émission prévu.

Toutefois, le capital social ne devra pas dépasser la limite du capital autorisé fixé dans les Statuts, soit un (1) milliard d'euros.

26.4 Prix d'émission

Chaque Action est émise avec prime, au prix unitaire d'un euro et dix-neuf centimes (1,19€) (soixante-dix centimes d'euro (0,70€) de valeur nominale et quarante-neuf centimes d'euro (0,49€) de prime d'émission). Le prix de l'Offre (soit à 1,19€/ Action) ressort des décisions du Gérant en date du 6 mars 2023 comme indiqué au paragraphe 24 du Document d'Information ci-avant.

La Valeur Liquidative de la Société Novaxia One au 31 décembre 2022 est de 1,13145€ par action et le prix de l'action dans le cadre de l'Offre est de 1,19€. La différence s'explique par le fait que les droits d'entrée de 5% sont compris dans le prix de l'action dans le cadre de l'Offre.

Prime d'émission

L'émission comporte une prime d'émission de quarante-neuf centimes d'euro (0,49€) dont l'objet est d'intégrer la valorisation économique de la Société. Cette prime a ainsi vocation à (i) rétablir l'égalité entre les Investisseurs, l'augmentation de capital ne comportant pas de droit préférentiel de souscription et de (ii) permettre une souscription à la dernière Valeur Liquidative (valeur de marché) à la date du Document d'Information majorée des frais de souscriptions.

27. CALENDRIER PREVISIONNEL

L'Offre est ouverte à compter du 8 mars 2023 jusqu'au 31 juillet 2023 à minuit.

- Ouverture des souscriptions des Actions : 8 mars 2023
- Date limite de validation des Dossiers de Souscriptions par Novaxia Investissement : 31 juillet 2023
- Information des Investisseurs sur les résultats de l'Opération (mention sur le site internet de la Société) : 31 août 2023
- Le cas échéant, remboursement des souscriptions excédentaires des Investisseurs le 16 août 2023 au plus tard

La période de souscription des Actions pourra être close par anticipation en cas de souscription intégrale de l'Offre avant le 31 juillet 2023. Cette clôture par anticipation fera l'objet d'une publication par voie de communiqué sur le site Internet de la Société.

VII. MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE RACHAT DES ACTIONS

28. MODALITES DE SOUSCRIPTION

28.1 Procédure de souscription

La souscription des Actions de la Société s'effectue sous réserve de la validation du Dossier de Souscription des Actions par Novaxia Investissement.

Dans l'attente de la levée de cette condition suspensive, le montant de la souscription est conservé sur un compte séquestre ouvert auprès de la Banque Palatine. La souscription des Actions ne sera effective qu'à la levée de cette condition suspensive (dès la levée de cette condition, les fonds, préalablement encaissés sur le compte séquestre, seront libérés du compte séquestre vers le compte courant de la Société).

La Société étant à capital variable, la souscription et la livraison des Actions sont effectuées au fil de l'eau.

Le dossier de souscription des Actions comprend les éléments suivants :

- un bulletin de souscription des Actions, valablement signé et comportant toutes les mentions requises par la réglementation en vigueur ;
- une photocopie d'une pièce d'identité en cours de validité et d'un justificatif de domicile à jour daté de moins de trois mois ;
- le récépissé de démarchage (ou d'absence de démarchage) ;
- le questionnaire client dûment complété ; et
- un chèque à l'ordre de « Novaxia One », un ordre de virement ou un avis de virement officiel de la banque détentrice du PEA/PEA- PME de l'Investisseur au compte de « Novaxia One » correspondant au montant total de la souscription.

(ci-après le « **Dossier de Souscription** »).

La procédure de souscription est la suivante, étant précisé que les souscriptions sont reçues dans l'ordre chronologique et traitées selon le principe « *premier arrivé, premier servi* » :

1. Réception du Dossier de Souscription par Novaxia Investissement ;

2. Au plus tard le 31 juillet 2023 à minuit, Novaxia Investissement a validé le Dossier de Souscription, dûment complété, daté et signé et comprenant notamment le chèque, ordre de virement ou avis de virement officiel de la banque détentrice du PEA/PEA- PME de l'Investisseur correspondant au montant de la souscription ;

En l'absence de validation, Novaxia Investissement contactera par tout moyen (par courrier, e-mail ou par téléphone) le Distributeur et/ou l'Investisseur et lui indiquera soit le moyen de compléter son Dossier de Souscription, soit la possibilité que ce Dossier de Souscription lui soit retourné et que ses chèques ou virements lui soient remboursés ;

3. Novaxia Investissement transmet (sur demande du Dépositaire) une copie du Dossier de Souscription accompagnée du mode de paiement de la souscription au Dépositaire, qui encaisse le prix de souscription sur un compte séquestre ouvert auprès de la Banque Palatine;
4. Transfert du compte séquestre ouvert auprès de la Banque Palatine des fonds correspondant au montant total de la souscription sur un compte ouvert au nom de la Société ;
5. Inscription des Actions souscrites par l'Investisseur dans le registre des titres de la Société tenu par le Dépositaire (sur délégation de Novaxia Investissement) et information de l'Investisseur de son inscription ;
6. Au plus tard le 16 août 2023, Novaxia Investissement restituera les Dossiers de Souscriptions excédentaires aux Investisseurs (en cas de dépassement du plafond de l'Offre de quarante-neuf millions neuf cent quatre-vingt mille (49.980.000) euros et procédera au remboursement de leur souscription.

28.2 Montant minimum / maximum d'une souscription

Le montant minimum de souscription est de cinq mille cent dix-sept (5.117) euros.

28.3 Délai de rétractation d'une souscription

Les ordres de souscription sont irrévocables.

28.4 Méthode de libération et de livraison des valeurs mobilières

La libération des Actions ordinaires souscrites se fait intégralement par chèque bancaire ou ordre de virement émis à l'ordre de « Novaxia One ».

La livraison des Actions ordinaires est constatée par leur inscription au nominatif dans le registre de la Société tenu par le dépositaire (sur délégation de Novaxia Investissement).

En outre, la Société s'engage à délivrer une attestation d'inscription en compte au nouvel actionnaire.

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

En signant son bulletin de souscription, l'investisseur s'engage, notamment, à apporter les sommes convenues à la Société selon les instructions de la Société de Gestion en conformité avec le Document d'Information et confirme comprendre l'ensemble de ses engagements et les risques décrits dans le Document d'Information et les Statuts.

Le Document d'Information et les Statuts sont soumis au droit français et toutes les contestations relatives à la Société qui peuvent s'élever pendant la durée de vie de la Société, ou lors de sa liquidation, soit entre les Investisseurs, soit entre ceux-ci et la Société de Gestion ou le Dépositaire, sont soumises à la compétence des juridictions françaises.

28.6 Traitement équitable des Investisseurs

La Société de Gestion porte une attention particulière à ce que l'égalité des Investisseurs soit respectée.

Dans le cadre de l'Opération de Fusion et, afin de conserver des conditions similaires de retraits jusqu'à la date d'échéance initialement prévue dans les statuts de NIC 3 (le 31 décembre 2022), NIC 4 (le 31 décembre 2023) et NIC 5 (le 30 juin 2025) ci-après la « **Date d'Echéance** », un Avantage Particulier personnel et non cessible a été attribué aux anciens actionnaires de NIC 3, NIC 4 et NIC 5 leurs permettant d'obtenir :

- (i) Avant la Date d'Echéance, le retrait dans la limite de 10% du Nombre Total d'Actions sur la base du prix prévu initialement dans les statuts de NIC 3 (à la Valeur Liquidative), NIC 4 (à 90% de la dernière Valeur Liquidative dans la limite du capital libéré et non amorti) ou NIC 5 (à 90% de la dernière Valeur Liquidative) ;
- (ii) A la Date d'Echéance, le retrait de l'Intégralité des Actions reçues au titre de l'Opération de Fusion à la Valeur Liquidative sans décote et sans plafonnement (non-application du plafond de 10% du Nombre Total d'Actions) ;
- (iii) Après la Date d'Echéance, le retrait dans la limite de 10% du Nombre Total d'Actions à la Valeur Liquidative sans décote.

A l'exception de l'Avantage Particulier décrit ci-dessus il n'existe aucune disposition faisant bénéficier certains Investisseurs d'un traitement préférentiel ou du droit de bénéficier d'un tel traitement.

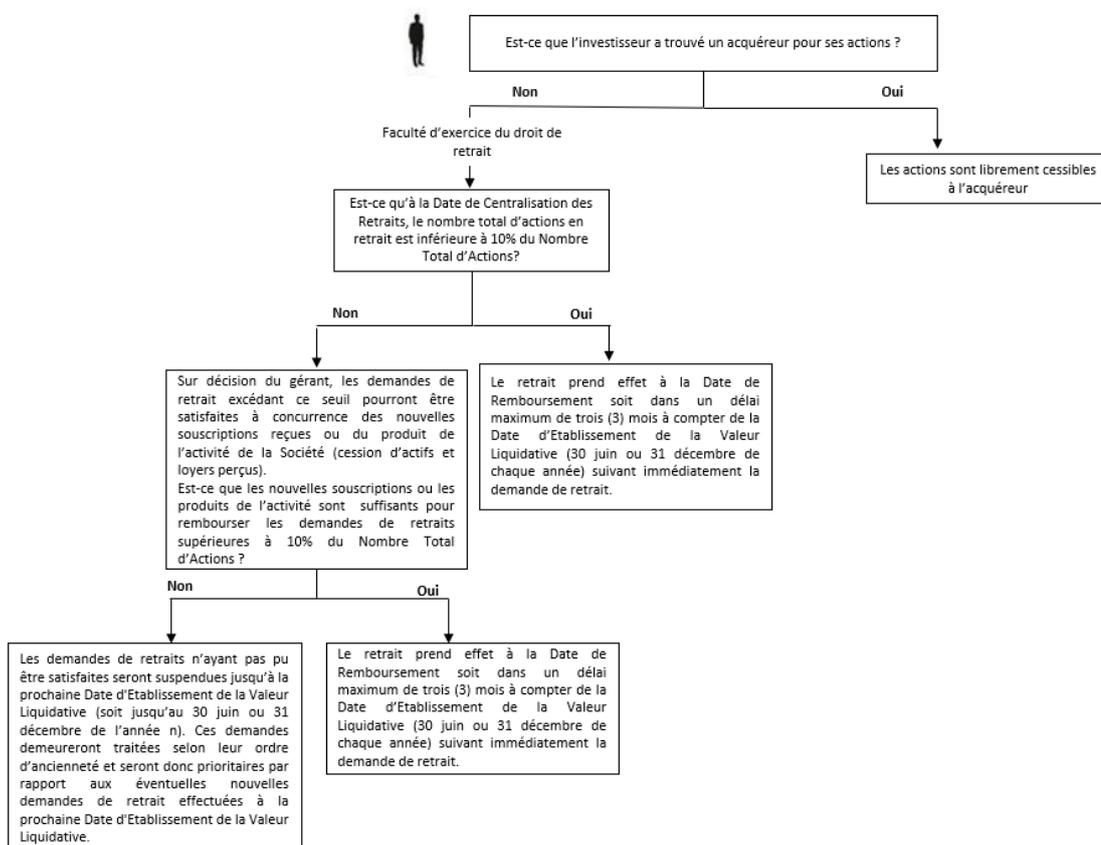
28.7 Modalité de publication des résultats de l'offre et date de la publication

Les Investisseurs seront tenus informés au moyen d'une communication sur le site internet de la Société au plus tard le 31 août 2023.

29. MODALITE DE RACHAT

Les Actions ne sont pas cotées.

La Société étant à capital variable, et ne contenant pas de clause statutaire d'agrément, tous les actionnaires peuvent (i) céder librement leurs actions ou (ii) se retirer en demandant le rachat consécutif de leurs actions avant le terme de la Société. Toutefois, pour bénéficier de la fiscalité avantageuse du PEA ou PEA/PME, l'investisseur est tenu de conserver ses actions pendant au moins cinq (5) ans à compter de l'ouverture de son PEA, PEA/PME.



Droit de retrait de l'associé commanditaire :

Les associés commanditaires disposent d'un droit de retrait par anticipation dont les conditions, limites et modalités d'exercice sont décrites ci-dessous.

- **Notification** : les associés commanditaires souhaitant exercer leur droit de retrait devront notifier, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au Gérant de leur décision avant la Date de Centralisation des Retraits, soit au plus tard avant dix-huit (18) heures (heure de Paris), six (6) mois avant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (les 30 juin et 31 décembre de chaque année).
- **Montant du remboursement** :
 - (i) En cas de retrait dans les cinq (5) ans suivant la Date de Souscription, les actions seront remboursées à concurrence de 95% de la dernière Valeur Liquidative précédant la Date de Remboursement sauf en cas d'invalidité de 2^{ème} ou 3^{ème} catégorie ou, de décès du conjoint marié ou du partenaire de Pacs où les actions seront remboursées à la dernière Valeur Liquidative précédant la Date de Remboursement, au prorata de la quote-part du capital qu'elles représentent.
 - (ii) A compter de la sixième (6^{ème}) année suivant la Date de Souscription, les actions seront remboursées à la dernière Valeur Liquidative précédant la Date de Remboursement.
- **Date de Remboursement** : les Actions seront remboursées dans un délai maximum de trois (3) mois à compter de la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (les 30 juin et 31 décembre de chaque année) suivant immédiatement la demande de retrait.
- **Financement du remboursement** : la Société conservera 10% de l'actif net sous forme de trésorerie investie dans des supports liquides (le « Fonds de Réserve ») destinée à permettre aux souscripteurs de mettre en œuvre leur droit de retrait. Les fonds nécessaires au remboursement pourront en outre provenir (i) des produits de l'activité de la Société (revenus locatifs ou produits de cession) et, le cas échéant, (ii) des nouvelles souscriptions reçues.

Exemple : Pour une demande de retrait formulée le 15 juin de l'année n, la demande de retrait sera exécutée sur la base de la Valeur Liquidative du 31 décembre de l'année n et remboursée avant le 31 mars de l'année n+1.

- **Hypothèse n°1 – si, à la Date de Centralisation des Retraits, le Nombre Total d'Actions en Retrait est inférieur à 10% du Nombre Total d'Actions : le retrait prend juridiquement effet à la Date de Remboursement.**
- **Hypothèse n°2 – si, à la Date de Centralisation des Retraits, le Nombre Total d'Actions en Retrait est supérieur à 10% du Nombre Total d'Actions :**
 - (i) les demandes de retraits, reçues dans l'ordre chronologique, portant sur un nombre d'actions inférieur à 10% du Nombre Total d'Actions, sont remboursées à la Date de Remboursement ;
 - (ii) sur décision du Gérant, les demandes de retrait excèdent ce seuil pourront être satisfaites à concurrence des nouvelles souscriptions reçues et du produit de l'activité de la Société (cessions d'actifs et loyer perçus). Les retraits prendront juridiquement effet à la Date de Remboursement.

Les demandes de retraits n'ayant pas pu être satisfaites seront suspendues jusqu'à la prochaine Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative. Ces demandes demeureront traitées selon leur ordre d'ancienneté et seront donc prioritaires par rapport aux éventuelles nouvelles demandes de retrait effectuées à la prochaine Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative.

Exemple : si les demandes de retrait s'élèvent à 17% du Nombre Total d'Actions

- Les demandes correspondant à 10% du Nombre Total d'Actions sont honorées et financées par le Fonds de Réserve.
- le droit de retrait des associés commanditaires est mis en œuvre par le Gérant selon la règle « *premier arrivé, premier servi* ».
- En l'absence de nouvelles souscriptions, les 7% du capital souscrit ne pourront pas faire l'objet d'un remboursement.

Les associés commanditaires pourront alors à leur choix : céder leurs actions librement à un tiers ; ou attendre la prochaine Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative pour exercer à nouveau leur droit de retrait dans les conditions définies ci-dessus

VIII. FRAIS ET COMMISSIONS

30. COMMISSIONNEMENT DE COMMERCIALISATION

Lors de la souscription par un Investisseur des Actions, la Société verse 5% du montant souscrit à Novaxia Investissement ayant mis en relation l'Investisseur et la Société.

31. PRESENTATION, PAR TYPES DE FRAIS ET COMMISSIONS REPARTIS EN CATEGORIES AGREGÉES, DES REGLES DE PLAFONNEMENT DE CES FRAIS ET COMMISSIONS, EN PROPORTION DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS INITIALES TOTALES AINSI QUE DES REGLES EXACTES DE CALCUL OU DE PLAFONNEMENT, SELON D'AUTRES ASSIETTES

La Société doit supporter les frais de constitution et d'augmentation de capital (avocats, rapport des contrôleurs légaux, frais juridiques, etc.) estimés à trois cent quarante-quatre mille quatre cent (344.400€) euros TTC et de publicité (plaquettes commerciales, bulletins de souscriptions, Document d'Information Clés etc.) estimés à cent quatre-vingt-mille (180.000€) euros TTC, puis payer chaque année des frais de fonctionnement récurrents (hors frais de gestion, de distribution de dividendes aux Investisseurs), notamment aux avocats, au commissaire aux comptes, au comptable et à la compagnie d'assurance, aux membres du conseil (jetons de présence) estimés à un montant de deux cent trente mille quatre cent (230.400€) euros. La Société doit également supporter des frais de dépositaire estimés à 0,06% TTC du montant des souscriptions par an. En outre, des frais et charges liés à l'emprunt seront supportés en fonction des taux et conditions fixés par le marché et du montant emprunté.

Frais de fonctionnement et de gestion de la Société

Les frais et commissions liés à l'Offre sont détaillés dans le tableau ci-dessous. Aucun autre frais ou commission n'est susceptible d'être perçu auprès de l'Investisseur. Le calcul du taux de frais annuel moyen s'effectue sur le montant total des souscriptions.

Catégorie agrégée de frais, telle que définie à l'article D. 214-80-1 du CMF	Description du type de frais prélevés	Règle de plafonnement de ces frais et commissions, en proportion du montant de l'actif net, en moyenne annuelle non actualisée sur l'ensemble de la durée de l'investissement		Règles exactes de calcul ou de plafonnement, en fonction d'autres assiettes que le montant des souscriptions initiales			Destinataire des frais distributeurs : distributeur ou gestionnaire
		Taux	Description complémentaire	Assiette	Taux ou barème	Description complémentaire	
Droits d'entrée et de sortie	Frais de commercialisation versés au gestionnaire	0%	Ce taux TTC est annualisé sur 6 ans pour le calcul du TFAM	Actif net	0%	Ce taux n'est prélevé qu'une seule fois au moment de la souscription	Gestionnaire
	Frais de commercialisation versés aux Distributeurs	0,833%	Ce taux TTC est une moyenne annualisée sur 6 ans pour le calcul du TFAM	Actif net	5%	Ce taux n'est prélevé qu'une seule fois au moment de la	Distributeurs

						sous- cription	
Frais de gestion et de fonctionnement	Rémunération du Gérant	2,16%	Ce taux est annuel TTC ¹	Actif net	2,16%	Ce taux est annuel TTC.	Gestionnaire
	Rémunération récurrente du Distributeur	1,44%	Ce taux est une moyenne annualisée TTC ¹	Actif net	1,44%	Ce taux est annuel TTC.	Distributeurs
	Rémunération du Dépositaire du CAC, jetons de présence et frais divers	0,184%	Ce taux est annuel TTC ¹	Montant fixe ² - sauf rémunération du Dépositaire qui dépend du montant des souscriptions	0,184 %	Ce taux est moyenne annuelle TTC.	Autre
Frais de constitution	Frais liés à la constitution de la Société (frais juridique, frais de marketing, formalités)	0,047%	Ce taux est annuel TTC ¹	Montant fixe ²	0,234 %HT (soit 0,281 % TTC)	Ce taux est TTC et n'est prélevé qu'une seule fois au moment de la souscription	Autre
Frais de fonctionnement non récurrents liés à l'acquisition, au suivi et la cession des participations	Frais liés à aux investissements (commission d'acquisition) de la Société (frais d'audit, frais juridiques, droits d'enregistrement, commission d'acquisition)	0,167%	Ce taux est une moyenne annualisée.	Prix d'acquisition de l'immeuble (hors taxes et hors droits)	0,25% TTC	Ce taux est prélevé lors de chaque acquisition d'immeuble	Gestionnaire
Frais de gestion indirects	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant

¹ Ces taux sont indiqués en TTC, étant toutefois précisé que ces taxes ne pèseront pas in fine sur l'Investisseur dans la mesure où la Société récupère la TVA sur ces frais.

² Ces frais sont fixes et ne dépendent pas de l'actif net de la Société.

32. REPARTITION DES TAUX DE FRAIS ANNUELS MOYENS (TFAM) MAXIMAUX GESTIONNAIRE ET DISTRIBUTEUR PAR CATEGORIES AGREGÉES DE FRAIS

Compte tenu de l'obligation de la Société d'afficher et de respecter des taux maximums de frais moyen annualisé, l'impact de ces frais sur la Société sera limité quel que soit le montant de la collecte aux taux moyens annuels indiqués ci-après.

Le Taux de Frais Annuel Moyen (« TFAM ») gestionnaire et distributeur supporté par l'Investisseur est égal au ratio, calculé en moyenne annuelle, entre (i) le total des frais et commissions prélevés au titre d'une durée d'investissement de six (6) années et (ii) le montant maximal des souscriptions initiales totales. Le tableau ci-après présente les valeurs maximales que peuvent atteindre les décompositions, entre gestionnaire et distributeur de ce TFAM.

Catégorie agrégée de frais	Taux maximums de frais annuels moyens (TFAM maximum)	
	TFAM gestionnaire et distributeur	Dont TFAM distributeur maximum
Droits d'entrée	0,833% TTC	0,833%TTC
Frais récurrents de gestion et de fonctionnement	3,784% ⁹ TTC	1,44%TTC
Frais de constitution ¹⁰	0,047% ¹¹ TTC	Néant
Frais de fonctionnement non récurrents liés à l'acquisition, au suivi et la cession des participations (commission d'acquisition)	0,167% TTC	Néant
Frais de gestion indirects	Néant	Néant
Total TTC	4,830% TTC= Valeur du TFAM gestionnaire et distributeur maximal	2,273%TTC =Valeur du TFAM distributeur maximal

Le TFAM est calculé sur le montant maximal des souscriptions initiales totales, un montant collecté plus faible aura nécessairement un impact à la hausse sur le total du TFAM.

33. MODALITES SPECIFIQUES DE PARTAGE DE LA PLUS-VALUE (« CARRIED INTEREST »)

Description des principales règles de partage de la plus-value (« carried interest »)	Abréviation ou formule de calcul	Valeur
(1) Pourcentage des produits et plus-values nets de charges de la Société attribué aux titres de capital dotés de droits différenciés dès lors que le nominal des titres de capital ordinaires aura été remboursé à l'Investisseur	(PVD)	20% HT soit 24% TTC
(2) Pourcentage minimal du montant des souscriptions initiales totales que les titulaires de titres de capital dotés de droits différenciés doivent souscrire pour bénéficier du pourcentage (PVD)	(SM)	Néant
(3) Pourcentage de rentabilité de la Société qui doit être atteint pour que les titulaires de titres de capital dotés de droits différenciés puissent bénéficier du pourcentage (PVD)	(RM)	106%

Novaxia Investissement bénéficie d'une commission de surperformance de 20% HT (soit 24% TTC) de performance au-delà de 6% de performance annualisée.

Afin de s'assurer de la continuité de la performance, cette commission est calculée et provisionnée à chaque Date d'Établissement de la Valeur Liquidative (semestrielle) dès lors que l'évolution de la Valeur Liquidative de

⁹ 0,184% de ces frais ne sont pas destinés au gestionnaire ou aux distributeurs mais à d'autres fournisseurs

¹⁰ Ces frais sont fixes et ne dépendent pas de l'actif net de la Société.

¹¹ Ces frais ne sont pas destinés au gestionnaire ou aux distributeurs mais à d'autres fournisseurs

la Société a dépassé 6% de performance annualisée sur un semestre et par rapport à la Valeur Liquidative de Référence. La Valeur Liquidative de Référence est la valeur maximum entre les Valeurs Liquidatives constatées historiquement.

Pour les besoins du calcul des valeurs de souscription et de rachat, la commission de surperformance sera provisionnée ou fera l'objet d'une reprise de provision en cas de sous-performance, à chaque Valeur Liquidative. La provision est définitivement acquise à la Société de Gestion à l'issue d'une période de trois (3) ans à compter de la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative au titre de laquelle a été constatée la commission de surperformance si et seulement si la Valeur Liquidative trois (3) ans après la constatation de la provision est supérieure de plus de 6% par rapport à la Valeur Liquidative de Référence.

La commission de surperformance hors taxes est calculée selon les modalités suivantes :

Si :

$$1,06^{0.5} < \frac{(VLi - VLref)}{VLref} + 1$$

Alors :

$$Cs = 0,2 \times N \times (VLi - (VLref \times 1,06^{0.5}))$$

Avec :

VLi : Valeur Liquidative du semestre considéré

VLref : valeur liquidative maximale constatée historiquement

Cs : Commission de surperformance, hors taxes

Ni : nombre de parts émises au semestre considéré

34. COMPARAISON NORMALISEE, SELON QUATRE SCENARII DE PERFORMANCE

Investissement De 10 000 euros	1 an	3 ans	6 ans Période de détention recommandée
Scénario de tension : Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	8 063,85€ -19,36%	6 405,59€ -13,80%	5 009,28€ -10,87%
Scénario défavorable : Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts Rendement annuel moyen	8 985,90 € -10,14%	8 863,71 € -3,84%	9 597,24 € -0,68%
Scénario intermédiaire : Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts Rendement annuel moyen	9 312,38 € -6,88%	9 865,36 € -0,45%	11 891,21 € 2,93%
Scénario favorable : Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts Rendement annuel moyen	9 589,97 € -4,10%	10 774,14 € 2,52%	14 185,19€ 5,99%

Exemple dans le cas où l'investisseur souscrit 1.000 euros d'Actions ordinaires (après déduction des droits d'entrée) et, où une commission de surperformance se déclenche au-delà de 6% par an :

Date	Performance période	VL	Actif Net	Dédenchement commission de surperformance	Base de partage	Commission de surperformance (€)	Dotations aux provisions (+) et reprise sur provisions (-)	Paiement Commission de surperformance	Stock provision fin de période	Actif net après commission de surperformance
31/12/2020		1,000	1 000,00	1,00						
30/06/2021	3,92%	1,039	1 039,20	1,03	0,01	1,93	1,93	0,00	1,93	-0,89
31/12/2021	-4,50%	0,992	992,44	1,07	0,00	0,00	-1,93	0,00	0,00	0,99
30/06/2022	8,00%	1,072	1 071,83	1,07	0,00	0,38	2,31	0,00	2,31	-1,24
31/12/2022	3,50%	1,109	1 109,34	1,10	0,01	1,17	1,17	0,00	3,47	-2,37
30/06/2023	2,50%	1,137	1 137,08	1,14	0,00	0,00	0,00	0,00	3,47	-2,34
31/12/2023	5,00%	1,194	1 193,93	1,17	0,02	4,65	4,65	0,00	8,12	-6,93
30/06/2024	2,50%	1,224	1 223,78	1,23	0,00	0,00	0,00	1,93	6,19	-4,97
31/12/2024	-3,00%	1,187	1 187,07	1,26	0,00	0,00	-4,65	0,00	1,55	-0,36
30/06/2025	6,00%	1,258	1 258,29	1,26	0,00	0,00	4,65	0,38	5,81	-4,55
31/12/2025	4,00%	1,309	1 308,62	1,30	0,01	2,63	2,63	1,17	7,27	-5,97
30/06/2026	4,50%	1,368	1 367,51	1,35	0,02	4,04	4,04	0,00	11,31	-9,95
31/12/2026	5,00%	1,436	1 435,89	1,41	0,03	5,59	5,59	4,65	12,26	-10,82

35. INCIDENCE DES COÛTS SUR LE RENDEMENT

Investissement de 10 000 €	Si vous sortez à 1 an	Si vous sortez à 3 ans	Si vous sortez à 6 ans
Coûts totaux	-1 378,28€	- 2 003,87€	- 2 442,27€
Incidence sur le rendement (réduction du rendement par an)	-13,78%	-6,68%	-4,07%

IX. INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE LA SOCIETE

La Société a été créée le 4 décembre 2019 et immatriculée le 9 décembre 2019 suivant. Elle dispose de comptes annuels pour son exercice clos le 31 décembre 2021.

36. INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES : COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2022 (NORMES FRANÇAISES)

36.1 Comptes annuels de la Société au 31 décembre 2021



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2021)

A l'assemblée générale
NOVAXIA ONE
1 Rue Des Italiens
75009 PARIS

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société NOVAXIA ONE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

PricewaterhouseCoopers Audit, SAS, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, www.pwc.fr

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles et du Centre. Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 495 €. Siège social : 63 rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 572 006 483. TVA n° FR 75 572 006 483. Siret 572 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-sur-Seine, Nice, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues ainsi que sur la présentation d'ensemble des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du gérant et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-8 du code de commerce.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le gérant.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

NOVAXIA ONE

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2021 - Page 4

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-Sur-Seine, le 22 mars 2022

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit



Malcom Sossou

NOVAXIA ONE

**1-3 RUE DES ITALIENS
75009 PARIS**

**COMPTES ANNUELS
du 01/01/2021 au 31/12/2021**

Sommaire

Bilan	4
Compte de résultat	7
Annexes aux comptes annuels	10
<i>Préambule</i>	10
<i>Règles et méthodes comptables</i>	10
<i>Autres éléments significatifs de l'exercice</i>	11
<i>Evénements Post-clôture</i>	11
<i>Notes sur le Bilan Actif</i>	12
<i>Notes sur le Bilan Passif</i>	13
<i>Notes sur le Compte de Résultat</i>	14
<i>Détail des postes concernés par le chevauchement de l'exercice</i>	15
<i>Résultats des 5 derniers exercices</i>	16
<i>Tableau de filiales et participations</i>	17

NOVAXIA ONE

Bilan

Bilan

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2021 (12 mois)		du 01/12/2019 au 31/12/2020 (13 mois)		Variation
	Brut	Amort.prov.	Net	Net	
Capital souscrit non appelé (0)					
Actif immobilisé					
Frais d'établissement					
Recherche et développement					
Concessions, brevets, droits similaires					
Fonds commercial					
Autres immobilisations incorporelles					
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles					
Terrains					
Constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles					
Immobilisations en cours					
Avances et acomptes					
Participations évaluées selon mise en équivalence					
Autres participations	6 787 779		6 787 779	24 382 147	-17 594 368
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés	3 203 541		3 203 541	3 014 914	188 627
Prêts					
Autres immobilisations financières					
TOTAL (I)	9 991 320		9 991 320	27 397 061	-17 405 741
Actif circulant					
Matières premières, approvisionnements					
En-cours de production de biens					
En-cours de production de services					
Produits intermédiaires et finis					
Marchandises					
Avances et acomptes versés sur commandes	4 475		4 475	56 766	- 52 291
Clients et comptes rattachés	80 146		80 146	165 488	- 85 342
Autres créances					
. Fournisseurs débiteurs					
. Personnel					
. Organismes sociaux					
. Etat, impôts sur les bénéfices					
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	1 975 629		1 975 629	1 206 842	768 787
. Autres	71 281 280	1 946 008	69 335 272	60 702 734	8 632 538
Capital souscrit et appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	41 556 208		41 556 208	4 526 450	37 029 758
Instruments financiers à terme et jetons détenus					
Charges constatées d'avance					
TOTAL (II)	114 897 737	1 946 008	112 951 729	66 658 280	46 293 449
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)					
Primes de remboursement des obligations (IV)					
Ecart de conversion et différences d'évaluation actif (V)					
TOTAL ACTIF (0 à V)	124 889 057	1 946 008	122 943 049	94 055 341	28 887 708

Bilan (suite)

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2021 (12 mois)	du 01/12/2019 au 31/12/2020 (13 mois)	Variation
Capitaux Propres			
Capital social ou individuel (dont versé : 90 771 514)	90 771 514	64 193 244	26 578 270
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	38 758 938	25 260 458	13 498 480
Ecart de réévaluation			
Réserve légale			
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves	1	1	
Report à nouveau	-4 834 422	-14 252	-4 820 170
Résultat de l'exercice	-4 604 940	-4 813 288	208 348
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
Résultat de l'exercice précédent à affecter			
TOTAL (I)	120 091 089	84 626 160	35 464 929
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
TOTAL (II)			
Provisions pour risques et charges			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
TOTAL (III)			
Emprunts et dettes			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres Emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
. Emprunts			
. Découverts, concours bancaires	9 929	5 319	4 610
Emprunts et dettes financières diverses			
. Divers			
. Associés	1 232 700	9 090 000	-7 857 300
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 109 872	298 111	811 761
Dettes fiscales et sociales			
. Personnel			
. Organismes sociaux	1 600	1 600	
. Etat, impôts sur les bénéfices			
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	24 212	28 150	- 3 938
. Etat, obligations cautionnées			
. Autres impôts, taxes et assimilés			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	473 647	6 000	467 647
Instruments financiers à terme			
Produits constatés d'avance			
TOTAL (IV)	2 851 960	9 429 180	-6 577 220
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif(V)			
TOTAL PASSIF (I à V)	122 943 049	94 055 341	28 887 708

NOVAXIA ONE

Compte de résultat

Compte de résultat

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2021 (12 mois)		du 01/12/2019 au 31/12/2020 (13 mois)		Variation absolue	%
	France	Exportations	Total	Total		
Ventes de marchandises						
Production vendue biens						
Production vendue services	64 004		64 004	121 804	- 57 800	-47,45
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	64 004		64 004	121 804	- 57 800	-47,45
Production stockée						
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation						
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges						
Autres produits			3	2 255	- 2 252	-99,87
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)			64 007	124 059	- 60 052	-48,41
Achats de marchandises (y compris droits de douane)						
Variation de stock (marchandises)						
Achats de matières premières et autres approvisionnements						
Variation de stock (matières premières et autres approv.)						
Autres achats et charges externes			5 331 620	3 304 389	2 027 231	61,35
Impôts, taxes et versements assimilés				3 011	- 3 011	-100
Salaires et traitements						
Charges sociales						
Dotations aux amortissements sur immobilisations				1 767 601	-1 767 601	-100
Dotations aux provisions sur immobilisations						
Dotations aux provisions sur actif circulant			732 690	650 303	82 387	12,67
Dotations aux provisions pour risques et charges						
Autres charges			1 010	20 402	- 19 392	-95,05
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)			6 065 321	5 745 706	319 615	5,56
RESULTAT EXPLOITATION (I-II)			-6 001 314	-5 621 647	- 379 667	6,75
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun						
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)						
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)						
Produits financiers de participations			738 278	813 577	- 75 299	-9,26
Produits des autres valeurs mobilières et créances						
Autres intérêts et produits assimilés				1 736	- 1 736	-100
Reprises sur provisions et transferts de charges						
Différences positives de change						
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement						
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS (V)			738 278	815 312	- 77 034	-9,45
Dotations financières aux amortissements et provisions						
Intérêts et charges assimilées			63 698	6 874	56 824	826,65
Différences négatives de change						
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement						
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES (VI)			63 698	6 874	56 824	826,65
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			674 580	808 439	- 133 859	-16,56
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (I-II+III-IV+V-VI)			-5 326 734	-4 813 208	- 513 526	10,67

Compte de résultat (suite)

	Présenté en Euros			
	Exercice clos le 31/12/2021 (12 mois)	du 01/12/2019 au 31/12/2020 (13 mois)	Variation absolue	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
Produits exceptionnels sur opérations en capital	17 727 110	335 233	17 391 877	N/S
Reprises sur provisions et transferts de charges				
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII)	17 727 110	335 233	17 391 877	N/S
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion				
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	17 727 110	335 313	17 391 797	N/S
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions				
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)	17 727 110	335 313	17 391 797	N/S
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)		-80	80	-100
Participation des salariés (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)	-721 794		-721 794	N/S
TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)	18 529 395	1 274 604	17 254 791	N/S
TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)	23 134 334	6 087 893	17 046 441	280,01
RESULTAT NET	-4 604 940	-4 813 288	208 348	4,33
Dont Crédit-bail mobilier				
Dont Crédit-bail immobilier				

NOVAXIA ONE

Annexes aux comptes annuels

Annexes aux comptes annuels

Préambule

L'exercice social clos le 31/12/2021 a une durée de 12 mois.
L'exercice précédent clos le 31/12/2020 avait une durée de 13 mois.

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 122 943 048,92 €.

Le résultat net comptable est une perte de 4 604 939,74 €.

Les informations communiquées ci-après font partie intégrante des comptes annuels qui ont été arrêtés le 31/12/2021 par les dirigeants.

Règles et méthodes comptables

Les conventions ci-après ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux règles de base suivantes :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre (hors méthode d'évaluation des immobilisations corporelles),
- indépendance des exercices.

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Les comptes annuels de l'exercice clos au 31 Décembre 2021 ont été établis conformément aux dispositions du Plan Comptable Général, règlement n°2016-07 de l'ANC et aux principes comptables généralement admis en France, qui sont essentiellement ceux décrits ci-dessous

1. Immobilisations corporelles

Les immobilisations incorporelles sont constituées des frais de constitution et d'augmentation de capital. Elles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires) ou à leur coût de production.

Les intérêts des emprunts spécifiques à la production d'immobilisations ne sont pas inclus dans le coût de production de ces immobilisations.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire sur une durée de 12 à 24 mois.

2. Titres de participation

La valeur brute est constituée par le coût d'acquisition des titres hors frais accessoires.

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

3. Avances en compte courant

Les avances en comptes courants sont évaluées à leur valeur nominale augmentée ou diminuée des intérêts courus à recevoir ou à payer.

Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

4. Autres créances et dettes

Les créances et les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.
Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

5. Méthode de calcul des frais de gestion

Les frais de gestion sont calculés et communiqués par la société de gestion.

Le taux annuel indiqué dans le prospectus est de 3% HT (soit 3,6% TTC) de la collecte jusqu'à la date de fusion et de 3 % HT (soit 3,6% TTC) de l'actif net du fonds après la fusion.

Autres éléments significatifs de l'exercice

L'assemblée générale du 11 juin 2021 a décidé de modifier la dénomination de la société en « NOVAXIA ONE ».

Pour rappel, la société a été immatriculée le 9 décembre 2019 avec la dénomination sociale FPCI IE 3 PROJET 1. Puis l'assemblée générale du 9 octobre 2020 avait décidé du changement de dénomination sociale pour « ONE ».

Au cours de l'exercice 2021, la société a émis 37 997 276 actions de 0,70 € de valeur nominale portant ainsi le capital social de 64 193 243,80 € à 90 791 337 €

Des retraits d'actionnaires ont engendré une diminution du capital de 19 823,30 € (28 319 actions) pour le porter au 31 décembre 2021 à 90 771 513,70 €

Depuis le 10 février 2021, la société Novaxia One est la seule redevable de l'impôt sur les sociétés et de l'imposition forfaitaire annuelle dus par le groupe formé par elle-même et par les sociétés ci-dessous en application des dispositions de l'article 223 A du Code Général des Impôts, avec effet à compter du 1^{er} janvier 2021 :

- SCA NOVAXIA ONE (tête de groupe)
- SAS 1 RUE DE LA LIBERTE
- SAS 8 BIS CAILLAUX
- SAS 19 CADIOT
- SAS JAURES 97
- SAS NOVAXIA NLH 2018
- SAS NOVAXIA 1-PACT (ex SAS 8 RUE FOURNIER)

Cette option a entraîné un produit d'intégration fiscale de 721 794 € au 31/12/2021.

Evènements Post-clôture

Le conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, qui a débuté le 24 février 2022, et ses impacts potentiels sur l'économie mondiale sont suivis de manière rapprochée par Novaxia One. La Société n'ayant pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie, l'impact de cet événement apparaît à ce jour limité. A l'avenir, celui-ci pourrait toutefois avoir des conséquences sur la performance du secteur de l'immobilier, la valorisation et la liquidité des actifs détenus par les sociétés immobilières.

Annexes aux comptes annuels (suite)

Notes sur le Bilan Actif

Actif immobilisé

Les mouvements de l'exercice sont détaillés dans les tableaux ci-dessous :

Immobilisations brutes = 9 991 320 €

Actif immobilisé	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles	3 070 402		3 070 402	
Immobilisations corporelles				
Immobilisations financières	27 397 061	322 368	17 728 109	9 991 320
TOTAL	30 467 463	322 368	20 798 511	9 991 320

Les immobilisations incorporelles sont composées des frais d'établissement apportés par Novaxia Immo Club 5. Ces dernières sont totalement amorties depuis l'exercice 31/12/2020. Ces frais d'établissements ont donc été sortis de l'actif au cours de l'exercice 31/12/2021.

Les immobilisations financières sont composées des titres de participations apportées par les 3 sociétés absorbées en 2020.

La hausse s'explique à hauteur de 188 627 € par les intérêts 2021 sur les obligations, le solde soit 133 741 €, correspond à des nouvelles participations lors de la constitution sur des sociétés créées en 2021.

La diminution des immobilisations financières est essentiellement liée à la réduction de capital de la SAS ROOFTOP 2017 de 30 047 820 actions non motivées par des pertes par voie de remboursement en numéraire d'actions des associés en vue de leur annulation immédiate décidée par acte sous seing privé du 18/03/2021.

Le nombre d'actions à annuler relative à la société Novaxia ONE est de 17 695 309.

Amortissements et provisions d'actif = 0 €

Amortissements et provisions	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles	3 070 402		3 070 402	
Immobilisations corporelles				
Titres mis en équivalence				
Autres Immobilisations financières				
TOTAL	3 070 402		3 070 402	

Les frais d'établissement sont totalement amortis depuis l'exercice 31/12/2020. Ils ont donc été sortis de l'actif au cours de l'exercice 31/12/2021.

Etat des créances = 73 337 054 €

Etat des créances	Montant brut	A un an	A plus d'un an
Actif immobilisé			
Actif circulant & charges d'avance	73 337 054	2 832 707	70 504 347
TOTAL	73 337 054	2 832 707	70 504 347

Les créances sont essentiellement composées des avances en comptes courants au profit des différentes filiales pour un montant de 70 504 347 €. La TVA déductible s'élève à 1 975 629 €.

Provisions pour dépréciation = 1 946 008 €

Nature des provisions	A l'ouverture	Augmentation	utilisées	non utilisées	A la clôture
Stocks et en-cours Comptes de tiers Comptes financiers	1 213 318	732 690			1 946 008
TOTAL	1 213 318	732 690			1 946 008

La provision pour dépréciation concerne une créance fiscale pour laquelle la société est en attente d'un remboursement de TVA de 1 654 898 €

Produits à recevoir par postes du bilan = 66 822 €

Produits à recevoir	Montant
Immobilisations financières Clients et comptes rattachés Autres créances Disponibilités	66 822
TOTAL	66 822

Trésorerie = 41 556 208 €

La trésorerie s'élève au 31/12/2021 à 41 556 208 € contre 4 526 450 € à la clôture de l'exercice précédent. Cette variation s'explique essentiellement par la collecte qui a débuté en mars 2021.

Sur l'exercice 2021, la collecte a généré 40 069 868 € d'encaissements après retraits de certains actionnaires.

Notes sur le Bilan Passif**Capital social = 90 771 514 €**

Mouvements des titres	Nombre	Val. nominale	Capital social
Titres en début d'exercice	91 704 634	0,70	64 193 244
Titres émis	37 997 276	0,70	26 598 093
Titres remboursés ou annulés	28 319	0,70	19 823
Titres en fin d'exercice	129 673 591	0,70	90 771 514

Le capital social après émission des nouvelles actions était composé de 129 701 910 actions de 0,70 €.

Des retraits d'actionnaires en cours d'exercice fixent désormais le capital à 129 673 591 actions de 0,70 €.

Etat des dettes = 2 851 960 €

Etat des dettes	Montant total	De 0 à 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Etablissements de crédit	9 929	9 929		
Dettes financières diverses	1 232 700	272 700		960 000
Fournisseurs	1 109 872	1 109 872		
Dettes fiscales & sociales	25 812	25 812		
Dettes sur immobilisations				
Autres dettes	473 647	473 647		
Produits constatés d'avance				
TOTAL	2 851 960	1 891 960		960 000

Les dettes financières diverses s'élèvent au 31/12/2021 à 1 232 700 € et ont diminué de 7 857 300 €.

Cette baisse est principalement liée au remboursement de 97% des apports de la SEP ROOFTOP, actuellement en période de liquidation.

Annexes aux comptes annuels (suite)

Notes sur le Compte de Résultat

Ventilation du chiffre d'affaires = 64 004 €

Le chiffre d'affaires de l'exercice se décompose de la manière suivante :

Nature du chiffre d'affaires	Montant HT	Taux
Prestations de services	55 729	87,07 %
Produits des activités annexes	8 275	12,93 %
TOTAL	64 004	100.00 %

Autres informations relatives au compte de résultat

Les postes de charges et produits composant le résultat de l'exercice figurent au compte de résultat des états financiers.

On pourra s'y reporter ainsi qu'à la plaquette financière annuelle, documents qui fournissent une information plus détaillée.

Autres informations

Rémunération des dirigeants

La gérance de la société est assurée par la société de gestion de portefeuille NOVAXIA INVESTISSEMENT.

La rémunération de gérance est calculée sur un pourcentage annuel de 3% HT de la collecte jusqu'à la date de la fusion et de 3% HT de l'actif net du fonds soit 3.60 % TTC après la fusion.

Pour cet exercice clos au 31/12/2021 la société NOVAXIA INVESTISSEMENT a perçue une rémunération de 3 317 406 € HT.

Honoraires des Commissaires Aux Comptes

	Montant
Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes	25 000
Honoraires facturés au titre des conseils et prestations de service	134 174
TOTAL	159 174

Engagement hors bilan

Néant

Annexes aux comptes annuels (suite)

Informations relatives aux entreprises liées

Eléments concernant les entreprises liées et les participations		
Postes	Montants concernant les entreprises	
	Liées (en €)	Avec lesquelles la société a un lien de participation
Créances clients et comptes rattachés	72 724	4 122
Autres créances	50 241 333	20 263 014
Autres titres immobilisés		3 203 541
Participations	643 778	6 144 001
Emprunts et dettes financières diverses		960 000
Charges financières		
Prestations de services	45 973	15 281
Produits financiers	297 814	440 029

Détail des postes concernés par le chevauchement de l'exercice

Les comptes détaillés dans les tableaux suivants concernent les écritures comptables relatives à l'indépendance des exercices.

Produits à recevoir = 66 822

Produits à recevoir sur clts et comptes rattachés	Montant
Clients fact. a établir(418100)	66 822
TOTAL	66 822

Charges à payer = 1 015 316

Emprunts & dettes auprès des étab. De crédit	Montant
Banques - intérêts courus(518100)	9 929
TOTAL	9 929

Dettes fournisseurs et comptes rattachés	Montant
Fournis.fact.non parvenue(408100)	1 003 787
TOTAL	1 003 787

Dettes fiscales et sociales	Montant
Forfait social jetons de présence(438600)	1 600
TOTAL	1 600

L'ensemble des projets sont détenus par des Sociétés Liées. La marge sur les opérations est constatée à l'achèvement et dans les Sociétés Liées. C'est après l'achèvement d'une opération, que la marge est remontée à la Société via une distribution de dividende.

Le tableau exposé ci-dessous indique pour les Sociétés Liées de Novaxia One qui détiennent un actif immobilier au 31 décembre 2021 (à l'exclusion des 9 actifs sous promesses), les valeurs comptables et vénales des projets ainsi que leur endettement au 31 décembre 2021 en fonction de leur quote-part de détention.

Participation	Nom du projet immobilier	Adresse	Quote-Part (QP) de détention	Valeur nette comptable	Valeur vénale	Valeur nette comptable projet	Valeur vénale projet*	Encours bancaire**	Loan to Value***
				31/12/2021	31/12/2021	31/12/2021	31/12/2021		
SAS Bagneux 116	Bagneux	116 rue Aristide Briand, 92220 Bagneux	32%	373 508 €	413 333 €	119 523 €	132 267 €	0 €	0%
SAS 8 bis Caillaux	Caillaux	8 bis rue Caillaux, 75013 Paris	100%	5 878 566 €	6 012 687 €	5 878 566 €	6 012 687 €	3 000 000 €	50%
SAS 1 rue de la Liberté	Bondy Gare	1 rue de la Liberté, 93140 Bondy	100%	782 263 €	824 106 €	782 263 €	824 106 €	0 €	0%
SAS 19 Cadiot	Maisons Alfort	19-25 avenue du Professeur Cadiot, 94700 Maisons-Alfort	100%	9 930 495 €	19 850 000 €	9 930 495 €	19 850 000 €	5 375 000 €	27%
SAS Le Gallo Boulogne	Boulogne - Le Gallo	48/49 quai Alphonse Le Gallo, 92100 Boulogne Billancourt	50%	37 871 550 €	38 530 000 €	18 935 775 €	19 265 000 €	8 850 000 €	46%
SAS Jaurès 97	Levallois Jaurès	97 rue Jean Jaurès, 92300 Levallois-Peret	100%	39 276 380 €	43 300 000 €	39 276 380 €	43 300 000 €	0 €	0%
SAS S3/S5 Desnouettes	Desnouettes	53 rue Desnouettes, 75015 Paris	40%	9 486 326 €	9 561 933 €	3 794 530 €	3 824 773 €	0 €	0%
SAS 45 Charles Marionneau	Bordeaux Marionneau	45 rue Charles Marionneau, 33000 Bordeaux	49%	19 421 044 €	20 556 304 €	9 516 312 €	10 072 589 €	5 646 760 €	56%
SAS Clichy Boreales	Clichy Flexistokage	8 rue Fournier, 92110 Clichy	49%	72 160 781 €	82 965 356 €	35 358 783 €	40 653 024 €	13 654 087 €	34%
SAS BG 140	Gallieni	122 Avenue Gallieni, 93170 Bagnolet	7%	98 749 041 €	101 300 000 €	7 179 055 €	7 364 510 €	3 542 502 €	48%
	Saint-Denis - La Briche	38-42 rue de La Briche, Saint-Denis 93200	100%	15 500 000 €	15 500 000 €	15 500 000 €	15 500 000 €	6 456 450 €	42%
SAS Novaxia 1-Pact	Clichy - Olof Palme	5 rue Olof Palme, Clichy, 92110	100%	9 720 000 €	9 720 000 €	9 720 000 €	9 720 000 €	5 346 000 €	55%
	Saint-Germain-en-Laye - Témara	12 rue Témara, Saint-Germain-en-Laye, 78100	100%	11 500 000 €	11 500 000 €	11 500 000 €	11 500 000 €	4 955 500 €	43%
SAS Novaxia One Immo 1	Bry-sur-Marne	110 avenue Georges Clémenceau, Bry-sur-Marne 94360	100%	6 150 000 €	6 150 000 €	6 150 000 €	6 150 000 €	2 900 000 €	47%
SAS Cliniques 8	Clinique La Rochelle	allée du Mail, La Rochelle 17000	100%	11 150 000 €	11 150 000 €	11 150 000 €	11 150 000 €	0 €	0%
SAS Cliniques 8 via SAS Clinique 3	Clinique Harfleur	rue Robert Ance!, Harfleur 76700	17%	340 000 €	340 000 €	56 100 €	56 100 €	0 €	0%
SAS Cliniques 8 via SAS Clinique 3	Clinique Figanières	Les Comuereudes, Figanières 83830	17%	200 000 €	200 000 €	33 000 €	33 000 €	0 €	0%
SAS Jallans	Clinique Jallans	Les Sorbiers, Jallans 28200	17%	280 000 €	280 000 €	46 200 €	46 200 €	0 €	0%
Clinique Tonkin via SNC Villeubanne rue Tonkin	Clinique Tonkin	rue du Tonkin, Villeubanne 69100	30%	4 300 000 €	4 300 000 €	1 290 000 €	1 290 000 €	0 €	0%
SAS Toulouse Rue Achille Viadieu	Clinique Toulouse	105 rue Achille Viadieu, Toulouse 31000	17%	8 500 000 €	8 500 000 €	1 402 500 €	1 402 500 €	0 €	0%

36.2 Règles et méthodes comptables

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, selon les hypothèses suivantes : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices, et conformément aux règles générales, l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les méthodes d'évaluation utilisées concernant les valeurs mobilières de placement, les créances, les provisions, sont conformes aux recommandations du Conseil National de la Comptabilité et de l'Ordre National des Experts Comptables et Comptables Agréés.

37. CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT

La situation des capitaux propres au 30 septembre 2022 et de l'endettement financier net au 30 septembre 2022 est respectivement de 162.625.454 euros et de 4.911.438,36 euros, telle que présentée dans la situation comptable arrêtée au 30 septembre 2022. La variation par rapport à la période précédente est essentiellement liée à l'affectation du résultat du 31 décembre 2021 en report à nouveau à hauteur de 4.604.940 euros, les souscriptions et rachats comptabilisés au 31 mars 2022 de 18.441.296,15 euros et la constatation de la perte au 30 septembre 2022 de 1.448.975 €.

Capital Social*	118.762.162 €
Prime d'émission/Prime de fusion	55.111.544 €
Reserve Légale	0 €
Autres Réserves	1€
Report à nouveau	-9.799.279 €
Résultat de l'exercice	-1.448 975 €
Total Capitaux Propres**	162.625.454 €

* En ce compris l'émission de titres participatifs.

Total des dettes courantes (y compris la fraction courante des dettes non courantes)	-2.437.700 €
---	---------------------

- Faisant l'objet de cautions	0 €
- Faisant l'objet de garanties	0 €
- Sans cautions ni garanties	-2.661.430 €
Total des dettes non courantes (à l'exclusion de la fraction courante des dettes non-courantes)	
- Faisant l'objet de cautions	0 €
- Faisant l'objet de garanties	0 €
- Sans cautions ni garanties	0 €

A	Trésorerie	2.242.673 €
B	Equivalent de trésorerie	0 €
C	Autres actifs financiers courants	0 €
D	Liquidités (A) + (B) + (C)	2.242.673 €
E	Dettes financières courantes (y compris les instruments obligataires mais à l'exclusion de la fraction courante des dettes financières non courantes)	-2.661.430 €
F	Fraction courante des dettes financières non courantes	0 €
G	Endettement financier courant (E+F)	-2.661.430 €
H	Endettement financier courant net (G-D)	418.757 €
I	Endettement financier non courant (à l'exclusion de la fraction courante et des instruments obligataires)	0 €
J	Instruments de dette	0 €
K	Fournisseurs et autres créiteurs non courants	0 €
L	Endettement financier non courant (I) + (J) + (K)	0 €
M	Endettement financier total (H) + (L)	418.757 €

La Société n'a pas contracté de dettes financières indirectes et conditionnelles.

Variation des capitaux propres

La Société a été immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris le 9 décembre 2019. Initialement constituée sous la forme d'une société par actions simplifiée au capital social de dix mille (10.000) euros, elle a été transformée en société en commandité par actions à capital variable par décisions unanimes des associés le 3 juillet 2020.

La variation des capitaux propres de la Société entre la date de création et la date de clôture s'établit comme suit :

Etat des variations des capitaux propres Novaxia One au 30 septembre 2022				
	31/12/2021	+	-	30/09/2022
Capital social	90 771 514	28 439 925	- 449 275	118 762 162
Prime émission	13 514 380	16 352 608	0	29 866 988
Prime de fusion	25 244 556		0	25 244 556
Emission de titres participatifs	1	0	0	1
Report A Nouveau	-4 834 422	0	- 4 964 857	- 9 799 279
Résultat de l'Exercice	- 4 604 940	4 604 940	- 1 448 975	- 1 448 975
Capitaux propres	120 091 089	49 397 474	-6 503 191	162 625 454

38. INFORMATIONS FINANCIERES INTERMEDIAIRES ET AUTRES

39. POLITIQUE EN MATIERE DE DIVIDENDES

La Société a été créée le 4 décembre 2019 et immatriculée le 9 décembre suivant, aucun dividende n'a encore été versé.

La Société n'a pas de politique de distribution de dividende préétablie et ne dispose pas d'objectif de distribution.

Lorsque la Société dégage un bénéfice distribuable, les associés, réunis en assemblée générale, peuvent s'ils le souhaitent décider de distribuer des dividendes.

40. ACTIF NET REEVALUE AU 31 DECEMBRE 2022

Conformément aux règles de valorisation énoncées ci-dessous à la Section IX du Document d'Information, l'actif net réévalué de la Société au [31 décembre 2022] est égal, à la date du Document d'Information, à 199 681 997,95 euros.

L'actif net réévalué de la Société se compose de ses capitaux propres, augmentés ou diminués des plus ou moins-values sur les titres détenus. Ces derniers sont valorisés par :

- Agrégation des capitaux propres et du résultat net sur la période ;
- Ajout de la différence entre la juste valeur des éventuelles Société(s) Liée(s) détenues par la Société Liée elle-même et leur coût historique ;
- Ajout de la différence entre la juste valeur des immeubles et leur coût historique ; et
- Ajout de la fiscalité latente sur immeubles et sur titres.

Pour ce faire, les actifs sont valorisés selon la méthode décrite à la Section IX du Document d'Information ci-dessous. Novaxia Investissement peut aussi se baser sur une offre d'achat reçue ou sur une promesse de vente signée.

	(en €)	Au 31/12/2022
(a) Actif net comptable		167 960 774
(b) <i>Valeur nette comptable des Titres de participation et autres Titres immobilisés</i>		9 023 014
(c) <i>Juste valeur des Titres</i>		41 067 202
(d) Plus ou moins-values sur Titres, net de la fiscalité latente (c) - (b)		32 044 189
(e) Provision frais divers		-268 793
(f) Provision commission de surperformance		-54 170
(g) Actif net réévalué (a) + (d) + (e) + (f)		199 681 998

41. PERFORMANCE PASSEE

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

42. INFORMATION SUR LES TENDANCES

Le conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, qui a débuté le 24 février 2022, outre ses aspects humanitaires a déjà impacté à la date de ce Document d'Information, l'économie mondiale.

Toutefois, la Société et les filiales détenues n'ayant pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie, le risque apparaît à ce jour limité. Les risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme. Ces événements pourraient avoir un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs de la Société.

Le risque inflationniste renforcé par la guerre en Ukraine nous a amené à analyser ses impacts à tous les niveaux de création de valeur d'un projet de recyclage, en particulier :

- Le taux d'endettement des projets
- L'augmentation du prix des matières premières
- La commercialisation des projets
- Les fonds Novaxia One portent des actifs de recyclage urbain court terme (portage + promotion).

1. Impact du risque d'augmentation du coût de la dette pour les projets portés par Novaxia Investissement

A date, il n'a pas été constaté d'augmentation générale des taux par rapport au dernier trimestre 2021. Certaines banques ont conservé des taux inchangés sur ces 6 derniers mois tandis que d'autres ont appliqué des augmentations anticipées de l'ordre de 25-30 bps.

2. Impact du risque de l'augmentation des matières premières et pénurie de matériaux sur les opérations de recyclage urbain

Nos projets sont conçus pour que les matériaux puissent être variantés, c'est-à-dire qu'en cas de rupture d'approvisionnement ou d'augmentation importante du prix d'un matériaux, il sera possible de le substituer, par une alternative disponible. Nous anticipons en prévoyant dans nos notices de vente et dans nos marchés avec les entreprises la possibilité de modifier à qualité équivalente une référence produit, par exemple un équipement sanitaire ou un carrelage, afin de ne pas être bloqué par une prescription.

Enfin, le comité d'investissement a pris comme mesure conservatrice de doubler la poche aléas provisionnée sur chaque projet dès l'acquisition

3. L'impact de la conjoncture sur le rythme de commercialisation des projets

Surveillance du rythme de commercialisation, écoulement des stocks. Nous surveillons attentivement les délais de commercialisation.

L'évolution du marché et de l'environnement dans lequel se place la Société, sont susceptibles d'influencer l'activité de la Société.

Les risques liés à cet environnement sont décrits à la Section IV du Document d'Information.

Aucun objectif de taux de rendement interne (TRI) n'est garanti au titre de l'Offre.

La Société étant à capital variable, les Investisseurs bénéficient d'un droit de retrait, dont les conditions et modalités sont décrits au paragraphe 29 du Document d'Information.

En conséquence, l'attention des Investisseurs est attirée une nouvelle fois sur le fait que leur demande de retrait pourrait ne pas être intégralement exécutée, et que la liquidité de leurs titres n'est donc pas pleinement garantie (si les demandes de retrait sont globalement supérieures à 10% du Nombre Total d'Actions).

X. CONFLITS D'INTERETS

La Société pourra si nécessaire au regard du montant de l'investissement envisagé co-investir avec (i) un autre véhicule d'investissement gérés ou conseillés par Novaxia Investissement ou (ii) une société du Groupe Novaxia conformément à la politique de gestion des conflits d'intérêts.

Novaxia Investissement, en qualité de société de gestion, est chargée de la mise en œuvre de la politique de gestion des conflits d'intérêts avec les entités sous gestion et le Groupe Novaxia, notamment en termes de politique de sélection des immeubles et de co-investissement – étant précisé qu'en cas de co-investissement, l'investissement de la Société sera (i) pari passu avec les véhicules sous gestion notamment en termes de répartition des bénéficiaires. Par ailleurs, Novaxia Investissement respectera à tout moment (i) les règles de transferts de participations / actifs notamment entre fonds gérés par Novaxia Investissement, (ii) la politique de sélection des prestataires, conformément aux dispositions du Règlement de Déontologie et (iii) la politique de gestion des conflits d'intérêts avec les sociétés du Groupe Novaxia.

Le transfert de participations/d'actifs de la Société ne peut intervenir qu'au profit d'autres véhicules gérés par Novaxia Investissement (FIA et Autres FIA). Ce transfert est réalisé à la valeur moyenne des valorisations proposées par deux experts (désignés conformément au programme d'activité). En cas de transfert, le Conseil de surveillance de la Société se prononcera sur l'intérêt de cette transaction pour la Société.

Un transfert à une entité du Groupe Novaxia (i.e. Novaxia et ses Filiales directes ou indirectes, à savoir Novaxia Développement et Novaxia Gestion) est exclu.

Par ailleurs, Novaxia Investissement s'engage, conformément à son programme d'activité, à ne pas faire acquérir par la Société des actifs (ou de sociétés ad hoc qui portent ces actifs) détenus par d'autres entités du Groupe Novaxia à l'exception des cas suivants :

- Grands projets i.e. une procédure de mise en concurrence d'opérateurs privés par des personnes publiques (le cas échéant para publiques ou privées) sur la base d'un document leur fixant des objectifs à atteindre, qui leur laisse l'initiative de leur contenu et de leur mise en œuvre. Ces grands projets ont pour caractéristique d'avoir une durée longue souvent incompatible avec la durée d'investissement des véhicules gérés par Novaxia Investissement (FIA et Autres FIA).

La cession à d'autres entités du Groupe Novaxia se fera sur la base de la moyenne de deux expertises indépendantes (diligentées par le vendeur et l'acquéreur).

- Actifs d'amorçage (dans le cadre deancements de fonds) i.e. l'acquisition d'un portefeuille ou d'un actif immobilier pour le compte d'un FIA en constitution. Ce portefeuille ou cet actif immobilier ayant vocation à être cédé à ce FIA sans profit pour le vendeur.

L'acquisition à d'autres entités du Groupe Novaxia se fera au prix de revient.

Aucun autre contrat que la convention de mise à disposition de locaux n'a été conclu avec des sociétés ou personnes physique apparenté à la Société.

La Société pourra s'appuyer sur l'expérience du Groupe Novaxia dans le domaine de la transformation d'actifs. Toute convention, à l'exception des opérations courantes et conclues à des conditions normales, passée avec le Groupe Novaxia devra être, le cas échéant, préalablement autorisée par le Conseil de Surveillance en vertu des dispositions de l'article L. 226-10 al. 3 du Code de commerce.

A cet égard, Novaxia Développement pourra rendre des prestations de services au profit de la Société ou, le cas échéant, de toute Société Liée, dans le cadre d'un contrat pour (i) la conception et la réalisation de projets et (ii) la commercialisation. Elle sera à ce titre rémunérée selon une rémunération de marché qui sera porté à la connaissance des Investisseurs.

Dans le cadre du dispositif de gestion des conflits d'intérêts au sein de la société Novaxia Investissement, celui-ci comprend notamment des normes déontologiques strictes, avec un code de déontologie et des procédures opérationnelles y afférentes, visant au respect des principes requis. Le dispositif est adapté aux situations spécifiques issues de la relation avec le Groupe Novaxia et Novaxia Investissement et veille à ce que le recours éventuel à d'autres sociétés du Groupe Novaxia telles que Novaxia Développement se fasse dans le respect de la primauté des intérêts des clients et de l'autonomie de gestion de Novaxia Investissement. La société de gestion s'assure notamment que le recours à des prestations du Groupe Novaxia soit justifié par la qualité des prestations fournies, par les synergies que peuvent créer, dans le respect de l'autonomie de gestion, ces mutualisations de moyens, ainsi que par un prix cohérent avec les pratiques de marché pour un service équivalent. Les prestations internalisées au sein du Groupe Novaxia font ainsi l'objet d'une revue annuelle au même titre que pour les autres prestataires. Le RCCI, assure le contrôle de ce dispositif et du suivi des prestataires par les opérationnels.

Novaxia Investissement dispose de procédures relatives à la sélection des prestataires de service pour son compte propre et/ ou pour celui des FIA ou mandats dont elle assure la gestion. Les investisseurs des FIA et mandats sont informés de cette organisation préalablement à la souscription. D'une façon générale, une information des investisseurs doit être réalisée à chaque fois que Novaxia Développement est le prestataire principal de la société de gestion sur un FIA ou mandat géré. Ce point fait partie intégrante de la politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par Novaxia Investissement.

XI. REGLES D'EVALUATION ET METHODE DE COMPTABILISATION DES ACTIFS

43. ÉVALUATION ANNUELLE DES ACTIFS EN PORTEFEUILLE

Dans le cadre de la gestion d'actif, outre les évaluations réalisées par Novaxia Investissement elle-même, et conformément aux dispositions des articles L. 214-24-13 et suivants du CMF, un expert indépendant évaluera les actifs des FIA. Novaxia Investissement peut aussi se baser sur une offre d'achat reçue ou sur une promesse de vente signée.

L'expert réalisera une évaluation complète sur une base annuelle, en vue de l'établissement (i) de la valeur liquidative et (ii) du rapport annuel prévu par l'article L. 214-24-19 du CMF. Pour le suivi de la valorisation des actifs qu'elle gère, Novaxia Investissement sollicitera par ailleurs de l'expert une mise à jour semestrielle de son évaluation. Novaxia Investissement apprécie les valeurs résultant de cette mise à jour semestrielle et décide de maintenir ou de modifier ces mêmes valeurs. Les écarts, s'il en existe, entre la valeur retenue par Novaxia Investissement et celles déterminées périodiquement sont communiqués au Dépositaire et mentionnés dans les documents d'information périodiques et dans le rapport annuel de la Société.

Pour offrir aux investisseurs une information jugée pertinente, la Société a prévu d'établir une évaluation annuelle des actifs appréciée selon la méthode de la Juste Valeur.

Le processus d'évaluation reposera sur un expert externe en évaluation, adhérent d'un ou de plusieurs organismes professionnels représentatifs, chargé d'évaluer les actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la Société, selon la méthode décrite au paragraphe 34 ci-dessous.

44. METHODE D'EVALUATION ET DE COMPTABILISATION DES ACTIFS

La Juste Valeur est définie comme « *le prix pour lequel un actif pourrait être échangé, ou un passif éteint, entre des parties bien informées, consentantes, et agissant dans des conditions de concurrence normale, à la date de l'évaluation* ».

Cette valeur correspond (i) à la valeur réévaluée des actifs immobilisés détenus en direct ou (ii) à l'actif net réévalué de chacune des Sociétés Liées, prise en compte le cas échéant des expertises immobilières pour les actifs immobiliers.

La méthode d'évaluation des actifs immobiliers sous-jacents est la suivante :

- Méthode par le revenu (actifs existants essentiellement)
 - o Méthode par capitalisation du revenu : cette méthode consiste à appliquer un taux de rendement par analogie au marché de l'investissement, que ce revenu soit constaté ou théorique (loyer de marché ou valeur locative de marché) ;
 - o Méthode par actualisation des flux futurs (communément appelée méthode des cash- flows) : cette méthode consiste à actualiser les flux financiers attendus d'un actif immobilier ;
- Méthode par comparaison directe (actifs existants essentiellement) : cette méthode consiste à prendre pour référence des transactions constatées sur le marché immobilier pour des biens présentant une localisation, une destination et des caractéristiques comparables à celle de l'actif évalué ;
- Méthode bilan promoteur (actifs en développement) : méthode d'estimation de la valeur d'un terrain à bâtir à partir d'hypothèses de constructibilité du site et de la valeur marchande des biens immobiliers projetés (charges foncières).

Le choix de la méthode dépend de l'expert qui peut en choisir une, ou en combiner plusieurs.

XII. INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES

45. PRINCIPAUX ASSOCIÉS COMMANDITAIRES

45.1 REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE

Le tableau ci-dessous présente la liste des associés commanditaires de la Société au 31 décembre 2022 :

Associés commanditaires	Nombre d'actions détenues	% de détention en capital et de droits de vote
NI Commandite	52.997	0,03%
Membres du Conseil de surveillance	3	NS
Public anciens associés de NIC 3	17.345.260	9,83%
Public anciens associés de NIC 4	28.919.615	16,39%
Public anciens associés de NIC 5	44.368.689	25,14%
Sous-Total	90.686.564	51,39%
Public Tranche n° 1	32.992.393	18,69%
Public Tranche n° 2	33.835.050	19,17%
Public Tranche n° 3	18.969.455	10,75%
Total	176.483.462	100%

Par ailleurs, la Société comporte un associé commandité NI Commandite.

Il est rappelé que les décisions ne sont valablement prises que si elles ont été adoptées par chaque catégorie d'associés, à savoir les commanditaires d'une part, et le(s) commandité(s) d'autre part (à l'exception de la décision de désignation des membres du Conseil de Surveillance qui relève des commanditaires seuls).

Il est à noter qu'à la date du Document d'Information aucune personne d'un organe de direction ne détient directement ou indirectement un pourcentage du capital social ou des droits de vote de l'émetteur devant être notifié en vertu de la législation applicable à celui-ci.

45.2 DROITS DE VOTE DES PRINCIPAUX ASSOCIÉS COMMANDITAIRES

Chaque action détenue dans la Société donne droit à une voix au sein des assemblées générales d'associés commanditaires. En conséquence, les associés commanditaires dont la liste figure dans le tableau au paragraphe 45.1 du Document d'Information disposent tous d'un nombre de droits de vote proportionnels au nombre d'actions qu'ils détiennent.

45.3 CONTROLE DE LA SOCIETE

Pour les besoins de la transformation de la Société :

- NI Commandite (détenue à 100% par Novaxia Investissement) est associé commandité unique et a souscrit 99,9% du capital et des droits de vote de la Société.

- Novaxia Investissement (détenue à 100% par Novaxia) a été nommé Gérant statutaire de la Société.

Au 31 décembre 2021, aucune personne physique ou morale ne détient directement ou indirectement la majorité du capital de la Société.

La Société étant à capital variable, les actionnaires ne bénéficient pas d'un droit préférentiel de souscription lors de l'émission d'actions nouvelles décidées par la gérance en application de la clause statutaire de variabilité du capital social (c'est-à-dire en cas d'augmentation de capital entre le capital plancher fixé à trente-sept mille (37.000) euros et le capital autorisé fixé à un milliard (1.000.000.000) d'euros. Par ailleurs, il n'y a pas de limitation de souscription, dans la limite également du capital autorisé.

Les Statuts ne contiennent pas de clause d'agrément des nouveaux actionnaires. Ils contiennent, sous certaines conditions et modalités, un droit de retrait du fait de la variabilité du capital social.

46. DILUTION

Dans l'hypothèse où l'intégralité quarante-deux millions (42.000.000) Actions ordinaires émises par la Société était souscrite, le capital de la Société serait de cent cinquante-deux millions neuf cent trente-huit mille quatre cent vingt-trois et quarante centimes (152.938.423,40€) l'actionnariat (commanditaires) étant réparti comme suit :

Associés commanditaires	Nombre d'actions détenues avant l'offre	% de détention en capital et droits de vote avant l'Offre	Nombre d'actions détenues avant l'offre dans le cadre de l'Offre	Nombre d'action détenues au total	% de détention en capital et droits de vote après l'Opération
NI Commandite	52 997	0,03%	-	52 997,00	0,02%
Monsieur Vincent Aurez	1	NS	-	1,00	0,00%
Monsieur Tom Jamey	1	NS	-	1,00	0,00%
Monsieur Arnaud Gullpin	1	NS	-	1,00	0,00%
Public anciens associés de NIC 3	17 345 260	9,83%	-	17 345 260,00	7,94%
Public anciens associés de NIC 4	28 919 615	16,39%	-	28 919 615,00	13,24%
Public anciens associés de NIC 5	44 368 689	25,14%	-	44 368 689,00	20,31%
Public Tranche n°1	32 992 393	18,69%	-	32 992 393,00	15,10%
Public Tranche n°2	33 835 050	19,17%	-	33 835 050,00	15,49%
Public Tranche n°3	18 969 455	10,75%	-	18 969 455,00	8,68%
Sous-Total	176 483 462	100,00%		176 483 462,00	
Public Tranche n°4	N/A	N/A	42 000 000	42 000 000	19,22%
Total	176 483 462	100,00%	42 000 000	218 483 462	100,00%

NI Commandite n'a pas vocation à souscrire les Actions qui sont offertes au public et n'a signé aucun engagement de souscription des Actions.

La Société étant à capital variable, les Investisseurs ne disposent d'aucune garantie de non-dilution au capital, dans le cadre des augmentations du capital souscrit intervenant dans la limite du capital autorisé (1.000.000.000 euros).

47. CAPITAL SOCIAL

47.1 Montant du capital social

Au 31 décembre 2022, le capital social souscrit de la Société s'élève à cent vingt-trois millions cinq cent trente-huit mille quatre cent vingt-trois euros et quarante centimes (123.538.423,40 €) divisé en cent soixante-seize millions quatre cent quatre-vingt-trois mille quatre cent soixante-deux (176.483.462) Actions ordinaires, d'une valeur nominale de soixante-dix centimes d'euro (0,70€) chacune, souscrites en numéraire, intégralement libérées, et toutes de même catégorie.

Le capital autorisé de la Société est fixé à un (1) milliard d'euros.

47.2 Titres non représentatifs du capital

A la date du Document d'Information, il n'existe aucun titre non représentatif du capital autre que la part de commandité détenue par NI Commandite.

47.3 Historique du capital social

La Société a été immatriculée au registre du commerce et des sociétés (RCS) de Paris le 9 décembre 2019 avec un capital initial de dix mille (10.000) euros divisés en dix mille (10.000) Actions.

Par décisions en date du 17 juin 2020, l'associé unique de la Société a décidé d'une augmentation du capital en numéraire d'un montant de quarante-trois mille (43.000) euros par émission de quarante-trois mille (43.000) actions nouvelles de numéraire. Puis, par décisions unanimes en date du 3 juillet 2020, les associés de la Société ont décidé de transformer la Société initialement constituée sous la forme d'une société par actions simplifiée, en société en commandite par actions à capital variable.

Aux termes des réflexions menées par le Gérant sur les évolutions possibles des NIC 3, NIC 4 et NIC 5, il a été décidé, dans l'intérêt des investisseurs de proposer un projet de fusion absorption de NIC 3, NIC 4 et de NIC 5 (les « **Société Absorbées** ») par la Société.

Cette opération a été motivée par la recherche, pour les Investisseurs, des avantages suivants : (i) réduction du risque lié à la diversification des actifs, (ii) allègement du risque lié à l'illiquidité des actifs immobiliers, (iii) réduction de la volatilité, (iv) limitation du co-investissement, (v) accès à de nouveaux actifs, (vi) réduction des coûts fixes par des économies d'échelle, (vii) augmentation de la liquidité pendant la période de détention et (viii) investissement à plus long terme.

En date du 31 juillet 2020 les associés de la Société ont décidé sous la condition suspensive de l'absence d'opposition(s) des créanciers ou en cas d'opposition(s) du rejet de celle(s)-ci par le tribunal de commerce compétent de procéder à une réduction du capital social non motivée par des pertes d'un montant de quinze mille neuf cents (15.900) euros pour le diminuer de cinquante-trois mille (53.000) euros à trente-sept mille cent (37.100) euros, par voie d'affectation de la somme de quinze mille neuf cents (15.900) euros sur le poste « Primes d'émission, de fusion, d'apport » au passif du bilan de la Société, réalisée par la réduction de la valeur nominale de chacune des actions composant le capital social d'un montant de trente (30) centimes d'euros par action pour diminuer cette valeur nominale d'un (1) euro à soixante-dix centimes d'euros par action.

En date du 27 novembre 2020, les assemblées générales des Sociétés Absorbées et de la Société ont approuvé cette fusion sur la base de leurs valeurs liquidatives respectives au 30 juin 2020 et de la parité d'échange suivante :

- 0,9034 Action nouvelle de la Société pour 1 action NIC 3 ;
- 0,9652 Action nouvelle de la Société pour 1 action NIC 4 ; et
- 0,8996 Action nouvelle de la Société pour 1 action NIC 5.

L'Opération de Fusion a été définitivement réalisée (d'un point de vue juridique) en date 27 novembre 2020. Elle a pris rétroactivement effet au 1er janvier 2020 d'un point de vue comptable et fiscal. Elle a donné lieu à l'émission de quatre-vingt-onze millions six cent quatre-vingt-dix mille neuf cent trente-et-une (91 690 931) Actions nouvelles.

La Société a également augmenté son capital au travers de :

- la Tranche n°1 qui a été souscrite auprès de 592 investisseurs pour un montant, prime d'émission incluse, est de trente-quatre millions six cent cinquante et un mille huit cent vingt-huit euros et cinq centimes (34.651.828,05€).
- la Tranche n°2 qui a été souscrite auprès de 530 Investisseurs pour un montant de vingt-quatre millions cent deux mille neuf cent soixante-deux euros et quatre-vingt-dix centimes (36.880.204,50 €).
- la Tranche n°3 qui a été souscrite auprès de [214] Investisseurs pour un montant vingt et un millions deux cent quarante-cinq mille sept cent quatre-vingt-neuf euros et soixante centimes (21.245.789,60 €)

48 ACTE CONSTITUTIF ET STATUTS

48.1 Objet social

Conformément à l'article 5 des Statuts, la Société immatriculée au registre du commerce et des sociétés (RCS) de Paris sous le numéro 879 646 891, a pour objet, en France ou à l'étranger :

- L'activité de promotion immobilière ou l'activité de marchand de biens, en direct à titre accessoire uniquement ou au travers de prises de participations, via la souscription immédiate ou à terme de tout titre de capital (ex : actions, bons de souscription d'actions), dans toutes sociétés exerçant ces activités ;
- L'acquisition, la prise à bail, l'administration, la gestion, la construction ou la réhabilitation, la vente de tous biens et droits immobiliers, et la gestion et/ou l'exploitation de tout fonds de commerce d'hôtel, résidence hôtelière ou para-hôtelière, résidence senior, résidence étudiante ou espace de travail partagé (co-working) ;
- La participation active à la conduite de la politique du groupe et au contrôle de sa mise en œuvre au sein des sociétés dans lesquelles la Société prendrait des participations, notamment au travers de fonctions de direction ;
- Toutes opérations ne revêtant pas un caractère patrimonial, qu'elles soient industrielles, financières, commerciales, mobilières et immobilières, notamment par le biais d'emprunts et garanties, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus et de nature à favoriser son développement ou son extension.

L'ensemble des documents juridiques relatifs à la Société peut être consulté au siège social de la Société et est disponible auprès du greffe du Tribunal de commerce de Paris

48.2 Droits, privilèges et restrictions attachés aux Actions de la Société

Les Actions ordinaires sont toutes émises en la forme nominative.

Les Actions ordinaires sont inscrites en comptes individuels ouverts par la Société au nom de leurs propriétaires dans les conditions et suivant les modalités prévues par la loi et se transmettent par virement de compte à compte.

A la demande du commanditaire, une attestation d'inscription en compte lui sera délivrée par la Société. Les titulaires d'actions formant rompus à l'occasion d'opérations impliquant échange, regroupement, attribution ou souscription de titres font leur affaire personnelle du groupement et éventuellement, des achats ou des ventes nécessaires de titres ou de droits.

La libération des actions intervient dans les conditions fixées soit par la gérance dans la limite du capital autorisé et sous réserve des dispositions légales soit par les associés au-delà de cette limite conformément aux dispositions légales.

Dans l'hypothèse d'une libération non intégrale des actions au moment de la souscription, les sommes restantes à verser sur les actions à libérer en espèces sont appelées par la gérance.

Tout versement en retard sur le montant des actions porte intérêt de plein droit en faveur de la Société au taux d'intérêt légal majoré de deux (2) points, sans qu'il soit besoin d'une demande en justice ou d'une mise en demeure.

Les Actions ont droit aux (i) distributions de dividendes/réserves, au (ii) boni de liquidation ou au prix de rachat des Actions en cas de rachat de ses propres actions par la Société, qui seront répartis dans les conditions exposées aux « modalités spécifiques de partage de la plus-value (« carried interest ») » du paragraphe 33 du Document d'Information.

Chaque Action confère un droit de vote. Les Actions ne confèrent pas de droit préférentiel de souscription, lors de l'émission d'actions nouvelles décidées par le Gérant en application de la clause de variabilité du capital social prévue à l'article 7.2 des Statuts de la Société.

Par ailleurs, les associés commanditaires disposent d'un droit de retrait par anticipation (à tout moment) avant le terme de la Société. Le retrait ne prend juridiquement effet qu'à la date de remboursement de l'associé commanditaire par la Société. Ce droit de retrait est encadré par les Statuts de la Société selon les modalités exposées au paragraphe 29 du Document d'Information. En outre, en application du troisième alinéa de l'article L. 231-6 du Code de commerce, l'associé qui se retire (ou qui est exclu) de la Société restera tenu pendant cinq ans envers les associés et envers les tiers de toutes les obligations existantes au moment de son retrait. Sa responsabilité ne pourra cependant excéder le montant de ses apports au capital social (c'est-à-dire la valeur de souscription de ses actions). Concrètement, en cas de défaut de paiement de la Société, les créanciers sociaux ou ses actionnaires ont la faculté de demander aux associés qui se sont

retirés (ou qui ont été exclus) depuis moins de 5 ans le remboursement des dettes sociales existant au jour de leur retrait (ou exclusion), à concurrence au maximum de leurs apports. Cette disposition légale vise à compenser la liberté de réduction du capital social, les sociétés à capital fixe étant soumises pour toutes réductions de capital non motivées par des pertes à des obligations déclaratives ouvrant un délai d'opposition des créanciers sociaux.

Enfin les anciens actionnaires de NIC 3, NIC 4 et NIC 5 bénéficient d'un Avantage Particulier personnel et non cessible prévu aux articles 7.2.5.3, 7.2.5.4 et 7.3.5.5 des Statuts reproduit ci-après :

« 7.2.5.3 Retrait – Avantage particulier des anciens actionnaires de NIC 3

Les anciens actionnaires de la société Novaxia Immo Club 3, société en commandite par actions à capital variable dont le siège social est 1-3 Rue des Italiens – 75009 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés (RCS) de Paris sous le numéro 821 868 080, dont une liste est tenue par le teneur de registre ci-après désignés « l'Actionnaire NIC 3 », bénéficient d'un avantage particulier personnel, décrit ci-après, à concurrence des actions ordinaires de la Société qui leurs ont été attribuée dans la cadre de la fusion absorption de Novaxia Immo Club 3 par la Société en date du 27 novembre 2020.

7.2.5.3.1 Demande de retrait effectuée entre le 27 novembre 2020 et le 31 décembre 2021 inclus

Sauf si sa demande de retrait devait avoir pour effet d'abaisser le capital souscrit en dessous du minimum légal ou au capital plancher prévu à l'article 7.2.1, tout Actionnaire NIC 3 a le droit de se retirer de la Société à tout moment, dans les limites fixées ci-après, en notifiant sa décision au Gérant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, entre le 27 novembre 2020 et le 31 décembre 2021 inclus et avant la Date de Centralisation, la date de première présentation de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la Société étant prise en compte.

En cas de retrait, les actions seront remboursées à la dernière Valeur Liquidative précédant la Date de Remboursement, au prorata de la quote-part du capital qu'elles représentent, le tout dans les conditions ci-après.

Les retraits prennent successivement effet par ordre d'ancienneté de leurs demandes :

Si, à la Date de Centralisation des Retraits, le Nombre Total d'Actions en Retrait est inférieur à 10% du Nombre Total d'Actions, le retrait prend juridiquement effet à la Date de Remboursement.

Si, à la Date de Centralisation des Retraits, le Nombre Total d'Actions en Retrait est supérieur à 10% du Nombre Total d'Actions :

les demandes de retraits, reçues dans l'ordre chronologique, portant sur un nombre d'actions inférieur à 10% du Nombre Total d'Actions, sont remboursées à la Date de Remboursement ;

sur décision du Gérant, les demandes de retrait excédent ce seuil pourront être satisfaites à concurrence des nouvelles souscriptions reçues et du produit de l'activité de la Société (cessions d'actifs et loyer perçus). Les retraits prendront juridiquement effet à la Date de Remboursement.

Les demandes de retraits n'ayant pas pu être satisfaites seront suspendues jusqu'à la prochaine Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative. Les demandes de retrait seront alors traitées, sans qu'une nouvelle demande de retrait n'ait à être notifiée, selon l'ordre fixé par le présent article (cf. points (a) puis (b) le cas échéant ci-dessus), et selon les modalités de remboursement y afférentes en termes notamment de date de prise d'effet du retrait, de méthode de valorisation des sommes à rembourser, de date de remboursement et d'obligation du Gérant. Ces demandes demeureront traitées selon leur ordre d'ancienneté et seront donc prioritaires par rapport aux éventuelles nouvelles demandes de retrait effectuées à la prochaine Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative.

Tout associé Commanditaire, dont la demande de retrait aurait été valablement notifiée à la Date de Centralisation des Retraits mais dont le retrait ne serait pas intervenu avant la prochaine Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative après application des dispositions du présent article 7.2.5.3, pourra à tout moment retirer sa demande de retrait avant la prochaine Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative en le notifiant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la Société.

Aux effets ci-dessus, afin de pouvoir déterminer, le cas échéant, l'ordre d'ancienneté des demandes de retrait, le Gérant tiendra un registre chronologique des notifications de retraits.

Le Gérant dispose des pouvoirs nécessaires à l'accomplissement de quelque formalité que ce soit (notamment l'inscription en comptes d'actionnaires) pour constater le retrait.

Par application de l'article L. 231-6, alinéa 3, du code de commerce le Commanditaire qui se retire de la Société restera tenu pendant cinq (5) ans envers les Associés et envers les tiers, de toutes les obligations existantes au moment de son retrait.

7.2.5.3.2 Demande de retrait effectuée entre le 1^{er} janvier 2022 et le 30 juin 2022 inclus

Sauf si sa demande de retrait devait avoir pour effet d'abaisser le capital souscrit en dessous du minimum légal ou au capital plancher prévu à l'article 7.2.1, tout Actionnaire NIC 3 a le droit de se retirer de la Société, à tout moment, dans les limites fixées ci-après, en notifiant sa décision au Gérant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, entre le 1^{er} janvier 2022 et le 30 juin 2022 inclus, reçues par la Société au plus tard avant dix-huit (18) heures (heure de Paris), la date de première présentation de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la Société étant prise en compte.

En cas de retrait, les actions sont remboursées à la Valeur Liquidative du 31 décembre 2022, au prorata de la quote-part du capital qu'elles représentent.

Le retrait prend juridiquement effet à la Date de Remboursement.

Le Gérant dispose des pouvoirs nécessaires à l'accomplissement de quelque formalité que ce soit (notamment l'inscription en comptes d'actionnaires) pour constater le retrait.

Par application de l'article L. 231-6, alinéa 3, du code de commerce le Commanditaire qui se retire de la Société restera tenu pendant cinq (5) ans envers les Associés et envers les tiers, de toutes les obligations existantes au moment de son retrait.

7.2.5.3.3 Demande de retrait effectuée à compter du 1^{er} juillet 2022

Sauf si sa demande de retrait devait avoir pour effet d'abaisser le capital souscrit en dessous du minimum légal ou au capital plancher prévu à l'article 7.2.1, tout Actionnaire NIC 3 a le droit de se retirer de la Société à tout moment, dans les limites fixées ci-après, en notifiant sa décision au Gérant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à compter du 1^{er} juillet 2022 et avant la Date de Centralisation, la date de première présentation de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la Société étant prise en compte.

En cas de retrait, les actions seront remboursées à la dernière Valeur Liquidative précédant la Date de Remboursement, au prorata de la quote-part du capital qu'elles représentent, le tout dans les conditions ci-après.

Les retraites prennent successivement effet par ordre d'ancienneté de leurs demandes :

Si, à la Date de Centralisation des Retraits, le Nombre Total d'Actions en Retrait est inférieur à 10% du Nombre Total d'Actions, le retrait prend juridiquement effet à la Date de Remboursement.

Si, à la Date de Centralisation des Retraits, le Nombre Total d'Actions en Retrait est supérieur à 10% du Nombre Total d'Actions :

les demandes de retraites, reçues dans l'ordre chronologique, portant sur un nombre d'actions inférieur à 10% du Nombre Total d'Actions, sont remboursées à la Date de Remboursement ;

sur décision du Gérant, les demandes de retrait excédent ce seuil pourront être satisfaites à concurrence des nouvelles souscriptions reçues et du produit de l'activité de la Société (cessions d'actifs et loyer perçus). Les retraites prendront juridiquement effet à la Date de Remboursement.

Les demandes de retraites n'ayant pas pu être satisfaites seront suspendues jusqu'à la prochaine Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative. Les demandes de retrait seront alors traitées, sans qu'une nouvelle demande de retrait n'ait à être notifiée, selon l'ordre fixé par le présent article (cf. points (a) puis (b) le cas échéant ci-dessus), et selon les modalités de remboursement y afférentes en termes notamment de date de prise d'effet du retrait, de méthode de valorisation des sommes à rembourser, de date de remboursement et d'obligation du Gérant. Ces demandes demeureront traitées selon leur ordre d'ancienneté et seront donc prioritaires par rapport aux éventuelles nouvelles demandes de retrait effectuées à la prochaine Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative.

Tout Actionnaire NIC 3, dont la demande de retrait aurait été valablement notifiée à la Date de Centralisation des Retraits mais dont le retrait ne serait pas intervenu avant la prochaine Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative après application des dispositions du présent article 7.2.5.3, pourra à tout moment retirer sa demande de retrait avant la prochaine Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative en le notifiant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la Société.

Aux effets ci-dessus, afin de pouvoir déterminer, le cas échéant, l'ordre d'ancienneté des demandes de retrait, le Gérant tiendra un registre chronologique des notifications de retraits.

Le Gérant dispose des pouvoirs nécessaires à l'accomplissement de quelque formalité que ce soit (notamment l'inscription en comptes d'actionnaires) pour constater le retrait.

Par application de l'article L. 231-6, alinéa 3, du code de commerce le Commanditaire qui se retire de la Société restera tenu pendant cinq (5) ans envers les Associés et envers les tiers, de toutes les obligations existantes au moment de son retrait.

7.2.5.4 Retrait – Avantage particulier des anciens actionnaires de NIC 4

Les anciens actionnaires de la société Novaxia Immo Club 4, société en commandite par actions à capital variable dont le siège social est 1-3 Rue des Italiens – 75009 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés (RCS) de Paris sous le numéro 830 916 920, , dont une liste est tenue par le teneur de registre ci-après désignés « l'Actionnaire NIC 4 », bénéficient, d'un avantage particulier personnel, décrit ci-après, à concurrence des actions de la Société qui leurs ont été attribuée dans la cadre de la fusion absorption de Novaxia Immo Club 4 par la Société en date du 27 novembre 2020.

7.2.5.4.1 Demande de retrait effectuée entre le 27 novembre 2020 et le 31 décembre 2022 inclus

Sauf si sa demande de retrait devait avoir pour effet d'abaisser le capital souscrit en dessous du minimum légal ou au capital plancher prévu à l'article 7.2.1 ou si le montant total des demandes de retrait est supérieur à 10% du Nombre Total d'Actions, tout Actionnaire NIC 4 a le droit de se retirer de la Société à tout moment, dans les limites fixées ci-après, en notifiant sa décision au Gérant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, entre le 27 novembre 2020 et le 31 décembre 2022 inclus et avant la Date de Centralisation des Retraits, la date de première présentation de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la Société étant prise en compte.

En cas de retrait, les actions seront remboursées à concurrence de 90% de la dernière Valeur Liquidative précédant la Date de Remboursement, au prorata de la quote-part du capital qu'elles représentent, dans la limite du montant libéré et non amorti versé lors de leur souscription, sauf en cas d'invalidité de 2^{ème} ou 3^{ème} catégorie ou, de décès du conjoint marié ou du partenaire de Pacs où, les actions seront remboursées à la dernière Valeur Liquidative précédant la Date de Remboursement, au prorata de la quote-part du capital qu'elles représentent, le tout dans les conditions ci-après.

Les retraits prennent successivement effet par ordre d'ancienneté de leurs demandes :

Si, à la Date de Centralisation des Retraits, le Nombre Total d'Actions en Retrait est inférieur à 10% du Nombre Total d'Actions, le retrait prend juridiquement effet à la Date de Remboursement.

Si, à la Date de Centralisation des Retraits, le Nombre Total d'Actions en Retrait est supérieur à 10% du Nombre Total d'Actions :

les demandes de retraits, reçues dans l'ordre chronologique, portant sur un nombre d'actions inférieur à 10% du Nombre Total d'Actions, sont remboursées à la Date de Remboursement ;

sur décision du Gérant, les demandes de retrait excédent ce seuil pourront être satisfaites à concurrence des nouvelles souscriptions reçues et du produit de l'activité de la Société (cessions d'actifs et loyer perçus). Les retraits prendront juridiquement effet à la Date de Remboursement.

Les demandes de retraits n'ayant pas pu être satisfaites seront suspendues jusqu'à la prochaine Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative. Les demandes de retrait seront alors traitées, sans qu'une nouvelle demande de retrait n'ait à être notifiée, selon l'ordre fixé par le présent article (cf. points (a) puis (b) le cas échéant ci-dessus), et selon les modalités de remboursement y afférentes en termes notamment de date de prise d'effet du retrait, de méthode de valorisation des sommes à rembourser, de date de remboursement et d'obligation du Gérant. Ces demandes demeureront traitées selon leur ordre d'ancienneté et seront donc

prioritaires par rapport aux éventuelles nouvelles demandes de retrait effectuées à la prochaine Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative.

Tout associé Commanditaire, dont la demande de retrait aurait été valablement notifiée à la Date de Centralisation des Retraits mais dont le retrait ne serait pas intervenu avant la prochaine Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative après application des dispositions du présent article 7.2.5.4, pourra à tout moment retirer sa demande de retrait avant la prochaine Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative en le notifiant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la Société.

Aux effets ci-dessus, afin de pouvoir déterminer, le cas échéant, l'ordre d'ancienneté des demandes de retrait, le Gérant tiendra un registre chronologique des notifications de retraits.

Le Gérant dispose des pouvoirs nécessaires à l'accomplissement de quelque formalité que ce soit (notamment l'inscription en comptes d'actionnaires) pour constater le retrait.

Par application de l'article L. 231-6, alinéa 3, du code de commerce le Commanditaire qui se retire de la Société restera tenu pendant cinq (5) ans envers les Associés et envers les tiers, de toutes les obligations existantes au moment de son retrait.

7.2.5.4.2 Demande de retrait effectuée entre le 1^{er} janvier 2023 et le 30 juin 2023 inclus

Sauf si sa demande de retrait devait avoir pour effet d'abaisser le capital souscrit en dessous du minimum légal ou au capital plancher prévu à l'article 7.2.1, tout Actionnaire NIC 4 a le droit de se retirer de la Société, à tout moment, dans les limites fixées ci-après, en notifiant sa décision au Gérant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, entre le 1^{er} janvier 2023 et le 30 juin 2023 inclus, reçues par la Société au plus tard avant dix-huit (18) heures (heure de Paris), la date de première présentation de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la Société étant prise en compte.

En cas de retrait, les actions sont remboursées à la Valeur Liquidative du 31 décembre 2023, au prorata de la quote-part du capital qu'elles représentent.

Le retrait prend juridiquement effet à la Date de Remboursement.

Le Gérant dispose des pouvoirs nécessaires à l'accomplissement de quelque formalité que ce soit (notamment l'inscription en comptes d'actionnaires) pour constater le retrait.

Par application de l'article L. 231-6, alinéa 3, du code de commerce le Commanditaire qui se retire de la Société restera tenu pendant cinq (5) ans envers les Associés et envers les tiers, de toutes les obligations existantes au moment de son retrait.

7.2.5.4.3 Demande de retrait effectuée à compter du 1^{er} juillet 2023

Sauf si sa demande de retrait devait avoir pour effet d'abaisser le capital souscrit en dessous du minimum légal ou au capital plancher prévu à l'article 7.2.1, tout Actionnaire NIC 4 a le droit de se retirer de la Société à tout moment, dans les limites fixées ci-après, en notifiant sa décision au Gérant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à compter du 1^{er} juillet 2023 et avant la Date de Centralisation, la date de première présentation de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la Société étant prise en compte.

En cas de retrait, les actions seront remboursées à la dernière Valeur Liquidative précédant la Date de Remboursement, au prorata de la quote-part du capital qu'elles représentent, le tout dans les conditions ci-après.

Les retraits prennent successivement effet par ordre d'ancienneté de leurs demandes :

Si, à la Date de Centralisation des Retraits, le Nombre Total d'Actions en Retrait est inférieur à 10% du Nombre Total d'Actions, le retrait prend juridiquement effet à la Date de Remboursement.

Si, à la Date de Centralisation des Retraits, le Nombre Total d'Actions en Retrait est supérieur à 10% du Nombre Total d'Actions :

les demandes de retraits, reçues dans l'ordre chronologique, portant sur un nombre d'actions inférieur à 10% du Nombre Total d'Actions, sont remboursées à la Date de Remboursement ;

sur décision du Gérant, les demandes de retrait excédent ce seuil pourront être satisfaites à concurrence des nouvelles souscriptions reçues et du produit de l'activité de la Société (cessions d'actifs et loyer perçus). Les retraits prendront juridiquement effet à la Date de Remboursement.

Les demandes de retraits n'ayant pas pu être satisfaites seront suspendues jusqu'à la prochaine Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative. Les demandes de retrait seront alors traitées, sans qu'une nouvelle demande de retrait n'ait à être notifiée, selon l'ordre fixé par le présent article (cf. points (a) puis (b) le cas échéant ci-dessus), et selon les modalités de remboursement y afférentes en termes notamment de date de prise d'effet du retrait, de méthode de valorisation des sommes à rembourser, de date de remboursement et d'obligation du Gérant. Ces demandes demeureront traitées selon leur ordre d'ancienneté et seront donc prioritaires par rapport aux éventuelles nouvelles demandes de retrait effectuées à la prochaine Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative.

Tout Actionnaire NIC 4, dont la demande de retrait aurait été valablement notifiée à la Date de Centralisation des Retraits mais dont le retrait ne serait pas intervenu avant la prochaine Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative après application des dispositions du présent article 7.2.5.4, pourra à tout moment retirer sa demande de retrait avant la prochaine Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative en le notifiant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la Société.

Aux effets ci-dessus, afin de pouvoir déterminer, le cas échéant, l'ordre d'ancienneté des demandes de retrait, le Gérant tiendra un registre chronologique des notifications de retraits.

Le Gérant dispose des pouvoirs nécessaires à l'accomplissement de quelque formalité que ce soit (notamment l'inscription en comptes d'actionnaires) pour constater le retrait.

Par application de l'article L. 231-6, alinéa 3, du code de commerce le Commanditaire qui se retire de la Société restera tenu pendant cinq (5) ans envers les Associés et envers les tiers, de toutes les obligations existantes au moment de son retrait.

7.2.5.5 Retrait – Avantage particulier des anciens actionnaires de NIC 5

Les anciens actionnaires de la société Novaxia Immo Club 5, société en commandite par actions à capital variable dont le siège social est 1-3 Rue des Italiens – 75009 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés (RCS) de Paris sous le numéro 841 789 001, dont une liste est tenue par le teneur de registre ci-après désignés « l'Actionnaire NIC 5 », bénéficient, d'un avantage particulier personnel, décrit ci-après, à concurrence des actions de la Société qui leurs ont été attribuée dans la cadre de la fusion absorption de Novaxia Immo Club 5 par la Société en date du 27 novembre 2020.

7.2.5.5.1 Demande de retrait effectuée entre le 27 novembre 2020 et le 31 décembre 2024 inclus

Sauf si sa demande de retrait devait avoir pour effet d'abaisser le capital souscrit en dessous du minimum légal ou au capital plancher prévu à l'article 7.2.1 ou si le montant total des demandes de retrait est supérieur à 10% du Nombre Total d'Actions, tout Actionnaire NIC 5 a le droit de se retirer de la Société à tout moment, dans les limites fixées ci-après, en notifiant sa décision au Gérant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, entre le 27 novembre 2020 et le 31 décembre 2024 inclus et avant la Date de Centralisation des Retraits, la date de première présentation de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la Société étant prise en compte.

En cas de retrait, les actions seront remboursées à concurrence de 90% de la dernière Valeur Liquidative précédant la Date de Remboursement, au prorata de la quote-part du capital qu'elles représentent sauf en cas d'invalidité de 2^{ème} ou 3^{ème} catégorie ou, de décès du conjoint marié ou du partenaire de Pacs où, les actions seront remboursées à la dernière Valeur Liquidative précédant la Date de Remboursement, au prorata de la quote-part du capital qu'elles représentent, le tout dans les conditions ci-après.

Les retraits prennent successivement effet par ordre d'ancienneté de leurs demandes :

Si, à la Date de Centralisation des Retraits, le Nombre Total d'Actions en Retrait est inférieur à 10% du Nombre Total d'Actions, le retrait prend juridiquement effet à la Date de Remboursement.

Si, à la Date de Centralisation des Retraits, le Nombre Total d'Actions en Retrait est supérieur à 10% du Nombre Total d'Actions :

les demandes de retraits, reçues dans l'ordre chronologique, portant sur un nombre d'actions inférieur à 10% du Nombre Total d'Actions sont remboursées à la Date de Remboursement.

sur décision du Gérant, les demandes de retrait excédent ce seuil pourront être satisfaites à concurrence des nouvelles souscriptions reçues et du produit de l'activité de la Société (cessions d'actifs et loyer perçus). Les retraits prendront juridiquement effet à la Date de Remboursement.

Les demandes de retraits n'ayant pas pu être satisfaites seront suspendues jusqu'à la prochaine Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative. Les demandes de retrait seront alors traitées, sans qu'une nouvelle demande de retrait n'ait à être notifiée, selon l'ordre fixé par le présent article (cf. points (a) puis (b) le cas échéant ci-dessus), et selon les modalités de remboursement y afférentes en termes notamment de date de prise d'effet du retrait, de méthode de valorisation des sommes à rembourser, de date de remboursement et d'obligation du Gérant. Ces demandes demeureront traitées selon leur ordre d'ancienneté et seront donc prioritaires par rapport aux éventuelles nouvelles demandes de retrait effectuées à la prochaine Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative.

Tout Actionnaire NIC 5, dont la demande de retrait aurait été valablement notifiée à la Date de Centralisation des Retraits mais dont le retrait ne serait pas intervenu avant la prochaine Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative après application des dispositions du présent article 7.2.5.5, pourra à tout moment retirer sa demande de retrait avant la prochaine Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative en le notifiant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la Société.

Aux effets ci-dessus, afin de pouvoir déterminer, le cas échéant, l'ordre d'ancienneté des demandes de retrait, le Gérant tiendra un registre chronologique des notifications de retraits.

Le Gérant dispose des pouvoirs nécessaires à l'accomplissement de quelque formalité que ce soit (notamment l'inscription en comptes d'actionnaires) pour constater le retrait.

Par application de l'article L. 231-6, alinéa 3, du code de commerce le Commanditaire qui se retire de la Société restera tenu pendant cinq (5) ans envers les Associés et envers les tiers, de toutes les obligations existantes au moment de son retrait.

7.2.5.5.2 Demande de retrait effectuée entre le 1^{er} janvier 2025 et le 30 juin 2025 inclus

Sauf si sa demande de retrait devait avoir pour effet d'abaisser le capital souscrit en dessous du minimum légal ou au capital plancher prévu à l'article 7.2.1, tout Actionnaire NIC 5 des Statuts a le droit de se retirer de la Société, à tout moment, dans les limites fixées ci-après, en notifiant sa décision au Gérant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, entre le 1^{er} janvier 2025 et le 30 juin 2025 inclus, reçues par la Société au plus tard avant dix-huit (18) heures (heure de Paris), la date de première présentation de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la Société étant prise en compte.

En cas de retrait, les actions sont remboursées à la Valeur Liquidative du 30 juin 2025, au prorata de la quote-part du capital qu'elles représentent.

Le retrait prend juridiquement effet à la date de remboursement par la Société à l'associé retrayant, des Actions dont le retrait est demandé, au plus tard le 30 novembre 2025.

Le Gérant dispose des pouvoirs nécessaires à l'accomplissement de quelque formalité que ce soit (notamment l'inscription en comptes d'actionnaires) pour constater le retrait.

Par application de l'article L. 231-6, alinéa 3, du code de commerce le Commanditaire qui se retire de la Société restera tenu pendant cinq (5) ans envers les Associés et envers les tiers, de toutes les obligations existantes au moment de son retrait.

7.2.5.5.3 Demande de retrait effectuée à compter du 1^{er} juillet 2025

Sauf si sa demande de retrait devait avoir pour effet d'abaisser le capital souscrit en dessous du minimum légal ou au capital plancher prévu à l'article 7.2.1, tout Actionnaire NIC 5 a le droit de se retirer de la Société à tout moment, dans les limites fixées ci-après, en notifiant sa décision au Gérant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à compter du 1^{er} juillet 2025 et avant la Date de Centralisation, la date de première présentation de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la Société étant prise en compte.

En cas de retrait, les actions seront remboursées à la dernière Valeur Liquidative précédant la Date de Remboursement, au prorata de la quote-part du capital qu'elles représentent, le tout dans les conditions ci-après.

Les retraits prennent successivement effet par ordre d'ancienneté de leurs demandes :

Si, à la Date de Centralisation des Retraits, le Nombre Total d'Actions en Retrait est inférieur à 10% du Nombre Total d'Actions, le retrait prend juridiquement effet à la Date de Remboursement.

Si, à la Date de Centralisation des Retraits, le Nombre Total d'Actions en Retrait est supérieur à 10% du Nombre Total d'Actions :

les demandes de retraits, reçues dans l'ordre chronologique, portant sur un nombre d'actions inférieur à 10% du Nombre Total d'Actions, sont remboursées à la Date de Remboursement ;

sur décision du Gérant, les demandes de retrait excédent ce seuil pourront être satisfaites à concurrence des nouvelles souscriptions reçues et du produit de l'activité de la Société (cessions d'actifs et loyer perçus). Les retraits prendront juridiquement effet à la Date de Remboursement.

Les demandes de retraits n'ayant pas pu être satisfaites seront suspendues jusqu'à la prochaine Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative. Les demandes de retrait seront alors traitées, sans qu'une nouvelle demande de retrait n'ait à être notifiée, selon l'ordre fixé par le présent article (cf. points (a) puis (b) le cas échéant ci-dessus), et selon les modalités de remboursement y afférentes en termes notamment de date de prise d'effet du retrait, de méthode de valorisation des sommes à rembourser, de date de remboursement et d'obligation du Gérant. Ces demandes demeureront traitées selon leur ordre d'ancienneté et seront donc prioritaires par rapport aux éventuelles nouvelles demandes de retrait effectuées à la prochaine Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative.

Tout associé Commanditaire, dont la demande de retrait aurait été valablement notifiée à la Date de Centralisation des Retraits mais dont le retrait ne serait pas intervenu avant la prochaine Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative après application des dispositions du présent article 7.2.5.5, pourra à tout moment retirer sa demande de retrait avant la prochaine Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative en le notifiant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la Société.

Aux effets ci-dessus, afin de pouvoir déterminer, le cas échéant, l'ordre d'ancienneté des demandes de retrait, le Gérant tiendra un registre chronologique des notifications de retraits.

Le Gérant dispose des pouvoirs nécessaires à l'accomplissement de quelque formalité que ce soit (notamment l'inscription en comptes d'actionnaires) pour constater le retrait.

Par application de l'article L. 231-6, alinéa 3, du code de commerce le Commanditaire qui se retire de la Société restera tenu pendant cinq (5) ans envers les Associés et envers les tiers, de toutes les obligations existantes au moment de son retrait ».

Les avantages particuliers ont fait l'objet d'un rapport du commissaire aux avantages particuliers. Ils ne peuvent être modifiés ou supprimés (par quelque moyen que ce soit) que dans le cadre d'une assemblée spéciale.

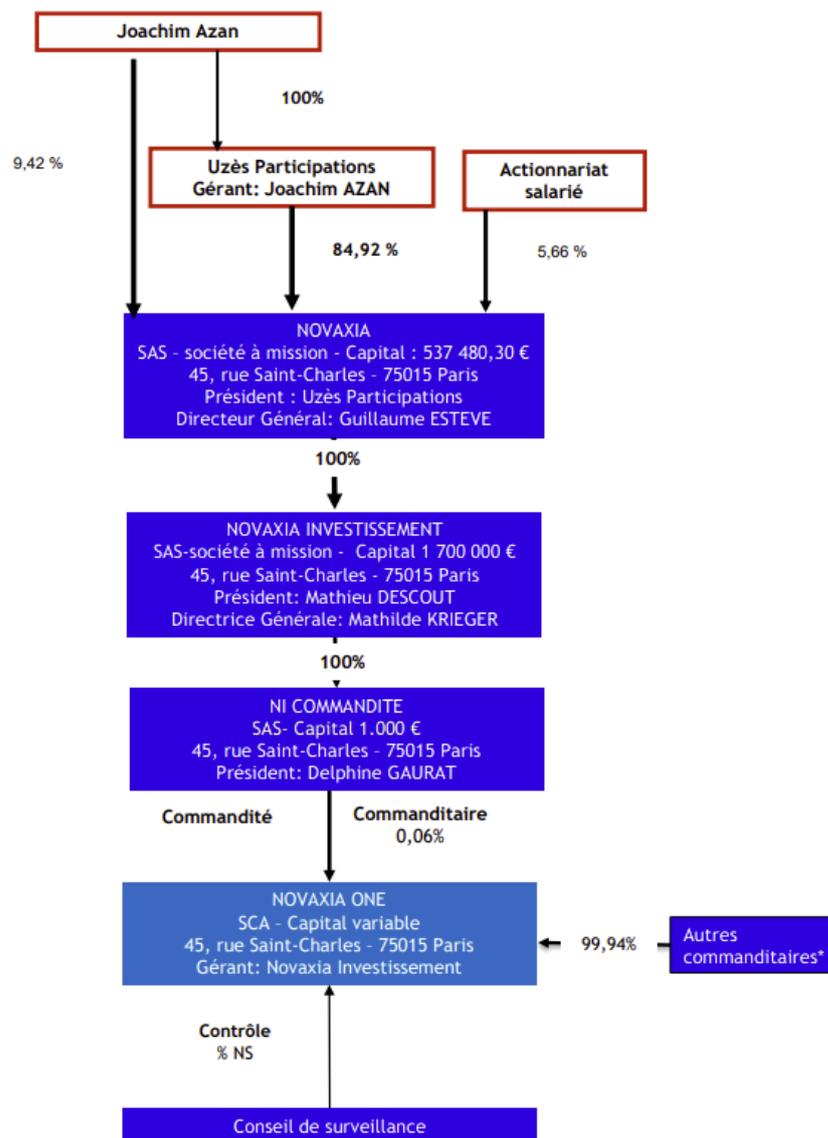
49. STRUCTURE ORGANISATIONNELLE

A la date du Document d'Information, le capital est détenu majoritairement par des personnes physiques ou morales extérieures au Groupe Novaxia. Il est toutefois rappelé que l'associé commandité est une personne morale appartenant au Groupe Novaxia.

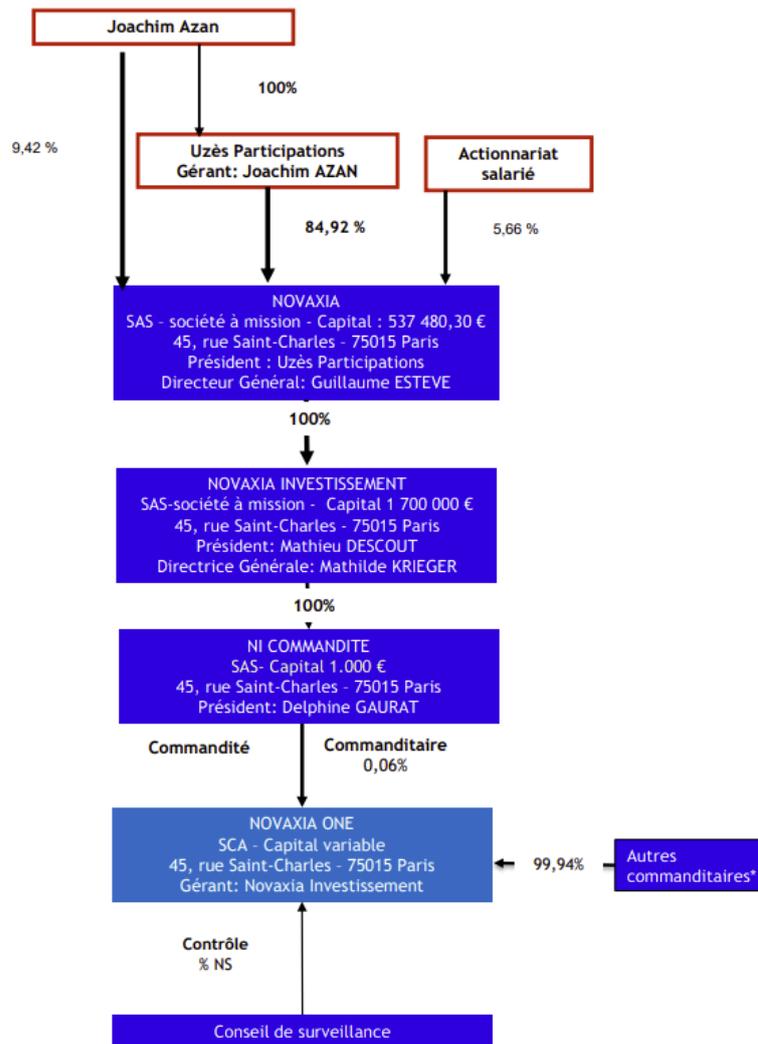
A la date du Document d'Information, la Société a les Société(s) Liée(s) indiquées au paragraphe 14.2 du Document d'Information.

Ci-après l'organigramme du Groupe Novaxia (les pourcentages indiqués s'entendent en capital et en droits de vote) :

(i) A la date d'approbation du Document d'Information



- (ii) **tel qu'il serait composé à l'issue de l'Offre**, dans l'hypothèse où l'intégralité des quarante-deux millions (42.000.000) Actions émises par la Société serait souscrite par les Investisseurs (les pourcentages indiqués s'entendent en capital et en droits de vote) :



La Société tête de groupe est Novaxia. L'intégralité du capital de Novaxia est détenue directement ou indirectement par Monsieur Joachim Azan.

NI Commandite est associé commandité de la Société. NI Commandite n'a pas vocation à souscrire les Actions qui sont offertes au public et n'a signé aucun engagement de souscription des Actions

L'intégralité du capital NI Commandite est détenue par Novaxia Investissement.

Enfin, Novaxia Investissement est le Gérant et la Société de Gestion de la Société. Le capital de Novaxia Investissement est entièrement détenu par Novaxia.

50. CONTRATS IMPORTANTS

A ce jour, la Société n'a pas conclu de contrat lui conférant une obligation ou un engagement important, autre que ceux signés dans le cadre normal de ses affaires. Dans le cadre de la Tranche n°3 et, à ce jour, la Société, via ses filiales a signé :

- une promesse d'acquisition pour un actif situé à Aubervilliers
- huit (8) actes d'acquisition pour des actifs situés à Nanterre, Bezons, Arcueil, Saint-Jean de Braye, Ris-Orangis, Antony, Massy et Neuilly

Les relations convenues entre la Société et Novaxia Investissement sont détaillées aux paragraphes 7 et 51, ainsi qu'à la Section X du Document d'Information.

La Société pourrait, dans le cadre des projets, conclure des contrats avec des sociétés du Groupe Novaxia, notamment avec Novaxia Développement s'agissant des contrats conclus pour (i) la conception et la réalisation

de projets et (ii) la commercialisation (cf. paragraphe 10.3.2 du Document d'Information), et s'agissant d'éventuels co-investissements.

51. OPINION FISCALE DU CABINET PWC SOCIETE D'AVOCATS

Ci-après, l'opinion fiscale a été délivrée par le cabinet d'avocats « PwC Société d'Avocats », société d'exercice libéral par actions simplifiée dont le siège social est situé au 61 rue de Villiers, 92200 Neuilly-sur-Seine. Cette opinion fiscale a été délivrée sous l'autorité de Virginie Louvel, avocat associée au sein du cabinet PwC Société d'Avocats.

Le 6 mars 2023

Objet: La présente Opinion a pour objet de présenter les régimes fiscaux applicables aux investisseurs personnes physiques soumises à l'impôt sur le revenu (ci-après « **IR** ») et personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés (ci-après « **IS** ») et à certains investisseurs non-résidents au titre de leur souscription au capital de la société Novaxia One dans le cadre de l'offre dénommée Novaxia One et plus particulièrement l'éligibilité au régime fiscal des Plans d'Epargne en Actions, des Plans d'Epargne en Actions PME ETI et du régime de report d'imposition prévu par l'article 150-0 B ter du Code général des impôts (ci-après « **CGI** »)

Opinion

Madame, Monsieur,

Dans le cadre du schéma de souscription en numéraire au capital de la société Novaxia One (ci-après la « **Société** ») dans le cadre de l'offre dénommée Novaxia One (ci-après « **ONE** ») tel qu'il ressort du Document d'Information mis à la disposition du public à l'occasion de cette offre en date du 6 mars 2023 (ci-après le « **Document d'Information** »), nous sommes intervenus à la demande de la société Novaxia Investissement pour la rédaction de la présente Opinion ayant pour objet de présenter les régimes fiscaux applicables aux investisseurs personnes physiques et personnes morales (ci-après les « **Souscripteurs** ») et plus particulièrement l'éligibilité au dispositif du Plan d'Epargne en Actions (ci-après « **PEA** »), du Plan d'Epargne en Actions PME ETI (ci-après « **PEA PME-ETI** ») et du régime de report d'imposition prévu par l'article 150-0 B ter du CGI.

1. DOCUMENTS EXAMINES	4
2. CHAMP D'APPLICATION	4
3. DESCRIPTION GENERALE DU SCHEMA.....	5
4. HYPOTHÈSES	6
5. REGIME FISCAL	6
5.1 Eligibilité au régime du PEA et PEA PME-ETI	6
1. Titres éligibles au PEA « classique »	6
a) Condition tenant à la nature des titres	6
b) Condition tenant à la société émettrice des titres	7
c) Exclusions particulières.....	7
i. Exclusions tendant à éviter le cumul d'avantages fiscaux	7
ii. Exclusions tenant à l'importance de la participation.....	7
iii. Autres exclusions	8
2. Titres éligibles au PEA PME-ETI.....	8
a) Condition tenant à la nature des titres	8
b) Condition tenant à la société émettrice	9
c) Exclusions particulières.....	9
3. Plafond des versements éligibles	9
5.2 Dispositif de report d'imposition prévu par l'article 150-0 B ter du CGI	11
1. Conditions de réinvestissement du produit de la cession	13
a) Conditions posées par le b du 3° du II de l'article 150-0 D ter du CGI dans sa version en vigueur suite à la loi de finances pour 2018.....	13
i. L'éligibilité des activités exercées principalement par l'intermédiaire de prises de participations	14
ii. Exercice de l'activité par l'intermédiaire de prises de participations	15
b) Conditions posées par le c du 3° du II de l'article 150-0 D ter du CGI	18
2. Obligation de conservation des actifs acquis	19
5.3 Régime fiscal des investisseurs personnes physiques résidentes de France . 19	
1. Régime de faveur applicable dans le cadre de la détention des titres éligibles au PEA et PEA PME-ETI.....	19
a) Régime de faveur applicable aux dividendes et plus-values des titres éligibles au PEA et PEA PME-ETI réalisés dans le cadre du plan	19
b) Conséquences en cas de retrait du PEA	20
2. Régime fiscal de droit commun applicable aux dividendes	22
3. Régime fiscal de droit commun applicable aux plus-values de cession	23
5.4 Impôt sur la fortune immobilière (« IFI »).....	25

1. Investisseurs résidents fiscaux français	25
2. Investisseurs résidents fiscaux étrangers	28
5.5 Régime fiscal des investisseurs personnes morales résidentes de France	29
1. Dividendes.....	29
a) Personnes morales n'ayant pas la qualité de société mère en France.....	29
b) Personnes morales ayant la qualité de société mère en France	29
2. Plus-values	31
5.6 Régime fiscal des investisseurs résidents fiscaux étrangers	33
1. Dividendes.....	33
a) Dividendes versés à des personnes physiques dont le domicile fiscal est situé hors de France.....	33
b) Dividendes versés à des personnes morales non-résidentes de France.....	33
2. Plus-values	34
a) Plus-values réalisées par des personnes physiques dont le domicile fiscal est situé hors de France.....	34
b) Plus-values réalisées par des personnes morales non résidentes de France.....	36
6. RESERVES	38
7. DESTINATION ET USAGE	38
ANNEXE 1 – DOCUMENTS EXAMINES.....	39
ANNEXE 2 – HYPOTHESES	40

1. DOCUMENTS EXAMINES

Pour les besoins de la présente Opinion, nous avons examiné les documents listés en Annexe 1.

2. CHAMP D'APPLICATION

a) **Interprétation** : cette Opinion est strictement limitée aux seuls points qui y sont expressément énoncés à la section 5 et sur les hypothèses visées à la section 4 ainsi que sur les informations qui ont été portées à notre connaissance et dans la limite des réserves énoncées à la section 6. Son interprétation ne saurait être étendue à d'autres points non expressément visés ;

b) **Droit français** : la présente Opinion est limitée au droit français en vigueur à la date de la présente et tel qu'il est appliqué et interprété (i) au regard de la jurisprudence (Cour de cassation, Conseil d'Etat, Conseil constitutionnel, Juridictions Européennes) publiée dans les principaux recueils au plus tard sept (7) jours ouvrés avant la date de la présente Opinion et (ii) par l'administration fiscale française dans son Bulletin officiel des finances publiques-Impôts publiées dans les Journaux officiels au plus tard sept (7) jours ouvrés avant la date de la présente Opinion ;

c) **Question de pur droit** : la présente Opinion est limitée à des questions de pur droit exclusivement ; en particulier, aucune opinion n'est donnée s'agissant des faits et événements de toute nature, des actions qui seraient prises par toute personne, en rapport directement ou indirectement avec les Documents Examinés ou des faits, événements et actions pouvant exercer une influence ou une conséquence sur la validité, l'opposabilité ou le caractère exécutoire ou obligatoire des Documents Examinés ;

d) **Exclusion des autres juridictions** : nous n'exprimons aucun avis juridique sur le droit et la réglementation de tout autre pays que la France ;

e) **Documents couverts par l'Opinion** : nous n'exprimons d'avis que sur les Documents Examinés, à l'exclusion de tout engagement, même connexe à ceux-ci, qui lierait par ailleurs les signataires des Documents Examinés ;

f) **Informations et données financières** : nous n'exprimons aucun avis sur les informations et données d'ordre factuel, financier, comptable, économique, technique ou statistique contenues, le cas échéant, dans les Documents Examinés en ce compris leurs annexes, les définitions purement financières et les formules de calcul, ainsi que sur les règles d'allocation de flux définies dans ces documents ;

g) **Equilibre économique et financier et intérêt social** : nous n'exprimons aucun avis sur l'équilibre tant économique que financier des engagements respectifs des parties qui pourraient résulter des Documents Examinés au regard de la situation financière des parties concernées ou sur les conséquences d'une rupture de l'équilibre économique des engagements ou de la situation financière d'une partie, ou encore sur le respect, dans le cadre des engagements pris dans le cadre des Documents Examinés ou des opérations qui y sont liées, de l'intérêt social de chacune des parties ;

h) **Déclarations et garanties** : nous n'exprimons aucune opinion sur les déclarations et garanties de toute partie à un des Documents Examinés ;

- i) **Traitement comptable et prudentiel** : nous ne nous prononçons pas sur le traitement comptable et prudentiel de l'opération régie par les Documents Examinés ;
- j) **Absence de mise à jour** : nous ne sommes pas dans l'obligation de mettre à jour la présente Opinion dans le futur ou d'informer les destinataires de la présente Opinion ou toute autre personne de toute modification qui interviendrait dans la loi ou les traités conclus par la France, dans l'interprétation des textes ou dans la jurisprudence des tribunaux français, ou de tout autre évènement ou circonstance dont nous pourrions avoir connaissance après la date des présentes et qui pourrait avoir un effet sur ce dernier ;
- k) **Souscripteurs personnes physiques et personnes morales résidentes et non-résidentes de France** : la présente Opinion décrit uniquement les souscriptions directes au capital de la Société par des personnes physiques ou morales résidentes et non résidentes Françaises.

3. DESCRIPTION GENERALE DU SCHEMA

La présente Opinion est basée sur les faits énoncés ci-dessous que nous supposons être corrects.

Le schéma consiste en des souscriptions en numéraire par des personnes physiques ou personnes morales au capital de la société en commandite par actions à capital variable Novaxia One.

La Société a pour objet exclusif, en France ou à l'étranger :

- L'activité de promotion immobilière ou l'activité de marchand de biens, en direct à titre accessoire uniquement ou au travers de prises de participations, via la souscription immédiate ou à terme de tout titre de capital (ex : actions, bons de souscription d'actions), dans toutes sociétés exerçant ces activités ;
- L'acquisition, la prise à bail, l'administration, la gestion, la construction ou la réhabilitation, la vente de tous biens et droits immobiliers, et la gestion et/ou l'exploitation de tout fonds de commerce d'hôtel, résidence hôtelière ou para-hôtelière, résidence senior, résidence étudiante ou espace de travail partagé (*co-working*) ;
- La participation active à la conduite de la politique du groupe et au contrôle de sa mise en œuvre au sein des sociétés dans lesquelles la Société prendrait des participations, notamment au travers de fonctions de direction ;
- Toutes opérations ne revêtant pas un caractère patrimonial, qu'elles soient industrielles, financières, commerciales, mobilières et immobilières, notamment par le biais d'emprunts et garanties, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus et de nature à favoriser son développement ou son extension.

L'objet social de la Société est décrit à l'article 5 des statuts de la Société. Il est également décrit au point 48.1 du Document d'Information.

Tel que précisé au point 47.1 du Document d'Information, le capital de la Société au 31 octobre 2022 est de cent vingt-trois millions cinq cent trente-huit mille quatre cent vingt-trois euros et quarante centimes (123.538.423,40 €).

L'opération, objet du Document d'Information, correspond à une augmentation de capital maximum de trente millions cent mille euros (30.100.000 €) assortis d'une prime d'émission de dix-neuf millions sept cent quatre-vingt mille euros (19.780.000 €). Cette augmentation de capital est réalisée par émission d'un maximum de quarante-trois millions (43.000.000) actions ordinaires. Le prix

d'émission est d'un euro et seize centimes (1,16 €) par action (soit de soixante-dix centimes d'euro (0,70 €) de valeur nominale assortie d'une prime d'émission de quarante-six centimes d'euro (0,46 €)).

L'offre ONE telle qu'elle ressort des informations contenues dans le Document d'Information est éligible au dispositif du PEA, du Plan d'Épargne en Actions PME ETI et satisfait aux conditions prévues par l'article 150-0 B *ter* du CGI exigées pour le maintien du report d'imposition sur plus-values d'apport dans les conditions décrites au point 5 de la présente opinion.

4. HYPOTHÈSES

Pour les besoins de la présente Opinion, nous avons supposé, sans vérification de notre part, que tous les éléments figurant en Annexe 2 à la présente Opinion sont exacts.

5. REGIME FISCAL

5.1 Éligibilité au régime du PEA et PEA PME-ETI

Les contribuables dont le domicile fiscal est situé en France peuvent ouvrir un plan d'épargne en actions auprès d'un établissement de crédit, de la Caisse des dépôts et consignations, de la Banque de France, de la Banque postale, d'une entreprise d'investissement ou d'une entreprise d'assurance relevant du code des assurances¹.

Le PEA permet, sous certaines conditions, d'investir en actions et de bénéficier d'une exonération d'impôts sur les produits et plus-values ainsi que d'obtenir le versement d'une rente viagère également exonérée d'Impôt sur le Revenu (ci-après l'« IR »)².

Il existe deux types de PEA, le PEA « classique » et le PEA PME-ETI destiné au financement des petites et moyennes entreprises et des entreprises de taille intermédiaire.

Au point de vue fiscal, le PEA PME-ETI permet comme le PEA « classique », sous certaines conditions, la gestion d'un portefeuille de titres en franchise d'IR. Cependant, ce dernier se distingue par la nature des titres éligibles et le plafond des versements pouvant y être effectués.

1. Titres éligibles au PEA « classique »

Les titres pouvant figurer sur un PEA « classique » doivent respecter les conditions suivantes :

a) Condition tenant à la nature des titres³

Sont éligibles au PEA, les actions (cotées ou non cotées) à l'exclusion des actions de préférence⁴, ou certificats d'investissement de sociétés, certificats coopératifs d'investissement, certificats mutualistes⁵ et certificats paritaires⁶ ainsi que les parts de sociétés à responsabilité limitée ou de sociétés dotées d'un statut équivalent. Les investissements intermédiés en titres par la souscription d'actions de SICAV, de parts de fonds commun de placement ou de parts ou actions d'OPCVM sont

¹ Article L221-30 al. 1 du CMF pour le PEA « classique » et L221-32-1 du CMF pour le PEA PME-ETI.

² BOI-RPPM-RCM-40-50-30-20150115 n°1.

³ BOI-RPPM-RCM-40-50-20-20170925, n°120 et s., article L221-31 du CMF.

⁴ Mentionnées à l'article L228-11 du code de commerce sur renvoi de l'article L221-31 du CMF.

⁵ Mentionnés aux articles L. 322-26-8 du code des assurances et L. 221-19 du code de la mutualité sur renvoi de l'article L221-31 du CMF.

⁶ Mentionnés à l'article L. 931-15-1 du code de la sécurité sociale sur renvoi de l'article L221-31 du CMF.

éligibles au PEA sous certaines conditions et notamment sous réserve du respect d'un quota d'investissement obligatoire de leurs actifs en titres éligibles.

Conformément à la section 3, sous-section 3.1 du Résumé du Document d'Information, les titres émis seront des actions ordinaires directement détenues par les investisseurs. La condition tenant à la nature des titres est donc satisfaite.

b) Condition tenant à la société émettrice des titres⁷

Sont éligibles au PEA, les titres ayant été émis par une société ayant son siège en France ou dans un autre Etat membre de l'Union européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales (Norvège, Islande et Liechtenstein), et soumise à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun ou à un impôt équivalent⁸.

Conformément à la section 2, sous-section 2.1 du Résumé du Document d'Information, la société est localisée en France. Par ailleurs, Novaxia One est une société en commandite par actions à capital variable visée à l'article 206, 1 du CGI et passible de l'impôt sur les sociétés.

Les titres de la Société sont donc éligibles au PEA.

c) Exclusions particulières

i. Exclusions tendant à éviter le cumul d'avantages fiscaux

Afin d'éviter le cumul d'avantages fiscaux, certains titres bénéficiant de dispositifs fiscaux particuliers ne peuvent être employés sur un PEA⁹.

Il est nécessaire pour les souscripteurs de vérifier qu'ils n'entrent pas dans ces limitations.

ii. Exclusions tenant à l'importance de la participation

Le titulaire du plan d'épargne en actions, son conjoint ou partenaire lié par un pacte civil de solidarité et leurs ascendants et descendants ne doivent pas, pendant la durée du plan, détenir ensemble, directement ou indirectement, plus de 25 % des droits dans les bénéfices de la société dont les titres figurent au plan d'épargne en actions ou avoir détenu cette participation à un moment quelconque au cours des cinq années précédant l'acquisition de ces titres dans le cadre du plan¹⁰.

Le pourcentage des droits détenus indirectement par ces personnes, par l'intermédiaire de sociétés ou d'organismes interposés et quel qu'en soit le nombre, s'apprécie en multipliant entre eux les taux de détention successifs dans la chaîne de participations¹¹.

Le dépassement à un moment quelconque pendant la durée du PEA du plafond de 25% entraîne la clôture du plan¹².

⁷ BOI-RPPM-RCM-40-50-20-20-20170925, n°260 et 270.

⁸ Article L221-31, I 4° du CMF.

⁹ Article L221-31, II 1° et 2° du CMF et BOI-RPPM-RCM-40-50-20-20-20170925 n°540.

¹⁰ Article L221-31 II 3° du CMF, BOI-RPPM-RCM-40-50-20-20-20170925 n°550.

¹¹ Pour l'appréciation du pourcentage de 25%, il convient de tenir compte, non seulement des participations directes du titulaire du plan, de son conjoint et de leurs ascendants et descendants dans les bénéfices de la société dont les titres figurent au plan, mais également des droits qu'ils détiennent indirectement, dans cette même société par l'intermédiaire d'une personne morale dont ils sont membres, que celle-ci soit ou non passible de l'impôt sur les sociétés. A cet égard, le pourcentage des droits détenus indirectement par ces personnes, par l'intermédiaire de sociétés ou d'organismes interposés et quel qu'en soit le nombre, est déterminé en multipliant entre eux les taux de détention successifs dans la chaîne de participations (loi n° 2016-1918 du 29 décembre 2016 de finances rectificative pour 2016, art. 94) - BOI-RPPM-RCM-40-50-20-20-20170925 n°570 et n°580.

¹² BOI-RPPM-RCM-40-50-20-20-20170925 n° 580.

iii. *Autres exclusions*

Les titres doivent être acquis ou souscrits et conservés en pleine propriété. Ainsi, les titres faisant l'objet d'un démembrement de propriété ne sont pas éligibles au PEA. De même, sont exclus les titres faisant l'objet d'un achat à réméré, d'un emprunt ou d'une prise en pension¹³.

Par ailleurs, les sommes versées sur le plan d'épargne en actions ne peuvent être employées à l'acquisition de titres détenus hors de ce plan par le titulaire du plan, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité ou leurs ascendants ou descendants¹⁴. L'article 94 de la loi de finances rectificative pour 2016 a modifié l'article L 221-31 du code monétaire et financier (« CMF ») afin d'interdire les ventes à soi-même de titres déjà détenus en vue de les inscrire dans un PEA.

2. Titres éligibles au PEA PME-ETI

Les titres pouvant figurer sur un PEA PME-ETI doivent respecter les conditions suivantes :

a) Condition tenant à la nature des titres¹⁵

Sont éligibles au PEA PME-ETI, les actions (cotées ou non cotées à l'exclusion des actions de préférence) ou certificats d'investissement de sociétés et certificats coopératifs d'investissement, les parts de sociétés à responsabilité limitée ou de sociétés dotées d'un statut équivalent, les obligations convertibles ou remboursables en actions, admises aux négociations sur un marché réglementé ou sur un système multilatéral de négociation¹⁶, les obligations remboursables en actions (ORA) non cotées¹⁷.

Sont également éligibles au PEA PME-ETI, certains instruments de dettes à savoir les titres participatifs et obligations à taux fixe faisant ou ayant fait l'objet d'une offre proposée par l'intermédiaire d'un prestataire de services de financement participatif au sens du règlement (UE) 2020/1503¹⁸.

Les investissements intermédiés en titres par la souscription d'actions de SICAV, de parts de fonds commun de placement ou de parts ou actions d'OPCVM établis dans un autre Etat membre de l'Union européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales sont éligibles au PEA PME-ETI sous certaines conditions et notamment le respect d'un quota d'investissement obligatoire de leurs actifs en titres éligibles. Sont également éligibles au PEA PME-ETI les parts de fonds commun de placement à risque et les parts ou actions de FIA sous certaines conditions¹⁹.

Conformément à la section 3, sous-section 3.1 du Résumé du Document d'Information, les titres émis seront des actions ordinaires directement détenues par les investisseurs. La condition tenant à la nature des titres est donc satisfaite.

¹³ BOI-RPPM-RCM-40-50-20-20-20170925 n°590 et n°600.

¹⁴ Article L221-31, II 4° du CMF, BOI-RPPM-RCM-40-50-20-20-20170925 n° 605.

¹⁵ Article L 221-32-2,1 du CMF tel que modifié par l'article 2 de l'Ordonnance n°2021-1735 du 22 décembre 2021.

¹⁶ Article L221-32-2, 1 du CMF.

¹⁷ Article L 221-32-2,1 du CMF tel que modifié par l'article 93 de la loi relative à la croissance et la transformation des entreprises n°2019-486.

¹⁸ Article L 221-32-2,1 du CMF tel que modifié par l'article 2 de l'Ordonnance n°2021-1735 du 22 décembre 2021. L'article 3 de l'ordonnance 2021-1735 du 22 décembre 2021 modernisant le cadre relatif au financement participatif a supprimé le régime des minibons. L'article 2 de l'ordonnance a aménagé les dispositions relatives au PEA PME-ETI afin de tenir compte de la suppression du régime. L'ordonnance prévoyait toutefois une période transitoire devant s'achever le 10 novembre 2022. Une nouvelle ordonnance du 14 septembre 2022 étend cette période transitoire jusqu'au 10 novembre 2023 (article 1 de l'ordonnance n° 2022-1229 du 14 septembre 2022). Ainsi, les minibons souscrits avant le 10 novembre 2023 restent éligibles au PEA PME-ETI.

¹⁹ Article L 221-32-2, 3 du CMF.

b) Condition tenant à la société émettrice

La société émettrice des titres doit se trouver dans l'une des situations suivantes :

- Occuper moins de 5 000 personnes et avoir un chiffre d'affaires annuel n'excédant pas 1,5 milliard d'euros ou un total de bilan n'excédant pas 2 milliards d'euros²⁰, ou
- Être une entreprise dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé ou sur un système multilatéral de négociation respectant les conditions cumulatives suivantes : (i) sa capitalisation boursière est inférieure à un milliard d'euros ou l'a été à la clôture d'un au moins des quatre exercices comptables précédant l'exercice pris en compte pour apprécier l'éligibilité des titres de la société émettrice, (ii) elle occupe moins de 5 000 personnes et a un chiffre d'affaires annuel n'excédant pas 1,5 milliard d'euros ou un total de bilan n'excédant pas 2 milliards d'euros (ces seuils sont appréciés sur la base des comptes consolidés de la société émettrice des titres concernés et, le cas échéant, de ceux de ses filiales)²¹.

Par ailleurs, comme pour le PEA « classique », sont éligibles les titres ayant été émis par une société ayant son siège en France ou dans un autre Etat membre de l'Union européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales (Islande, Norvège, Liechtenstein)²².

En outre, la société émettrice des titres doit être soumise à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun ou à un impôt équivalent si elle est établie dans un autre État membre de l'UE ou de l'EEE²³.

La Société occupera moins de 5 000 personnes et aura un chiffre d'affaires annuel n'excédant pas 1,5 milliard d'euros ou un total de bilan n'excédant pas 2 milliards d'euros conformément au 1^{er} alinéa ci-dessus. Elle aura son siège social en France et sera soumise à l'impôt sur les sociétés. Les titres de la Société seront donc éligibles au PEA PME-ETI.

c) Exclusions particulières

Les exclusions développées pour le PEA « classique » sont applicables au PEA PME-ETI²⁴.

3. Plafond des versements éligibles

Dans le cadre d'un PEA « classique », le plafond des versements est fixé à 150 000 euros pour un contribuable²⁵

Chaque contribuable ou chacun des époux ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité soumis à imposition commune ne peut être titulaire que d'un plan d'épargne en actions. Un plan ne peut avoir qu'un titulaire.

Dans le cadre d'un PEA PME-ETI, le plafond des versements est fixé à 225 000 euros pour un contribuable²⁶.

²⁰ Article L 221-32-2, 2-a du CMF et BOI-RPPM-RCM-40-55-20170925, n° 140. Les conditions dans lesquelles sont appréciées le nombre de salariés, le chiffre d'affaires et le total de bilan sont prévues par l'article D. 221-113-5 du CMF, tel que modifié par l'article 1 du décret n° 2016-1664 du 5 décembre 2016.

²¹ Article L 221-32-2, 2-b du CMF.

²² BOI-RPPM-RCM-40-55-20170925, n°170.

²³ Article L221-32-2 et BOI-RPPM-RCM-40-55-20170925, n°180. Cette condition ne s'applique pas aux entreprises nouvelles mentionnées à l'article 44 sexies du CGI ainsi qu'aux sociétés de capital-risque mentionnées au 3^e septies de l'article 208 du CGI.

²⁴ BOI-RPPM-RCM-40-55-20170925 n° 250 à 300.

²⁵ Article L221-30 al. 2 et 4 du CMF et article D.221-109 du CMF tel que modifié par l'article 1 du décret n°2019-878 du 22 août 2019.

²⁶ Article L 221-32-1 al. 4 du CMF tel que modifié par l'article 89 de la loi relative à la croissance et la transformation des entreprises n°2019-486 et article D.221-113-1 du CMF tel que modifié par l'article 2 du décret n°2019-878 du 22 août 2019.

Chaque contribuable ou chacun des époux ou des partenaires liés par un pacte civil de solidarité soumis à imposition commune ne peut être titulaire que d'un plan d'épargne en actions destiné au financement des petites et moyennes entreprises et des entreprises de taille intermédiaire. Un tel plan ne peut avoir qu'un titulaire.

Une même personne peut détenir à la fois un PEA « classique » et un PEA PME-ETI. Lorsque le titulaire d'un PEA PME-ETI est également titulaire d'un PEA classique, la somme des versements en numéraire effectués sur ces deux plans depuis leur ouverture ne peut excéder la limite de 225 000€²⁷.

Par ailleurs, les personnes physiques majeures rattachées, dans les conditions prévues au 3 de l'article 6 du CGI²⁸, au foyer fiscal d'un contribuable peuvent souscrire un PEA « classique » dont les versements sont plafonnés à 20 000 euros jusqu'à la fin de leur rattachement²⁹.

²⁷ Article L 221-32-1 al. 4 du CMF tel que modifié par l'article 89 de la loi relative à la croissance et la transformation des entreprises n°2019-486.

²⁸ C'est-à-dire toute personne majeure âgée de moins de vingt et un ans, ou de moins de vingt-cinq ans lorsqu'elle poursuit ses études, ou, quel que soit son âge, lorsqu'elle effectue son service militaire ou est atteinte d'une infirmité qui a opté pour le rattachement au foyer fiscal dont elle faisait partie avant sa majorité.

²⁹ Article L 221-30 al. 4 du CMF tel que modifié par l'article 90 de la loi relative à la croissance et la transformation des entreprises n°2019-486 et article D 221-109 du CMF tel que modifié par l'article 1 du décret n°2019-878 du 22 août 2019. Cette possibilité ne concerne que le PEA « classique » et non pas le PEA « PME-ETI ».

5.2 Dispositif de report d'imposition prévu par l'article 150-0 B ter du CGI

L'article 150-0 B ter du CGI prévoit, sous certaines conditions, le report d'imposition de la plus-value d'apport de titres à des sociétés contrôlées par l'apporteur. Ce dispositif a fait l'objet d'aménagements par la loi de finances pour 2018³⁰, notamment sur la notion d'activité « commerciale » éligible dans le cadre de la clause de réinvestissement. La loi de finances pour 2019³¹ a également modifié l'article 150-0 B ter du CGI en augmentant le seuil minimum de réinvestissement économique et en élargissant le champ du remploi aux réinvestissements indirects effectués *via* des fonds d'investissement. Par ailleurs, la loi de finances pour 2020³² a précisé les modalités de réinvestissement indirect *via* les structures de capital d'investissement.

L'administration fiscale a également apporté des précisions sur le mécanisme de report d'imposition prévu par l'article 150-0 B ter du CGI, et plus particulièrement sur (i) les possibilités d'imputation des moins-values ou des pertes réalisées lors de la cession ou de l'annulation des titres reçus en rémunération de l'apport sur la plus-value dont le report d'imposition expire³³ et sur (ii) les conséquences, pour le bénéfice du report d'imposition, d'une réduction de capital de la société émettrice des titres reçus en rémunération de l'apport, réalisée par voie de réduction de la valeur nominative des titres et motivée par des pertes³⁴.

La plus-value placée en report devient imposable dans plusieurs cas cités par l'article 150-0 B ter du CGI et notamment si les titres apportés à la société bénéficiaire sont cédés dans un délai de trois ans à compter de la date de l'apport, sauf à ce qu'elle s'engage à investir 60%³⁵ du produit de leur cession³⁶, dans les deux ans dans :

- a. le financement de moyens permanents d'exploitation affectés à son activité commerciale au sens des articles 34 ou 35 du CGI³⁷, industrielle, artisanale, libérale, agricole ou financière. Les activités de gestion de son propre patrimoine mobilier ou immobilier sont exclues du bénéfice de cette dérogation ;
- b. l'acquisition d'une fraction du capital d'une ou de plusieurs sociétés exerçant une telle activité, sous la même exclusion, et répondant aux conditions prévues au c du 3° du II de l'article 150-0 D ter du CGI. Le réinvestissement ainsi opéré doit avoir pour effet de lui conférer le contrôle de chacune de ces sociétés³⁸ ;

³⁰ Loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 (article 28).

³¹ Loi n° 2018-1317 du 28 décembre 2018 de finances pour 2019 (article 115).

³² Loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 (article 106).

³³ BOI-RES-RPPM-000114

³⁴ BOI-RES-RPPM-000115

³⁵ Le pourcentage de réinvestissement de 60% s'applique aux cessions réalisées à compter du 1^{er} janvier 2019. Pour les cessions antérieures, le pourcentage de remploi du produit de cession était de 50%. BOI-RPPM-PVBMI-30-10-60-20-20221207, n° 70.

³⁶ Pour l'appréciation du seuil de réinvestissement, la notion de prix de cession a été modifiée par la loi de finances rectificative pour 2016. Il convient ainsi de relever que lorsque le contrat de cession contient une clause stipulant le versement d'un ou plusieurs compléments de prix en faveur de la société cédante, le produit de la cession s'entend du prix de cession augmenté desdits compléments de prix perçus. Dans ce cas, le prix de cession doit être réinvesti, dans le délai de deux ans à compter de la date de cession, à hauteur d'au moins 60 % de son montant dans les conditions prévues au 2° du I de l'article 150-0 B ter du CGI. Il est également précisé que pour chaque complément de prix perçu, la société dispose d'un nouveau délai de deux ans à compter de la date de sa perception pour réinvestir, dans les mêmes conditions, le reliquat nécessaire au maintien du respect du seuil minimal de 60 % du montant du produit de la cession. A défaut, le report d'imposition prend fin au titre de l'année au cours de laquelle le nouveau délai de deux ans expire.

³⁷ Cette précision a été apportée par l'article 28 de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018.

³⁸ au sens du 2° du III de l'article 150-0 B ter du CGI. Pour l'application de cette condition, un contribuable est considéré comme contrôlant une société (i) lorsque la majorité des droits de vote ou des droits dans les bénéfices de la société est détenue, directement ou indirectement, par le contribuable ou par l'intermédiaire de son conjoint ou de leurs ascendants ou descendants ou de leurs frères et sœurs ou (ii) lorsqu'il dispose seul de la majorité des droits de vote ou des droits dans les bénéfices de cette société en vertu d'un accord conclu avec d'autres associés ou actionnaires ou (iii) lorsqu'il y exerce en fait le

- c. la souscription en numéraire au capital initial ou à l'augmentation de capital d'une ou plusieurs sociétés répondant aux conditions prévues au premier alinéa du b et au c du 3° du II de l'article 150-0 D *ter* du CGI³⁹ ;
- d. la souscription de parts ou actions de fonds communs de placement à risques (« **FCPR** »), de fonds professionnels de capital investissement (« **FPCI** »), de sociétés de libre partenariat (« **SLP** ») ou de sociétés de capital-risque (« **SCR** »)⁴⁰ ou d'organismes similaires d'un autre Etat membre de l'Union européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales⁴¹. La loi de finances pour 2020 a précisé les modalités de ce réinvestissement indirect pour les cessions réalisées à compter du 1^{er} janvier 2020⁴². Ainsi, il est précisé que la souscription s'entend de la signature, par la société bénéficiaire de l'apport, d'un ou plusieurs engagements de souscription de parts ou actions auprès de fonds, sociétés ou organismes qu'ils désignent. Par chaque engagement de souscription, la société bénéficiaire de l'apport s'engage à souscrire un montant minimal, pris en compte pour l'appréciation du respect du quota de 60% mentionné à la deuxième phrase du 2° du I de l'article 150-0 B *ter* du CGI, que le fonds, la société ou l'organisme désigné s'engage à appeler dans un délai de cinq ans suivant la signature de chaque engagement. Dans ce même délai de cinq ans, les sommes que la société s'est engagée à verser dans les conditions prévues ci-dessus doivent être effectivement versées au fonds, à la société ou à l'organisme. L'actif de ces fonds, sociétés ou organismes doit être constitué, à l'expiration du même délai de cinq ans, à hauteur d'au moins 75 % par des parts ou actions reçues en contrepartie de souscriptions en numéraire au capital initial ou à l'augmentation de capital de sociétés mentionnées à la première phrase du b du 2° du I de l'article 150-0 B *ter* du CGI, ou par des parts ou actions émises par de telles sociétés lorsque leur acquisition en confère le contrôle au sens du 2° du III de l'article 150-0 B *ter* du CGI ou lorsque le fonds, la société ou l'organisme est partie à un pacte d'associés ou d'actionnaires et détient plus d'un quart du capital et des droits de vote de la société concernée par ce pacte à l'issue de cette acquisition. Outre le respect du quota de 75 % précité, les SLP définies à l'article L. 214-162-1 du CMF doivent respecter, dans ce même délai, les quotas prévus aux articles L. 214-28 et L. 214-160 du CMF.

Le non-respect de la condition de réinvestissement prévue au 2° du I de l'article 150-0-B *ter* du CGI ou des quotas d'investissement mentionnés au d du 2° du I met fin au report d'imposition au titre de l'année au cours de laquelle expire le délai de deux ans mentionné au premier alinéa du 2° ou le délai de 5 ans mentionné au d.⁴³

pouvoir de décision. Le contribuable est présumé exercer ce contrôle lorsqu'il dispose, directement ou indirectement, d'une fraction des droits de vote ou des droits dans les bénéfices égale ou supérieure à 33,33 % et qu'aucun autre associé ou actionnaire ne détient, directement ou indirectement, une fraction supérieure à la sienne. Le contribuable et une ou plusieurs personnes agissant de concert sont considérés comme contrôlant conjointement une société lorsqu'ils déterminent en fait les décisions prises en assemblée générale.

³⁹ Alors même que la loi et la doctrine de l'administration fiscale ne l'indiquent pas expressément, nous considérons que pour le calcul du ratio de réinvestissement à hauteur de 60%, la notion de souscription en numéraire à l'augmentation de capital comprend l'intégralité du prix de souscription (*i.e.* prime d'émission incluse) et non le seul montant ayant concouru à augmenter le capital social de la société, sous réserve que le montant de la prime d'émission concourt de manière durable à la constitution des capitaux propres de ladite société.

⁴⁰ Respectant les conditions prévues, respectivement, aux articles L. 214-28, L. 214-160 et L. 214-162-1 du CMF et à l'article 1^{er}-1 de la loi n° 85-695 du 11 juillet 1985 portant diverses dispositions d'ordre économique et financier.

⁴¹ Loi n° 2018-1317 du 28 décembre 2018 (article 115, III) : ce réinvestissement du prix de cession n'est permis que pour les cessions des titres apportés réalisées à compter du 1^{er} janvier 2019.

⁴² La loi de finances pour 2020 n°2019-1479 a apporté les aménagements suivants pour les cessions réalisées à compter du 1^{er} janvier 2020 : i) le versement effectif des sommes que la société bénéficiaire s'est engagée à verser doit intervenir dans le délai de cinq ans à compter de la souscription (à défaut, il est mis fin au report d'imposition) et ii) la liste des titres éligibles au quota de 75%, lors de l'acquisition de parts ou actions émises par les sociétés éligibles, est étendue aux titres de sociétés opérationnelles faisant l'objet d'un pacte d'actionnaires auquel la structure d'investissement est partie, lorsque à l'issue de l'acquisition, elle détient plus de 25% du capital et des droits de vote de la société.

⁴³ Article 150-0 B *ter*, I 2° al. 6 du CGI.

1. Conditions de réinvestissement du produit de la cession

Dans le cadre du réinvestissement mentionné au c) ci-dessus, il convient de détailler les conditions devant être respectées par la Société prévues i) au premier alinéa du b et ii) au c du 3° du II de l'article 150-0 D *ter* du CGI.

a) Conditions posées par le b du 3° du II de l'article 150-0 D *ter* du CGI dans sa version en vigueur suite à la loi de finances pour 2018⁴⁴

Le premier alinéa du b du 3° du II de l'article 150-0 D *ter* du CGI vise les sociétés qui exercent « une activité mentionnée au a du 2° du I de l'article 150-0 B *ter*, sous la même exclusion, ou [ont] pour objet social exclusif de détenir des participations dans des sociétés exerçant les activités éligibles mentionnées à ce même a », c'est-à-dire, une activité commerciale au sens des articles 34 ou 35 du CGI, industrielle, artisanale, libérale, agricole ou financière, à l'exception des activités de gestion de son propre patrimoine mobilier ou immobilier. La Société a pour objet exclusif, en France ou à l'étranger :

- L'activité de promotion immobilière ou l'activité de marchand de biens, en direct à titre accessoire uniquement ou au travers de prises de participations, la souscription immédiate ou à terme de tout titre de capital (ex : actions, bons de souscription d'actions), dans toutes sociétés exerçant ces activités ;
- L'acquisition, la prise à bail, l'administration, la gestion, la construction ou la réhabilitation, la vente de tous biens et droits immobiliers, et la gestion et/ou l'exploitation de tout fonds de commerce d'hôtel, résidence hôtelière ou para-hôtelière, résidence senior, résidence étudiante ou espace de travail partagé (*co-working*) ;
- La participation active à la conduite de la politique du groupe et au contrôle de sa mise en œuvre au sein des sociétés dans lesquelles la Société prendrait des participations, notamment au travers de fonctions de direction ;
- Toutes opérations ne revêtant pas un caractère patrimonial, qu'elles soient industrielles, financières, commerciales, mobilières et immobilières, notamment par le biais d'emprunts et garanties, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus et de nature à favoriser son développement ou son extension.

⁴⁴ Article 28 de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018.

i. *L'éligibilité des activités exercées principalement par l'intermédiaire de prises de participations*

A la lecture des statuts, il convient de déterminer l'éligibilité des activités suivantes à la clause de réinvestissement prévue par l'article 150-0 B *ter* du CGI :

- L'activité de promotion immobilière ou l'activité de marchand de biens ; et L'acquisition, la prise à bail, l'administration, la gestion, la construction ou la réhabilitation, la vente de tous biens et droits immobiliers, et la gestion et/ou l'exploitation de tout fonds de commerce d'hôtel, résidence hôtelière ou para-hôtelière, résidence senior, résidence étudiante ou espace de travail partagé (co-working).

L'activité de marchand de biens est une activité commerciale par nature⁴⁵, de même que l'activité d'exploitation hôtelière. Par ailleurs, l'activité de promotion immobilière est fiscalement traitée comme une activité commerciale imposable dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux conformément au 1^o *bis* du I de l'article 35 du CGI.⁴⁶

Dès lors, en cas d'exercice des activités de marchand de biens et de promotion immobilière, ces activités seront considérées comme éligibles au bénéfice de la clause de réinvestissement prévue par l'article 150-0 B *ter* du CGI puisque ces activités sont des activités « commerciales au sens des articles 34 ou 35 du CGI »⁴⁷.

Par ailleurs, nous comprenons de la stratégie d'investissement qu'il pourrait être envisagé d'investir dans le secteur de l'hôtellerie, para-hôtellerie, des résidences seniors et étudiantes et de la fourniture d'espace de *co-working*. Concernant les activités de gestion / exploitation de résidence senior, résidence étudiante ou d'espace de travail partagé, ces dernières seront considérées comme des activités commerciales éligibles à la condition qu'elles soient assorties de services et prestations exercés effectivement et directement par le propriétaire des biens (i.e., la Société en cas d'exercice en direct de l'activité ou les filiales en cause en cas de prises de participation dans des filiales exerçant ces activités)⁴⁸ permettant de distinguer ces activités de l'exercice d'une simple activité de location d'immeubles meublés ou équipés.

L'objet social tel qu'il est rédigé, s'il est respecté, permet de considérer que les activités exercées sont des activités éligibles à la clause de réinvestissement prévue par l'article 150-0 B *ter* du CGI.

⁴⁵ BOI-BIC-CHAMP-10-10-20130429, n°10

⁴⁶ *Ibid.*

⁴⁷ Le Bofip mentionne expressément ces activités comme étant des activités éligibles (BOI-RPPM-PVBMI-30-10-60-20-20221207, n°100).

⁴⁸ Selon le CADF, statuant sur des opérations d'apports-cession antérieures à l'entrée en vigueur du régime prévu à l'article 150-0 B *ter* du CGI, le remploi du produit de la cession dans une activité de location meublée n'est pas considéré comme un réinvestissement économique en matière d'apport-cession de titres, sauf si la location est assortie de services (Avis CADF 2012-51 du 14-2-2013 et 2016-10 du 19-1-2017). Dans le même sens que le CADF, le Conseil d'Etat, dans un arrêt récent en date du 19 avril 2022 (n°442946), a jugé, à propos de l'ancien dispositif de l'article 150-0 B, qu'« une activité de loueur en meublé ne peut être regardée comme un investissement à caractère économique que si cette activité de location est effectuée par le propriétaire dans des conditions le conduisant à fournir une prestation d'hébergement ou si elle implique pour lui, alors qu'il en assure directement la gestion, la mise en œuvre d'importants moyens matériels et humains ». Il est raisonnable de considérer que cette solution peut être transposée pour l'appréciation du réinvestissement à caractère économique au sens de l'article 150-0 B *ter* du CGI. Sur ce dernier article, l'administration fiscale a indiqué, dans ses commentaires suite à la modification introduite par la loi de finances pour 2018 (c'est-à-dire à l'ajout du renvoi exprès à l'article 35 du CGI), que « ne sont pas éligibles au remploi les activités de gestion par la société de son propre patrimoine mobilier (notamment gestion de portefeuille de valeurs mobilières) ou immobilier (CGI, art. 150-0 B *ter*, I-2^o-a), même lorsqu'elles présentent un caractère commercial, industriel, agricole, libéral, artisanal ou financier. Tel est notamment le cas des activités de location d'immeubles meublés ou équipés mentionnées aux 5^o et 5^o bis de l'article 35 du CGI qui bien qu'assimilées fiscalement à des activités commerciales constituent des activités de gestion de son propre patrimoine immobilier. » - BOI-RPPM-PVBMI-30-10-60-20-20221207, n° 110.

ii. *Exercice de l'activité par l'intermédiaire de prises de participations*

La Société exercera principalement ces activités par l'intermédiaire de prises de participations dans des filiales exerçant des activités éligibles.

La plus-value placée en report ne devient pas imposable si la société s'engage notamment à investir 60% du produit de la cession des titres dans la souscription en numéraire au capital initial ou à l'augmentation de capital d'une ou plusieurs sociétés répondant aux conditions prévues au premier alinéa du b et au c du 3° du II de l'article 150-0 D *ter* du CGI.

L'administration fiscale dans ses commentaires sur l'article 150-0 B *ter* renvoie à ses commentaires sur l'article 150-0 D *ter* du CGI⁴⁹, lesquels indiquent que ces dispositions s'appliquent aux sociétés holding animatrices de leur groupe et aux sociétés holding non-animatrices sous réserve de certaines conditions.

Pour le besoin du régime des plus-values, l'administration fiscale définit la holding non animatrice⁵⁰ comme la société qui ne fait qu'exercer les prérogatives usuelles d'un actionnaire (droits de vote et droits financiers) et dont l'objet social exclusif est la détention de participations soit dans des sociétés opérationnelles éligibles, soit dans des sociétés holding animatrices de groupe.

Les deux critères qui ressortent des commentaires de l'administration⁵¹ et ponctuellement repris par la loi dans certains dispositifs fiscaux pour déterminer le caractère animateur de la société holding sont les suivants :

- la participation active à la conduite de la politique du groupe ; et
- le contrôle des filiales.

Dans une réponse du Ministère de l'économie et des finances du 1^{er} décembre 2016, il a notamment été rappelé que l'animation est établie sur la base d'un faisceau d'indices et que la charge de la preuve du rôle d'animateur de la société holding incombe au contribuable.

A cette occasion, il a été précisé que : « *l'animation effective d'un groupe se caractérise par un contrôle suffisant de la holding sur ses filiales pour lui permettre de conduire la politique du groupe. Ce contrôle s'apprécie, d'une part, au regard du pourcentage du capital détenu et des droits de vote, d'autre part, au regard de la structure de l'actionariat. La holding doit également dans les faits assurer de façon concrète la conduite de la politique du groupe, c'est-à-dire son animation. Elle doit conduire la politique générale du groupe et s'assurer de sa mise en œuvre effective* »⁵².

Ces critères sont précisés régulièrement par la jurisprudence qui apporte de nombreux exemples.

o Participation active à la conduite de la politique du groupe

Dans une décision du 13 juin 2018, rendue en formation plénière, le Conseil d'Etat s'est prononcé pour la première fois sur la notion de holding animatrice dans le cadre de l'abattement prévu à l'article 150-0 D *ter* du CGI issu de la loi de finances rectificative pour 2005. Le Conseil d'Etat a retenu qu'« *une société holding qui a pour activité principale, outre la gestion d'un portefeuille de participations, la participation active à la conduite de la politique du groupe et au contrôle de ses filiales et, le cas échéant et à titre purement interne, la fourniture de services spécifiques, administratifs, juridiques, comptables, financiers et immobiliers, est animatrice de son groupe et doit, par suite, être regardée comme une société exerçant une activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale, agricole ou financière [...]* »⁵³.

⁴⁹ BOI-RPPM-PVBMI-30-10-60-20-20221207 n°200.

⁵⁰ BOI-RPPM-PVBMI-20-40-10-20-20191220 n°60.

⁵¹ BOI-RPPM-PVBMI-20-40-10-20-20191220, n°40 par référence à la décision CE, 3ème, 8ème, 9ème et 10ème chambres réunies, arrêt du 13 juin 2018, n° 395495.

⁵² Rep. Min. C. A. Frassa, n°17351, JO Sénat, 1er déc. 2016, p. 5192.

⁵³ CE, 13 juin 2018, n°395495 ; CE, 17 octobre 2018 n° 413249.

Le Conseil d'Etat a retenu un régime de preuve objective à partir d'un faisceau d'indices :

- composition du conseil d'administration ;
- responsabilités juridiques prises par la holding et les frais engagés par elle pour animer sa filiale ;
- procès-verbaux de conseil d'administration affirmant le rôle d'animation ;
- conclusion de convention d'assistance affirmant le rôle d'animation de la holding.

En l'espèce, le caractère principal de l'animation était démontré par la comparaison entre l'actif de la société holding et celui de sa filiale opérationnelle qui représentait au moins 50 % du premier⁵⁴.

L'étude de la jurisprudence démontre que les éléments suivants sont notamment importants pour établir le caractère de société holding animatrice :

- existence d'une convention d'assistance en matière administrative et en matière de stratégie et de développement avec la filiale et caractère effectif de son exécution ;
- procès-verbaux d'assemblée générale et du conseil d'administration de la holding faisant état d'actions précises définies par la holding et s'imposant à la filiale permettant d'établir qu'elle joue un rôle décisif s'agissant de la conduite de la politique de sa filiale ;
- caractère effectif des actions des dirigeants et caractère essentiel de leur intervention dans la détermination de la politique de la filiale.

Sur l'existence d'une convention d'assistance, il convient de préciser que la Cour d'appel de Lyon a jugé⁵⁵, en matière d'ISF, que l'existence d'une convention d'animation est insuffisante pour rapporter à elle seule la preuve du rôle d'animation effective joué par la holding. Au cas d'espèce, il semble ressortir de cet arrêt que le contribuable aurait dû, pour démontrer le caractère animateur de la holding, être en mesure d'apporter des documents indiquant le contenu des prétendues orientations stratégiques définies par ladite holding et leur diffusion auprès des filiales.

Aussi, la Cour d'appel de Colmar⁵⁶, a jugé, dans un arrêt rendu sur le régime Dutreil transmission, que ne peut être qualifiée de holding animatrice, une société dont les pouvoirs dévolus par la convention d'assistance administrative, financière et commerciale sont limités, toute prise de décision de la société pour le compte de ses filiales étant exclue, sauf autorisation expresse de celles-ci et toute intervention de sa part supposant une demande expresse de la part des filiales. Il convient de relever que la solution aurait pu être différente si le contribuable avait été en mesure de démontrer, par la production d'autres documents, que le rôle de la holding allait au-delà de celui strictement défini par cette convention.

Par ailleurs, la Cour de cassation a quant à elle jugé⁵⁷, en matière d'ISF, que le caractère de société animatrice de son groupe est établi par les circonstances suivantes :

- rôle essentiel du dirigeant de la holding auprès des filiales du groupe, démontré par les comptes rendus des conseils d'administration et le rapport des commissaires aux comptes ;
- prestations de services rendues aux filiales consistant à étudier et à conseiller les investissements assurant la croissance externe du groupe ou les réorientations stratégiques.

Il est important de relever que la Cour de cassation, dans un arrêt rendu à propos de l'ancienne réduction ISF-PME⁵⁸, a expressément indiqué qu'il ne suffit pas que la holding ait la possibilité de

⁵⁴ Calcul en fonction de la valeur vénale de l'actif.

⁵⁵ CA Lyon, 24 novembre 2020, n° 19/03679 ; Cass. Com., 19 juin 2019, n° 17-20.558

⁵⁶ CA Colmar, 29 avril 2021 n°213/2021

⁵⁷ Cass. com. 27 septembre 2005 n° 03-20.665 (n° 1324 FS-PB), Gros : RJF 1/06 n° 100

⁵⁸ Cass.com, 3 mars 2021, n°19-22.397

participer à la conduite de la politique du groupe pour la qualifier d'animatrice, encore faut-il que cette participation active soit effective.

La Cour d'appel de Paris a également jugé, dans une affaire relative au régime Dutreil, que l'animation des filiales doit être effective pour que la holding puisse être qualifiée d'animatrice. En l'espèce, la société holding imposait à ses filiales des statuts-types, la forme de société par actions simplifiée, un contrat d'animation détaillant les prestations fournies moyennant rémunération et un pacte d'actionnaires type, mais ne remplissait pas pour autant les conditions de la holding animatrice dès lors que, notamment, (i) les contrats d'animation conclus n'étaient étayés d'aucune réalisation concrète, (ii) les procès-verbaux des comités de direction des filiales mentionnaient la présence de membres de la holding sans relever d'initiatives de pilotage propres à ces participants et (iii) le droit de véto reconnu à la holding dans le pacte d'actionnaires n'induisait aucunement la mise en place d'une stratégie mais instituait un droit d'opposition aux actions développées par d'autres⁵⁹.

Dans un sens similaire, la Chambre commerciale de la Cour de cassation, dans un arrêt rendu sur la question de l'inclusion de la valeur des parts sociales d'une holding dans l'assiette de l'ISF, s'est également positionnée sur l'existence des conventions d'animation et leur valeur probante. Cet arrêt démontre que l'existence de conventions d'animation ne suffit pas, le caractère effectif du rôle d'animation doit pouvoir être caractérisé par les juges au travers des éléments transmis⁶⁰.

Ces différentes solutions jurisprudentielles, bien que non directement transposables en ce qu'elles ne concernent pas précisément le régime prévu par l'article 150-0 B ter, dégagent des critères intéressants qui pourraient servir d'indices pour l'application de l'article 150-0 B ter du CGI dans le cas de la détention indirecte par la Société.

o Contrôle des filiales

La notion de holding animatrice est appréciée strictement par l'administration et les services vérificateurs, lesquels considèrent que la holding doit animer effectivement toutes ses filiales. Le fait de ne pas animer une participation même résiduelle aurait été de nature à requalifier intégralement la société en holding pure. Toutefois, sur ce point, la Cour d'Appel de Paris avait affirmé que le fait qu'une société holding détienne de manière résiduelle une participation minoritaire dans une autre société n'est pas susceptible de lui retirer son statut principal de holding animatrice⁶¹. La Cour de cassation a confirmé la position de la Cour d'Appel de Paris en jugeant que le fait qu'une holding qui a pour activité principale l'animation de quatre filiales, au sein desquelles elle détenait une participation majoritaire, détienne également une participation minoritaire dans une autre société, dont elle n'assurait pas l'animation, n'était pas de nature à lui retirer son statut de holding animatrice⁶². Il convient de préciser que cette décision était rendue dans le cadre d'un pacte Dutreil.

La Cour de cassation a récemment rappelé l'importance de la notion de contrôle des filiales pour qu'une holding qualifie d'animatrice. Cette dernière ayant expressément indiqué, dans un arrêt rendu à propos de l'ancienne réduction ISF-PME, qu'« une société holding qui ne contrôle aucune filiale opérationnelle ne peut être qualifiée de holding animatrice »⁶³.

Nous comprenons que la Société exercera principalement son activité opérationnelle indirectement par la prise de participations dans des sociétés exerçant les activités mentionnées au i) (article 5 §1 et 5 §2 des statuts de la Société).

Nous comprenons que, dans le cadre des prises de participations dans des sociétés, la Société participera activement à la conduite de la politique du groupe et au contrôle de sa mise en œuvre (article 5 §3 des statuts de la Société).

⁵⁹ CA Paris, 5 septembre 2022, n° 21/08463.

⁶⁰ Cass. com. 23-6-2021 n° 19-16.351

⁶¹ CA Paris, 27 mars 2017, n°15/02542, pôle 5, ch. 10

⁶² Cass. com. 19 juin 2019 n° 17-20.559 et 17-20.560

⁶³ Cass.com, 3 mars 2021, n°19-22.397

S'il est effectivement démontré que, en pratique et sur la base des critères énoncés par la jurisprudence précitée, la Société définit la politique générale du groupe qui sera effectivement suivie par les filiales et participe activement à la conduite de l'activité des sociétés opérationnelles qu'elle contrôle, alors, son activité lui permettrait de qualifier de holding animatrice et donc d'être considérée comme exerçant une activité éligible pour les besoins du réinvestissement.

Si la Société ne devait pas être qualifiée de holding animatrice mais de holding « non animatrice », le report d'imposition pourrait néanmoins s'appliquer à la condition qu'elle ait pour objet social exclusif la détention de participations dans des sociétés exerçant une activité éligible.

- Sur la base des statuts de la Société précités, nous comprenons que ces sociétés exerceront les activités éligibles mentionnées ci-avant (*v. i.*). La condition relative à l'activité serait donc respectée au niveau des filiales opérationnelles. Dans ce cadre, nous comprenons que la Société envisage également de prendre des participations dans des sociétés civiles de construction vente (« **SCCV** »). Dès lors que la SCCV a une activité d'achat de biens immeubles, en vue d'édifier un ou plusieurs bâtiments et de les vendre, en bloc ou par locaux, elle exerce une activité commerciale au sens de l'article 35 du CGI. La condition d'activité serait donc respectée au niveau de la filiale. En conséquence, une telle prise de participation par la Société est possible sans remettre en cause le régime du report d'imposition, peu important la circonstance que les SCCV sont en principe exonérées d'impôt sur les sociétés sans possibilité d'option⁶⁴.

- Concernant le caractère « exclusif », l'administration fiscale considère⁶⁵ que cette condition est satisfaite lorsque l'actif brut comptable de la Société est représenté à hauteur de 90 % au moins en parts, titres de capital ou donnant accès au capital émis par des sociétés opérationnelles ou des sociétés holding animatrices et en avances en compte courant à ces mêmes sociétés. Dans cette hypothèse, nous considérons que l'actif de la Société satisfera à ce ratio de 90%.

Sur la base des commentaires de l'administration fiscale à la date de la présente Opinion, nous comprenons que la Société respectera la condition d'activité (en tant que société holding animatrice de son groupe ou en tant que société holding non animatrice ayant pour objet exclusif de détenir des participations dans des sociétés opérationnelles éligibles).

b) Conditions posées par le c du 3° du II de l'article 150-0 D *ter* du CGI

Par renvoi du c) du 2° du I de l'article 150-0 B *ter* du CGI, la ou les sociétés au capital desquelles la souscription en numéraire est effectuée doivent :

- être soumises à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun ; et
- avoir leur siège de direction effective dans un Etat membre de l'Union européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales.

⇒ La Société satisfait ces deux conditions.

En conséquence, nous considérons que la Société satisfait aux conditions prévues par l'article 150-0 B *ter* I 2° c) du CGI exigées pour le maintien du report d'imposition sur plus-values d'apport.

⁶⁴ Dans la mesure où c'est la société au capital de laquelle il est souscrit qui doit être soumise à l'impôt sur les sociétés sans être exonérée.

⁶⁵ BOI-RPPM-PVBMI-20-40-10-20-20191220, n°60 Remarque 2 auquel renvoie le BOI-RPPM-PVBMI-30-10-60-20-20221207 n° 200.

2. Obligation de conservation des actifs acquis

L'article 150-0 B *ter* du CGI prévoit une obligation de conservation des biens ou des titres concernés par le réinvestissement pendant un délai minimum de douze mois⁶⁶. Ce délai est décompté depuis la date de leur inscription à l'actif de la société.

Le non-respect de cette condition de conservation met fin au report d'imposition au titre de l'année au cours de laquelle cette condition cesse d'être respectée.

L'investisseur devra se rapprocher de son conseiller fiscal habituel pour s'assurer que sa plus-value d'apport est éligible au report d'imposition prévu à l'article 150-0 B *ter* du CGI au regard des autres cas d'expiration du report d'imposition.

5.3 Régime fiscal des investisseurs personnes physiques résidentes de France

A titre de remarque préliminaire, il convient de préciser que l'article 28 de la loi de finances pour 2018 a opéré une réforme du régime de taxation des revenus et gains du capital perçus par les personnes physiques en mettant en place un prélèvement forfaitaire unique (« PFU ») pour les impositions dont le fait générateur intervient à compter du 1er janvier 2018.

Ce PFU, aussi appelé « flat tax », consiste en l'imposition à l'IR à un taux forfaitaire unique de 12,8% auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux⁶⁷ (17,2%) d'où une taxation globale de 30%.

En principe, le PFU s'applique à l'ensemble des revenus mobiliers (dividendes, intérêts, etc.).

La loi de finances pour 2019 a précisé le champ d'application des gains soumis au PFU. Désormais, les gains nets mentionnés au 2 du II de l'article 150-0 A du CGI, c'est-à-dire les gains nets réalisés depuis l'ouverture du PEA en cas de retrait ou de rachat avant l'expiration de la cinquième année sont soumis au PFU⁶⁸. Cette disposition s'applique aux retraits ou aux rachats effectués à compter du 1^{er} janvier 2019.

Par ailleurs, il convient de préciser que les revenus relatifs à des titres détenus dans un PEA ne sont pas concernés par le PFU applicable aux dividendes et distributions assimilées ainsi qu'aux produits de placement à revenu fixe en l'absence de retrait ou de rachat.

1. Régime de faveur applicable dans le cadre de la détention des titres éligibles au PEA et PEA PME-ETI

a) Régime de faveur applicable aux dividendes et plus-values des titres éligibles au PEA et PEA PME-ETI réalisés dans le cadre du plan⁶⁹

En application de l'article 157 5° *bis* du CGI, sous réserve des dispositions du 5 de l'article 200 A du CGI telles qu'issues de la loi de finances pour 2019, les produits et plus-values que procurent les placements effectués dans le cadre d'un plan d'épargne en actions défini à l'article 163 *quinquies* D du CGI ne sont pas pris en compte pour la détermination du revenu net global imposable. Les produits procurés par des placements effectués en actions ou parts de sociétés qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé⁷⁰ ou sur un système multilatéral de

⁶⁶ Toutefois, un délai de conservation différent est prévu dans le cas du réinvestissement de produit de la cession dans des parts ou actions de fonds, sociétés ou organismes tels que mentionnés au d du 2° du I de l'article 150-0 B *ter* du CGI (i.e. 5 ans).

⁶⁷ A partir de 2018, le taux global des prélèvements sociaux s'élève à 17,2%. Ce taux reste inchangé pour 2023.

⁶⁸ Article 200 A, 5 du CGI tel que modifié par l'article 44 de la loi n°2018-1317 du 28 décembre 2018.

⁶⁹ Le régime fiscal et les conséquences en cas de clôture du PEA sont applicables au PEA PME-ETI (BOI-RPPM-RCM-40-55-20170925, n°320).

⁷⁰ Au sens des articles L. 421-1 ou L. 422-1 du CMF

négociation⁷¹ bénéficient de cette exonération dans la limite de 10 % du montant de ces placements⁷². La même limite de 10% s'applique pour les produits procurés par des placements effectués en obligations remboursables en actions lorsque ces obligations ne sont pas admises aux négociations sur ces mêmes marchés ou systèmes ou sont remboursables en actions qui ne sont pas admises aux négociations sur lesdits marchés ou systèmes⁷³.

Les plus-values provenant des cessions des titres non cotés réalisées dans le cadre du PEA ne sont pas prises en compte pour l'appréciation de la limite de 10%⁷⁴. Ainsi, les produits soumis au plafonnement d'exonération s'entendent des dividendes d'actions (ou parts sociales) ainsi que des sommes versées dans le PEA à l'occasion notamment du versement d'un boni de liquidation et d'une manière générale de toutes les sommes imposées comme des revenus de capitaux mobiliers lorsqu'elles sont soumises à l'IR⁷⁵.

La limite de 10% s'apprécie annuellement d'après le rapport entre, au numérateur, le produit des titres non cotés (ensemble des produits crédités sur le PEA au cours de l'année d'imposition) et, au dénominateur, la valeur des placements en titres non cotés⁷⁶.

En cas de dépassement de la limite des 10%, le montant imposable est égal à la différence entre le montant des produits afférents aux titres non cotés et 10% de la valeur d'inscription de ces titres. Le montant imposable est déterminé et imposé dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers⁷⁷.

Par ailleurs, les plus-values procurées par des placements effectués en obligations remboursables en actions mentionnées à la première phrase du 5^o bis de l'article 157 du CGI lors de la cession ou du retrait desdites obligations ou des actions reçues en remboursement de celles-ci ne bénéficient de l'exonération que dans la limite du double du montant de ce placement⁷⁸.

Par ailleurs, lorsque le PEA se dénoue après cinq ans par le versement d'une rente viagère, cette dernière n'entre pas en compte pour la détermination du revenu net global imposable⁷⁹.

Il est à noter qu'un même investisseur peut ouvrir un PEA « classique » et un PEA-PME.

b) Conséquences en cas de retrait du PEA

L'exonération des produits et plus-values que procurent les placements effectués dans le cadre du PEA n'est normalement acquise que si aucun retrait n'est intervenu sur le plan pendant un délai de cinq ans à compter du premier versement⁸⁰. En particulier, les conséquences des retraits effectués sur un PEA « classique » sont applicables au PEA PME-ETI⁸¹.

Cependant le gain net reste soumis aux prélèvements sociaux⁸². Depuis 2018, le taux des prélèvements sociaux s'élève à 17,2%.

- Retrait intervenant au-delà de la cinquième année⁸³

⁷¹ Au sens des articles L. 424-1 ou L. 424-9 du CMF

⁷² BOI-RPPM-RCM-40-50-30-20150115, n°30.

⁷³ Article 157, 5^o bis du CGI tel que modifié par l'article 93 de la loi relative à la croissance et la transformation des entreprises n°2019-486

⁷⁴ BOI-RPPM-RCM-40-50-30-20150115 n°130.

⁷⁵ BOI-RPPM-RCM-40-50-30-20150115 n°120

⁷⁶ BOI-RPPM-RCM-40-50-30-20150115, n°140 et 150. En pratique, la valeur des titres à retenir au dénominateur est la valeur d'inscription des titres dans le compte-titres du PEA (BOI-RPPM-RCM-40-50-30-20150115, n°160).

⁷⁷ BOI-RPPM-RCM-40-50-30-20150115 n°190 et suivants.

⁷⁸ Article 157, 5^o bis du CGI tel que modifié par l'article 93 de la loi relative à la croissance et la transformation des entreprises n°2019-486

⁷⁹ Article 157, 5^o ter du CGI tel que modifié par l'article 92 de la loi relative à la croissance et la transformation des entreprises n°2019-486.

⁸⁰ Avant l'expiration de la cinquième année, tout retrait de sommes ou de valeurs figurant sur le plan ou tout rachat entraîne la clôture du plan. Des exceptions à cette clôture existent dans certains cas prévus à l'article L221-32 du CMF tel que modifié par l'article 91 de la loi relative à la croissance et la transformation des entreprises n°2019-486 (voir *infra*).

⁸¹ Les II et III de l'article L221-31 et l'article L221-32 relatifs au PEA classique sont applicables au PEA PME-ETI en application de l'article L221-32-3 du CMF.

⁸² BOI-RPPM-RCM-40-50-30-20150115, n°260

⁸³ I de l'article L. 221-32 tel que modifié par la loi relative à la croissance et la transformation des entreprises n°2019-486.

Après l'expiration d'une période de cinq ans⁸⁴, les retraits partiels n'entraînent pas la clôture du plan⁸⁵.

Par ailleurs, à la suite de la loi relative à la croissance et à la transformation des entreprises, les retraits partiels après la période de 5 ans n'interdisent plus la réalisation de nouveaux versements (dans la limite du plafond)⁸⁶.

Les produits et plus-values que procurent les placements restés investis continuent à s'accumuler sur le plan en **franchise d'impôt**. Il convient de préciser que le retrait de la totalité des sommes ou valeurs entraîne la clôture du plan⁸⁷.

Par ailleurs, en cas de dénouement sous forme de rente viagère, celle-ci est **exonérée d'impôt sur le revenu** mais reste soumise aux prélèvements sociaux dus sur les produits de placement⁸⁸.

- Retrait intervenant avant la cinquième année

Les retraits intervenant avant l'expiration de la cinquième année de fonctionnement du PEA entraînent la clôture du plan, sauf dérogation légale⁸⁹. **Le gain net réalisé depuis l'ouverture du plan est soumis à l'impôt sur le revenu**⁹⁰.

En particulier, le gain net s'entend de la différence entre la valeur liquidative du PEA⁹¹ à la date du retrait et le montant des versements effectués sur le plan depuis la date de son ouverture⁹². Le gain net est diminué le cas échéant des produits des titres non cotés imposés à l'impôt sur le revenu en application des dispositions du 5° bis de l'article 157 du CGI.

Pour les retraits ou rachats effectués à compter du 1^{er} janvier 2019, le gain net est soumis au prélèvement forfaitaire unique au taux de 12,8% (auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux actuel de 17,2%), sauf option globale pour le barème progressif⁹³.

⁸⁴ La période de cinq ans est calculée à partir de la date du premier versement (la loi relative à la croissance et la transformation des entreprises n°2019-486 a abaissé le délai de 8 à 5 ans, en revanche le point de départ de ce délai, mentionné au BOI-RPPM-RCM-40-50-40-20160530 n°30, devrait rester identique).

⁸⁵ Article L221-32, I, du CMF tel que modifié par la loi relative à la croissance et la transformation des entreprises n°2019-486 du 22 mai 2019.

⁸⁶ Article 92 de la loi relative à la croissance et à la transformation des entreprises supprimant la deuxième phrase du I de l'article L 221-32 du CMF.

⁸⁷ BOI-RPPM-RCM-40-50-40-20160530, n° 30.

⁸⁸ Article 157 5° ter du CGI tel que modifié par l'article 92 de la loi relative à la croissance et la transformation des entreprises n°2019-486 et article L.136-7 II 5° du code de la sécurité sociale

⁸⁹ Il convient de préciser, que les retraits ou rachats de sommes ou valeurs du PEA avant l'expiration de la cinquième année sont autorisés sans entraîner la clôture du plan, s'ils sont destinés à la création ou à la reprise d'une entreprise (voir les conditions à l'article L221-32, II al.2 du CMF et à l'article 150-0 A II 2 du CGI). Il en est de même en cas de rachats ou retraits avant l'expiration du délai lorsqu'ils résultent du licenciement, de l'invalidité telle que prévue aux 2° ou 3° de l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale ou de la mise à la retraite anticipée du titulaire du plan ou de son époux ou partenaire lié par un pacte civil de solidarité (article 91 de la loi relative à la croissance et la transformation des entreprises n°2019-486 modifiant l'article L 221-32, II du CMF). Par ailleurs, lorsqu'une entité dont les titres figurent sur le plan fait l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire ou d'une procédure équivalente sur le fondement d'un droit étranger, à l'exclusion d'une procédure d'insolvabilité secondaire mentionnée aux 2 et 3 de l'article 3 du règlement (UE) 2015/848 du Parlement européen et du Conseil du 20 mai 2015 relatif aux procédures d'insolvabilité, le titulaire du plan peut demander, dès le prononcé du jugement d'ouverture de cette procédure, le retrait sans frais de ces titres du plan. Ce retrait n'entraîne pas l'impossibilité d'effectuer des versements mentionnés au I de l'article L 221-32 ou la clôture du plan mentionnée au premier alinéa du II (article 91 de la loi relative à la croissance et la transformation des entreprises n°2019-486 ajoutant un IV à l'article L 221-32 du CMF).

⁹⁰ Article 150-0 A, II, 2 du CGI

⁹¹ La valeur liquidative du PEA est déterminée à la date de la clôture du plan en tenant compte de la valeur réelle des titres inscrits sur le plan et des sommes figurant sur le compte espèce (BOI-RPPM-RCM-40-50-40-20160530, n° 100).

⁹² BOI-RPPM-RCM-40-50-40-20160530 n° 100. La loi relative à la croissance et à la transformation des entreprises ne devrait pas entraîner de modifications quant aux modalités de calcul telles qu'indiquées dans la doctrine administrative précitée.

Par ailleurs, lorsque ce retrait ou rachat n'entraîne pas la clôture du plan, le gain net imposable est déterminé suivant les modalités définies au b du 5° du II de l'article L. 136-7 du code de la sécurité sociale, c'est-à-dire au prorata du montant retiré par rapport à la valeur liquidative totale du plan (article 91 de la loi relative à la croissance et à la transformation des entreprises modifiant l'article 150-0 A II 2 du CGI). A noter que ces dispositions ne concernent pas le cas des retraits ou rachats partiels affectés dans les trois mois à la création ou à la reprise d'une entreprise qui sont exonérés d'impôt sur le revenu (et soumis aux seuls prélèvements sociaux).

⁹³ Article 200 A, 5 du CGI tel que modifié par l'article 44 de la loi n° 2018-1317 du 28 décembre 2018.

Les plus-values ou moins-values constatées à l'occasion de la clôture d'un PEA ou PEA-PME-ETI avant l'expiration de la cinquième année peuvent donner lieu à compensation avec des plus-values ou moins-values de même nature réalisées au cours de la même année ou des dix années suivantes, bien qu'ils ne soient pas imposés selon les mêmes modalités⁹⁴.

2. Régime fiscal de droit commun applicable aux dividendes

Les revenus de capitaux mobiliers sont soumis, depuis le 1^{er} janvier 2018, à un prélèvement forfaitaire unique (« PFU » ou « flat tax »)⁹⁵. Le taux global du PFU est fixé à 30 %, comprenant un prélèvement forfaitaire d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % et 17,2 % de prélèvements sociaux sur les revenus du capital.

Le PFU est prélevé à la source par les établissements payeurs ou auto-liquidé par le contribuable lui-même le cas échéant sur les dividendes versés à des personnes physiques domiciliées fiscalement en France.

Les contribuables pourront, s'ils le souhaitent, opter pour l'imposition de l'ensemble des revenus concernés par le PFU au barème progressif de l'impôt sur le revenu⁹⁶. Dans cette hypothèse, l'abattement de 40 % pour les dividendes reste applicable et une fraction de la CSG (6,8%) est déductible.

A noter que cette option est irrévocable et applicable à l'ensemble des revenus concernés par le PFU (notamment dividendes et plus-values) sans qu'il soit possible de procéder à une option partielle. Il appartiendra ainsi aux contribuables d'étudier en amont l'incidence du PFU sur leur situation fiscale avant d'opter pour le barème progressif.

Sont éligibles à l'abattement de 40%, les revenus distribués par les sociétés passibles de l'impôt sur les sociétés ou d'un impôt équivalent ou soumises sur option à cet impôt, ayant leur siège dans un Etat de l'Union européenne ou dans un Etat ou territoire ayant conclu avec la France une convention fiscale en vue d'éviter les doubles impositions en matière d'impôt sur les revenus qui contient une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales et résultant d'une décision régulière des organes compétents⁹⁷. Cet abattement est appliqué sur le montant brut perçu par le contribuable⁹⁸.

La Société remplit les conditions ci-dessus : les revenus qu'elle distribue seront le cas échéant éligibles à l'abattement de 40%.

Même en cas d'option pour l'imposition au barème progressif, les dividendes sont soumis à un acompte d'impôt sur le revenu prélevé à la source au taux de 12,8% calculé sur le montant brut du dividende⁹⁹ (prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire). Toutefois, les personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année, est inférieur à 50 000 euros (célibataires, divorcés ou veufs) et à 75 000 euros (contribuables mariés ou pacsés soumis à une imposition commune) peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement¹⁰⁰.

Les dividendes perçus sont par ailleurs soumis aux prélèvements sociaux à un taux global de 17,2%¹⁰¹.

⁹⁴ BOI-RPPM-PVBMI-20-10-40-20210628, n° 15.

⁹⁵ Article 200 A du CGI

⁹⁶ Article 200 A, 2 du CGI.

⁹⁷ Article 158 3, 2° du CGI.

⁹⁸ *Ibid.*

⁹⁹ Article 117 *quater* du CGI.

¹⁰⁰ *Ibid.*

¹⁰¹ Incluant la contribution sociale généralisée (« CSG ») au taux de 9,2 % qui n'est pas déductible dans le cadre du prélèvement forfaitaire unique (alors qu'en cas d'option pour l'imposition au barème progressif, une fraction égale à 6,8% est déductible du revenu imposable à l'IR au titre de l'année de paiement de la CSG) ; la contribution pour le remboursement de la dette sociale (« CRDS ») au taux de 0,5 %, non déductible de la base de l'IR ; et le prélèvement de solidarité de 7,5%, non déductible de la base de l'IR.

En cas de liquidation de la société, il convient de préciser que le boni de liquidation est imposable pour les associés personnes physiques en tant que revenu distribué¹⁰².

Le boni de liquidation s'entend d'un point de vue fiscal de la différence entre d'une part, le produit net de la liquidation et, d'autre part, le montant des apports réels ou assimilés susceptibles d'être repris en franchise d'impôt¹⁰³.

En l'état actuel de la législation fiscale, il fera donc l'objet, le cas échéant, du prélèvement forfaitaire unique au taux de 12,8% ou, sur option, pourra être soumis à l'impôt sur le revenu au barème progressif, après application d'un abattement de 40%¹⁰⁴.

Les prélèvements sociaux seront dus dans tous les cas. Le taux actuel est de 17,2%.

3. Régime fiscal de droit commun applicable aux plus-values de cession¹⁰⁵

Les gains nets de cession de valeurs mobilières (notamment d'actions) réalisés par les personnes physiques dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé soit directement soit par personne interposée constituent, sous réserve de régimes fiscaux particuliers, l'une des catégories de revenus passibles de l'impôt sur le revenu¹⁰⁶.

Depuis le 1er janvier 2015, en cas de rachat par une société de ses propres titres, les sommes ou valeurs attribuées aux associés personnes physiques relèvent exclusivement du régime des plus et moins-values. En effet, les rachats de titres effectués depuis le 1er janvier 2015 relèvent du régime d'imposition des plus-values de cession de valeurs mobilières et de droits sociaux prévus par l'article 150-0 A, II, 6 du CGI¹⁰⁷.

Le gain net de cession est égal à la différence entre le montant du remboursement et le prix ou la valeur d'acquisition ou de souscription des titres rachetés.

A compter du 1^{er} janvier 2018, les gains sur valeurs mobilières sont soumis au prélèvement forfaitaire unique de 12,8% auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 17,2%, soit une imposition globale à un taux de 30%.

Il est aussi possible d'opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Il convient ainsi de rappeler que cette option est applicable à l'ensemble des revenus concernés par le PFU sans qu'il soit possible de procéder à une option partielle.

Les prélèvements sociaux seront dus dans tous les cas (en cas d'option ou non pour le barème progressif). Le taux actuel est de 17,2%.

Il convient de préciser que les moins-values subies au cours d'une année sont imputées exclusivement sur les plus-values de même nature, retenues pour leur montant brut avant application, le cas échéant, des abattements mentionnés aux 1^{er} ou 1^{quater} de l'article 150-0 D ou à l'article 150-0 D *ter* du CGI, imposables au titre de la même année¹⁰⁸.

¹⁰² Article 112, 3^o du CGI et BOI-RPPM-RCM-10-20-40-20191220.

¹⁰³ BOI-RPPM-RCM-10-20-40-20191220, n^o50.

¹⁰⁴ BOI-RPPM-RCM-20-10-30-10-20191220 n^o230.

¹⁰⁵ L'article 28, I-16^o -b et c de la loi de finances pour 2018 maintient, pour les plus-values de cession de titres acquis avant le 1er janvier 2018 :

- l'abattement de droit commun pour durée de détention de 50 % (titres détenus depuis au moins deux ans et moins de huit ans) ou 65 % (titres détenus depuis au moins huit ans) (CGI art. 150-0 D, 1^{er} *ter*) ;

- l'abattement renforcé pour les titres de PME de moins de dix ans dont le taux s'élève à 50 % (titres détenus depuis au moins un an et moins de quatre ans), 65 % (titres détenus depuis au moins quatre ans et moins de huit ans) et 85 % (titres détenus depuis au moins huit ans) (CGI art. 150-0 D, 1^{quater}).

Ces abattements proportionnels ne sont applicables qu'en cas d'option pour l'imposition selon le barème progressif. En tout état de cause, les plus-values de cession se rapportant à des titres acquis ou souscrits à compter du 1er janvier 2018 sont exclues du champ d'application des abattements.

¹⁰⁶ Article 150-0 A du CGI

¹⁰⁷ Article 120 3^o du CGI et BOI-RPPM-RCM-10-30-10-10-20220630 n^o60

¹⁰⁸ Article 150-0 D, 11. du CGI.



En cas de solde positif, les plus-values subsistantes sont réduites, le cas échéant, des moins-values de même nature subies au titre des années antérieures jusqu'à la dixième inclusivement, puis des abattements susmentionnés.¹⁰⁹.

¹⁰⁹ *Ibid.*

5.4 Impôt sur la fortune immobilière (« IFI »)

1. Investisseurs résidents fiscaux français

L'article 31 de la loi de finances pour 2018 a supprimé l'impôt de solidarité sur la fortune et a créé l'impôt sur la fortune immobilière.

L'assiette de cet impôt est notamment constituée par la valeur nette au 1^{er} janvier de l'année des parts ou actions des sociétés et organismes établis en France ou hors de France appartenant au redevable¹¹⁰, à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers détenus directement ou indirectement par la société ou l'organisme¹¹¹.

Par exception, sont notamment exclus pour le calcul de la fraction mentionnée ci-dessus les biens ou droits immobiliers affectés à l'activité opérationnelle¹¹² de la société qui les détient¹¹³.

Par ailleurs, les participations minoritaires directes ou indirectes dans des sociétés opérationnelles (moins de 10% du capital et des droits de vote) font l'objet d'une exclusion spécifique¹¹⁴. De même, une exclusion similaire est applicable en cas de détention de moins de 10% des droits d'un fonds d'investissement ou OPC (dès lors que l'organisme détient directement ou indirectement moins de 20% de son actif en biens et droits immobiliers imposables à l'IFI¹¹⁵).

Parmi les activités opérationnelles, figurent les activités commerciales lesquelles se définissent, pour l'application de l'article 965 du CGI, comme les activités mentionnées aux articles 34 et 35 du CGI à l'exception de l'exercice par une société ou un organisme d'une activité de gestion de son propre patrimoine immobilier¹¹⁶. En effet, l'article 966 du CGI exclut expressément l'activité de « gestion de son propre patrimoine immobilier » par une société ou organisme des activités commerciales, industrielles, artisanales, agricoles ou libérales.

L'article 966 du CGI précise également que « *sont également considérées comme des activités commerciales les activités de sociétés qui, outre la gestion d'un portefeuille de participations, participent activement à la conduite de la politique de leur groupe et au contrôle de leurs filiales et rendent, le cas échéant et à titre purement interne, des services spécifiques, administratifs, juridiques, comptables, financiers et immobiliers* ».

La doctrine de l'administration fiscale précise que « *[...] ces sociétés holdings animatrices, dont l'activité est regardée comme commerciale, s'opposent aux sociétés holding passives qui exercent une activité civile en tant que simples gestionnaires d'un portefeuille mobilier. Les règles prévues en faveur des associés ou actionnaires de sociétés holdings qui sont animatrices de leur groupe, sont applicables aux sociétés holdings quelle que soit la forme de ces sociétés (SA, SARL, sociétés civiles, société en commandite par actions, etc.)* »¹¹⁷

Il est à préciser qu'en cas de détention indirecte dans une société exerçant une activité opérationnelle par l'intermédiaire d'une holding passive, les participations minoritaires indirectes dans la société opérationnelle ne seront pas retenues dans l'assiette de l'IFI. La doctrine administrative précise en effet que l'exclusion prévue aux alinéas 3 à 5 du 2^o de l'article 965 du CGI concerne « *tant la société*

¹¹⁰ Au sens de l'article 964 du CGI ainsi qu'à ses enfants mineurs, en application de l'article 965 1^o du CGI.

¹¹¹ Article 965, 2^o du CGI.

¹¹² Une activité opérationnelle s'entend d'une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale.

¹¹³ Article 965, 2^o a du CGI.

¹¹⁴ Article 965, 2^o al. 3 et 4 du CGI.

¹¹⁵ Article 972 bis du CGI.

¹¹⁶ Article 966, I du CGI.

¹¹⁷ BOI-PAT-IFI-20-20-20-30-20180608 n°100.

ou l'organisme dont le redevable détient directement des parts ou actions que les sociétés et organismes dont il détient indirectement des parts ou actions »¹¹⁸.

Conformément à l'article 5 des statuts de la société Novaxia One « la société a pour objet exclusif, en France ou à l'étranger :

- L'activité de promotion immobilière ou l'activité de marchand de biens, en direct à titre accessoire uniquement ou au travers de prises de participations, via la souscription immédiate ou à terme de tout titre de capital (ex : actions, bons de souscription d'actions), dans toutes sociétés exerçant ces activités ;
- L'acquisition, la prise à bail, l'administration, la gestion, la construction ou la réhabilitation, la vente de tous biens et droits immobiliers, et la gestion et/ou l'exploitation de tout fonds de commerce d'hôtel, résidence hôtelière ou para-hôtelière, résidence senior, résidence étudiante ou espace de travail partagé (co-working) ;
- La participation active à la conduite de la politique du groupe et au contrôle de sa mise en œuvre au sein des sociétés dans lesquelles la Société prendrait des participations, notamment au travers de fonctions de direction ;
- Toutes opérations ne revêtant pas un caractère patrimonial, qu'elles soient industrielles, financières, commerciales, mobilières et immobilières, notamment par le biais d'emprunts et garanties, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus et de nature à favoriser son développement ou son extension. »

L'administration fiscale précise dans sa doctrine¹¹⁹, concernant les activités commerciales, qu'il s'agit notamment « des activités de marchands de biens et de construction d'immeubles en vue de la vente, dans les conditions énoncées aux 1^o et 1^o bis du I de l'article 35 du CGI ».

L'administration fiscale précise¹²⁰ que sont exclues « toutes les activités de gestion de son propre patrimoine immobilier, y compris celles mentionnées à l'article 34 du CGI ou à l'article 35 du CGI ». Il est précisé qu'il s'agit notamment :

- des activités de location de locaux nus, quelle que soit l'affectation des locaux ;
- des activités de location de locaux meublés à usage d'habitation ;
- des activités de loueurs d'établissements commerciaux ou industriels munis du mobilier ou du matériel nécessaires à leur exploitation ;
- des activités de promotion en restauration de son patrimoine immobilier, consistant à faire effectuer des travaux sur ses immeubles.

o Exercice en direct de l'activité

Les activités de marchands de biens, d'exploitation hôtelière et de promotion immobilière exercées directement par la Société sont des activités commerciales au sens de l'article 966 du CGI.

Concernant la possibilité d'investir dans le secteur de l'hôtellerie, para-hôtellerie, des résidences seniors et étudiantes et de la fourniture d'espace de *co-working*, nous considérons, comme mentionné précédemment dans la présente opinion, que :

(i) l'activité d'exploitation hôtelière est par nature une activité commerciale éligible.

¹¹⁸ BOI-PAT-IFI-20-20-20-20-20180608 n°1

¹¹⁹ BOI-PAT-IFI-20-20-20-30-20180608 n°20.

¹²⁰ BOI-PAT-IFI-20-20-20-30-20180608 n°90.

(ii) les activités de gestion / exploitation de résidence senior, de résidence étudiante ou d'espace de travail partagé devraient pouvoir être considérées comme des activités commerciales éligibles dès lors qu'elles sont assorties de services et prestations exercés directement par le propriétaire des biens (i.e., la Société en cas d'exercice en direct de l'activité). En effet, en l'absence de telles prestations, l'administration pourrait être tentée de considérer que ces activités sont des activités de location de locaux meublés à usage d'habitation ou de simples locations de bureaux.

o **En cas de prise de participation dans des sociétés**

Novaxia One sera considérée comme exerçant une activité éligible dès lors qu'elle est considérée comme une holding animatrice. Nous renvoyons à nos commentaires ci-avant dans la présente Opinion sur l'appréciation par la jurisprudence du caractère animateur de la Société. En effet, dans la mesure où la définition de la notion de holding animatrice donnée par l'article 966 du CGI est similaire à celle retenue par les jurisprudences précitées, ces dernières devraient pouvoir être utilisées pour qualifier une holding d'animatrice au sens de l'article 966 du CGI. Nous rappelons dans ce cadre que, dans son arrêt en date du 3 mars 2021¹²¹, la Cour de cassation a apporté deux précisions sur la notion de holding animatrice à propos de l'ancienne réduction ISF-PME, qui nous semblent transposables en matière d'IFI. Selon la Haute Juridiction, une société ne peut être qualifiée d'holding animatrice si (i) elle ne contrôle aucune filiale opérationnelle et si (ii) elle ne participe pas activement et effectivement à la conduite de la politique du groupe. Cette solution a été reprise par la Cour d'appel de Douai dans un arrêt en date du 27 janvier 2022.¹²²

Par ailleurs, dans le cas où elle ne qualifierait pas de holding animatrice, nous considérons que Novaxia One détiendrait des participations dans des sociétés opérationnelles exerçant une activité éligible.

Novaxia One exerce donc une activité commerciale, ou détient des participations dans des sociétés ayant une activité commerciale éligible.

Conclusion

Par conséquent, les participations détenues par l'investisseur dans la Société ne sont pas prises en compte pour le calcul de l'IFI dès lors que :

- (i) les biens immobiliers sont affectés à l'activité opérationnelle de la Société (en cas d'exercice de l'activité de marchands de biens ou de promotion immobilière en direct) ou que les biens immobiliers détenus par la filiale opérationnelle de la société Novaxia One sont affectés à l'activité opérationnelle de cette filiale (en cas d'exercice de l'activité par prise de participations dans des filiales opérationnelles exerçant une activité de marchands de biens ou de promotion immobilière et à la condition que ces filiales rendent elles-mêmes les services/prestations permettant de qualifier l'activité de commerciale en cas d'exercice d'activités de gestion / exploitation de résidence senior, de résidence étudiante ou d'espace de travail d'investissement par ces dernières)¹²³ ; ou
- (ii) quoi qu'il en soit, l'investisseur détient, seul ou conjointement avec les autres membres du foyer fiscal, moins de 10% du capital de la Société et donc moins de 10% dans les sociétés exerçant une activité opérationnelle pour les besoins de l'IFI¹²⁴.

¹²¹ Cass. Com., 3 mars 2021, n° 19-22.397.

¹²² CA Douai, 1^{ère} ch., 1^{ère} sect., 27 janvier 2022, n° 19/03672.

¹²³ Article 965, 2° a du CGI.

¹²⁴ Article 965, 2° al. 3 du CGI.

2. Investisseurs résidents fiscaux étrangers

Sous réserve des conventions fiscales internationales, les personnes physiques n'ayant pas leur domicile fiscal en France sont imposables à l'IFI à raison de leurs biens et droits immobiliers situés en France et de leurs parts ou actions de sociétés ou organismes (établis en France ou à l'étranger) à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de ces mêmes biens ou droits immobiliers.¹²⁵

L'administration fiscale précise dans sa doctrine que les règles de détermination de l'assiette telles que prévues au 2° de l'article 965 du CGI et aux articles suivants du CGI s'appliquent dans les mêmes conditions.¹²⁶ pour les résidents fiscaux étrangers.

Ainsi, les exclusions de certaines parts ou actions prévues aux troisième et quatrième alinéas du 2° de l'article 965 du CGI, à l'article 972 bis du CGI et à l'article 972 ter du CGI s'appliquent pour la détermination de l'assiette du redevable non domicilié en France.

De même, la doctrine de l'administration fiscale précise que « la valeur imposable des parts ou actions est déterminée dans les conditions prévues au 2° de l'article 965 du CGI »¹²⁷.

Ne sont ainsi notamment pas pris en considération, pour la valorisation des parts ou actions, les biens et droits immobiliers situés sur le territoire français détenus par la société ou l'organisme et affectés à sa propre activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole, ou libérale dans les conditions prévues au a du 2° de l'article 965 du CGI.

Par conséquent, les participations détenues par l'investisseur étranger dans la Société ne sont pas prises en compte pour le calcul de l'IFI dès lors que :

- (i) les biens immobiliers sont affectés à l'activité opérationnelle de la Société (en cas d'exercice de l'activité de marchands de biens ou de promotion immobilière en direct) ou que (ii) les biens immobiliers détenus par la filiale opérationnelle de la société Novaxia One sont affectés à l'activité opérationnelle de cette filiale (en cas d'exercice de l'activité par prise de participations dans des filiales opérationnelles exerçant une activité de marchands de biens ou de promotion immobilière et à la condition que ces filiales rendent elles-mêmes les services/prestations permettant de qualifier l'activité de commerciale en cas d'exercice d'activités de gestion / exploitation de résidence senior, de résidence étudiante ou d'espace de travail d'investissement par ces dernières) ;
- (ii) quoi qu'il en soit, l'investisseur étranger détient moins de 10% du capital de la Société et donc moins de 10% dans les sociétés exerçant une activité opérationnelle pour les besoins de l'IFI.

¹²⁵ Article 964, 2° du CGI.

¹²⁶ BOI-PAT-IFI-10-20-30-20180608 n°70.

¹²⁷ BOI-PAT-IFI-10-20-30-20180608, n°80

5.5 Régime fiscal des investisseurs personnes morales résidentes de France

1. Dividendes

Le régime fiscal applicable aux dividendes perçus par un associé personne morale soumis à l'impôt sur les sociétés diffère selon qu'ils relèvent du régime général ou du régime spécial des sociétés mères et filiales prévu aux articles 145 et 216 du CGI.

a) Personnes morales n'ayant pas la qualité de société mère en France

Les personnes morales ayant leur siège social en France qui détiennent moins de 5 %¹²⁸ du capital de la société n'ont pas la qualité de société mère pour l'application du régime des sociétés mères et filiales¹²⁹.

Les dividendes perçus par la société associée sont donc pris en compte dans les résultats imposables¹³⁰ de la société à la date de leur perception¹³¹.

Les dividendes perçus par ces personnes morales sont imposables dans les conditions de droit commun, c'est-à-dire au taux normal de l'impôt sur les sociétés¹³² majoré, le cas échéant, de la contribution sociale de 3,3 %¹³³ assise sur le montant de l'impôt sur les sociétés. En particulier, les petites et moyennes entreprises assujetties à l'impôt sur les sociétés bénéficient de plein droit d'un taux réduit d'impôt sur les sociétés de 15 % sur la fraction des bénéfices n'excédant pas 42 500 € dès lors qu'elles réalisent un chiffre d'affaires inférieur ou égal à 10 000 000 € et que leur capital, intégralement libéré, est détenu de manière continue pour 75 % au moins, directement ou indirectement, par des personnes physiques¹³⁴. Seules les entreprises qui ont réalisé un chiffre d'affaires inférieur à 7 630 000 euros sont, par ailleurs, exonérées de la contribution sociale de 3,3 %¹³⁵.

b) Personnes morales ayant la qualité de société mère en France

Le régime des sociétés mères et filiales défini à l'article 216 du CGI est un régime fiscal optionnel ouvert aux personnes morales qui remplissent les conditions prévues à l'article 145 du CGI. En application de l'article 216 du CGI, lorsque les conditions d'éligibilité de ce régime sont remplies, les dividendes perçus par la société mère au cours de l'exercice peuvent être retranchés de son bénéfice net total déduction faite d'une quote-part de frais et charges de 5%¹³⁶.

Il convient de noter que le taux de cette quote-part de frais et charges est fixé à 1 % pour les produits de participation versés entre des sociétés appartenant à un même groupe d'intégration fiscale¹³⁷. Ce taux s'applique également aux dividendes versés aux sociétés membres d'un groupe mentionné aux articles 223 A ou 223 A bis du CGI à raison d'une participation dans des sociétés soumises à un impôt équivalent à l'impôt sur les sociétés dans un Etat membre de l'Union européenne ou dans un autre Etat ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre

¹²⁸ Des conditions de détention spécifiques sont applicables aux sociétés contrôlées par un organisme sans but lucratif

¹²⁹ Articles 145 et 216 du CGI, Cons. const. 8 juill. 2016 n° 206-553 QPC, Sté Natixis

¹³⁰ Article 205 du CGI

¹³¹ Cette date correspond, en principe, à la date de détachement du coupon (Inst. 4K-1-83 n°25 non reprise dans Bofip)

¹³² Pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2022 et les exercices suivants, le taux normal de l'IS est fixé à 25%.

¹³³ Cette contribution est applicable aux sociétés redevables de l'impôt sur les sociétés ayant réalisé un chiffre d'affaires d'au moins 7 630 000 euros et est assise sur l'impôt sur les sociétés diminué d'un abattement qui ne peut excéder 763 000 euros par période de douze mois (article 235 *ter* ZC du CGI)

¹³⁴ Article 219 I b du CGI tel que modifié par l'article 37 de la loi de finances pour 2023 n° 2022-1726.

¹³⁵ Article 235 *ter* ZC du CGI

¹³⁶ Le Conseil d'Etat a jugé que, compte tenu du caractère forfaitaire de la QPFC et de l'impossibilité de limiter cette réintégration au montant réel des frais exposés en vue de l'acquisition ou de la conservation des revenus correspondants, les articles 145 et 216 du CGI visent à soumettre à l'impôt une fraction des revenus bénéficiant du régime des sociétés mères. Le Conseil d'Etat ouvre ainsi la faculté pour les sociétés mères ayant perçu des dividendes en provenance de sociétés étrangères qui ont supporté une retenue à la source de procéder à une imputation de cette retenue sur l'impôt sur les sociétés (CE, 8^e et 3^e ch., 6 juil. 2022, n° 463021, Sté Axa).

¹³⁷ Article 216 du CGI.

la fraude et l'évasion fiscale qui, si elles étaient établies en France rempliraient les conditions pour être membre de ce groupe d'intégration fiscale.¹³⁸

La loi de finances pour 2019¹³⁹ a étendu l'application du taux de 1% aux produits de participations versés à une société non membre d'un groupe d'intégration fiscale en France par une société soumise à un impôt équivalent à l'impôt sur les sociétés dans un Etat membre de l'Union européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales à condition que i) ces sociétés eussent rempli les conditions pour constituer un groupe si la seconde société était établie en France et que ii) la non-appartenance de la société française à un groupe d'intégration fiscale ne résulte pas uniquement du fait de l'absence des options et des accords à formuler en application du I et du premier alinéa du III de l'article 223 A et du I de l'article 223 A bis. Cette nouvelle disposition s'applique aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019.¹⁴⁰

Le régime des sociétés mères et filiales est applicable aux sociétés et autres organismes soumis à l'impôt sur les sociétés au taux normal qui détiennent des participations satisfaisant aux conditions ci-après :

- les titres de participations doivent revêtir la forme nominative ou être déposés dans un établissement désigné par l'administration ;
- les titres de participation doivent être détenus en pleine propriété ou en nue-propriété ;
- les titres doivent représenter au moins 5 % du capital de la société émettrice (ce pourcentage s'apprécie à la date de mise en paiement des produits de la participation)¹⁴¹ ;
- les titres de participation doivent avoir été conservés pendant un délai de deux ans.¹⁴² lorsque les titres représentent au moins 5% du capital de la société émettrice.¹⁴³

Le régime des sociétés mères n'est pas applicable aux produits des parts de sociétés immobilières inscrites en stock à l'actif de sociétés qui exercent une activité de marchand de biens, au sens du 1^o du I de l'article 35 du CGI.¹⁴⁴

En particulier, il convient de préciser que le régime spécial est applicable à tous les produits que la société mère reçoit de sa filiale en sa qualité d'actionnaire ou de porteur de parts. Ainsi, il y a lieu de prendre en considération non seulement les bénéfices proprement dits, mais également, par exemple, le boni de liquidation.¹⁴⁵

Enfin, le k du 6 de l'article 145 du CGI prévoyait que le régime des sociétés mères ne s'appliquait pas « aux produits des titres de participation distribués dans le cadre d'un montage ou d'une série de montages définis au 3 de l'article 119 ter » ; soit un montage ou une série de montages qui a été mis en place pour obtenir, à titre d'objectif principal ou au titre d'un des objectifs principaux, un avantage fiscal allant à l'encontre de l'objet ou de la finalité de ce régime. Cette disposition a été abrogée par la loi de finances pour 2019 dans la mesure où elle était privée de portée par la clause anti-abus générale désormais prévue par l'article 205 A du CGI qui dispose que « Pour l'établissement de l'impôt sur les sociétés, il n'est pas tenu compte d'un montage ou d'une série de montages qui, ayant été mis en

¹³⁸ Autres que celle d'être soumise à l'impôt sur les sociétés en France.

¹³⁹ 3^o du I de l'article 216 du CGI tel que modifié par la loi n° 2018-1317 du 28 décembre 2018.

¹⁴⁰ A noter que par un arrêt en date du 14 juin 2022 (CE, 8^e et 3^e ch., 14 juin 2022, n° 454107, min. c/ SA Manitou BF), le Conseil d'Etat a transmis à la CJUE la question de savoir si une société mère française n'ayant pas opté pour le régime de l'intégration fiscale peut bénéficier du taux de QPFC de 1% au titre des dividendes perçus (i) de ses filiales intégrables françaises et (ii) de ses filiales établies dans d'autres Etats membres de l'UE qui rempliraient les conditions pour être membre d'un groupe d'intégration fiscale, autres que la résidence.

¹⁴¹ BOI-IS-BASE-10-10-20-20210311 n°72 : « Hormis dans la situation des sociétés contrôlées par un ou plusieurs organismes sans but lucratif commentée au II-C-1 § 170 du BOI-IS-BASE-10-10-20, l'application du régime des sociétés mères n'est pas conditionnée à ce que les titres de la filiale distributrice soient assortis de droits de vote ».

¹⁴² La durée de détention est portée à 5 ans en cas de détention de la société par un organisme sans but lucratif

¹⁴³ Les produits des titres de participation peuvent bénéficier de l'exonération dès la première année de détention, mais cette dernière peut être remise en cause en cas de non-respect du délai minimum de conservation des titres pendant deux ans : BOI-IS-BASE-10-10-20-20200603 n°220 et 230.

¹⁴⁴ Article 145 6 e) du CGI.

¹⁴⁵ BOI-IS-BASE-10-10-20-20210311 n°30.

place pour obtenir, à titre d'objectif principal ou au titre d'un des objectifs principaux, un avantage fiscal allant à l'encontre de l'objet ou de la finalité du droit fiscal applicable, ne sont pas authentiques compte tenu de l'ensemble des faits et circonstances pertinents ». Le régime mère-fille rentre dans le champ de ces dispositions.

Nous comprenons que la Société dans le cadre de l'offre ONE est une société en commandite par actions soumise à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun. Nous comprenons que les actions souscrites seront détenues en pleine propriété et que chaque action souscrite donnera droit à un droit de vote au souscripteur.

Ainsi, dans l'hypothèse où les titres représenteraient au moins 5% du capital de la société et seraient détenus depuis au moins 2 ans, le souscripteur personne morale pourrait bénéficier, au titre des dividendes perçus et, le cas échéant, du boni de liquidation, du régime des sociétés mères et filiales.

2. Plus-values

Les plus-values de cession d'éléments d'actif réalisées par les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés sont en principe comprises dans le résultat ordinaire¹⁴⁶ de l'exercice imposé au taux normal de l'impôt sur les sociétés¹⁴⁷ majoré, le cas échéant, de la contribution sociale de 3,3%¹⁴⁸. Cependant, les titres de participations peuvent bénéficier du régime d'imposition des plus et moins-values à long terme¹⁴⁹. En application de ce régime, prévoyant la réintégration au résultat fiscal de la société cédante d'une quote-part de frais et charges de 12%¹⁵⁰, les plus-values de cession de titres de participation sont imposées à un taux réduit¹⁵¹. Sont considérés comme des titres de participations pour l'application du régime des plus et moins-values à long terme¹⁵² :

- les titres de participation revêtant ce caractère sur le plan comptable ; ou
- les actions acquises en exécution d'une offre publique d'achat ou d'échange par l'entreprise qui en est l'initiatrice ; ou
- les titres ouvrant droit au régime des sociétés mères si ces titres sont inscrits en comptabilité au compte titres de participation ou à une subdivision spéciale d'un autre compte du bilan correspondant à leur qualification comptable et si la société mère détient au moins 5 % des droits de vote de la société émettrice.

Il convient de préciser que les titres des sociétés à prépondérance immobilière non cotées sont exclus du régime du long terme¹⁵³. Ainsi, les plus-values provenant de la cession de titres de sociétés à prépondérance immobilière non cotées sont prises en compte dans le résultat imposable de la société dans les conditions de droit commun.

Sont considérées comme des sociétés à prépondérance immobilière les sociétés dont l'actif est, à la date de la cession de ces titres, ou a été à la clôture du dernier exercice précédant cette cession, constitué pour plus de 50 % de sa valeur réelle par des immeubles, des droits portant sur des immeubles, des droits afférents à un contrat de crédit-bail conclu dans les conditions prévues au 2 de l'article L. 313-7 du CMF ou par des titres d'autres sociétés à prépondérance immobilière¹⁵⁴.

¹⁴⁶ Article 219 I a *quater* du CGI.

¹⁴⁷ Pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2022, le taux normal de l'IS est fixé à 25 % (Article 219 du CGI).

¹⁴⁸ Sont exonérés les redevables ayant réalisé un chiffre d'affaires de moins de 7 630 000 euros (Article 235 ter ZC du CGI)

¹⁴⁹ Article 219 I a *quinquies* du CGI

¹⁵⁰ Le Conseil d'Etat a confirmé dans un arrêt du 14 juin 2017, n°400885 que la réintégration de la QPFC calculée sur le montant brut des plus-values est subordonnée à la réalisation d'une plus-value nette de cession de titres de participation au cours de l'exercice.

¹⁵¹ CE, 15 novembre 2021, 8^e et 3^e ch., n° 454105.

¹⁵² BOI-BIC-PVMV-30-10-20170503, n° 1.

¹⁵³ Article 219 I a *sexies-o bis* du CGI.

¹⁵⁴ BOI-IS-BASE-20-20-10-30-20131231 n°30.

Toutefois, pour l'application de ces dispositions, les biens ou droits affectés par l'entreprise à sa propre exploitation industrielle, commerciale ou agricole ou à l'exercice d'une profession non commerciale ne sont pas pris en considération pour le calcul de la proportion de 50%.¹⁵⁵ Cette notion d'affectation est d'interprétation stricte. Ainsi, les immeubles affectés à l'exploitation s'entendent exclusivement des moyens permanents d'exploitation.¹⁵⁶ Ne sont donc pas visés par cette disposition, notamment, les immeubles constituant le stock immobilier des sociétés de construction-vente ou des sociétés qui se livrent à une activité de marchand de biens ; les immeubles donnés en locations nus, meublés ou moyennant des redevances calculées d'après le chiffre d'affaires des entreprises locataires et les droits sociaux de sociétés elles-mêmes à prépondérance immobilière.¹⁵⁷ Un bien est réputé affecté à l'exploitation de la société lorsque ce dernier est utilisé dans le cadre de l'activité économique exercée par la société.¹⁵⁸

Depuis le 1er janvier 2015, en cas de rachat par une société de ses propres titres, les sommes ou valeurs attribuées aux associés personnes morales relèvent exclusivement du régime des plus et moins-values.¹⁵⁹

Considérant l'objet social de la Société, la Société devrait être considérée comme à prépondérance immobilière. Ainsi, les plus-values devraient être prises en compte dans le résultat imposable de la société dans les conditions de droit commun.

¹⁵⁵ BOI-IS-BASE-20-20-10-30-20131231 n°80.

¹⁵⁶ BOI-IS-BASE-20-20-10-30-20131231 n°90.

¹⁵⁷ *Ibid.*

¹⁵⁸ Sont en revanche exclus les actifs immobiliers utilisés par l'entreprise pour en retirer des loyers, ou valoriser le capital (BOI-IS-BASE-20-20-10-30-20131231 n°100 sur renvoi de BOI-IS-BASE-20-20-10-20170503, n°110).

¹⁵⁹ Article 112, 6° du CGI et BOI-BIC-PVMV-30-30-80-20150401 n°10.

5.6 Régime fiscal des investisseurs résidents fiscaux étrangers

1. Dividendes

Les revenus distribués par les sociétés françaises passibles de l'impôt sur les sociétés à des non-résidents font l'objet d'une retenue à la source dans la mesure où ils bénéficient à des personnes, physiques ou morales, dont le domicile fiscal ou le siège est situé hors de France.¹⁶⁰

a) Dividendes versés à des personnes physiques dont le domicile fiscal est situé hors de France

En conséquence de la mise en place du PFU, le taux¹⁶¹ de la retenue à la source applicable a fait l'objet d'une modification par la loi de finances pour 2018 et est dorénavant fixé à 12,8 % pour les bénéficiaires personnes physiques. Le taux est porté à 75% pour les revenus distribués payés hors de France, dans un Etat ou territoire non coopératif¹⁶².

b) Dividendes versés à des personnes morales non-résidentes de France

Le taux de la retenue à la source applicable aux dividendes versés à des bénéficiaires personnes morales est désormais fixé par référence au taux d'IS de droit commun¹⁶³, soit 25 % depuis le 1^{er} janvier 2022. Le taux est porté à 75% pour les revenus distribués payés hors de France, dans un Etat ou territoire non coopératif¹⁶⁴.

Cependant, la retenue à la source prévue n'est pas applicable aux dividendes distribués à une personne morale par une société ou un organisme soumis à l'impôt sur les sociétés au taux normal si la personne morale justifie auprès du débiteur ou de la personne qui assure le paiement de ces revenus qu'elle est le bénéficiaire effectif des dividendes et qu'elle remplit les conditions suivantes¹⁶⁵ :

- i. avoir son siège de direction effective dans un Etat membre de l'Union européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales et n'être pas considérée, aux termes d'une convention en matière de double imposition conclue avec un Etat tiers, comme ayant sa résidence fiscale hors de l'Union européenne ou de l'Espace économique européen ;
- ii. revêtir l'une des formes énumérées à la partie A de l'annexe I à la directive 2011/96/UE du Conseil du 30 novembre 2011 concernant le régime fiscal commun applicable aux sociétés mères et filiales d'Etats membres différents ou une forme équivalente lorsque la société a son siège de direction effective dans un Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ;
- iii. détenir directement, de façon ininterrompue depuis deux ans ou plus et en pleine propriété ou en nue-propriété, 10 % au moins du capital de la personne morale qui distribue les dividendes, ou prendre l'engagement de conserver cette participation de façon ininterrompue pendant un délai de deux ans au moins et désigner, comme en matière de taxes sur le chiffre d'affaires, un représentant qui est responsable du paiement de la retenue à la source visée au 1 en cas de non-respect de cet engagement. Le taux de participation est ramené à 5 % lorsque la personne morale qui est le bénéficiaire effectif des dividendes

¹⁶⁰ Article 119 bis, 2 du CGI.

¹⁶¹ Article 187 du CGI sur renvoi du 2 de l'article 119 bis du CGI.

¹⁶² Au sens de l'article 238-0 A du CGI autre que ceux mentionnés au 2^o du 2 bis de ce même article. Le taux de 75% s'applique, sauf si le débiteur apporte la preuve que les distributions de ces produits dans cet Etat ou territoire n'ont ni pour objet ni pour effet de permettre, dans un but de fraude fiscale, leur localisation dans un tel Etat ou territoire.

¹⁶³ Article 187, 1 1^o du CGI tel que modifié par l'article 39 de la loi n° 2019-1479 de finances pour 2020 du 28 décembre 2019.

¹⁶⁴ Au sens de l'article 238-0 A du CGI autre que ceux mentionnés au 2^o du 2 bis de ce même article. Le taux de 75% s'applique, sauf si le débiteur apporte la preuve que les distributions de ces produits dans cet Etat ou territoire n'ont ni pour objet ni pour effet de permettre, dans un but de fraude fiscale, leur localisation dans un tel Etat ou territoire.

¹⁶⁵ Article 119 ter du CGI. Etant à préciser que le Conseil d'Etat, par un arrêt du 5 juin 2020 n°423809, a jugé que les dispositions du 2 de l'article 119 ter du CGI, en ce qu'elles subordonnent le bénéfice de l'exonération à la condition que la personne morale justifie auprès du débiteur ou de la personne qui assure le paiement des dividendes qu'elle en est le bénéficiaire effectif, ne sont pas incompatibles avec les objectifs de la directive mère-fille.

détient des participations satisfaisant aux conditions prévues à l'article 145 et se trouve privée de toute possibilité d'imputer la retenue à la source.¹⁶⁶ ;

- iv. être passible, dans l'Etat membre de l'Union européenne ou dans l'Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen où elle a son siège de direction effective, de l'impôt sur les sociétés de cet Etat, sans possibilité d'option et sans en être exonérée.

Les actionnaires personnes morales doivent en outre respecter les conditions et justifications prévues par la doctrine administrative.¹⁶⁷.

S'agissant du calcul de l'assiette de la retenue à la source, l'article 235 *quinquies* du CGI dans sa rédaction issue de l'article 24 de la loi de finances pour 2022 permet notamment au bénéficiaire des produits et sommes soumis à une retenue à la source prévue au 2 de l'article 119 bis de demander que l'imposition ainsi versée lui soit restituée, à hauteur de la différence entre cette imposition et l'imposition déterminée à partir d'une base nette des charges d'acquisition et de conservation directement rattachées à ces produits et sommes, lorsque certaines conditions sont réunies.

L'investisseur non-résident devra se rapprocher de son conseil fiscal afin d'apprécier l'applicabilité de ces dispositions à sa situation.

La situation de l'investisseur non-résident devra également être analysée au regard de la convention fiscale applicable.

2. Plus-values

- a) Plus-values réalisées par des personnes physiques dont le domicile fiscal est situé hors de France

En principe, les plus-values réalisées à l'occasion de cessions à titre onéreux de valeurs mobilières ou de droits sociaux effectuées par des personnes physiques qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI ne sont pas imposables en France.¹⁶⁸.

Par exception et sous réserve des conventions fiscales internationales, les plus-values de cession de droits sociaux réalisées par des personnes physiques qui ne sont pas domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI sont imposables en France dès lors que :

- La cession porte sur une participation substantielle.¹⁶⁹ :

Par coordination avec la mise en place du PFU, le taux de la retenue à la source prévue à l'article 244 bis B du CGI en cas de cession portant sur une participation substantielle a fait l'objet d'une modification. Désormais et à compter des impositions dont le fait générateur intervient à compter du 1er janvier 2018, le taux de la retenue à la source est de 12,8% lorsqu'il est dû par une personne physique.

Par dérogation, le taux d'imposition est porté à 75 % quel que soit le pourcentage de droits détenus dans les bénéfices de la société concernée, lorsque la plus-value est réalisée par des personnes domiciliées hors de France dans un Etat ou territoire non coopératif au sens de l'article 238-0 A du CGI autre que ceux mentionnés au 2° du 2 bis du même article 238-0 A du CGI.¹⁷⁰, sauf s'ils apportent

¹⁶⁶ Par une décision du 14 décembre 2006 (aff. C-170/05, Sté Denkavit International BV et SARL Denkavit), la Cour de Justice des communautés européennes a jugé que constituait une entrave non justifiée au principe de liberté d'établissement (Traité instituant la communauté européenne, art. 43) une législation nationale accordant un traitement différent à des dividendes distribués par une filiale selon que le siège de la société mère est situé dans l'Etat de la société distributrice ou dans un autre Etat membre.

¹⁶⁷ BOI-RPPM-RCM-30-30-20-40-20160607.

¹⁶⁸ Article 244 bis C du CGI et BOI-RPPM-PVBMI-10-30-20-20191220 n°20.

¹⁶⁹ Article 244 bis B du CGI et BOI-RPPM-PVBMI-10-30-20-20191220 n°30 à 90. La société dont les titres sont cédés ou rachetés doit avoir son siège social en France et être soumise à l'IS.

¹⁷⁰ C'est-à-dire dans un Etat ou territoire au sens de l'article 238-0 A du CGI autre que ceux figurant sur la liste des Etats et territoires non coopératifs pour non-respect de l'un des critères (autre que le critère relatif aux Etats ou territoires facilitant la création de structures ou de dispositifs extraterritoriaux destinés à attirer des bénéfices qui n'y reflètent pas une activité économique réelle) définis à l'annexe V des conclusions adoptées par le Conseil de l'Union européenne le 5 décembre 2017. V. arrêté du 3 février 2023, JORF n° 0031 du 5 février 2023.

la preuve que les opérations auxquelles correspondent ces profits ont principalement un objet et un effet autres que de permettre leur localisation dans un Etat ou territoire non coopératif.

L'impôt est acquitté lors de l'enregistrement de l'acte ou, à défaut d'enregistrement, dans le mois suivant la cession sous la responsabilité d'un représentant établi en France, accrédité par l'administration fiscale.¹⁷¹.

- La cession porte sur des titres de sociétés à prépondérance immobilière :

Sous réserve des conventions internationales, les plus-values immobilières réalisées par les non-résidents personnes physiques sont imposées dans les conditions et suivant les modalités prévues à l'article 244 bis A du CGI lors de la cession de biens immobiliers, de droits portant sur de tels biens et de titres de sociétés à prépondérance immobilière.¹⁷²

Ainsi, sont notamment imposables en France¹⁷³ et soumises au prélèvement prévu par l'article 244 bis A du CGI, les plus-values résultant de la cession de parts, d'actions ou d'autres droits dans des organismes, autres que ceux mentionnés aux b à f de l'article 244 bis A I.-3 du CGI¹⁷⁴, quelle qu'en soit la forme, non cotés sur un marché français ou étranger, dont l'actif est, à la clôture des trois exercices qui précèdent la cession, principalement constitué directement ou indirectement de biens immobiliers, de droits portant sur de tels biens et de titres de sociétés à prépondérance immobilière¹⁷⁵.

La prépondérance immobilière de la société s'apprécie à la clôture des trois exercices qui précèdent la cession. Toutefois, si la société dont les parts, actions ou autres droits sont cédés n'a pas encore clos son troisième exercice, la composition de l'actif est appréciée à la clôture du ou des seuls

¹⁷¹ L'article 244 bis B du CGI, tel que modifié par la loi n°2021-1900 du 30 décembre 2021 – art.30 dispose que « L'impôt est acquitté dans les conditions fixées aux IV et IV bis de l'article 244 bis A ».

L'article 244 bis A, IV modifié par la présente loi prévoit désormais des conditions d'accréditation des représentants fiscaux spécifiques. Ainsi, seule peut être accréditée la personne qui remplit les conditions suivantes : 1° Ni elle, ni aucun de ses dirigeants, lorsqu'il s'agit d'une personne morale, n'a commis d'infractions graves ou répétées aux dispositions fiscales, n'a fait l'objet des sanctions prévues aux articles L. 651-2, L. 653-2 et L. 653-8 du code de commerce au cours des trois années qui précèdent, ni ne fait l'objet d'une mesure d'interdiction en cours d'exécution prévue au même article L. 653-8 ; 2° Elle respecte les obligations fiscales déclaratives et de paiement qui lui incombent pour le compte des personnes qu'elle représente ou pour son propre compte ; 3° Elle dispose de garanties permettant d'assurer le respect des obligations résultant de sa qualité de représentant. Le non-respect de l'une de ces conditions entraîne le retrait de l'accréditation. Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'accréditation et fixe les modalités d'octroi et de retrait de celle-ci. » Il convient de préciser que « L'obligation de désigner un représentant fiscal ne s'applique pas lorsque le cédant est domicilié, établi ou constitué dans un Etat membre de l'Union européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales ainsi qu'une convention d'assistance mutuelle en matière de recouvrement de l'impôt. »

¹⁷² BOI-RFPI-PVINR-10-20-20190419 n°1.

¹⁷³ Article 244 bis A I.-3. h) du CGI.

¹⁷⁴ Aux termes de l'article 244 bis A I.-3.h) le prélèvement s'applique aux plus-values résultant de la cession :

« De parts, d'actions ou d'autres droits dans des organismes, autres que ceux mentionnés aux b à f, quelle qu'en soit la forme, non cotés sur un marché français ou étranger, dont l'actif est, à la clôture des trois exercices qui précèdent la cession, principalement constitué directement ou indirectement de biens ou droits mentionnés au 3. Si l'organisme dont les parts, actions ou droits sont cédés n'a pas encore clos son troisième exercice, la composition de l'actif est appréciée à la clôture du ou des seuls exercices clos ou, à défaut, à la date de la cession ».

¹⁷⁵ BOI-RFPI-PVINR-10-20-20190419 n°120 : Sont considérées comme à prépondérance immobilière, les sociétés ou organismes, quelle qu'en soit la forme, dont l'actif est constitué principalement, soit pour plus de 50 % de sa valeur, directement ou indirectement, de biens immobiliers ou droits portant sur ces biens, parts, actions ou autres droits de sociétés elles-mêmes à prépondérance immobilière, non affectés à leur propre exploitation industrielle, commerciale, agricole ou à l'exercice d'une profession non commerciale.

Pour apprécier la constitution de l'actif de la société, il convient donc de comparer :

(i) la valeur vénale des immeubles situés en France (départements métropolitains et d'outre-mer), à l'exception de ceux affectés par la société ou l'organisme à sa propre exploitation industrielle, commerciale, agricole ou à l'exercice d'une profession non commerciale. Sont également pris en compte les titres de sociétés elles-mêmes à prépondérance immobilière inscrits à l'actif de la société dont les parts, actions ou autres droits sont cédés ;

(ii) la valeur vénale de la totalité des éléments de l'actif social mondial, y compris les immeubles affectés ou non affectés à l'exploitation.

exercices clos ou, à défaut, à la date de la cession¹⁷⁶. Le taux du prélèvement prévu à l'article 244 bis A du CGI est fixé à 19% pour les personnes physiques¹⁷⁷ (prélèvements sociaux en sus¹⁷⁸).

b) Plus-values réalisées par des personnes morales non résidentes de France

En principe, les plus-values réalisées à l'occasion de cessions à titre onéreux de valeurs mobilières ou de droits sociaux effectuées par des personnes morales dont le siège social est situé hors de France ainsi que les plus-values réalisées par ces dernières lors du rachat par une société émettrice de ses propres titres ne sont pas imposables en France¹⁷⁹.

Par exception et sous réserve des conventions fiscales internationales, les plus-values de cession de droits sociaux réalisées par des personnes morales ou organismes quelle qu'en soit la forme, ayant leur siège social hors de France, sont imposables en France dès lors que :

- La cession porte sur une participation substantielle¹⁸⁰ :

Le taux de la retenue à la source prévue à l'article 244 bis B du CGI en cas de cession portant sur une participation substantielle est égal au taux normal de l'impôt sur les sociétés par renvoi à la première phrase du deuxième alinéa du I de l'article 219 du CGI lorsqu'il est dû par une personne morale ou un autre organisme.

Toutefois, pour les cessions de participations substantielles réalisées à compter du 30 juin 2021, les personnes morales ou organismes peuvent, sous conditions¹⁸¹, obtenir la restitution de la part du prélèvement qui excède l'impôt sur les sociétés dont elles auraient été redevables si leur siège social avait été situé en France¹⁸².

Par dérogation, le taux d'imposition est porté à 75 % quel que soit le pourcentage de droits détenus dans les bénéfices de la société concernée, lorsque la plus-value est réalisée par des personnes ou organismes établis ou constitués hors de France dans un Etat ou territoire non coopératif au sens de l'article 238-o A du CGI autre que ceux mentionnés au 2° du 2 bis du même article 238-o A du CGI¹⁸³, sauf s'ils apportent la preuve que les opérations auxquelles correspondent ces profits ont principalement un objet et un effet autres que de permettre leur localisation dans un Etat ou territoire non coopératif.

¹⁷⁶ 244 bis A I.-3. h) du CGI et BOI-RFPI-PVINR-10-20-20190419 n°130.

¹⁷⁷ Article 244 bis A III bis. 1, 2^{ème} alinéa du CGI et BOI-RFPI-PVINR-20-20-20220629 n°50.

¹⁷⁸ BOI-RFPI-PVINR-20-20-20220629 n°80. Ne sont pas redevables de la CSG et de la CRDS au titre des plus-values immobilières imposées au prélèvement prévu à l'article 244 bis A du CGI les personnes qui, par application des dispositions du règlement (CE) n° 883/2004 du Parlement européen et du Conseil du 29 avril 2004 sur la coordination des systèmes de sécurité sociale, relèvent en matière d'assurance maladie d'une législation soumise à ces dispositions et qui ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français. Dans ce cas, seul le prélèvement de solidarité de 7,5 % est dû, dans la mesure où il est affecté au budget de l'Etat et non au financement de la sécurité sociale.

¹⁷⁹ Article 244 bis C du CGI et BOI-RPPM-PVBMI-10-30-20-20191220 n°20.

¹⁸⁰ Article 244 bis B du CGI et BOI-RPPM-PVBMI-10-30-20-20191220 n°30 à 90. La société dont les titres sont cédés ou rachetés doit avoir son siège social en France et être soumise à l'IS.

¹⁸¹ Le siège social de la société ou organisme doit être situé (i) soit dans un Etat de l'Union européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales et n'étant pas non coopératif au sens de l'article 238-o A, (ii) soit dans un Etat ou territoire ayant conclu avec la France une convention fiscale qui contient une clause d'assistance administrative en matière d'échange de renseignements et de lutte contre la fraude et l'évasion fiscales et n'étant pas non coopératif au sens du même article 238-o A, sous réserve que la société ou l'organisme ne participe pas de manière effective à la gestion ou au contrôle de la société dont les titres sont cédés ou rachetés.

¹⁸² Article 244 bis B du CGI tel que modifié par l'article 2 de la loi n° 2021-953 du 19 juillet 2021 de finances rectificative pour 2021 afin de rendre ledit article conforme au droit de l'Union européenne.

¹⁸³ C'est-à-dire dans un Etat ou territoire au sens de l'article 238-o A du CGI autre que ceux figurant sur la liste des Etats et territoires non coopératifs pour non-respect de l'un des critères (autre que le critère relatif aux Etats ou territoires facilitant la création de structures ou de dispositifs extraterritoriaux destinés à attirer des bénéfices qui n'y reflètent pas une activité économique réelle) définis à l'annexe V des conclusions adoptées par le Conseil de l'Union européenne le 5 décembre 2017.V. arrêté du 3 février 2023, JORF n° 0031 du 5 février 2023.

L'impôt est acquitté lors de l'enregistrement de l'acte ou, à défaut d'enregistrement, dans le mois suivant la cession sous la responsabilité d'un représentant établi en France, accrédité par l'administration fiscale.¹⁸⁴.

- La cession porte sur des titres de sociétés à prépondérance immobilière :

Sous réserve des conventions internationales, les plus-values immobilières réalisées par les non-résidents personnes morales sont imposées dans les conditions et suivant les modalités prévues à l'article 244 bis A du CGI lors de la cession de biens immobiliers, de droits portant sur de tels biens et de titres de sociétés à prépondérance immobilière.¹⁸⁵

Ainsi, sont notamment imposables en France¹⁸⁶ et soumises au prélèvement prévu par l'article 244 bis A du CGI, les plus-values résultant de la cession de parts, d'actions ou d'autres droits dans des organismes, autres que ceux mentionnés aux b à f de l'article 244 bis A I.-3 du CGI¹⁸⁷, quelle qu'en soit la forme, non cotés sur un marché français ou étranger, dont l'actif est, à la clôture des trois exercices qui précèdent la cession, principalement constitué directement ou indirectement de biens immobiliers, de droits portant sur de tels biens et de titres de sociétés à prépondérance immobilière¹⁸⁸.

La prépondérance immobilière de la société s'apprécie à la clôture des trois exercices qui précèdent la cession. Toutefois, si la société dont les parts, actions ou autres droits sont cédés n'a pas encore clos son troisième exercice, la composition de l'actif est appréciée à la clôture du ou des seuls exercices clos ou, à défaut, à la date de la cession¹⁸⁹. Le taux du prélèvement prévu à l'article 244 bis A du CGI est fixé au taux prévu à la première phrase du deuxième alinéa du I de l'article 219 du CGI (taux normal de l'impôt sur les sociétés soit 25%).

Considérant l'objet social de la Société, cette dernière devrait être considérée comme étant à prépondérance immobilière au sens de l'article 244 bis A du CGI.

En tout état de cause, l'investisseur devra se rapprocher de son conseil fiscal. La situation de l'investisseur non-résident devra être analysée au regard de la convention fiscale applicable.

¹⁸⁴ Voir la note de bas de page 172.

¹⁸⁵ BOI-RFPI-PVINR-10-20-20190419 n°1.

¹⁸⁶ Article 244 bis A I.-3. h) du CGI.

¹⁸⁷ Aux termes de l'article 244 bis A I.-3. h) le prélèvement s'applique aux plus-values résultant de la cession :

« De parts, d'actions ou d'autres droits dans des organismes, autres que ceux mentionnés aux b à f, quelle qu'en soit la forme, non cotés sur un marché français ou étranger, dont l'actif est, à la clôture des trois exercices qui précèdent la cession, principalement constitué directement ou indirectement de biens ou droits mentionnés au 3. Si l'organisme dont les parts, actions ou droits sont cédés n'a pas encore clos son troisième exercice, la composition de l'actif est appréciée à la clôture du ou des seuls exercices clos ou, à défaut, à la date de la cession ».

¹⁸⁸ BOI-RFPI-PVINR-10-20-20190419 n°120 : Sont considérées comme à prépondérance immobilière, les sociétés ou organismes, quelle qu'en soit la forme, dont l'actif est constitué principalement, soit pour plus de 50 % de sa valeur, directement ou indirectement, de biens immobiliers ou droits portant sur ces biens, parts, actions ou autres droits de sociétés elles-mêmes à prépondérance immobilière, non affectés à leur propre exploitation industrielle, commerciale, agricole ou à l'exercice d'une profession non commerciale.

Pour apprécier la constitution de l'actif de la société, il convient donc de comparer :

(i) la valeur vénale des immeubles situés en France (départements métropolitains et d'outre-mer), à l'exception de ceux affectés par la société ou l'organisme à sa propre exploitation industrielle, commerciale, agricole ou à l'exercice d'une profession non commerciale. Sont également pris en compte les titres de sociétés elles-mêmes à prépondérance immobilière inscrits à l'actif de la société dont les parts, actions ou autres droits sont cédés ;

(ii) la valeur vénale de la totalité des éléments de l'actif social mondial, y compris les immeubles affectés ou non affectés à l'exploitation.

¹⁸⁹ 244 bis A I.-3. h) du CGI et BOI-RFPI-PVINR-10-20-20190419 n°130.

6. RESERVES

Le présent avis est soumis aux réserves suivantes :

- a) **Pouvoir de requalification des juges** : les tribunaux français peuvent interpréter un contrat ou un engagement, de quelque nature que ce soit, indépendamment de la qualification retenue par les parties ;
- b) **Changement des lois** : les règles fiscales françaises, communautaires et européennes ou les traités conclus par la France, l'interprétation des textes ou de la jurisprudence des tribunaux français, communautaires et européens sont susceptibles de modifications. Ces modifications peuvent être rétroactives et pourraient avoir un effet sur les positions adoptées dans cette Opinion ;
- c) **Changement de position** : les tribunaux français peuvent dans l'avenir retenir des positions ou interprétations différentes ou contraires à celles exprimées dans la présente Opinion, ces modifications pourraient avoir un effet sur les positions prises dans la présente Opinion ;
- d) **Conformité du droit français au Droit communautaire et européen** : aucune opinion n'est donnée sur la compatibilité et la conformité du Droit français ou du Droit communautaire et européen.

7. DESTINATION ET USAGE

La présente Opinion vous est destinée exclusivement et dans le cadre exclusif de l'opération régie par les Documents Examinés. Nul autre ne pourra se fonder sur les avis qui y sont exprimés.

Vous ne pourrez en communiquer l'original ou une copie à des tiers ou faire état de la présente Opinion à des tiers qu'en vue de faire valoir vos droits ou avec notre accord préalable et écrit.

Cette Opinion est exclusivement fondée sur le droit français à la date des présentes et son interprétation sera soumise au droit français.

Nous vous prions d'agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de nos sentiments distingués.



Virginie Louvel
Avocat Associée

ANNEXE 1 – DOCUMENTS EXAMINÉS

- a) Document d'Information en date du 6 mars 2023 (le « **Document d'Information** ») ;
- b) Résumé du Document d'Information (le « **Résumé du Document d'Information** »).

(Le Document d'Information et le Résumé du Document d'Information, ensemble les "**Documents Examinés**").

ANNEXE 2 – HYPOTHESES

Pour les besoins du présent avis, nous avons supposé, sans vérification de notre part, que :

- a) Conformité des Documents Examinés : les documents, supports et copies de documents que nous avons examinés dans le cadre de l'opération et pour les besoins des présentes sont complets et à jour à la date de signature des Documents Examinés et des présentes et, s'agissant des copies, sont conformes aux originaux ;
- b) La description générale du Schéma est exacte et correcte ;
- c) Conditions financières normales : les Documents Examinés sont conclus dans des conditions économiques et financières normales qui reflètent des conditions de marché applicables aux transactions qui y sont visées ;
- d) La Société est une société soumise à l'impôt sur les sociétés en France ;
- e) La Société a son siège de direction effective en France.

Des exemplaires du Document d'Information sont disponibles sans frais auprès de la Société.

L'ensemble des documents juridiques et financiers relatifs à la Société et devant être mis à disposition des associés commanditaires peut être consulté au siège social de la Société.

1. La Société de Gestion publiera par ailleurs sur son site (<https://www.novaxia-invest.fr/>) et/ou par emails aux Investisseurs les informations suivantes :
 - le résultat de l'Offre ;
 - les communiqués sur les faits nouveaux importants de nature à impacter de façon significative la valeur des Actions de la Société ou d'avoir un impact sur l'Offre.
2. La Société de Gestion rend disponible le rapport annuel de la Société au plus tard dans les six (6) mois après la fin de chaque exercice. Il est fourni aux Investisseurs sur demande. Ce rapport annuel contient :
 - le rapport de gestion ;
 - les documents de synthèse définis par le plan comptable y compris la certification délivrée par le commissaire aux comptes ;
 - tout changement substantiel, au sens de l'article 106 du règlement délégué (UE) n°231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012, dans les informations visées à l'article 3 de l'instruction 2014-02 de l'AMF intervenu au cours de l'exercice sur lequel porte le rapport ;
 - le montant total des rémunérations pour l'exercice, ventilé en rémunérations fixes et rémunérations variables, versées par la Société de Gestion à son personnel, et le nombre de bénéficiaires, et, le cas échéant, l'intéressement aux plus-values (*commission de surperformance*) versé par la Société ;
 - le montant agrégé des rémunérations, ventilé entre les cadres supérieurs et les membres du personnel de la Société de Gestion dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque de la Société.

Les données comptables contenues dans le rapport annuel sont établies conformément aux normes comptables françaises et aux règles comptables établies dans le règlement ou dans les Statuts de la Société. Le rapport délivré par le commissaire aux comptes et, le cas échéant, ses réserves sont reproduits intégralement dans le rapport annuel.

Les informations visées aux paragraphes IV et V de l'article 421-34 du RG AMF seront mentionnées dans le rapport annuel de la Société.

3. Certains documents seront enfin adressés à chaque Investisseur :

- dans les mêmes délais que ceux prévus par la réglementation pour la mise à disposition du rapport annuel de la Société de Gestion ou toute personne à laquelle cette dernière aura confié cette mission, adressera à chacun des Investisseurs une lettre d'information annuelle sur les frais.

Toute demande d'information relative à la Société peut être adressée à :

Novaxia Investissement
45 rue Saint Charles - 75015 Paris