

NOVAXIA ONE

Société en commandite par actions à capital variable
Capital social souscrit au 31 décembre 2023 : 138.166.872,20 euros
Siège social : 45 rue Saint Charles - 75015 Paris
879 646 891 RCS Paris

DOCUMENT D'INFORMATION EN DATE DU 18 MARS 2024

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 vingt centimes (1,20 €), soit soixante-dix centimes d'euro (0,70€) de valeur nominale et cinquante centimes d'euro (0,50 €) de prime d'émission

Montant minimum de souscription par actionnaire : cinq mille quatre (5.004) 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-et-un millions (21.000.000) euros

Période de souscription : du 18 mars 2024 jusqu'au 31 juillet 2024

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.....	11
SECTION 1 – INTRODUCTION ET AVERTISSEMENTS	11
SECTION 2 – INFORMATIONS CLES SUR L'ÉMETTEUR	11
<i>Sous-section 2.1 – Qui est l'Émetteur des valeurs mobilières ?.....</i>	<i>11</i>
<i>Sous-section 2.2 – Quelles sont les informations financières clés concernant l'Émetteur ?</i>	<i>12</i>
<i>Sous-section 2.3 – Quels sont les risques spécifiques à l'Émetteur ?.....</i>	<i>13</i>
SECTION 3 – INFORMATIONS CLES SUR LES VALEURS MOBILIERES	14
<i>Sous-section 3.1 – Quelles sont les principales caractéristiques des valeurs mobilières ?.....</i>	<i>14</i>
<i>Sous-section 3.2 – Où les valeurs mobilières seront-elles négociées ?.....</i>	<i>15</i>
<i>Sous-section 3.3 – Quels sont les principaux risques spécifiques aux valeurs mobilières ?.....</i>	<i>15</i>
SECTION 4 – INFORMATIONS CLES SUR L'OFFRE	15
<i>Sous-section 4.1 – A quelles conditions et selon quel calendrier puis-je investir dans cette valeur mobilière ?</i>	<i>15</i>
<i>Sous-section 4.2 – Pourquoi ce Document d'Information est-il établi ?</i>	<i>16</i>
I. INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR	18
1. RAISON SOCIALE ET NOM COMMERCIAL DE LA SOCIÉTÉ	18
2. LIEU ET NUMÉRO D'ENREGISTREMENT DE LA SOCIÉTÉ.....	18
3. DATE DE CONSTITUTION ET DURÉE DE VIE DE LA SOCIÉTÉ.....	18
4. SIEGE SOCIAL DE LA SOCIÉTÉ, FORME JURIDIQUE ET LEGISLATION REGISSANT SON ACTIVITÉ	18
5. CAPITAL SOCIAL.....	18
6. ASSURANCES	19
II. ACTEURS	19
7. SOCIÉTÉ DE GESTION	19
7.1 DENOMINATION	19
7.2 REMUNÉRATION.....	19
7.3 MISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION.....	20
7.3.1 La gestion du portefeuille de la Société.....	20
7.3.2 La gestion du risque au sein de la Société	20
7.3.3 La gestion administrative du portefeuille et des relations investisseurs.....	20
7.3.4 L'organisation et la supervision de la commercialisation des Actions de la Société.....	21
7.4 ORGANISATION DE NOVAXIA INVESTISSEMENT	22
8. DEPOSITAIRE	22
9. COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE.....	23
10. ORGANES DE DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ	23
10.1 INFORMATION SUR LES ORGANES SOCIAUX	23
10.2 REMUNÉRATIONS ET AVANTAGES EN NATURE DES MEMBRES DES ORGANES DE DIRECTION.....	27
10.3 FONCTIONNEMENT DES ORGANES DE DIRECTION.....	27
10.3.1 Durée du mandat du Gérant et des membres du Conseil de Surveillance.....	27
10.3.2 Contrats entre les membres des organes de direction et la Société.....	27
10.3.3 Participations détenues par les membres organes de direction	28
III. ACTIVITÉS DE L'ÉMETTEUR ET STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT	28
11. OBJECTIF DE GESTION	28
12. OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET EN MATIÈRE DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE	29

13. STRATEGIE D'INVESTISSEMENT	31
13.1 DOTATION DES INVESTISSEMENTS	31
13.2 INVESTISSEMENT DE LA SOCIETE	31
13.3 CRITERE DE REPARTITION / PRIORITE DES OPPORTUNITES D'INVESTISSEMENT ENTRE LES VEHICULES D'INVESTISSEMENTS GERES PAR NOVAXIA INVESTISSEMENT	32
13.4 MODIFICATION DE LA STRATEGIE D'INVESTISSEMENT	33
14.1 PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS REALISES AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES	33
14.2 LISTE DES SOCIETES LIEES DE LA SOCIETE	37
14.2.1 Sociétés liées détenant d'un projet à venir	38
14.2.2 Sociétés liées créées en anticipation d'un projet à venir	41
14.3 PROJETS D'INVESTISSEMENTS DE LA SOCIETE	41
15. LEVIER	42
IV. AVERTISSEMENT SUR LES RISQUES	42
16. RISQUES LIES A L'EMETTEUR OU A SON ACTIVITE	42
16.1 RISQUE LIE A L'INFLATION	43
16.2 RISQUE LIE A L'INVESTISSEMENT EN CAPITAL	43
16.3 RISQUE LIE AUX CHARGES DE LA SOCIETE	43
16.4 RISQUES LIES A L'EMPRUNT	43
16.5 RISQUES D'ILLIQUIDITE ET DE VALORISATION DES ACTIFS	44
16.6 RISQUE LIE AUX POUVOIRS DU GERANT ET DE L'ASSOCIE COMMANDITE 44	
16.7 RISQUES LIES A LA VARIABILITE DU CAPITAL SOCIAL	45
16.8 RISQUES LIES A L'ACTIVITE DE LA SOCIETE	45
16.9 RISQUE LIE A L'APPROCHE EXTRA-FINANCIERE DE LA SOCIETE	48
16.10 RISQUE D'UNE DIVERSIFICATION REDUITE DES PROJETS EN CAS D'UNE FAIBLE COLLECTE ET D'UN RETRAIT MASSIF DES INVESTISSEURS	48
16.11 RISQUE DE CONFLITS D'INTERETS EN MATIERE DE DECISIONS D'INVESTISSEMENT ET DE DESINVESTISSEMENT	48
16.12 RISQUE LIE A LA COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SOCIETE	49
16.13 RISQUE LIE A LA PERTE DE BIODIVERSITE	49
16.14 RISQUE LIE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE IMPLIQUANT DE NOUVELLES NORMES DE CONSTRUCTION	49
16.15 RISQUE LIE AUX OPERATIONS D'OCCUPATION TEMPORAIRE	49
17. RISQUES JURIDIQUES : RISQUES DE DEPENDANCE A L'EGARD DU GROUPE NOVAXIA 50	
18. RISQUES LIES AUX VALEURS MOBILIERES	50
18.1 Risques liés à l'investissement en capital	50
18.2 Risque lié à l'illiquidité des actions	50
18.3 Risque de dilution des participations des Investisseurs	51
18.4 Risque lié à la responsabilité de l'associé ayant exercé son droit de retrait51	
V. INFORMATION SUR LES VALEURS MOBILIERES DEVANT ETRE OFFERTES	51
19. NATURE ET CATEGORIE DES VALEURS MOBILIERES	51
20. LEGISLATION EN VERTU DE LAQUELLE LES VALEURS MOBILIERES ONT ETE CREEES 52	
21. FORME DES VALEURS MOBILIERES	52
22. MONNAIE DE L'EMISSION DE VALEURS MOBILIERES	52
23. DROITS ATTACHES AUX VALEURS MOBILIERES	52
24. RESOLUTION, AUTORISATION ET APPROBATION	53
25. REGIME FISCAL DES ACTIONS	53

VI.	MODALITES ET CONDITIONS DE L'OFFRE DE VALEURS MOBILIERES AU PUBLIC	53
26.	CONDITIONS DE L'OFFRE	53
26.1	<i>Catégories d'Investisseurs auxquelles les valeurs mobilières sont offertes</i> 53	
26.2	<i>Durée de placement minimum recommandée :</i>	54
26.3	<i>Montant total de l'Offre</i>	54
26.4	<i>Prix d'émission</i>	54
27.	CALENDRIER PREVISIONNEL	54
VII.	MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE RACHAT DES ACTIONS	55
28.	MODALITES DE SOUSCRIPTION	55
28.1	<i>Procédure de souscription</i>	55
28.2	<i>Montant minimum / maximum d'une souscription</i>	56
28.3	<i>Délai de rétractation d'une souscription</i>	56
28.4	<i>Méthode de libération et de livraison des valeurs mobilières</i>	56
28.5	<i>Conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement</i>	56
28.6	<i>Traitement équitable des Investisseurs</i>	56
28.7	<i>Modalité de publication des résultats de l'offre et date de la publication</i>	57
29.	MODALITE DE RACHAT	57
VIII.	FRAIS ET COMMISSIONS	59
30.	COMMISSIONNEMENT DE COMMERCIALISATION	59
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 ...	59
32.	REPARTITION DES TAUX DE FRAIS ANNUELS MOYENS (TFAM) MAXIMAUX GESTIONNAIRE ET DISTRIBUTEUR PAR CATEGORIES AGREGÉES DE FRAIS	61
33.	MODALITES SPECIFIQUES DE PARTAGE DE LA PLUS-VALUE (« CARRIED INTEREST »)	62
34.	COMPARAISON NORMALISEE, SELON QUATRE SCENARII DE PERFORMANCE	63
35.	INCIDENCE DES COUTS SUR LE RENDEMENT	63
IX.	INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE LA SOCIETE	64
36.	INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES : COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2023 (NORMES FRANÇAISES)	64
36.1	<i>Comptes annuels de la Société au 31 décembre 2023</i>	64
36.2	<i>Règles et méthodes comptables</i>	64
37.	CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT	64
38.	INFORMATIONS FINANCIERES INTERMEDIAIRES ET AUTRES	66
39.	POLITIQUE EN MATIERE DE DIVIDENDES	69
40.	ACTIF NET REEVALUE AU 31 DECEMBRE 2023	69
41.	PERFORMANCE PASSEE	69
X.	CONFLITS D'INTERETS.....	71
XI.	REGLES D'EVALUATION ET METHODE DE COMPTABILISATION DES ACTIFS	72
43.	ÉVALUATION ANNUELLE DES ACTIFS EN PORTEFEUILLE	72
44.	METHODE D'EVALUATION ET DE COMPTABILISATION DES ACTIFS	73
XII.	INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES	73
45.	PRINCIPAUX ASSOCIÉS COMMANDITAIRES	73
45.1	<i>REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE</i>	73
45.2	<i>DROITS DE VOTE DES PRINCIPAUX ASSOCIÉS COMMANDITAIRES</i>	74
45.3	<i>CONTROLE DE LA SOCIETE</i>	74

46. DILUTION	75
47. CAPITAL SOCIAL.....	75
47.1 <i>Montant du capital social</i>	75
47.2 <i>Titres non représentatifs du capital</i>	75
47.3 <i>Historique du capital social</i>	75
• 48 ACTE CONSTITUTIF ET STATUTS	77
48.1 <i>Objet social</i>	77
48.2 <i>Droits, privilèges et restrictions attachés aux Actions de la Société</i>	77
49. STRUCTURE ORGANISATIONNELLE	86
50. CONTRATS IMPORTANTS.....	89
51. OPINION FISCALE DU CABINET PWC SOCIETE D'AVOCATS	89
52. DOCUMENTS DISPONIBLES	130
 ANNEXE : INFORMATIONS PRECONTRACTUELLES POUR LES PRODUITS FINANCIERS VISES A L'ARTICLE 9, PARAGRAPHERS 1 A 4 BIS, DU REGLEMENT (UE) 2019/2088 ET A L'ARTICLE 5, PREMIER ALINEA, DU REGLEMENT (UE) 2020/852.....	
	131

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 la 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 la 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 la 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 de vingt et un millions deux cent quarante-cinq mille sept cent quatre-vingt-neuf euros et soixante centimes (21.245.789,60 €).
Augmentation de Capital de la Tranche n°4	désigne l'augmentation de capital de la Société réalisée par offre au public à compter du 8 mars 2023. Cette offre, clôturée le 31 juillet 2023, a été souscrite auprès de 210 Investisseurs pour un montant de dix-sept millions dix mille trois cent cinq et six centimes (17.010.305,06 €).
Augmentation de capital de la Tranche n°5	désigne l'augmentation de capital de la Société réalisée par offre au public à compter du 2 octobre 2023. Cette offre, clôturée le 29 février 2024, a été souscrite auprès de 113 investisseurs pour un montant de huit millions quarante trois mille deux cent quarante huit euros et trente-cinq centimes (8.043.248,35€).
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 limitedu 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 Bélanda Warisse et Madame Rebecca Charlet.
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 Société	ou	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 d'Actions	Total	désigne, à la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative, le nombre total d'actions émises par la Société.
Nombre d'Actions Retrait	Total en	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 vingt centimes (1,20€) soit soixante-dix centimes d'euro (0,70€) de valeur nominale et cinquante centimes d'euro (0,50€) 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 Emetteur	ou 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) d'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) d'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.
Tranche n°4	désigne la quatrième offre au public de la Société de quarante-trois millions (43.000.000) d'Actions d'une valeur nominale de soixante-dix centimes d'euro (0,70 €) assortie d'une prime d'émission de quarante-neuf centimes d'euro (0,49 €).
Tranche n°5	désigne la cinquième offre au public de la Société de quarante-deux millions (42.000.000) d'Actions d'une valeur nominale de soixante-dix centimes d'euro (0,70 €) assortie d'une prime d'émission de quarante-cinq centimes d'euro (0,45 €).
Tranche n°6	désigne la sixième offre au public de la Société de quarante-deux millions (42.000.000) d'Actions d'une valeur nominale de soixante-dix centimes d'euro (0,70 €) assortie d'une prime d'émission de cinquante centimes d'euro (0,50 €).
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 969500VSKVTQJZ376B85)

Identité et coordonnées de l'Emetteur : Novaxia One, société en commandite par actions à capital variable au capital souscrit au 31 décembre 2023 de cent trente-huit millions cent soixante-six mille huit cent soixante-douze et vingt centimes (138.166.872,20€) 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 : 18 mars 2024

Avertissements : 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 seniors), (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°4, la Société s'est notamment positionnée sur des actifs situés à Villeneuve la Garenne (9,5 M€), et à Villeurbanne (9 M€).

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 [treize millions six cent trois mille sept cent soixante-douze euros (13.603.772,00 €)].

Augmentation de Capital de la Tranche n°4 : Cette Offre, clôturée le 31 juillet 2023, a été souscrite auprès de 210 Investisseurs pour un montant de dix-sept millions dix mille trois cent cinq et six centimes (17.010.305,06 €).

Augmentation de Capital de la Tranche n°5 : Cette Offre, clôturée le 29 février 2024, a été souscrite auprès de 210 Investisseurs pour un montant de cinq millions cent quatre-vingt-sept mille cent vingt-cinq et soixante centimes (5.187.125,60 €).

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 »).

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

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, de l'Augmentation de Capital de la Tranche n°3, de l'Augmentation de Capital de la Tranche n°4 et de l'Augmentation de Capital de la Tranche n°5.

Bilan résumé	Situation au 31 décembre 2021	Situation au 31 décembre 2022	Situation au 31 décembre 2023
1. Total de l'actif	122.943.049€	173.253.402€	200 897 392€

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-deux millions quatre cent soixante-quatorze mille trois cent quatre-vingt-douze euros et quarante-huit centimes (232.474.392,48€) résultant (i) du montant de cent quatre-vingt-deux millions soixante-quatorze mille trois cent quatre-vingt-douze et quarante-huit centimes (182.074.392,48€), correspondant au montant collecté à l'issue de la Tranche n°5, et (ii) du montant maximum de la présente Offre, à cinquante millions quatre cent mille euros (50.400.000 €).

Répartition du capital et des droits de vote entre les actionnaires de la Société au 31/12/2023 :

Associés	Nombre d'actions détenues	% de détention en capital et droits de vote
NI Commandite	52 997	0,03%
Membres du Conseil de surveillance	3	0,00%
Public anciens associés de NIC 3	15 837 037	8,34%
Public anciens associés de NIC 4	28 830 817	15,17%
Public anciens associés de NIC 5	44 187 245	23,26%
Sous-Total	88 908 099	47%
Public Tranche n° 1	32 540 641	17,13%
Public Tranche n° 2	33 789 180	17,78%
Public Tranche n° 3	18 969 455	9,98%
Public Tranche n° 4	18 663 327	9,82%
Public Tranche n° 5	4 510 544	2,37%
Total	189 997 266	100,00%

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 Fabrice Bricker

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

2. Total des capitaux propres	120.091.089 €	167.405.089€	198 078 179€
3. Dette financière nette (dette financière nette à long terme plus dette à court terme moins trésorerie)	-40 313 579€	-144 707 €	-5 787 325€

Compte de résultat résumé	Situation au 31 décembre 2021	Situation au 31 décembre 2022	Situation au 31 décembre 2023
---------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------

1. Total des recettes	64 004€	116 181 €	184 863 €
2. Résultat d'exploitation ou autre indicateur similaire de la performance financière utilisé par l'émetteur dans les états financiers	- 6 001 314€	-6.476 073 €	-7 790 196€
3. Résultat net	- 4 604 940€	-4.310.613 €	5 735 801€
4. Croissance des recettes d'une année sur l'autre	N/A	N/A	N/A
5. Marge bénéficiaire d'exploitation	0%	0%	0%
6. Marge bénéficiaire nette	0%	0%	3 103%

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.

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 les conflits armés entre l'Ukraine et la Russie ainsi qu'au Moyen Orient, outre leurs aspects humanitaires, ont impacté l'économie mondiale. 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

Etat des flux de trésorerie résumé	Situation au 31 décembre 2021	Situation au 31 décembre 2022	Situation au 31 décembre 2023
Solde precedent	4.526.450,43€	41.556.208,21€	1.555.919€
Flux de trésorerie nets attribuables aux activités opérationnelles d'exploitation	- 5.158.764,16€	- 8.807.051,18€	-10 003 389,09€
Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement	1.643.325,37€	- 67.132.286,09€	-9 730 576,89€
Flux de trésorerie attribuable aux activités de financement	40.545.196,57 €	35.939.047,93€	25 803 223,83€
Solde Final	41.556.208,21 €	1.555.919€	7 625 176,85€

d'investissement et les délais de demandes de rachat. La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau moyen.

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.

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 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.

Monnaie, dénomination, valeur nominale, nombre de valeurs nominales émises et échéance : La monnaie d'émission est l'euro. L'Offre correspond à une augmentation de capital maximum de vingt-neuf millions quatre cent mille euros (29.400.000€) assortis d'une prime d'émission de vingt et un millions d'euros (21.000.000 €). La Société entend émettre au titre de l'Offre, un maximum de quarante-deux millions (42.000.000) d'Actions ordinaires d'une valeur nominale de soixante-dix centimes d'euro (0,70€) assortie d'une prime d'émission de cinquante centimes d'euro (0,50€) (soit un prix unitaire d'un euro et vingt centimes (1,20€), entièrement libérées à la souscription, aux fins de porter le montant collecté de la Société à deux cent trente-deux millions quatre cent soixante-quatorze mille trois cent quatre-vingt-douze euros et quarante-huit centimes (232.474.392,48€) au maximum en cas de souscription intégrale des Actions (la « **Tranche n°6** »). L'émission de la Tranche n°6 comporte une prime d'émission de cinquante centimes (0,50€) 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, de la Tranche n°4, de la Tranche n°5 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 18 mars 2024 jusqu'au 31 juillet 2024, 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, de la Tranche n°3, de la Tranche n°4, de la Tranche n°5 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 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.

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 :

- (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 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 :

- (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 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
- (ii) 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

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.

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.

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 et un million d'euros (21.000.000 €), 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 soixante-sept millions cinq cent soixante-six mille huit cent soixante-douze euros et vingt centimes (167.566.872,20€), résultant de l'addition du (i) capital souscrit de la Société au 31 décembre 2023 cent trente-huit millions cent soixante-six mille huit cent soixante-douze euros et vingt centimes (138.166.872,20€) et (ii) du montant maximum de l'augmentation de capital dans le cadre de la présente Offre, vingt-neuf millions 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 vingt centimes (1,20 €), (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 18 mars 2024 jusqu'au 31 juillet 2024 à minuit.

Minimum de souscription par Investisseur : cinq mille quatre (5.004) 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 : 18 mars 2024
- Date limite de validation des Dossiers de Souscriptions par Novaxia Investissement : 31 juillet 2024
- Information des Investisseurs sur les résultats de l'Opération (mention sur le site internet de la Société) : 30 août 2024
- Le cas échéant, remboursement des souscriptions excédentaires des Investisseurs le 14 août 2024 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 2024. 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, de la Tranche n°3, de la Tranche n°4 de la

Tranche n°5 et de la Tranche n°6, le capital de la Société serait de cent soixante-sept millions cinq cent soixante-six mille huit cent soixante-douze euros et vingt centimes (167.566.872,20€), l'actionnariat (commanditaires) étant réparti comme suit:

Associés	Nombre d'actions détenues avant l'offre	% de détention en capital et de 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 de droits de vote après l'Opération
NI Commandite	52.997	0,03%	-	52.997	0,02%
Monsieur Vincent Auez	1	NS	-	1	0,00%
Madame Belinda Warisse	1	NS	-	1	0,00%
Madame Rebecca Charlet	1	NS	-	1	0,00%
Public anciens associés de NIC 3	15.837.037	8,02%	-	15.837.037	6,62%
Public anciens associés de NIC 4	28.830.817	14,61%	-	28.830.817	12,04%
Public anciens associés de NIC 5	44.187.245	22,39%	-	44.187.245	18,46%
Public Tranche n°1	32.540.641	16,49%	-	32.540.641	13,59%
Public Tranche n°2	33.789.180	17,12%	-	33.789.180	14,12%
Public Tranche n°3	18.969.455	9,61%	-	18.969.455	7,92%

Public Tranche n°4	18.663.327	9,46%	-	18.663.327	7,80%
Public Tranche n°5	4.510.544	2,29%	-	4.510.544	1,88%
Sous-Total	197.381.246	100,00%	-	197.381.246	82,45%
Public Tranche n°6	N/A	N/A	42.000.000	42.000.000	17,55%
Total	197.381.246	100,00%	42.000.000	239.381.246	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%TTC	0,833% TTC
Frais récurrents de gestion et de fonctionnement	3,748% ¹ TTC	1,44% TTC
Frais de constitution ²	0,019% 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	4,767% 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 ⁴	Total des frais de gestion et de distribution (hors droits d'entrée) ⁴	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 €	236 €	0 €	264 €
Scénario moyen : 150%	1.000 €	236 €	0 €	1 264 €
Scénario optimiste : 250%	1.000 €	236 €	169 €	2 095 €

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-deux millions (42.000.000) Actions au prix unitaire d'un euro et ving centimes (1,20 €), soit soixante-dix centimes d'euro (0,70€) de valeur nominale et cinquante centimes d'euro (0,50 €) de prime d'émission. Dans l'hypothèse où l'intégralité des Actions serait souscrite, le produit brut total de l'émission s'élèverait à cinquante millions quatre cent mille euros (50.400.000 €). 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, quarante-huit millions six cent soixante-deux euros (48.000.662 €). 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 concèdera 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%⁵. 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 :

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.
Ces frais correspondent à l'ensemble des frais de gestion et de fonctionnement et des frais de constitution (hors droits d'entrée).
⁵ 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.

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 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 de lancements 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 2023, le capital social souscrit de la Société s'élève à cent trente-huit millions cent soixante-six mille huit cent soixante-douze et vingt centimes (138.166.872,20€) divisé en cent quatre-vingt-dix-sept millions trois cent quatre-vingt-un mille deux cent quarante-six (197.381.246) 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 couverte 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.

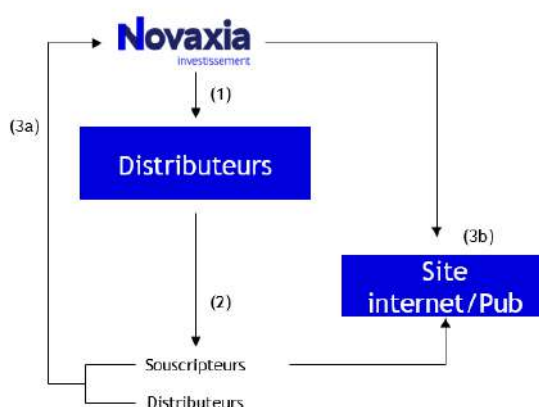
7.3.3 La gestion administrative du portefeuille et des relations investisseurs

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 (délégataire 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 28 du Document d'Information.
- (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 vingt mille (120.000) 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 Fabrice Bricker

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 : 45.000 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 commandite 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 Directeur Général, Monsieur Mathieu Descout.

Comme indiqué 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.

Directeur Général de Novaxia Investissement, Mathieu Descout, 42 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.

Président du directoire de Novaxia Investissement depuis juillet 2023, Laurent Boissin, 47 ans, a d'abord été responsable des financements et Chief Financial Officer de fonds d'ING Real Estate Investment Management puis Senior Fund Manager chez BNP Paribas Real Estate Investment Management pour l'activité Institutional Non listed Real Estate Funds, directeur général adjoint en charge du Fund Management et de la clientèle institutionnelle de Perial Asset Management (2021). Président du directoire de Novaxia Investissement (depuis 2023).

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 (Directeur Général) Durée indéterminée	Directeur Général de Novaxia Investissement	Président de Holding Novaxia ISF 2015, Gérant de Novaxia Immo Avenir et Gérant de Novaxia Immo Opportunité 6, administrateur CBO TERRITORIA Président de Novaxia Investissement
Monsieur Laurent Boissin	45 rue Saint Charles - 75015 Paris	Représentant permanent de Novaxia Investissement (Président) Durée indéterminée	Président de Novaxia Investissement	OPPCI LA MARSEILLAISE, SPRING IMMOBILIER

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.

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	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 Rebecca Charlet	45 rue Saint Charles - 75015 Paris	Membre du Conseil de surveillance Début du mandat : 07/06/2023	Juriste Immobilier Sénior de Novaxia Investissement	Membre du conseil de surveillance des sociétés NIO2 Hotel1, NIO2 Hotel2, NIO2 Hotel3,

		Fin du mandat 31/12/2025		NIO2 Immo1, NIO2 Immo2, NIO2 Immo3, NIO4 Immo1, NIO4 Immo2, NIO4 Immo3, NIO4 Immo5, NIO4 Immo6, NIO5 Immo7
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	Attachée commerciale de Novaxia Investissement	Membre du conseil de surveillance des sociétés NIO5 Avenir Solidaire 1, NIO5 Avenir Solidaire 2, NIO5 Avenir Solidaire 3, Immo Club 3 Sélection, NIH Paris, NIH Ile de France, NIH Côte d'Azur, NIO3 Immo1, NIO3 Immo2, NIO3 Immo4, NIO3 Hotel 1, NIO3 Hôtel 2

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 Rebecca Charlet (Membre du Conseil de Surveillance) : Rebecca a rejoint Novaxia en avril 2022 et est Juriste Immobilier Senior chez Novaxia Investissement, elle s'occupe du montage juridique des opérations immobilières en lien avec les différentes équipes de Novaxia. Avant de rejoindre Novaxia, Rebecca a exercé en qualité d'avocat dans un cabinet d'affaires avant de rejoindre Immobilière 3F en qualité de juriste, puis a poursuivi sa carrière comme Responsable Juridique Immobilier et Corporate d'Engie Solutions Aire Nouvelle, filiale de promotion et d'aménagement d'Engie.

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.

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 45.1 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
Madame Rebecca Charlet, membre du Conseil de Surveillance	1	NS
Madame Bélinda Warisse , 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%⁶. 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

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 quatre (5.004) euros.

⁶ 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.

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 3^{ième} 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 Direction de la Conformité et du Contrôle Interne de la société de gestion, et audité 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) :

- (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,
- (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, 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 seniors), (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, à l'Augmentation de Capital de la Tranche n°3, à l'Augmentation de Capital de la tranche n°4 et à l'Augmentation de Capital de la tranche n°5. Ces opérations permettent à la Société de disposer au 31 décembre 2023 du patrimoine suivant :

- une participation (100%) dans la SAS Novaxia 1-Pact d'un montant de 6.135.289 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 huit (8) 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 en 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.
 - Villeneuve-la-Garenne – parcelles Macchi et Unionscop (92) : projet immobilier de développement de logements pour une surface totale de 23.739m².
- une participation (49%) dans la SAS Clichy Boréales pour un montant total de 4.120.521 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 -109.194 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 -235.295 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 237.131 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 -272.294 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 -957.484 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 -472.827 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 3.439.074 euros dans un ensemble immobilier d'habitation situé au 53-55 rue Desnouettes à Paris.
- deux participations de 100% dans la SAS Novaxia NLH 2018 et de 49% dans la SAS 45 Charles Marionneau pour un montant total de 579.720 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 531.488 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 777.947 euros 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 -644.514 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 1.381.125 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 -459.999 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 463.432 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 -23.000 euros
- une participation (100%) dans la SAS Puteaux Richard Wallace pour un montant total de -63.797 euros
- une participation (49%) dans la SAS Massy 6 Galvani pour un montant total de 1.946.193 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 16.184 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 -22.969 euros

- une participation (20%) dans la SAS Antony Président JFK pour un montant total de 13.026 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 687.983 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 4.380 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 19.082 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 1.045.077 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 -10.124 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 1.062.814 euros, qui elle-même détient 30% de la SNC Villeurbanne rue Tonkin pour un projet qui prévoit la transformation d'une clinique en ensemble immobilier mixte (bureaux, écoles et coliving).
- une participation (100%) dans la SAS Rambouillet - Clairefontaine Leblanc pour un montant total de -13.756 euros.
- une participation (100%) dans la SAS Courbevoie rue de Colombes pour un montant total de -23.578 euros.
- une participation (30%) dans la SAS Aubervilliers Réchossière pour un montant total de -216.721 euros détenue avec le co-promoteur 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 1.895.663 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 – Chemin de la Litte pour un montant total de -21.663 euros.
- une participation (100%) dans la SAS Arcueil – Aristide Briand pour un montant total de -15.373 euros.
- une participation (100%) dans la SAS Saint-Ouen M9 pour un montant total de 1 045 077 euros qui détient elle-même 100% des titres de la SCCV Les Docks 2 qui portera l'actif ZAC des Docks actuellement sous promesse.
- une participation (100%) dans la SAS Saint-Germain rue des Gaudines pour un montant total de 628.575 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 746.162 euros qui porte le projet Nanterre Liberté Egalité Montesquieu qui est actuellement en phase de portage.
- une participation (48,33%) dans la Sàrl HR IMMO pour un montant total de -35.504 euros qui acquies 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 Paul Langevin pour un montant total de 31.359 euros qui détient l'actif Ris-Orangis Paul Langevin actuellement en phase de portage
- une participation (100%) dans SAS St Jean de Braye pour un montant total de 1.627.234 euros qui détient l'actif Saint-Jean de Braye, actuellement en phase de portage
- une participation (100%) dans la SAS Bezons Rameau Allende pour un montant total de 1.412.537 euros pour recycler des locaux d'activités pour y développer un projet de 43 000 m² de logements.
- une participation (100%) dans la société Novaxia One Immo 19 pour un montant total de - 6.894 euros.
- une participation (100%) dans la société Novaxia One Immo 20 pour un montant total de - 8.642 euros.
- une participation (100%) dans la société Novaxia One Immo 21 pour un montant total de - 8.626 euros.
- une participation (100%) dans la société Novaxia One Immo 22 pour un montant total de - 8.642 euros.
- une participation (100%) dans la société Novaxia One Immo 23 pour un montant total de - 8.642 euros.
- une participation (100%) dans la société Novaxia One Immo 24 pour un montant total de - 8.373 euros.
- une participation (26,74%) dans la société SCCV Clichy-Mozart Villeneuve Olof Palme pour un montant total de -960 euros qui est la société commune destinée à porter lors de la phase promotion le projet Jurassic Park, un projet qui réunit 5 parcelles dont 2 actuellement portées sous Novaxia One par la société Novaxia 1-Pact

14.2 LISTE DES SOCIETES LIEES DE LA SOCIETE

Novaxia One a renforcé la diversification de ses investissements immobiliers en totalisant 38 actifs dont 5 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 :

Répartition géographique :

- Région : 6%
- Ile-de-France : 76%
- Paris : 7%
- Etranger : 11%

Répartition par secteur d'activité

- Résidentiel : 75%
- Bureaux : 15%
- Activité : 5%
- Commerce : 4%
- Hôtel : 1%

14.2.1 Sociétés liées détenant d'un projet à venir

Société	Quote-part de détention	
SAS Rooftop 2017	58,89%	Portefeuille d'actifs cédé en décembre 2020
SNC MS3	0,01%	Portefeuille d'actifs cédé en décembre 2020
SAS Bagneux 116	32%	Actif livré et entièrement commercialisé à juin 2023
SAS Novaxia NLH 2018	100%	Actif immobilier cédé en février 2021
SAS Jaures 97	100%	Actif livré et entièrement commercialisé à juin 2023

Société	Quote-part de détention	Nom du projet immobilier	Adresse	Localisation	Destination
SAS 8 bis Caillaux	100%	8 bis Caillaux	8 bis Rue Caillaux 75013 Paris (France)	Ile-de-France	Logement
SAS 1 rue de la Liberté	100%	Bondy Gare	157 bis-161 Avenue de la République 93140 Bondy (France)	Ile-de-France	Logement
SAS 19 Cadiot	100%	Maisons-Alfort (société de portage)	19 Avenue du Professeur Cadiot 94700 Maisons-Alfort (France)	Ile-de-France	Logement
SAS Le Gallo Boulogne	50%	Boulogne - Le Gallo	48-49 Quai Le Gallo 92100 Boulogne-Billancourt (France)	Ile-de-France	Tertiaire
SAS 45 Charles Marionneau	49%	Bordeaux Marionneau	45 Rue Charles Marionneau 33200 Bordeaux (France)	Région	Mixte

Novaxia 1-Pact	100%	Clichy Olof Palme	72 Rue Villeneuve / 5 Rue Olof Palme 92110 Clichy (France)	Ile-de-France	Logement
	100%	St-Germain en Laye Témara	12 Rue de Témara 78100 Saint-Germain-en-Laye (France)	Ile-de-France	Logement
	100%	Saint-Denis la Briche	38-42 Rue de la Briche 93200 Saint-Denis (France)	Ile-de-France	Logement
	100%	Puteaux Richard Wallace	98 Boulevard Richard Wallace 92800 Puteaux (France)	Ile-de-France	Logement
	100%	Aubervilliers Réchossière (société de portage)	77-79-81-83 Rue Léopold Réchossière 93300 Aubervilliers (France)	Ile-de-France	Logement
	100%	Noisy rue de la Passerelle	30 Rue de la Passerelle 93160 Noisy-le-Grand (France)	Ile-de-France	Logement
	100%	Arcueil Aristide Briand	127 Avenue Aristide Briand 94110 Arcueil (France)	Ile-de-France	Logement
	100%	Villeneuve-la-Garenne	12 Avenue Marc Sangnier 92390 Villeneuve-la-Garenne (France) 34 Chemin de la Litté 92390 Villeneuve-la-Garenne (France)	Ile-de-France	Logement
SAS Clichy Boreales	49%	Clichy Boréales	8 Rue Fournier / 37-39-41 Rue Médéric 92110 Clichy (France)	Ile-de-France	Logement
SAS BG 140	9,75%	Bagnolet Gallieni	122-128-140 Avenue Gallieni 93170 Bagnolet (France)	Ile-de-France	Tertiaire
SAS 53/55 DESNOUETTES	40%	Desnouettes	53-55 Rue Desnouettes 75015 Paris (France)	Ile-de-France	Logement
124 Avenue A. Peretti	25%	Neuilly Achille Peretti	124 Avenue Achille Peretti 92200 Neuilly-sur-Seine (France)	Ile-de-France	Logement
SAS ST DENIS LA BRICHE	100%	Saint-Denis la Briche	38-42 Rue de la Briche 93200 Saint-Denis (France)	Ile-de-France	Logement
SAS CLINIQUES 8	55%	Clinique La Rochelle	67 Rue Jean Godefroy / 94-96 Allée du Mail 17000 La Rochelle (France)	Région	Logement
SAS PUTEAUX BD RICHARD WALLACE	100%	Puteaux Richard Wallace	98 Boulevard Richard Wallace 92800 Puteaux (France)	Ile-de-France	Logement
NOVAXIA ONE IMMO 1	100%	Bry-sur-Marne	110 Avenue Georges Clemenceau 94360 Bry-sur-Marne (France)	Ile-de-France	Tertiaire
L'Ecrin	45%	Val d'Isère	Les jardins de la Balme - Route de la Balme 73150 Val d'Isère (France)	Région	Logement
SAS Massy 6 Galvani	49%	Massy Galvani	6 Rue Galvani 91300 Massy (France)	Ile-de-France	Logement

Anthony Président JFK	20%	Antony JFK	4-18 Avenue du President Kennedy 92160 Antony (France)	Ile-de-France	Logement
La Rochelle 96	16,50%	Clinique La Rochelle	67 Rue Jean Godefroy / 94-96 Allée du Mail 17000 La Rochelle (France)	Région	Logement
Maison Alfort Cadiot	49%	Maisons Alfort Cadiot	19 Avenue du Professeur Cadiot 94700 Maisons-Alfort (France)	Ile-de-France	Logement
Toulouse Rue Achille Viadieu	16,50%	Toulouse Rue Achille Viadieu	105 Rue Achille Viadieu / 16 Rue Mespoul 31400 Toulouse (France)	Région	Résidence gérée
Jallans	16,50%	Clinique Jallans	Les Sorbiers (Lieu-dit) 28200 Jallans (France)	Région	TBD
Clinique Tonkin	100%	Clinique Tonkin	26-30 Rue du Tonkin / 3 rue Phélypeaux 69100 Villeurbanne (France)	Région	Mixte
SNC Villeurbanne rue Tonkin	30%	Clinique Tonkin	26-30 Rue du Tonkin / 3 rue Phélypeaux 69100 Villeurbanne (France)	Région	Mixte
Noisy rue de la passerelle	100%	Noisy rue de la Passerelle	30 Rue de la Passerelle 93160 Noisy-le-Grand (France)	Ile-de-France	Logement
SAS NANTERRE LIBERTE EGALITE MONTESQUIEU	70%	Nanterre Liberté Egalité Montesquieu	2 Rue de L'Egalité 92000 Nanterre (France)	Ile-de-France	Mixte
SAINT GERMAIN EN LAYE – RUE DES GAUDINES	100%	Saint-Germain Gaudines	3 Rue des Gaudines 78100 Saint-Germain-en-Laye (France)	Ile-de-France	Mixte
Antony 18 JFK	6%	Antony JFK	4-18 Avenue du President Kennedy 92160 Antony (France)	Ile-de-France	Logement
SAS Aubervilliers Rechossière	30%	Aubervilliers Réchossière	77-79-81-83 Rue Léopold Rechossière 93300 Aubervilliers (France)	Ile-de-France	Logement
HR IMMO Sarl	48,33%	Luxembourg Hesperange	Rue des Scillas L-2529 Hesperange (Luxembourg)	Etranger	Mixte
RIS ORANGIS	100%	Ris Orangis	13 Avenue Paul Langevin 91130 Ris-Orangis (France)	Ile-de-France	Mixte
SAINT JEAN DE BRAYE	100%	Saint-Jean de Bray	55 Avenue André Marie Ampère 45800 Saint-Jean-De-Braye (France)	Région	Entrepôts et activité
ARCUEIL ARISTIDE BRIAND	100%	Arcueil Aristide Briand	127 Avenue Aristide Briand 94110 Arcueil (France)	Ile-de-France	Logement
BEZONS RAMEAU ALLENDE	100%	Bezons Salvador Allende	9 Rue Louis Rameau / 8 Rue Salvador Allende 95870 Bezons (France)	Ile-de-France	Logement

LES DOCKS 2	100%	Saint-Ouen M9	ZAC des Docks - 92 Rue Ardoin 93400 Saint-Ouen-sur-Seine (France)	Ile-de-France	Mixte
--------------------	------	---------------	---	---------------	-------

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

Projets sous promesse

Société	Quote-part de détention	Nom du projet immobilier	Adresse	Localisation	Destination
SAS Parvis 1	100%	Hôtel Dieu	1 Parvis Notre-Dame - Place Jean-Paul II 75004 Paris (France)	Ile-de-France	Mixte
SAS Alfortville Babeuf	49%	Alfortville Babeuf	Rue Babeuf / Rue de Verdun 94140 Alfortville (France)	Ile-de-France	Logement
Saint-Ouen M9	100%	Saint-Ouen M9	ZAC des Docks - 92 Rue Ardoin 93400 Saint-Ouen-sur-Seine (France)	Ile-de-France	Mixte
SAS Aubervilliers Nouvelle France	40%	Aubervilliers Nouvelle France	7-13 Rue de la Nouvelle France 93300 Aubervilliers (France)	Ile-de-France	Mixte
VILLENEUVE LA GARENNE - CHEMIN DE LA LITTE	100%	Villeneuve-la-Garenne	12 Avenue Marc Sangnier 92390 Villeneuve-la-Garenne (France) 34 Chemin de la Litté 92390 Villeneuve-la-Garenne (France)	Ile-de-France	Logement
Novaxia Villeneuve la Garenne	100%	Villeneuve-la-Garenne	12 Avenue Marc Sangnier 92390 Villeneuve-la-Garenne (France) 34 Chemin de la Litté 92390 Villeneuve-la-Garenne (France)	Ile-de-France	Logement
SCCV Clichy-Mozart Villeneuve Olof Palme	26,74	Clichy	72 rue Villeneuve, 5 rue Olof Palme	Ile-de-France	Logement

Sociétés sans projet

Société	Quote-part de détention
RAMBOUILLET – CLAIREFONTAINE LEBLANC	100%
Courbevoie rue de Colombes	100%
NOVAXIA ONE IMMO 19	100%
NOVAXIA ONE IMMO 20	100%
NOVAXIA ONE IMMO 21	100%
NOVAXIA ONE IMMO 22	100%
NOVAXIA ONE IMMO 23	100%
NOVAXIA ONE IMMO 24	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 exposé 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.

Le 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 les conflits entre l'Ukraine, la Russie et au Moyen-Orient. 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 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 élevé.

- 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 moyen.

- 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 élevé.

- 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 moyen.

- 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.

16.9 RISQUE LIE A L'APPROCHE EXTRA-FINANCIERE DE LA SOCIETE

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 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.

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°6 ne pourraient détenir que (17,55%) 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 vingt centimes (1,20€), soit soixante-dix centimes d'euro (0,70€) de valeur nominale et cinquante centimes d'euro (0,50€) 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 2024 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 bénéfices 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 18 mars 2024, de procéder à l'Offre et d'ouvrir la souscription des Actions à compter du 18 mars 2024 et au plus tard le 31 juillet 2024 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 quatre (5.004) 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 quatre (5.004) 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 trente-huit millions cent soixante-six mille huit cent soixante-douze euros et vingt centimes (138.166.872,20€) au 31 décembre 2023 à cent soixante-sept millions cinq cent soixante-six mille huit cent soixante-douze euros et vingt centimes (167.566.872,20 €) au maximum en cas de souscription intégrale des Actions (soit 16,76 % 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 vingt centimes (1,20€) (soixante-dix centimes d'euro (0,70€) de valeur nominale et cinquante centimes d'euro (0,50 €) prime d'émission). Le prix de l'Offre (soit à 1,20€/ Action) ressort des décisions du Gérant en date du 18 mars 2024 comme indiqué au paragraphe 24 du Document d'Information ci-avant.

La Valeur Liquidative de la Société Novaxia One au 31 décembre 2023 est de 1,14287 € par action et le prix de l'action dans le cadre de l'Offre est de 1,20€. 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 cinquante centimes d'euro (0,50€) 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 18 mars 2024 jusqu'au 31 juillet 2024 à minuit.

- Ouverture des souscriptions des Actions : 18 mars 2024
- Date limite de validation des Dossiers de Souscriptions par Novaxia Investissement : 31 juillet 2024
- Information des Investisseurs sur les résultats de l'Opération (mention sur le site internet de la Société) : 30 août 2024

- Le cas échéant, remboursement des souscriptions excédentaires des Investisseurs le 14 août 2024 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 2024. 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 2024 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 14 août 2024, Novaxia Investissement restituera les Dossiers de Souscriptions excédentaires aux Investisseurs (en cas de dépassement du plafond de l'Offre de cinquante millions quatre cent mille (50.400.000) 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 quatre (5.004) 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'équité 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.

Novaxia Investissement garantit qu'en cas de traitement préférentiel accordé à un ou plusieurs Investisseurs, celui-ci n'entraîne pas de préjudice global important pour les autres Investisseurs.

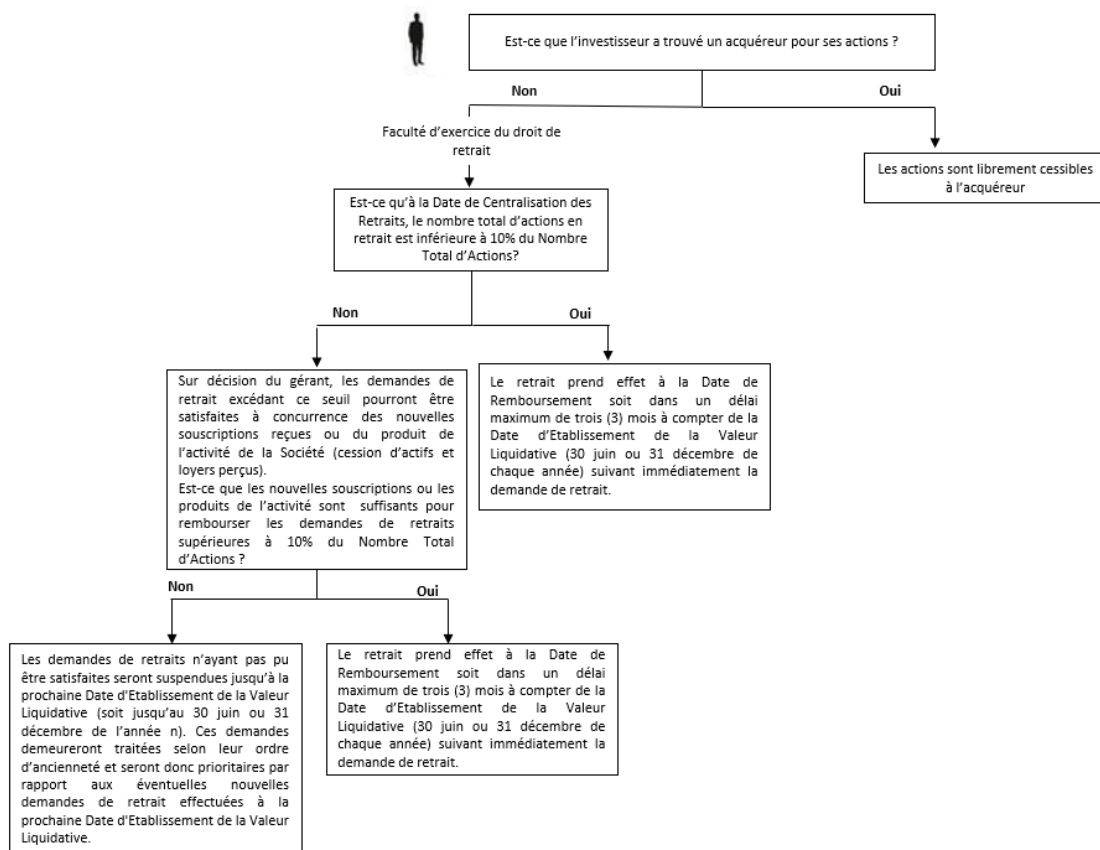
28.7 Modalité de publication des résultats de l'offre et date de la publication

Les Investisseurs seront tenus informés au moyen d'une communication sur le site internet de la Société <https://www.novaxia-investissement.fr/produits/novaxia-one/> .

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 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. 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.

La Société de Gestion pourra rétrocéder tout ou partie des frais de souscription et pourra rétrocéder une partie des frais de gestion (0,9% maximum hors dérogation du prix de souscription déduction faite des frais de souscription) qu'elle aura perçue de Novaxia One aux distributeurs au titre des prestations de services fournies aux souscripteurs des parts du fonds, dans la mesure où ces prestations contribuent à l'amélioration du service rendu aux souscripteurs dans la durée.

Le cas échéant, le commercialisateur a l'obligation d'informer le souscripteur du montant exact qu'il aura perçu de la part de Novaxia Investissement.

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		
		Taux	Description complémentaire	Assiette	Taux ou barème	Description complémentaire
Droits d'entrée et de sortie	Frais de commercialisation	0,833%	Ce taux TTC est annualisé sur 6 ans pour le calcul du TFAM	Prix de souscription	5%	Ce taux n'est prélevé qu'une seule fois au moment de la souscription Novaxia Investissement reverse tout ou partie de ces frais à son réseau de distribution.
	Droits de sortie	0%	Ce taux TTC est une moyenne annualisée sur 6 ans pour le calcul du TFAM	Prix de rachat	0%	Ce taux n'est prélevé qu'une seule fois au moment du rachat effectif des parts
Frais de gestion et de fonctionnement	Frais de gestion	3,6%	Ce taux est annuel TTC ¹	Actif net	3,6%	Ce taux est annuel TTC. Novaxia Investissement reverse une partie de ces frais à son réseau de distribution.
	Rémunération du Dépositaire du CAC, jetons de présence et frais divers	0,148%	Ce taux est annuel TTC ¹	Montant fixe ² - sauf rémunération du Dépositaire qui dépend du	0,148%	Ce taux est une moyenne annuelle TTC.

				montant des souscriptions La facturation s'effectue au réel		
Frais de constitution	Frais liés à la constitution de la Société (frais juridique, frais de marketing, formalités)	0,019%	Ce taux est annuel TTC ¹	Montant fixe ² La facturation se fait au réel.	0,096%HT (soit 0,115% TTC)	Ce taux est TTC et n'est prélevé qu'une seule fois au moment de la souscription
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 ou de cession de l'actif(hors taxes et hors droits)	0,25% TTC	Ce taux est prélevé lors de chaque acquisition ou cession d'actifs ³
Frais de gestion indirects	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 et le taux indiqué est estimatif

³ Il peut s'agir d'immeubles ou de titres sociaux

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** ») 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.

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%TTC	0,833% TTC
Frais récurrents de gestion et de fonctionnement	3,748% ⁷ TTC	1,44% TTC
Frais de constitution ⁸	0,019% ⁹ 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

⁷ 0,184% de ces frais ne sont pas destinés au gestionnaire ou aux distributeurs mais à d'autres fournisseurs.

⁸ Ces frais sont fixes et ne dépendent pas de l'actif net de la Société.

⁹ Ces frais ne sont pas destinés au gestionnaire ou aux distributeurs mais à d'autres fournisseurs.

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'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

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	8 065,34 € -19,35%	6 409,12 € -13,78%	5 014,82 € -10,86%
Scénario défavorable : Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts Rendement annuel moyen	8 986,33 € -10,14%	8 864,99 € -3,94%	9 600,01 € -0,68%
Scénario intermédiaire : Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts Rendement annuel moyen	9 312,56 € -6,87%	9 865,94€ -0,45%	11 892,60 € 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 à la VL du 31/12/2023 (après déduction des droits d'entrée) et, où une commission de surperformance se déclenche au-delà de 6% par an :

Date	Performance période	Nombre de parts action A	ANR Action A avant CS	VL avant CS	VL après CS	Déclenchement commission de surperformance	Base de partage	Commission de surperformance (€)	Performance annualisée depuis N-3
31/12/2023	4,17%	197 381 246,00	225 581 678,46	1,14287	1,140057	1,16490	0,00000	0	3,93%
30/06/2024	3,00%	202 381 246			1,17426	1,17376	0,00000	0	4,29%
31/12/2024	3,00%	207 381 246			1,20949	1,20897	0,00000	0	4,28%
30/06/2025	3,00%	212 381 246			1,24577	1,24524	0,00000	0	4,30%
31/12/2025	3,00%	217 381 246			1,28314	1,28260	0,00000	0	4,28%
30/06/2026	3,00%	222 381 246			1,32164	1,32108	0,00000	0	6,48%
31/12/2026	3,00%	227 381 246			1,36129	1,36071	0,00000	0	6,08%

*CS = commission de surperformance

35.INCIDENTE DES COUTS 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	-1 360,44€	-1 975,02€	-2 396,90€
Incidence sur le rendement (réduction du rendement par an)	-13,60%	-6,58%	-3,99%

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 2023

36. INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES : COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2023 (NORMES FRANÇAISES)

36.1 Comptes annuels de la Société au 31 décembre 2023

Les comptes de la Société Novaxia One au 31 décembre 2023 sont en cours de certification par le commissaire aux comptes et seront soumis à approbation de l'assemblée générale annuelle des associés. 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 2023, les valeurs comptables et vénales des projets ainsi que leur endettement au 31 décembre 2023 en fonction de leur quote-part de détention.

Société	Actif	Quote-part de détention	Actif immobilier (100%)	Disponibilités (100%)	Endettement bancaire (100%)	Valeur nette comptable	Juste valeur 31/12/2023	Juste valeur 31/12/2023 (QP)	Disponibilités (QP)	Endettement bancaire (QP)
Novaxia 1-Pact	Actif - Clichy Clot Palme Actif - Saint Germain en laye Actif - Saint Denis Actif - Aubervilliers Actif - Noisy le Grand Actif - Puteaux Actif - Arcueil Actif - Villeneuve la Garenne	100,00%	97 193 258,82	2 969 374,24	-38 087 493,32	1 000,00	6 135 288,82	6 135 288,82	2 969 374,24	-38 087 493,32
SAS Alfortville Babeuf	Actif - Alfortville Babeuf	49,00%	1 259 829,85	0,00	0,00	16 183,93	33 028,22	16 183,83	0,00	0,00
SAS Antony Président JFK	Actif - Antony Président JFK	20,00%	8 200 000,00	9 423,89	-3 800 000,00	2 000,00	65 128,40	13 025,68	1 884,78	-760 000,00
HR IMMO Sari	Actif - Luxembourg Hesperange	48,33%	50 293 852,00	93 864,50	-31 094 620,00	-35 504,00	-73 462,50	-35 504,43	45 364,71	-15 028 029,85
SAS Jallans	Actif - Jallans	16,50%	694 000,00	9 955,00	0,00	1 650,00	115 650,65	19 082,36	1 642,58	0,00
Maison Alfort Cadiot	Actif - Maison Alfort copromotion	49,00%	31 005 062,72	-19 910 595,60	-19 910 595,60	490,00	1 404 046,54	687 982,80	0,00	-9 756 191,84
SAS Massy 6 Galvani	Actif - Massy Galvani	49,00%	13 237 706,11	9 012,60	0,00	19 600,00	3 971 822,49	1 946 193,02	4 416,17	0,00
RIS ORANGIS	Actif - Av Paul Langevin	100,00%	3 043 733,78	27 161,94	-1 800 000,00	10 000,00	31 358,50	31 358,50	27 161,94	-1 800 000,00
SAS 1 rue de la Liberté	Actif - Bondy Gare	100,00%	743 400,00	4 299,44	0,00	-235 295,00	-235 294,70	-235 294,70	4 299,44	0,00
124 Avenue A. Peretti	Actif - Neuilly Peretti	25,00%	7 920 404,73	1 946 376,10	0,00	70 250,00	3 111 787,76	777 946,94	486 594,03	0,00
SAS 19 Cadiot	Actif - Maisons Alfort	100,00%	0,00	135 197,46	0,00	-472 827,00	-472 827,47	-472 827,47	135 197,46	0,00
SAS 45 Charles Marionneau	Actif - 45 Charles Marionneau	49,00%	29 460 631,12	870 328,56	0,00	490,00	1 217 976,51	596 806,49	429 460,99	0,00
SAS 5355 DESNOUETTES	Actif - Desnouettes	40,00%	4 106 500,00	2 054 209,69	-198,00	3 430 074,00	8 597 685,12	3 430 074,05	821 683,88	-79,20
SAS 8 bis Caillaux	Actif - Caillaux	100,00%	6 687 050,04	62 508,51	-2 640 000,00	10 000,00	237 131,44	237 131,44	62 508,51	-2 640 000,00
SAS Aubervilliers Rechossière	Actif - Aubervilliers Rechossière copromotion	30,00%	0,00	1 966,62	0,00	-216 721,46	-722 404,61	-216 721,38	589,99	0,00
SAS BAGNEUX 116	Actif - Bagneux	32,00%	0,00	3 508,31	0,00	-109 193,61	-341 231,26	-109 194,00	1 122,66	0,00
BEZONS RAMEAU ALLENDE	Actif - Bezons	100,00%	35 235 661,72	1 168 381,21	-20 833 586,25	10 000,00	1 412 536,72	1 412 536,72	1 168 381,21	-20 833 586,25
SAS Clichy Boreales	Actif - Clichy Boreales	49,00%	5 757 691,67	1 392 882,27	-32 718,37	4 900,00	8 409 226,92	4 120 521,19	682 512,31	-16 032,00
SAS CLINIQUES 8	Actif - CLINIQUES 8	55,00%	17 210 502,48	1 524 011,16	-3 832 000,00	-459 999,00	-836 362,22	-459 999,22	838 206,14	-2 107 600,00
SAS Jaures 97	Actif - Levallois Jaurès	100,00%	0,00	853 621,62	0,00	-272 294,00	-272 293,76	-272 293,76	853 621,62	0,00
SAS Le gallo Boulogne	Actif - Le gallo Boulogne	50,00%	42 087 920,88	829 137,00	-17 989 953,00	-3 559 620,00	-1 914 968,12	-957 484,06	414 568,50	-8 994 976,50
L'Ecrin	Actif - Val d'Isère	45,00%	35 029 782,72	-1 668 120,83	-1 668 120,83	4 500,00	3 069 166,73	1 381 125,03	0,00	-750 654,37
SAS NANTERRER LIBERTE EGALITE M	Actif - Nanterre égalité	70,00%	25 224 961,73	-11 442 848,96	-11 442 848,96	7 000,00	1 065 945,59	746 161,92	0,00	-8 009 994,27
SAS Novaxia NLH 2018	Actif - Bordeaux	100,00%	0,00	135 472,09	-198,00	-17 088,00	-17 088,87	-17 088,87	135 472,09	-198,00
NOVAXIA ONE IMMO 1	Actif - Bry sur Marne	100,00%	0,00	879 418,16	0,00	10 000,00	463 432,28	463 432,28	879 418,16	0,00
SAINT GERMAIN EN LAYE - RUE DES GAUDINES	Actif - Rue des Gaudines	100,00%	7 397 770,31	102 937,08	0,00	10 000,00	628 575,25	628 575,25	102 937,08	0,00
SNC M33	Actif - Rooftop	0,01%	0,00	12 184,19	0,00	-6,00	-61 128,55	-6,11	1,22	0,00
SAINT JEAN DE BRAYE	Actif - Av Ampère	100,00%	11 418 413,30	26 946,57	-4 725 000,00	10 000,00	1 627 233,76	1 627 233,76	26 946,57	-4 725 000,00
SAS Toulouse Rue Achille Vialle	Actif - Clinique Toulouse	16,50%	14 229 793,55	0,00	-7 513 764,14	1 850,00	26 544,30	4 379,81	0,00	-1 239 771,06

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 31 décembre 2023 et de l'endettement financier net au 31 décembre 2023 est respectivement de 198 078 179 euros et de 5.787.325 euros, telle que présentée dans la situation comptable arrêtée au 31 décembre 2023. La variation par rapport à la période précédente est essentiellement liée à l'affectation du résultat du 31 décembre 2022 en report à

nouveau à hauteur de 4.310.613 euros, les souscriptions et rachats comptabilisés au 31 décembre 2023 de 9.339.318 euros et la constatation du bénéfice au 31 décembre 2023 de 5 735 801 €.

Capital Social*	138.166.872 €
Prime d'émission/Prime de fusion	69.152.076 €
Reserve Légale	0 €
Autres Réserves	1€
Report à nouveau	-14.976.571 €
Résultat de l'exercice	5 735 801€
Total Capitaux Propres**	198 078 179€

* En ce compris l'émission de titres participatifs.

Total des dettes courantes (y compris la fraction courante des dettes non courantes)	-2.819.213 €
- Faisant l'objet de cautions	0 €
- Faisant l'objet de garanties	0 €
- Sans cautions ni garanties	-2.819.213€
Total des dettes non courantes (à l'exclusion de la fraction courante des dettes non-courantes)	0 €
- Faisant l'objet de cautions	0 €
- Faisant l'objet de garanties	0 €
- Sans cautions ni garanties	0 €

A	Trésorerie	7.631.709 €
B	Equivalent de trésorerie	0 €
C	Autres actifs financiers courants	0 €
D	Liquidités (A) + (B) + (C)	7.631.709 €
E	Dettes financières courantes (y compris les instruments obligataires mais à l'exclusion de la fraction courante des dettes financières non courantes)	-1.844.383 €
F	Fraction courante des dettes financières non courantes	0 €
G	Endettement financier courant (E+F)	-1.844.383 €
H	Endettement financier courant net (G-D)	5.787.325 €
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 créditeurs non courants	0 €
L	Endettement financier non courant (I) + (J) + (K)	0 €
M	Endettement financier total (H) + (L)	5.787.325 €

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 31 décembre 2023				
	31/12/2022	+	-	31/12/2023
Capital social	123.538.423	14.628.449	0	138.166.872
Prime émission	32.732.744	11.174.776	0	43.907.520
Prime de fusion	25.244.556	0	0	25.244.556
Emission de titres participatifs	1	0	0	1
Report A Nouveau	- 9.799.279	-5.177.292	0	-14.976.571
Résultat de l'Exercice	- 4.310.613	10.046.414	0	5.735.801
Capitaux propres	167.405.834	30.672.345	0	198.078.179

38.INFORMATIONS FINANCIERES INTERMEDIAIRES ET AUTRES

Bilan et compte de résultat au 31 décembre 2023 (projet).

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2023 (12 mois)				Exercice précédent 31/12/2022 (12 mois)	
	Brut	Amort. & Prov	Net	%	Net	%
Capital souscrit non appelé (0)						
Actif Immobilisé						
Frais d'établissement						
Recherche et développement						
Concessions, brevets, marques, logiciels et droits similaires						
Fonds commercial						
Autres immobilisations incorporelles						
Avances & acomptes sur immobilisations incorporelles						
Terrains						
Constructions						
Installations techniques, matériel & outillage industriels						
Autres immobilisations corporelles						
Immobilisations en cours						
Avances & acomptes						
Participations évaluées selon mise en équivalence						
Autres Participations	4 983 753,00	7 059 930,26	-2 076 177,26	-1,02	3 759 517,76	2,17
Créances rattachées à des participations	19 000 000,00		19 000 000,00	9,48	19 000 000,00	10,97
Autres titres immobilisés	276 735,32		276 735,32	0,14	5 044 227,13	2,91
Prêts						
Autres immobilisations financières						
TOTAL (I)	24 260 488,32	7 059 930,26	17 200 558,06	8,58	27 803 744,89	16,05
Actif circulant						
Matières premières, approvisionnements						
En cours de production de biens						
En cours de production de services						
Produits intermédiaires et finis						
Marchandises						
Avances & acomptes versés sur commandes					4 475,00	0,00
Clients et comptes rattachés	110 403,68		110 403,68	0,05	115 886,23	0,07
Autres créances						
. Fournisseurs débiteurs						
. Personnel						
. Organismes sociaux						
. Etat, impôts sur les bénéfices	2 218 812,00		2 218 812,00	1,10		
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	164 268,04		164 268,04	0,08	682 819,37	0,39
. Autres	173 571 641,60		173 571 641,60	88,40	143 090 557,77	82,59
Capital souscrit et appelé, non versé						
Valeurs mobilières de placement						
Instruments financiers à terme et jetons détenus						
Disponibilités	7 631 708,64		7 631 708,64	3,80	1 555 918,87	0,90
Charges constatées d'avance						
TOTAL (II)	183 696 833,96		183 696 833,96	91,44	145 449 657,24	83,95
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)	207 957 322,28	7 059 930,26	200 897 392,02	100,00	173 253 402,13	100,00

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2023 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2022 (12 mois)	
Capitaux propres				
Capital social ou individuel (dont versé : 138 166 872,20)	138 166 872,20	66,77	123 538 423,40	71,31
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	69 152 075,98	34,42	57 977 300,95	33,46
Ecart de réévaluation				
Réserve légale				
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves	1,00	0,00	1,00	0,00
Report à nouveau	-14 976 570,54	-7,44	-9 799 279,13	-5,65
Résultat de l'exercice	5 735 800,70	2,86	-4 310 612,53	-2,46
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
TOTAL (I)	198 078 179,34	98,60	167 405 833,69	96,82
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	6 531,79	0,00	9 318,86	0,01
Emprunts et dettes financières diverses				
. Divers				
. Associés	1 837 851,50	0,91	1 401 892,88	0,81
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	930 104,14	0,46	1 476 944,98	0,85
Dettes fiscales et sociales				
. Personnel				
. Organismes sociaux			1 600,00	0,00
. Etat, impôts sur les bénéfices			2 143 988,00	1,24
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	19 400,62	0,01	37 313,07	0,02
. Etat, obligations cautionnées				
. Autres impôts, taxes et assimilés			415,00	0,00
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes	25 324,63	0,01	776 095,65	0,45
Instruments financiers à terme				
Produits constatés d'avance				
TOTAL (IV)	2 819 212,68	1,40	5 847 568,44	3,38
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif (V)				
TOTAL PASSIF (I à V)	200 897 392,02	100,00	173 253 402,13	100,00

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 2023

Conformément aux règles de valorisation énoncées ci-dessous à la Section XI du Document d'Information, l'actif net réévalué de la Société au 31 décembre 2023 est égal, à la date du Document d'Information, à 225.581.678,46 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 31/12/2023
(a)	Actif net comptable	198.078.197
(b)	<i>Valeur nette comptable des Titres de participation et autres Titres immobilisés</i>	<i>-2.348.877</i>
(c)	<i>Juste valeur des Titres</i>	<i>25.154.766</i>
(d)	<i>Plus ou moins-values sur Titres, net de la fiscalité latente</i>	<i>27.503.643</i>
	(c) - (b)	
(e)	<i>Provision frais divers</i>	
(f)	<i>Provision commission de surperformance</i>	<i>-144</i>
(g)	Actif net réévalué (a) + (d) + (e) + (f)	225.581.678

41.PERFORMANCE PASSEE

La performance depuis la création du fonds s'élève à 14,29%

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

42. INFORMATION SUR LES TENDANCES

Dans la continuité de l'année 2022 mais de manière nettement moins violente, l'inflation a continué sa progression. Les conflits armés entre l'Ukraine et la Russie ainsi qu'au Moyen Orient, outre leurs aspects humanitaires, ont impacté l'économie mondiale. La Société et les filiales détenues n'ayant pas d'exposition directe dans ces régions, l'impact de cet événement sur le patrimoine immobilier apparaît 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.

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

Les projets portés par Novaxia ONE sont financés :

- A taux variables pour 218 millions d'euros. Ils ont donc subi la hausse de l'EUR3M depuis 2022 avec un taux moyen de 5,99% ;
- A taux couvert pour 38M€ et un taux moyen de 5,75%.

Sur l'année 2023, il n'a pas été constaté d'augmentation des marges sur les trois prêts accordés à Novaxia ONE.

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 matériau, 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 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.

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 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. 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 44 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 2023

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	0.00%
Public anciens associés de NIC 3	15.837.037	8,02%
Public anciens associés de NIC 4	28.830.817	14,61%
Public anciens associés de NIC 5	44.187.245	22,39%

Sous-Total	88.908.099	45,04%
Public Tranche n° 1	32.540.641	16,49%
Public Tranche n° 2	33.789.180	17,12%
Public Tranche n° 3	18.969.455	9,61%
Public Tranche n° 4	18.663.327	9,46%
Public Tranche n°5	4.510.544	2,29%
Total	197.381.246	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 2023, 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 soixante-sept millions cinq cent soixante-six mille huit cent soixante-douze euros et vingt centimes (167.566.872,20€), l'actionnariat étant réparti comme suit :

Associés	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 total	% de détention en capital et droits de vote après l'Opération
NI Commandite	52.997	0,03%	-	52.997	0,02%
Monsieur Vincent Aurez	1	NS	-	1	0,00%
Madame Belinda Warisse	1	NS	-	1	0,00%
Madame Rebecca Charlet	1	NS	-	1	0,00%
Public anciens associés de NIC 3	15.837.037	8,02%	-	15.837.037	6,62%
Public anciens associés de NIC 4	28.830.817	14,61%	-	28.830.817	12,04%
Public anciens associés de NIC 5	44.187.245	22,39%	-	44.187.245	18,46%
Public Tranche n°1	32.540.641	16,49%	-	32.540.641	13,59%
Public Tranche n°2	33.789.180	17,12%	-	33.789.180	14,12%
Public Tranche n°3	18.969.455	9,61%	-	18.969.455	7,92%
Public Tranche n°4	18.663.327	9,46%	-	18.663.327	7,80%
Public Tranche n°5	4.510.544	2,29%	-	4.510.544	1,88%
Sous-Total	197.381.246	100,00%	-	197.381.246	82,45%
Public Tranche n°6	N/A	N/A	42.000.000	42.000.000	17,55%
Total	197.381.246	100,00%	42.000.000	239.381.246	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 2023, le capital social souscrit de la Société s'élève à cent trente-huit millions cent soixante-six mille huit cent soixante-douze et vingt centimes (138.166.872,20€) divisé cent quatre-vingt-dix-sept millions trois cent quatre-vingt-un mille deux cent quarante-six (197.381.246) 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 vue comptable et fiscal. Elle 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 de vingt et un millions deux cent quarante-cinq mille sept cent quatre-vingt-neuf euros et soixante centimes (21.245.789,60 €)

- la Tranche n°4 qui a été souscrite auprès de 210 Investisseurs pour un montant de dix-sept millions dix mille trois cent cinq euros (17.010.305,06€)

La tranche n°5 qui a été souscrite auprès de 113 investisseurs pour un montant de huit millions quarante-trois mille deux cent quarante-huit euros et trente-cinq centimes (8.043.248,35€).

• 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 :

- (a) 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.*
- (b) 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 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 retraits prennent successivement effet par ordre d'ancienneté de leurs demandes :

- (a) 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.*
- (b) 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 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 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^{ième} ou 3^{ième} 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 :

- (a) 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.*
- (b) 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 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 :

- (a) 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.*
- (b) 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 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 :

- (a) 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.
- (b) 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 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.

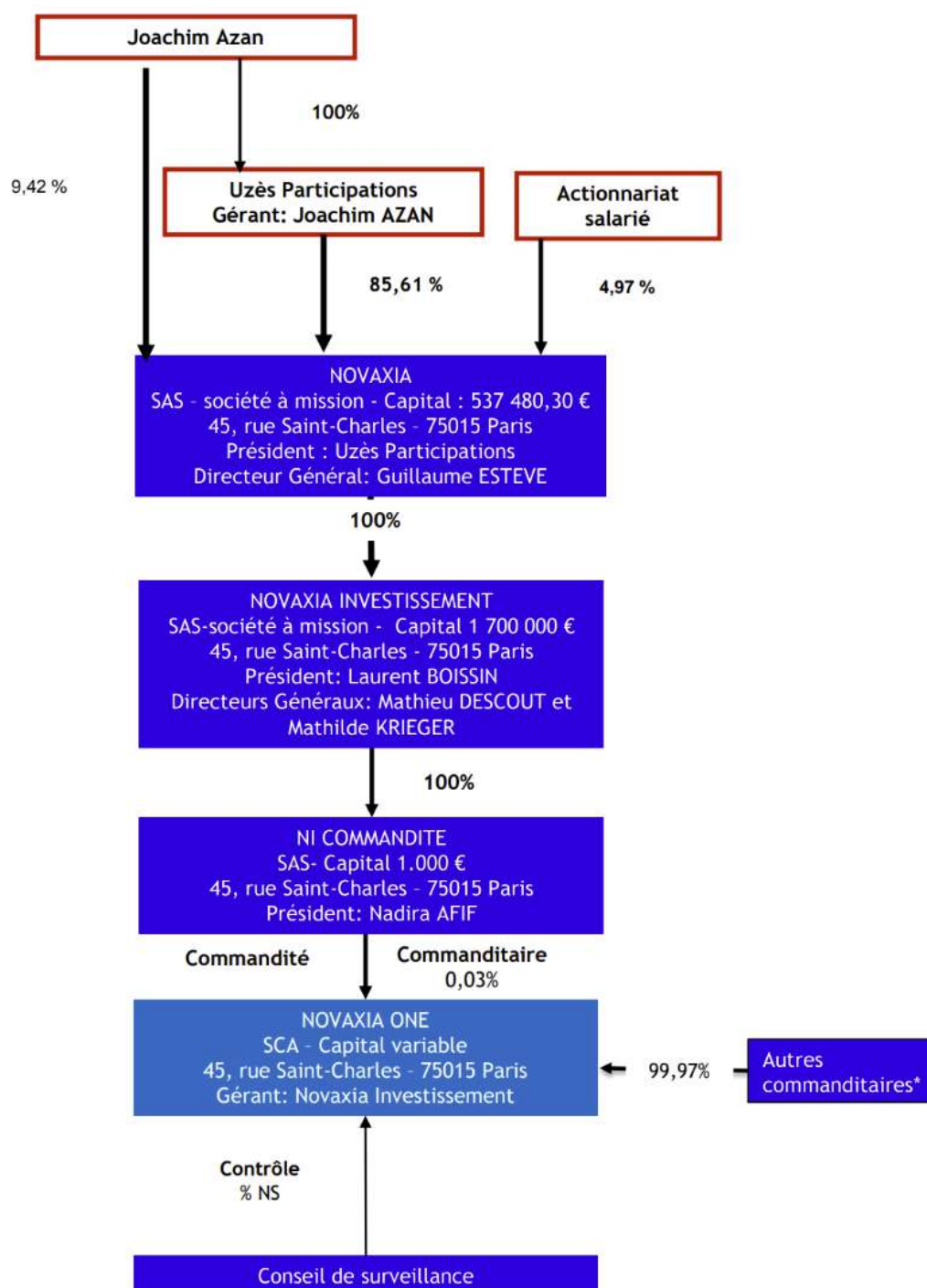
49. STRUCTURE ORGANISATIONNELLE

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.

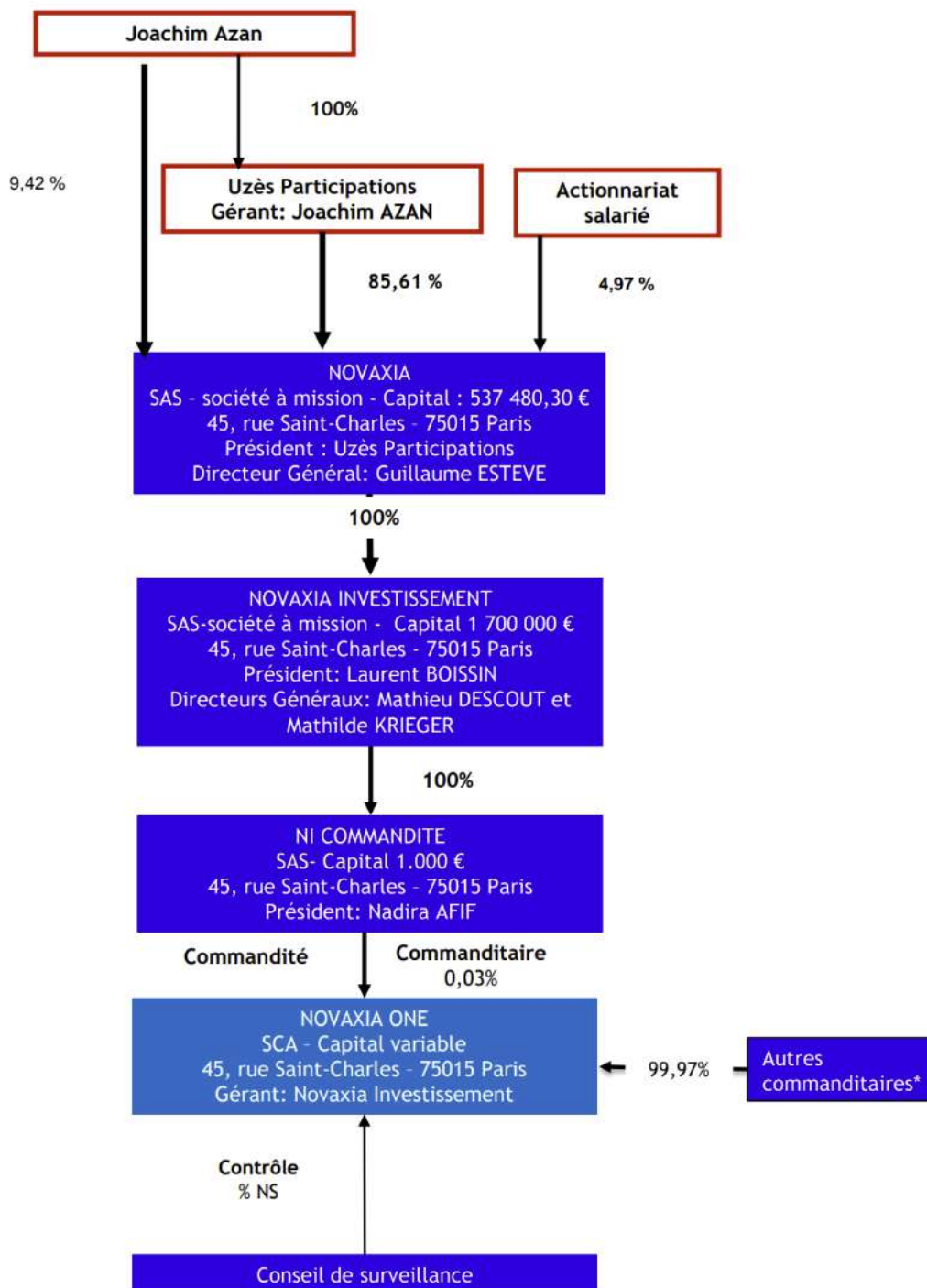
A la date du Document d'Information, la Société a les Société(s) Liée(s) indiquées au paragraphe 14.2 du Document d'Information.

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°5 et, à ce jour, la Société, via ses filiales a signé :

- une acquisition pour un actif situé à Villeneuve situé à 22 Chemin de la Litté
- une promesse d'acquisition pour une parcelle situé à Villeneuve dans le cadre d'un remembrement foncier pour un projet immobilier.

Les relations convenues entre la Société et Novaxia Investissement sont détaillées aux paragraphes 7 et 52, 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 18 mars 2024

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 18 mars 2024 (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 aux dispositifs 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	8
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	10
3. Plafond des versements éligibles	10
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	19
2. Obligation de conservation des actifs acquis	19
5.3 Régime fiscal des investisseurs personnes physiques résidentes de France . 20	
1. Régime de faveur applicable dans le cadre de la détention des titres éligibles au PEA et PEA PME-ETI	20
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	20
b) Conséquences en cas de retrait du PEA	21
2. Régime fiscal de droit commun applicable aux dividendes	23
3. Régime fiscal de droit commun applicable aux plus-values de cession	24
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 EXAMINÉS	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 mis en ligne 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 événement 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. Notre Opinion est ainsi fondée sur l'objet social de la société mentionnée dans ses statuts, aucune analyse *in concreto* n'est réalisée par nos soins concernant les actifs détenus ou à détenir par la Société.

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 décembre 2023 est de cent trente-huit millions cent soixante-six mille huit cent soixante-douze euros et vingt centimes (138.166.872,20€).

L'opération, objet du Document d'Information, correspond 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-et-un millions euros (21.000.000 €). Cette augmentation de capital est réalisée par émission d'un maximum de quarante-deux millions (42.000.000) actions ordinaires. Le

prix d'émission est d'un euro et vingt centimes (1,20 €) par action (soit de soixante-dix centimes d'euro (0,70 €) de valeur nominale assortie d'une prime d'émission de cinquante centimes d'euro (0,50 €)).

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 (« PEA ») 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 ;

¹ Article L221-30 al. 1 du Code Monétaire et Financier (« CMF ») pour le PEA « classique » et L221-32-1 du CMF pour le PEA PME-ETI.

² BOI-RPPM-RCM-40-50-20-20150115 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.

- les investissements intermédiés dans les conditions énoncées au 2° du I de l'article L 221-31 du CMF⁷.

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 titres⁸

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 équivalent⁹.

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 PEA¹⁰.

Il est nécessaire pour les souscripteurs de vérifier qu'ils n'entrent pas dans ces limitations.

⁷ Le 2° du I de l'article L 221-31 du CMF dispose que « 2° Les sommes versées sur le plan d'épargne en actions peuvent également être employées dans la souscription :

a) De titres financiers émis par des sociétés d'investissement à capital variable, des sociétés de libre partenariat ou des sociétés de financement spécialisé, autres que celles mentionnées aux e et f du présent 2°, qui emploient plus de 75 % de leurs actifs en titres mentionnés aux a et b du 1° ;

b) De titres financiers émis par des fonds communs de placement ou par des fonds de financement spécialisé, autres que ceux mentionnés aux d à f du présent 2°, qui emploient plus de 75 % de leurs actifs en titres mentionnés aux a et b du 1° ;

c) De parts ou actions d'OPCVM établis dans d'autres Etats membres 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, qui bénéficient de la procédure de reconnaissance mutuelle des agréments prévue par la directive 2009/65/ CE du Parlement européen et du Conseil du 13 juillet 2009 et qui emploient plus de 75 % de leurs actifs en titres mentionnés aux a et b du 1° ;

d) De parts de fonds communs de placement à risques mentionnés aux articles L. 214-28, L. 214-30 et L. 214-31 qui, lorsqu'ils ne respectent pas les conditions mentionnées au f du présent 2°, s'engagent à constituer, au plus tard à la clôture du quatrième exercice du fonds, au moins 75 % de leur actif en actifs financiers éligibles au quota mentionné au I de l'article L. 214-28 et émis par des sociétés respectant les conditions mentionnées au 4° du présent I ;

e) De parts ou d'actions de placements collectifs relevant des articles L. 214-154 et L. 214-159 qui, lorsqu'ils ne respectent pas les conditions mentionnées au f du présent 2°, s'engagent à constituer, au plus tard à la clôture du quatrième exercice du fonds, au moins 75 % de leur actif en instruments financiers éligibles au quota mentionné au I de l'article L. 214-28 dans les conditions prévues à l'article L. 214-160 et émis par des sociétés respectant les conditions mentionnées au 4° du présent I ;

f) De titres financiers émis par des FIA mentionnés aux II ou III de l'article L. 214-24 qui ont reçu l'autorisation d'utiliser la dénomination " ELTIF " en application du règlement (UE) 2015/760 du Parlement européen et du Conseil du 29 avril 2015 relatif aux fonds européens d'investissement à long terme, sous réserve qu'ils s'engagent à investir le quota mentionné au paragraphe 1 de l'article 13 du même règlement, directement ou indirectement, dans des sociétés respectant les conditions mentionnées au 4° du présent I et qu'ils ne détiennent pas directement ou indirectement d'actifs physiques au sens du e de l'article 10 du règlement (UE) 2015/760 du Parlement européen et du Conseil du 29 avril 2015 précité ; »

⁸ BOI-RPPM-RCM-40-50-20-20-20170925, n°260 et 270.

⁹ Article L221-31, I 4° du CMF.

¹⁰ Article L221-31, II 1° et 2° du CMF et BOI-RPPM-RCM-40-50-20-20-20170925 n°540.

ii. Exclusions tenant à l'importance de la participation

Le titulaire du PEA, 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 PEA ou avoir détenu cette participation à un moment quelconque au cours des cinq années précédant l'acquisition de ces titres dans le cadre du plan¹¹.

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 participations¹².

Le dépassement à un moment quelconque pendant la durée du PEA du plafond de 25% entraîne la clôture du plan¹³.

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 pension¹⁴.

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 descendants¹⁵. 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 titres¹⁶

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 négociation¹⁷, les obligations remboursables en actions (ORA) non cotées¹⁸, 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) 2020/1503¹⁹,

¹¹ Article L221-31 II 3° du CMF, BOI-RPPM-RCM-40-50-20-20-20170925 n°550.

¹² 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.

¹³ BOI-RPPM-RCM-40-50-20-20-20170925 n° 580.

¹⁴ BOI-RPPM-RCM-40-50-20-20-20170925 n°590 et n°600.

¹⁵ Article L221-31, II 4° du CMF, BOI-RPPM-RCM-40-50-20-20-20170925 n° 605.

¹⁶ Article L. 221-32-2,1 du CMF tel que modifié par l'article 39 de la loi n°2023-973.

¹⁷ Article L221-32-2, 1 du CMF.

¹⁸ 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.

¹⁹ 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

- les investissements intermédiés dans les conditions énoncées au 3 de l'article L221-32 du CMF²⁰.

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

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'euros²¹, 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)²².

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.

²⁰ Article L. 221-32, 3 du CMF, tel que modifié par l'article 39, V de la loi 2023-973 du 23 octobre 2023 relative à l'industrie verte, élargissant la liste des titres des organismes de placement collectif admis dans un PEA « PME-ETI » afin de renforcer la place du capital investissement et des titres de sociétés non cotées dans les plans. Cet article est applicable à compter du 25 octobre 2023. Le 3 de cet article dispose que « Les sommes versées sur le plan d'épargne en actions destiné au financement des petites et moyennes entreprises et des entreprises de taille intermédiaire peuvent également être employées dans la souscription :

a) De titres financiers émis par des sociétés d'investissement à capital variable, des sociétés de libre partenariat ou des sociétés de financement spécialisé, autres que celles mentionnées aux d bis et e du présent 3, dont l'actif est constitué pour plus de 75 % de titres d'entreprises définies au 2, parmi lesquels au moins les deux tiers sont des titres mentionnés aux a, b et c du 1 ;

b) De titres financiers émis par des fonds communs de placement ou des fonds de financement spécialisé, autres que ceux mentionnés aux d à e, dont l'actif est constitué pour plus de 75 % de titres d'entreprises définies au 2, parmi lesquels au moins les deux tiers sont des titres mentionnés aux a, b et c du 1 ;

c) De parts ou actions d'organismes de placement collectif en valeurs mobilières 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, qui bénéficient de la procédure de reconnaissance mutuelle des agréments prévue par la directive 2009/65/ CE du Parlement européen et du Conseil du 13 juillet 2009 portant coordination des dispositions législatives, réglementaires et administratives concernant certains organismes de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM) (refonte) et dont l'actif est constitué pour plus de 75 % de titres d'entreprises définies au 2, parmi lesquels au moins les deux tiers sont des titres mentionnés aux a, b et c du 1 ;

d) De parts de fonds communs de placement à risques mentionnés aux articles L. 214-28, L. 214-30 et L. 214-31 ;

d bis) De parts ou d'actions de placements collectifs relevant des articles L. 214-154 et L. 214-159 qui, lorsqu'ils ne respectent pas les conditions mentionnées au e du présent 3, s'engagent à constituer, au plus tard à la clôture du quatrième exercice du fonds, au moins 75 % de leur actif en instruments financiers éligibles au quota mentionné au 1 de l'article L. 214-28 dans les conditions prévues à l'article L. 214-160 et émis par des sociétés respectant les conditions mentionnées au 5 du présent article ;

e) De titres financiers émis par des FIA mentionnés aux II ou III de l'article L. 214-24 qui ont reçu l'autorisation d'utiliser la dénomination « ELTIF » conformément au règlement (UE) 2015/760 du Parlement européen et du Conseil du 29 avril 2015 relatif aux fonds européens d'investissement à long terme, sous réserve qu'ils s'engagent à investir le quota mentionné au paragraphe 1 de l'article 13 du même règlement directement ou indirectement dans des sociétés respectant les conditions mentionnées au 5 du présent article et qu'ils ne détiennent pas directement ou indirectement d'actifs physiques au sens du e de l'article 10 du règlement (UE) 2015/760 du Parlement européen et du Conseil du 29 avril 2015 précité. »

²¹ 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.

²² Article L. 221-32-2, 2-b du CMF.

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)²³.

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 Etat membre de l'UE ou de l'EEE²⁴.

A la date de l'offre, 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-ETI²⁵.

3. Plafond des versements éligibles

Dans le cadre d'un PEA « classique », le plafond des versements est fixé à 150 000 euros pour un contribuable²⁶.

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 PEA. 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 contribuable²⁷.

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 PEA PME-ETI. 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€²⁸.

Par ailleurs, les personnes physiques majeures rattachées, dans les conditions prévues au 3 de l'article 6 du CGI²⁹, 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 rattachement³⁰.

²³ BOI-RPPM-RCM-40-55-20170925, n°170.

²⁴ Article L221-32-2, 5 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.

²⁵ BOI-RPPM-RCM-40-55-20170925 n° 250 à 300.

²⁶ 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.

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 et article D.221-113-1 du CMF tel que modifié par l'article 2 du décret n°2019-878 du 22 août 2019.

²⁸ 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.

²⁹ 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.

³⁰ 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 2018³¹, notamment sur la notion d'activité « commerciale » éligible dans le cadre de la clause de réinvestissement. La loi de finances pour 2019³² 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 emploi aux réinvestissements indirects effectués *via* des fonds d'investissement. Par ailleurs, la loi de finances pour 2020³³ a précisé les modalités de réinvestissement indirect *via* les structures de capital d'investissement. La loi de finances pour 2024³⁴ a aménagé le dispositif dans l'hypothèse où le réinvestissement est réalisé *via* certaines structures de capital-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 expire³⁵ 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 nominale des titres et motivée par des pertes³⁶. Dans ce dernier cas, l'administration fiscale a indiqué qu'en l'absence de remboursement aux associés, le report d'imposition est maintenu. A contrario, une réponse ministérielle publiée au JO le 29 août 2023 est venue préciser qu'en présence d'une réduction de capital motivée par des pertes effectuée non par diminution de la valeur nominale mais *via* l'annulation de titres, le report d'imposition ne saurait être maintenu³⁷.

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%³⁸ du produit de leur cession³⁹, 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 CGI⁴⁰, industrielle, artisanale, libérale, agricole ou financière.

³¹ Loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 (article 28).

³² Loi n° 2018-1317 du 28 décembre 2018 de finances pour 2019 (article 115).

³³ Loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 (article 106).

³⁴ Loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 (article 24).

³⁵ BOI-RES-RPPM-000114

³⁶ BOI-RES-RPPM-000115

³⁷ Rép. Woerth, AN 29/08/2023, n° 7128 : Dans une réponse ministérielle du 29 août 2023, il a été réaffirmé qu'« il résulte de la lettre de la loi que l'annulation des titres reçus en rémunération de l'apport, qu'elle fasse suite à une réduction du capital ou à la dissolution de la société émettrice, entraîne l'expiration du report d'imposition au titre de l'année au cours de laquelle l'annulation intervient (BOI-RPPM-PVBMI-30-10-60-20 n° 40). » Il est précisé que cette règle s'applique même lorsque la réduction du capital de la société holding est motivée par des pertes.

³⁸ 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 emploi du produit de cession était de 50%. BOI-RPPM-PVBMI-30-10-60-20-20221207, n° 70.

³⁹ 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.

⁴⁰ Cette précision a été apportée par l'article 28 de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018.

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 sociétés⁴¹ ;
- 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 CGI⁴² ;
- 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** »)⁴³ 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 fiscales⁴⁴. La loi de finances pour 2020 a précisé les modalités de ce réinvestissement indirect pour les cessions réalisées à compter du 1^{er} janvier 2020⁴⁵. 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

⁴¹ 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 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.

Le Conseil d'Etat précise que le maintien du report d'imposition est subordonné à ce que le contribuable ne dispose pas déjà, à la date de l'acquisition, du contrôle de la société, et qu'il est sans incidence que le contribuable ait contrôlé la société à l'issue de l'opération d'apport, dès lors qu'il avait perdu ce contrôle à la date du réinvestissement (CE, 3e-8e ch., 16 février 2024 n° 472835, min. c/ X).

⁴² 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.

⁴³ Respectant les conditions prévues, respectivement, aux articles L. 214-28, L. 214-160 et L. 214-162-1 du CMF et à l'article 1er-1 de la loi n° 85-695 du 11 juillet 1985 portant diverses dispositions d'ordre économique et financier.

⁴⁴ 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 1er janvier 2019.

⁴⁵ 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.

des actifs éligibles au quota des fonds dits fiscaux⁴⁶ pour les FCPR, FCPI et SLP, ou au quota conditionnant l'exonération d'IS⁴⁷ pour les sociétés de capital-risque⁴⁸.

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 cinq ans mentionné au d.⁴⁹

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 2018⁵⁰

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

⁴⁶ Mentionné au II de l'article 163 quinquies B du CGI

⁴⁷ Mentionné à l'article 1-1 de la loi n°85-695 du 11 juillet 1985

⁴⁸ Article 150-0 B ter du CGI tel que modifié par l'article 24 de la loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024, et applicable aux souscriptions de parts ou actions de fonds, sociétés ou organismes constitués à compter du 29 décembre 2023. Les fonds, sociétés ou organismes constitués avant cette date peuvent bénéficier de la nouvelle définition du quota de 75% à condition d'exercer une option en ce sens selon des modalités précisées par décret et de respecter ce quota sur la base de l'inventaire semestriel au cours duquel expire le délai de cinq ans fixé pour atteindre ce quota. Cet article précise, désormais, notamment que « L'investissement pris en compte dans ce même quota réalisé dans chaque société s'effectue sous la forme :

- de souscriptions en numéraire au capital initial ou à l'augmentation de capital de la société ;
- d'acquisitions de parts ou d'actions émises par la société lorsque l'acquisition confère le contrôle de cette dernière au sens du 2° du III du présent article 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 ; à défaut, les acquisitions de parts ou d'actions sont admises dans la limite de 10 % du montant total de l'investissement dans la société pris en compte dans le quota ;
- de titres donnant accès au capital de la société, d'avances en compte courant ou de titres de créance émis par la société, dans la limite de 10 % du montant total de l'investissement dans la société pris en compte dans le quota. »

⁴⁹ Article 150-0 B ter, I 2° al. 9 et 10 du CGI.

⁵⁰ Article 28 de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018.

et garanties, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus et de nature à favoriser son développement ou son extension.

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 nature⁵³, 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 bénéfices industriels et commerciaux conformément au 1^{er} bis du I de l'article 35 du CGI⁵².

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 »⁵³.

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)⁵⁴ 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.

⁵² BOI-BIC-CHAMP-10-10-20130429, n°10

⁵³ *Ibid.*

⁵⁴ Le Bofip mentionne expressément ces activités comme étant des activités éligibles (BOI-RPPM-PVBMI-30-10-60-20-20221207, n°100).

⁵⁵ 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 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*, 1-2^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* du CGI renvoie à ses commentaires sur l'article 150-0 D *ter* du CGI⁵⁵, 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 animatrice⁵⁶ 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'administration⁵⁷ et ponctuellement repris par la loi dans certains dispositifs fiscaux pour déterminer le caractère animateur de la société holding⁵⁸ 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'actionnariat. 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 »⁵⁹.

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 [...] »⁶⁰.

⁵⁵ BOI-RPPM-PVBMI-30-10-60-20-20221207 n°200.

⁵⁶ BOI-RPPM-PVBMI-20-40-10-20-20191220 n°60.

⁵⁷ 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.

⁵⁸ Voir notamment l'article 787 B d u CGI, modifié par la loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024, en matière de droits de mutation à titre gratuit.

⁵⁹ Rep. Min. C. A. Frassa, n°17351, JO Sénat, 1er déc. 2016, p. 5192.

⁶⁰ 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 premier⁶¹.

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 la 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 jugé⁶², 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. Cet arrêt a fait l'objet d'un pourvoi devant la Cour de cassation lequel a été rejeté dans un arrêt du 15 mars 2023 estimant que les juges du fond ont pu, dans l'exercice de leur pouvoir souverain, considérer, après un examen concret des documents fournis, que la preuve du caractère animateur n'était pas rapportée⁶³.

Aussi, la Cour d'appel de Colmar⁶⁴ 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 jugé⁶⁵, 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-PME⁶⁶, a expressément indiqué qu'il ne suffit pas que la holding ait la possibilité de

⁶¹ Calcul en fonction de la valeur vénale de l'actif.

⁶² CA Lyon, 24 novembre 2020, n° 19/03679 ; Cass. Com., 19 juin 2019, n° 17-20.558

⁶³ Cass.com, 15 mars 2023 n°21-10.244 F-D

⁶⁴ CA Colmar, 29 avril 2021 n°213/2021

⁶⁵ Cass. com. 27 septembre 2005 n° 03-20.665 (n° 1324 FS-PB), Gros : R.J.F 1/06 n° 100

⁶⁶ 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 veto 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'autres⁶⁷.

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 transmis⁶⁸.

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* du CGI, 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 animatrice⁶⁹. 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 animatrice⁷⁰. 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 »⁷¹.

La chambre commerciale de la Cour de cassation⁷² retient que la preuve doit être faite d'une activité d'animation de groupe de la holding, prépondérante sur son activité civile au jour du fait générateur de l'impôt (i.e., à plus de 50%).

⁶⁷ CA Paris, 5 septembre 2022, n° 21/08463.

⁶⁸ Cass. com. 23-6-2021 n° 19-16.351

⁶⁹ CA Paris, 27 mars 2017, n°15/02542, pôle 5, ch. 10

⁷⁰ Cass. com. 19 juin 2019 n° 17-20.559 et 17-20.560

⁷¹ Cass.com, 3 mars 2021, n°19-22.397

⁷² Cass. Com., 11 octobre 2023, n°21-24.760, n°21-24.761, n°21-24.762

Il est aussi admis qu'un groupe de sociétés puisse comporter plusieurs sociétés animatrices, notamment en présence d'une super-holding constituant la société holding d'une société elle-même animatrice de son groupe de filiales⁷³.

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).

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 (*u. 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'option⁷⁴.

- Concernant le caractère « exclusif », l'administration fiscale considère⁷⁵ 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).

⁷³ CA Reims, 12 septembre 2023, n°22/01208

⁷⁴ 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.

⁷⁵ 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.

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.

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 mois⁷⁶. 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.

⁷⁶ 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).

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 1^{er} 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 sociaux⁷⁷ (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 PFU⁷⁸. 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 plan⁷⁹

En application de l'article 157 5^e 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 PEA 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 réglementé⁸⁰ ou sur un système multilatéral de négociation⁸¹ bénéficient de cette exonération dans la limite de 10 % du montant de ces placements⁸². 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 systèmes⁸³.

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%⁸⁴. 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

⁷⁷ A partir de 2018, le taux global des prélèvements sociaux s'élève à 17,2%. Ce taux reste inchangé pour 2024.

⁷⁸ Article 200 A, 5 du CGI tel que modifié par l'article 44 de la loi n°2018-1317 du 28 décembre 2018.

⁷⁹ 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).

⁸⁰ Au sens des articles L. 421-1 ou L. 422-1 du CMF

⁸¹ Au sens des articles L. 424-1 ou L. 424-9 du CMF

⁸² BOI-RPPM-RCM-40-50-30-20150115, n°30.

⁸³ Article 157, 5^e 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

⁸⁴ BOI-RPPM-RCM-40-50-30-20150115 n°130.

manière générale de toutes les sommes imposées comme des revenus de capitaux mobiliers lorsqu'elles sont soumises à l'IR⁸⁵.

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 cotés⁸⁶.

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 mobiliers⁸⁷.

Par ailleurs, les plus-values procurées par des placements effectués en obligations remboursables en actions mentionnées à la première phrase du 5° 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 placement⁸⁸.

Par ailleurs, lorsque le PEA se dénoue après cinq ans par le versement d'une rente viagère, cette dernière n'est pas en compte pour la détermination du revenu net global imposable⁸⁹.

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 versement⁹⁰. En particulier, les conséquences des retraits effectués sur un PEA « classique » sont applicables au PEA PME-ETI⁹¹.

Cependant, le gain net reste soumis aux prélèvements sociaux⁹². Depuis 2018, le taux des prélèvements sociaux s'élève à 17,2%.

- Retrait intervenant au-delà de la cinquième année⁹³

Après l'expiration d'une période de cinq ans⁹⁴, les retraits partiels n'entraînent pas la clôture du plan⁹⁵.

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)⁹⁶.

⁸⁵ BOI-RPPM-RCM-40-50-30-20150115 n°120

⁸⁶ 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).

⁸⁷ BOI-RPPM-RCM-40-50-30-20150115 n°190 et suivants.

⁸⁸ Article 157, 5° 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

⁸⁹ 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.

⁹⁰ 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*).

⁹¹ 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.

⁹² BOI-RPPM-RCM-40-50-30-20150115, n°260

⁹³ 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.

⁹⁴ 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).

⁹⁵ 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.

⁹⁶ 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.

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 plan⁹⁷.

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 placement⁹⁸.

La loi de finances pour 2024 précise toutefois que sont soumis au PFU, à hauteur de la fraction non exonérée mentionnée au 5° bis de l'article 157 du CGI, les gains nets réalisés en cas de retrait d'obligations remboursables en actions non cotées ou d'actions non cotées reçues en remboursement, avant ou après l'expiration du délai de cinq ans⁹⁹.

- 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 légale¹⁰⁰. **Le gain net réalisé depuis l'ouverture du plan est soumis à l'impôt sur le revenu**¹⁰¹.

En particulier, le gain net s'entend de la différence entre la valeur liquidative du PEA¹⁰² à la date du retrait et le montant des versements effectués sur le plan depuis la date de son ouverture¹⁰³. 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 PFU au taux de 12,8% (auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux actuel de 17,2%), sauf option globale pour le barème progressif¹⁰⁴.

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 modalités¹⁰⁵.

⁹⁷ BOI-RPPM-RCM-40-50-40-20160530, n° 30.

⁹⁸ 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.

⁹⁹ Article 150-0 A, II du CGI tel que modifié par l'article 8 de la loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 et applicable à compter de l'imposition des revenus 2023.

¹⁰⁰ 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 L.221-32, 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).

¹⁰¹ Article 150-0 A, II, 2, a du CGI.

¹⁰² 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).

¹⁰³ 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).

¹⁰⁴ Article 200 A, 5 du CGI tel que modifié par l'article 44 de la loi n° 2018-1317 du 28 décembre 2018.

¹⁰⁵ BOI-RPPM-FVBMI-20-10-40-20230619, n° 15.

2. Régime fiscal de droit commun applicable aux dividendes

Les revenus de capitaux mobiliers sont soumis, depuis le 1^{er} janvier 2018, au PFU¹⁰⁶ auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 17,2%.

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 revenu¹⁰⁷. 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 compétents¹⁰⁸. Cet abattement est appliqué sur le montant brut perçu par le contribuable¹⁰⁹.

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 dividende¹¹⁰ (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 dispensées de ce prélèvement¹¹¹.

Les dividendes perçus sont, par ailleurs, soumis aux prélèvements sociaux à un taux global de 17,2%¹¹².

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 distribué¹¹³.

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'impôt¹¹⁴.

¹⁰⁶ Article 200 A du CGI

¹⁰⁷ Article 200 A, 2^o du CGI.

¹⁰⁸ Article 158 3. 2^o du CGI.

¹⁰⁹ *Ibid.*

¹¹⁰ Article 117 *quater* du CGI.

¹¹¹ *Ibid.*

¹¹² 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.

¹¹³ Article 112, 3^o du CGI et BOI-RPPM-RCM-10-20-40-20191220.

¹¹⁴ BOI-RPPM-RCM-10-20-40-20191220, n°50.

En l'état actuel de la législation fiscale, il fera donc l'objet, le cas échéant, du PFU 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%¹¹⁵.

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 cession¹¹⁶

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 revenu¹¹⁷.

Depuis le 1^{er} 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 1^{er} 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 CGI¹¹⁸.

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 PFU 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 année¹¹⁹.

En cas de solde positif, les plus-values substantielles 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 susmentionnés¹²⁰.

¹¹⁵ BOI-RPPM-RCM-20-10-30-10-20191220 n°230.

¹¹⁶ L'article 28, I-16° -b et c de la loi de finances pour 2018 maintient, pour les plus-values de cession de titres acquis avant le 1^{er} 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}) ;

- 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 1^{er} janvier 2018 sont exclues du champ d'application des abattements.

¹¹⁷ Article 150-0 A du CGI.

¹¹⁸ Article 120 3° du CGI et BOI-RPPM-RCM-10-30-10-20220630 n°60.

¹¹⁹ Article 150-0 D, 11. du CGI.

¹²⁰ *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 redevable¹²¹, à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers détenus directement ou indirectement par la société ou l'organisme¹²².

Par exception, sont notamment exclus pour le calcul de la fraction mentionnée ci-dessus les biens ou droits immobiliers affectés à l'activité opérationnelle¹²³ de la société qui les détient¹²⁴.

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 spécifique¹²⁵. 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'IFI¹²⁶).

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 immobilier¹²⁷. 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.) »¹²⁸.

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*

¹²¹ Au sens de l'article 964 du CGI ainsi qu'à ses enfants mineurs, en application de l'article 965 1^o du CGI.

¹²² Article 965, 2^o du CGI.

¹²³ Une activité opérationnelle s'entend d'une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale.

¹²⁴ Article 965, 2^o a du CGI.

¹²⁵ Article 965, 2^o al. 3 et 4 du CGI.

¹²⁶ Article 972 bis du CGI.

¹²⁷ Article 966, I du CGI.

¹²⁸ 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 »¹²⁹.

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 doctrine¹³⁰, 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 précise¹³¹ 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.

¹²⁹ BOI-PAT-IFI-20-20-20-20-20180608 n°1

¹³⁰ BOI-PAT-IFI-20-20-20-30-20180608 n°20.

¹³¹ 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

La Société 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 2021¹³², 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 2022¹³³.

Par ailleurs, dans le cas où elle ne qualifierait pas de holding animatrice, nous considérons que la Société détiendrait des participations dans des sociétés opérationnelles exerçant une activité commerciale éligible à l'exclusion de l'assiette de l'IFI.

La Société 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 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)¹³⁴ ; 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'IFI¹³⁵.

¹³² Cass. Com., 3 mars 2021, n° 19-22.397.

¹³³ CA Douai, 1^{ère} ch., 1^{ère} sect., 27 janvier 2022, n° 19/03672.

¹³⁴ Article 965, 2° a du CGI.

¹³⁵ 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 immobiliers¹³⁶.

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 conditions¹³⁷ 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 »¹³⁸.

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 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.

¹³⁶ Article 964, 2° du CGI.

¹³⁷ BOI-PAT-IFI-10-20-30-20180608 n°70.

¹³⁸ 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 %¹³⁹ du capital de la société n'ont pas la qualité de société mère pour l'application du régime des sociétés mères et filiales¹⁴⁰.

Les dividendes perçus par la société associée sont donc pris en compte dans les résultats imposables¹⁴¹ de la société de l'exercice au cours duquel la distribution est intervenue¹⁴².

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 sociétés¹⁴³ majoré, le cas échéant, de la contribution sociale de 3,3 %¹⁴⁴ assise sur le montant de l'impôt sur les sociétés.

Toutefois, 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 physiques¹⁴⁵.

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 %¹⁴⁶.

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 %¹⁴⁷.

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 fiscale¹⁴⁸. Par ailleurs, en application de l'article 216 du CGI, tel que modifié par l'article 52 de la loi de finances

¹³⁹ Des conditions de détention spécifiques sont applicables aux sociétés contrôlées par un organisme sans but lucratif

¹⁴⁰ Articles 145 et 216 du CGI, Cons. const. 8 juill. 2016 n° 206-553 QPC, Sté Natixis

¹⁴¹ Article 205 du CGI

¹⁴² CAA Paris, 28 juin 2023, n° 21PA03000, Etablissement J. Soufflet

¹⁴³ Pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2022 et les exercices suivants, le taux normal de l'IS est fixé à 25%.

¹⁴⁴ 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)

¹⁴⁵ Article 219 I b du CGI tel que modifié par l'article 37 de la loi de finances pour 2023 n° 2022-1726.

¹⁴⁶ Article 235 ter ZC du CGI

¹⁴⁷ 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., 5 juil. 2022, n° 463021, Sté Axa).

Par la suite, le Conseil d'Etat a précisé que, lorsque le montant des frais réellement exposés pour l'acquisition ou la conservation du revenu est inférieur au montant forfaitaire de la QPFC, alors l'impôt français dans la limite duquel est imputé le crédit d'impôt correspondant à l'impôt payé à l'étranger est égal au produit du taux de l'impôt français et de la différence entre la QPFC et le montant des frais réellement exposés (CE, 9^e et 10^e ch., 7 avril 2023, n° 462709, Sté Raymond et Cie).

¹⁴⁸ Article 216 du CGI.

pour 2024¹⁴⁹, ce taux de 1% s'applique également aux dividendes perçus par une société à raison d'une participation dans 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, sous réserve que ces sociétés aient rempli, depuis plus d'un exercice, les conditions pour constituer un groupe en application des mêmes articles 223 A ou 223 A bis du CGI, si la seconde société était établie en France.

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)¹⁵⁰ ; les titres de participation doivent avoir été conservés pendant un délai de deux ans¹⁵¹ lorsque les titres représentent au moins 5% du capital de la société émettrice¹⁵².

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° du I de l'article 35 du CGI¹⁵³.

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 liquidation¹⁵⁴.

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 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.

¹⁴⁹ La loi de finances pour 2024 a étendu l'application du taux de 1% aux produits nets de participation perçus par une société française non intégrée (que cela résulte ou non d'un choix de sa part) à raison d'une participation dans une société soumise à un impôt équivalent à l'IS 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 fiscale, sous réserve que ces sociétés rempliraient, depuis plus d'un exercice, les conditions pour constituer un groupe intégré si la société distributrice était établie en France.

¹⁵⁰ 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 ».

¹⁵¹ La durée de détention est portée à 5 ans en cas de détention de la société par un organisme sans but lucratif

¹⁵² 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.

¹⁵³ Article 145 6 e) du CGI.

¹⁵⁴ BOI-IS-BASE-10-10-20-20210311 n°30.

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 ordinaire¹⁵⁵ de l'exercice imposé au taux normal de l'impôt sur les sociétés¹⁵⁶ majoré, le cas échéant, de la contribution sociale de 3,3%¹⁵⁷. Cependant, les titres de participations peuvent bénéficier du régime d'imposition des plus et moins-values à long terme¹⁵⁸. 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%¹⁵⁹, les plus-values de cession de titres de participation sont imposées à un taux réduit¹⁶⁰. Sont considérés comme des titres de participations pour l'application du régime des plus et moins-values à long terme¹⁶¹ :

- 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 terme¹⁶². 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 immobilière¹⁶³.

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%¹⁶⁴. Cette notion d'affectation est d'interprétation stricte. Ainsi, les immeubles affectés à l'exploitation s'entendent exclusivement des moyens permanents d'exploitation¹⁶⁵. Ne sont donc pas visés par cette disposition,

¹⁵⁵ Article 219 I a *quater* du CGI.

¹⁵⁶ Pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2022, le taux normal de l'IS est fixé à 25 % (Article 219 du CGI).

¹⁵⁷ Sont exonérés les redevables ayant réalisé un chiffre d'affaires de moins de 7 630 000 euros (Article 235 ter ZC du CGI)

¹⁵⁸ Article 219 I a *quinquies* du CGI

¹⁵⁹ 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.

¹⁶⁰ CE, 15 novembre 2021, 8^e et 3^e ch., n° 454105.

¹⁶¹ BOI-BIC-PVMV-30-10-20170503, n° 1.

¹⁶² Article 219 I a *series-o bis* du CGI.

¹⁶³ BOI-IS-BASE-20-20-10-30-20131231 n°30.

¹⁶⁴ BOI-IS-BASE-20-20-10-30-20131231 n°80.

¹⁶⁵ BOI-IS-BASE-20-20-10-30-20131231 n°90.

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 immobilière¹⁶⁶. 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 société¹⁶⁷.

Depuis le 1^{er} 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-values¹⁶⁸.

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.

¹⁶⁶ *Ibid.*

¹⁶⁷ 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-20-20-10-10-20170503, n°110).

¹⁶⁸ Article 112, 6^e du CGI et BOI-BIC-PVMV-30-30-80-20230712 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 France¹⁶⁹.

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 taux¹⁷⁰ 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 coopératif¹⁷¹.

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 commun¹⁷², 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 coopératif¹⁷³.

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 suivantes¹⁷⁴ :

- 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

¹⁶⁹ Article 119 bis, 2 du CGI.

¹⁷⁰ Article 187 du CGI sur renvoi du 2 de l'article 119 bis du CGI.

¹⁷¹ Au sens de l'article 238-0 A du CGI autre que ceux mentionnés au 2° 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.

¹⁷² Article 187, 1 1° du CGI tel que modifié par l'article 39 de la loi n° 2019-1479 de finances pour 2020 du 28 décembre 2019.

¹⁷³ Au sens de l'article 238-0 A du CGI autre que ceux mentionnés au 2° 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.

¹⁷⁴ 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 source¹⁷⁵ ;

- 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 administrative¹⁷⁶.

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 France¹⁷⁷.

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 substantielle¹⁷⁸ :

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 1^{er} 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-o A du CGI autre que ceux mentionnés au 2^e du 2 bis du même article 238-o A du CGI¹⁷⁹, sauf s'ils apportent

¹⁷⁵ Par une décision du 14 décembre 2006 (aff. C-170/05, Sté Denkaït International BV et SARL Denkaït), 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.

¹⁷⁶ BOI-RPPM-RCM-30-30-20-40-20160607.

¹⁷⁷ Article 244 bis C du CGI et BOI-RPPM-PVBMI-10-30-20-20191220 n°20.

¹⁷⁸ 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.

¹⁷⁹ 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

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 fiscale¹⁸⁰.

- 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.¹⁸¹

Ainsi, sont notamment imposables en France¹⁸² 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 CGI¹⁸³, 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 immobilière¹⁸⁴.

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

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.

¹⁸⁰ 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 ».

¹⁸¹ 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. »

¹⁸² BOI-RPPI-PVINR-10-20-20190419 n°1.

¹⁸³ Article 244 bis A I-3, h) du CGI.

¹⁸⁴ 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 ».

¹⁸⁴ BOI-RPPI-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 cession¹⁸⁵. Le taux du prélèvement prévu à l'article 244 bis A du CGI est fixé à 19% pour les personnes physiques¹⁸⁶ (prélèvements sociaux en sus¹⁸⁷).

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 France¹⁸⁸.

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 substantielle¹⁸⁹ :

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 conditions¹⁹⁰, 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 France¹⁹¹.

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 CGI¹⁹², 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.

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 fiscale¹⁹³.

¹⁸⁵ 244 bis A I-3. h) du CGI et BOI-RFPI-PVINR-10-20-20190419 n°130.

¹⁸⁶ Article 244 bis A III bis. 1, 2^{ème} alinéa du CGI et BOI-RFPI-PVINR-20-20-20220629 n°50.

¹⁸⁷ 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.

¹⁸⁸ Article 244 bis C du CGI et BOI-RPPM-PVEMI-10-30-20-20191220 n°20.

¹⁸⁹ Article 244 bis B du CGI et BOI-RPPM-PVEMI-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.

¹⁹⁰ 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.

¹⁹¹ 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.

¹⁹² 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.

¹⁹³ Voir la note de bas de page 212.

- 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 immobilière¹⁹⁴.

Ainsi, sont notamment imposables en France¹⁹⁵ 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 CGI¹⁹⁶, 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 immobilière¹⁹⁷.

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 cession¹⁹⁸. 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.

¹⁹⁴ BOI-RFPI-PVINR-10-20-20190419 n°1.

¹⁹⁵ Article 244 bis A I.-3. h) du CGI.

¹⁹⁶ 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 ».

¹⁹⁷ 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.

¹⁹⁸ 244 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 au 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.



Séverine Defert
Avocat Associée



ANNEXE 1 – DOCUMENTS EXAMINÉS

- a) Document d'Information en date 18 mars 2024 (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.

52.DOCUMENTS DISPONIBLES

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

ANNEXE : Informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 9, paragraphes 1 à 4 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 5, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Le but de cette Annexe est de fournir aux Associés les informations qui doivent être mises à la disposition des Associés conformément à l'article 9 (1) à (4 *bis*) du Règlement Disclosure et à l'article 5, premier alinéa, du Règlement Taxonomie.

Nom du produit :

Novaxia One

Identifiant de l'entité juridique :

Novaxia Investissement

Objectif d'investissement durable

Ce fonds immobilier de recyclage urbain investit dans des actifs immobiliers obsolètes pour les mettre "en actifs en transition". A l'acquisition, les actifs immobiliers ne sont pas alignés avec la taxonomie. C'est l'action du fonds de transitionner ces immeubles pour faire en sorte qu'ils deviennent alignés avec la taxonomie. 100% de ses investissements (hors liquidités) sont durables et ont ainsi un objectif environnemental.

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?	
<input checked="" type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non
<input checked="" type="checkbox"/> Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : 100% (hors liquidités)	<input type="checkbox"/> Il promeut les caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de ____% d'investissements durables.
<input checked="" type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxonomie de l'UE	<input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxonomie de l'UE
<input checked="" type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxonomie de l'UE	<input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxonomie de l'UE
<input type="checkbox"/> Il effectuera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social	<input type="checkbox"/> Avec un objectif social
	<input type="checkbox"/> Il promeut les caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables.



Quel est l'objectif d'investissement durable de ce produit financier ?

Le produit financier Novaxia One, visé à l'article 9 du règlement (UE) 2019/2088, a pour objectif d'investir dans des activités économiques qui contribuent principalement à l'objectif environnemental d'atténuation du changement climatique.

Le fonds est constitué de 99% d'investissement durable et d'une poche réglementaire de liquidité de 1% au 31/12/2022. Par conséquent, 100% des investissements du fonds Novaxia One, hors liquidité, sont des investissements durables.

A travers son investissement dans le recyclage urbain, Novaxia One se donne pour objectif de contribuer à la réduction de l'obsolescence énergétique du parc immobilier, tout en garantissant des projets respectant un objectif de zéro artificialisation nette des sols (ZAN) et participant à répondre à la pénurie de logements. Novaxia One permet ainsi de faire transitionner l'immobilier énergivore en immobilier performant sur le plan environnemental en proposant des solutions immobilières au bénéfice du plus grand nombre.

Pour ce faire, Novaxia One investit en répondant à l'objectif d'investissement Environnemental à hauteur de 100% (hors liquidité), dans le recyclage urbain. L'objectif de ces investissements est d'acquérir des immeubles vétustes en zone urbaine et de recycler ces fonciers en bâtiments performants neufs ou réhabilités.

D'autre part, une grille d'analyse ESG, établie sur la base de thématiques d'intervention et adaptée à chaque typologie d'actif (logements, bureaux, tertiaires, ...), permet d'obtenir une note d'évaluation ESG sur 100. Cette analyse ESG constitue une base pour la génération d'un plan d'amélioration de l'actif immobilier, en vue d'augmenter sa notation globale. Un plan d'amélioration pour chaque actif immobilier se concentrera sur les leviers d'action identifiés pour chaque critère lors de la phase d'évaluation (ou de due diligence). Une note méthodologique détaillée de la stratégie ESG est disponible sur la page internet du fonds One : [Note méthodologique de la stratégie ESG - Novaxia One](#)

S'agissant d'un portefeuille constitué de valeurs immobilières uniquement, l'atteinte de ses objectifs ne repose sur aucun indice de référence. Novaxia One utilise néanmoins le baromètre (BPE) de l'OID (Observatoire de l'immobilier durable) comme référence sur la performance énergétique et environnementale des bâtiments. Ainsi, Novaxia One se fonde sur les critères de la méthodologie du BPE ayant le plus d'impact sur les consommations énergétiques, pour atteindre son objectif environnemental.

Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de l'objectif d'investissement durable de ce produit financier ?

Le suivi des exigences de la **stratégie Article 9** du fonds Novaxia One s'articule autour de cinq indicateurs de performance durable, présentés dans le tableau ci-dessous.

(iii) Projets de construction (Direct & Indirect)	(iv) Nombre de logements créés
	(v) Nombre de logements sociaux créés
	(vi) Performance énergétique de l'existant (kWh _{EF} /m ² .an)
	(vii) Performance énergétique visée (kWh _{EF} /m ² .an)
	(viii) Bilan Pleine terre (m ²)

En plus de ces indicateurs d'impact, chaque thématique d'intervention sera adossée à des **indicateurs de durabilité ESG**, suivis et mis à jour en fin d'année, rendant compte des

éventuelles actions réalisées au cours de l'année dans le cadre du plan d'amélioration des actifs. Ces indicateurs environnementaux, sociaux et en matière de gouvernance, ainsi que leurs méthodologies associées, sont détaillés au sein d'une note méthodologique ESG accessible sur la page web de Novaxia One, à l'adresse suivante : [Note méthodologique de la stratégie ESG - Novaxia One](#)

(ix) Projets de construction (Direct & Indirect)	(x) Domaine environnemental	(xi) Performance environnementale de l'existant (kgCO ₂ e/m ² .an)
		(xii) Performance environnementale visée (kgCO ₂ e/m ² .an)
	(xiii) Domaine social	(xiv) Proximité aux transports en commun (m)
	(xv) Domaine gouvernance	(xvi) Projets ayant permis de développer une occupation temporaire (xvii) Projets dont les contrats de construction incluent des clauses d'insertion professionnelle (en % et nombre d'heures)

Dans quelle mesure les investissements durables ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Novaxia Investissement considère les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. Les indicateurs rapportés dans le cadre de la déclaration des principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité (en référence aux tableaux 1 et 2 de l'Annexe I du Règlement Délégué 2022/1288) sont les suivantes :

Table de description des principales incidences négatives (PAI) identifiées par le fonds Novaxia One

#	Indicateurs concernant les incidences négatives	Élément de mesure	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
1/a*	Exposition aux combustibles fossiles (%)	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés dans l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles.	L'activité de Novaxia One consiste à développer des projets immobiliers à partir de fonciers tertiaires obsolètes (bureaux / écoles / locaux commerciaux). Ils n'ont pas vocation à favoriser l'extraction et la fabrication de combustible fossile.
1/b*			

2/a*	Exposition aux actifs immobiliers inefficace sur le plan énergétique (%)	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	La stratégie <i>Best in Progress</i> du fonds Novaxia One vise à acquérir des actifs obsolètes pour les recycler en bâtiments neufs efficaces énergétiquement. Ainsi, l'exposition à l'acquisition de biens immobiliers inefficaces énergétiquement s'inscrit pleinement dans le cadre de la stratégie d'amélioration continue des actifs du fonds Novaxia One. De l'acquisition d'un foncier à la livraison, en passant par l'obtention du permis de construire, la durée d'exposition à un actif immobilier inefficace énergétiquement durera le temps de la phase de portage qui court entre 1 et 3 ans.
2/b*		Part des projets engagés dans la transition sur le plan énergétique (*PC déposé)	
3/a*	Artificialisation des sols (%)*	Part de surface non-végétale avant projet (surface des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs, exprimée en %	La stratégie d'investissement de Novaxia One dédiée au recyclage urbain vise à limiter l'impact de la construction sur l'artificialisation des sols. En effet, Novaxia One recycle du foncier déjà artificialisé dans le but de construire et densifier. Par ailleurs, le fonds a un objectif de Zéro Artificialisation Nette des sols (ZAN) et tend à générer plus de pleine terre qu'à en artificialiser.
3/b*		Part de surface non-végétale après projet de recyclage urbain (surface des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs, exprimée en %	

Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?

Les principes relatifs aux droits humains sont bien applicables aux différentes parties prenantes, gestionnaires et prestataires de travaux, qui interviennent en phase d'exploitation sur les actifs immobiliers sous gestion. A titre d'exemple, des clauses spécifiques en rapport à la politique ESG de Novaxia Investissement sont insérées dans les contrats d'exploitation.

En cohérence avec les principes d'investissement durable poursuivis par les UN PRI, auxquels la société de gestion a adhéré en 2021, Novaxia Investissement agit pour la protection et dans le respect des droits de l'homme et des questions sociales, en intégrant les objectifs financiers à l'obtention de résultats positifs pour les travailleurs, les communautés et la société.

De plus, 100% des projets qui passent en comité d'investissement font l'objet d'une étude d'honorabilité sur les parties prenantes (vendeurs, locataires, bénéficiaires), communément appelé l'étude KYC « Know Your Customer ». Dans le cas où l'une des parties s'avère non conforme, le projet est refusé.



1BCe produit financier prend-il en considération des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

☒ Oui

☐ Non

L'intégration des incidences négatives sur les facteurs de durabilité dans le cadre de la gestion du portefeuille du fonds Novaxia One a permis une construction solide et démontrée de ses allocations en matière de durabilité. La politique de risque de diligence raisonnable de Novaxia Investissement concernant les principales incidences négatives est applicable au fonds One en cours de gestion par Novaxia Investissement dont elle a la responsabilité directe.

Pour aborder l'analyse des principales incidences négatives, Novaxia Investissement s'est dotée d'une équipe dédiée à la stratégie ISR de la société de gestion. Son rôle est de garantir le respect de la prise en compte de la stratégie ISR des fonds lors de la phase d'acquisition des actifs et de gestion.

Par exemple, en vue de limiter l'impact de la construction sur l'artificialisation des sols, le produit financier Novaxia One suit une politique ZAN+, c'est-à-dire qu'il s'engage à investir dans des projets permettant, à l'échelle du fonds, de recréer de la pleine terre en désartificialisant certains espaces bitumés. Par conséquent, en s'appuyant sur l'analyse ESG de l'équipe ISR, le Comité d'investissement écarte les projets qui artificialisent trop de surface de foncier. Toutefois, il est ponctuellement possible d'accepter certains projets en Comité même s'ils ne sont pas ZAN lorsque les impacts positifs de ces projets sur les autres indicateurs de performance sont forts, et que le bilan de pleine terre global du fonds reste grandement positif par rapport à l'état initial.

Par ailleurs, l'équipe ISR demande systématiquement au Comité d'investissement d'étudier la possibilité technique de réhabiliter les bâtiments existants en vue de minimiser l'impact environnemental du projet par rapport à un scénario de déconstruction-

reconstruction, et à favoriser au maximum l'utilisation de matériaux issus de réemploi dans le projet.

Les principales incidences négatives (PAI) sont détaillées pour le fonds Novaxia One au sein du rapport [SFDR – Risques de durabilité](#) de Novaxia Investissement et du [Rapport LEC](#), accessibles publiquement sur son site internet



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

La stratégie de Novaxia One consiste en la mise en œuvre d'une approche « Best-in-Progress » par le recyclage urbain. Les actifs ciblés à l'investissement feront l'objet d'une transformation ou d'une réhabilitation dans le but de redonner de l'utilité à des actifs immobiliers obsolètes.

La stratégie de la Poche Immobilière consiste à faire transitionner des bâtiments obsolètes, tels que des bureaux vacants, des sites industriels abandonnés ou des friches industrielles polluées, en des bâtiments performants énergétiquement, dont la typologie corresponde aux enjeux territoriaux. Novaxia One participe de ce fait à apporter une réponse à la pénurie de logements sur les territoires en tension et à investir dans des actifs immobiliers situés principalement en France et dans les pays de l'OCDE, s'inscrivant dans une dynamique de **recyclage urbain responsable et solidaire au bénéfice du plus grand nombre**.

En s'appuyant sur l'expertise dans le recyclage urbain de Novaxia, Novaxia One fléchera l'investissement des épargnants vers des projets de transformation d'actifs immobiliers obsolètes et vacants en bâtiments performants énergétiquement, dont la typologie évolue pour être en adéquation avec les enjeux locaux.

Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisée pour sélectionner les investissements en vue d'atteindre l'objectif d'investissement durable ?

En cohérence avec les statuts de Novaxia One, la sélection des actifs immobiliers dans lesquels investir est fondée sur la prise en compte des éléments suivants :

- Acquisition d'un bâtiment obsolète techniquement (e.g., vacant ou en voie de vacance, passoir thermique etc.) ;
- Usage tertiaire du bâtiment / foncier acquis ;
- Acquisition d'un foncier artificialisé avec une faisabilité du projet justifiant que le projet sera ZAN.

Sur le plan méthodologique, 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 du fonds Novaxia One sont regroupés en **3 piliers et déclinés en 18 thématiques clés**. Une **grille d'analyse ESG** développée à partir de ces thématiques et selon chaque typologie d'actif permet de piloter la progression de l'actif dans l'atteinte des objectifs visés par la stratégie d'investissement du fonds. L'analyse systématique de l'ensemble des données de chaque actif permet également des leviers d'action forts en vue de l'amélioration des performances ESG à l'échelle de chaque actif. Dans le cadre du plan d'amélioration des actifs, la grille d'analyse ESG est mise à jour régulièrement afin de suivre la performance extra-financière de chaque actif immobilier. Les critères ESG et la grille d'analyse ESG sont expliqués de manière détaillée dans la note méthodologique du fonds Novaxia One accessible publiquement sur sa page web : [Note méthodologique de la stratégie ESG - Novaxia One](#).

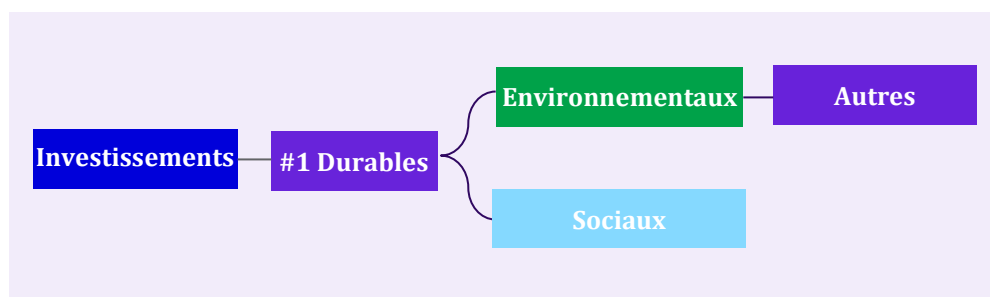
Par ailleurs, la **méthodologie d'analyse** associée à la grille de notation ESG est **directement appliquée dans la construction du portefeuille**. Cette évaluation initiale sert de support à l'équipe ISR en vue du Comité d'investissement, le support est intégré au dossier d'acquisition préparé par le Responsable d'investissement. Sur la base de l'évaluation ESG préalablement menée, le Comité d'investissement émet ensuite un avis (oui/non/ajourné) relatif à la pertinence du dossier d'acquisition par rapport à la stratégie ISR de Novaxia Investissement et plus particulièrement à celle de Novaxia One. Dans le cadre du plan d'amélioration des actifs, la grille d'analyse ESG est mise à jour annuellement pour suivre la performance extra-financière de chaque actif immobilier.

Quelle est la politique suivie pour évaluer les bonnes pratiques de gouvernance des sociétés bénéficiaires des investissements ?

A l'inverse des enjeux environnementaux et sociaux qui sont considérés à l'échelle du bâtiment ou du projet immobilier, les enjeux de gouvernance doivent être évalués à l'échelle de l'équipe en charge de la gestion et de l'investissement immobilier. Novaxia Investissement s'engage ainsi par le choix de ses prestataires de travaux, mais également en agissant tout au long de la relation avec ces derniers. Les pratiques en matière de gouvernance des prestataires et des gestionnaires des biens immobiliers entreront en considération dans la grille d'évaluation ESG de chaque actif à l'acquisition et tout au long de son cycle de vie.



Quelle est l'allocation des actifs et la part minimale d'investissements durables ?



La catégorie **#1 Durable** couvre les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux.

Le fonds investira à **100%, hors liquidité, dans des investissements durables** répondant à des objectifs environnementaux ou sociaux.

Comment l'utilisation des produits dérivés atteint-elle l'objectif d'investissement durable ?

Non applicable. Le fonds Novaxia One n'utilise pas de produits dérivés.



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

Novaxia Investissement travaille actuellement sur la mesure de l'alignement de ses encours à la Taxonomie européenne. A date, 100% des actifs gérés en portefeuille par Novaxia One y sont éligibles, s'agissant d'investissement en valeurs immobilières uniquement, selon l'une des activités suivantes :

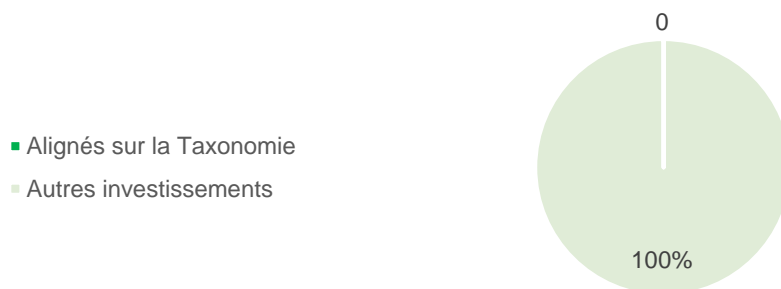
- 4B7.1 : Construction de nouveaux bâtiments
- 5B7.2 : Rénovation de bâtiments existants
- 6B7.7 : Acquisition et propriété de bâtiments

L'objectif des travaux en cours est de déterminer le degré d'alignement à la Taxonomie, et de permettre l'évaluation des critères d'examen technique.

A noter qu'à l'acquisition du foncier, le bâti est par nature obsolète techniquement. C'est la conception et la réalisation du projet immobilier par le fonds qui permettra d'en faire un projet immobilier aligné avec les critères de la Taxonomie. Un actif peut être considéré comme aligné avec la Taxonomie à partir du moment où le Permis de Construire qui décrit et définit les caractéristiques techniques du projet est déposé et est en accord avec les critères de la Taxonomie.

Novaxia One vise une cible minimum d'alignement à la Taxonomie de 11% à partir du 31/12/2024.

Au 31/12/2022, l'alignement des investissements sur la Taxonomie, hors obligations souveraines* :



**Le fonds n'investira pas dans des obligations souveraines.*

Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont alignées à la Taxonomie de l'UE0F¹⁰ ?

☐ Oui

¹⁰ Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la Taxonomie européenne que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne nuisent pas de manière significative à un objectif de la Taxonomie européenne. Les critères complets pour les activités économiques liées au gaz fossile et à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la Taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214.

- ☐ Gaz fossile ☐ Energie nucléaire
- ☒ Non

Quelle est la part minimale d'investissements dans les activités transitoires et habilitantes ?

La nature des investissements du fonds Novaxia One (notamment, acquisition et propriété de bâtiments) ne couvre pas des activités transitoires et/ou habilitantes au sens de la Taxonomie.



Quelle est la part minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la Taxonomie de l'UE ?

Novaxia Investissement travaille actuellement sur la mesure de l'alignement des encours (investissements immobiliers directs) du fonds One à la Taxonomie européenne. Cependant, les investissements (hors immobilier direct) du fonds Novaxia One ne sont pas alignés à date.



Quelle est la part minimale d'investissements durables ayant un objectif social ?

La stratégie ISR du fonds Novaxia One couvre les 3 piliers E, S et G et s'appuie sur un objectif majeur de recyclage d'immobilier obsolète en immobilier performant. Par conséquent, les investissements du fonds ne portent pas sur un objectif social majeur.



Quels sont les investissements inclus dans la catégorie « #2 Non Durables », quelle est leur finalité et existe-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Le fonds Novaxia One n'investira pas dans des actifs immobiliers sans objectif de durabilité, mais maintiendra une poche de liquidité réglementaire qui atteindra 10% de son portefeuille.



Un indice spécifique est-il désigné comme indice de référence pour atteindre l'objectif d'investissement durable ?

Non applicable. Le fonds ne suit pas d'indice de référence.

Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur sa page internet dédiée : [Novaxia One](#).

