



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

DOCUMENT D'INFORMATION DES INVESTISSEURS

Date de mise à jour : 29 Avril 2024

1.	DEFINITIONS	5
2.	CARACTERISTIQUES GENERALES	5
2.1	Caractéristiques de la Société.....	5
2.2	Renseignements sur les Parts émises par la Société	6
2.3	Mise à disposition de différents documents et informations	7
3.	ACTEURS DE LA SOCIETE	8
4.	POLITIQUE DE GESTION DE LA SOCIETE	13
4.1	Objectif de gestion	13
4.2	Indicateur de référence	14
4.3	Stratégie d'investissement de la Société.....	14
	ACTIFS ELIGIBLES	19
4.4	Règles de co-investissements.....	22
4.4.1	Co-investissement de la Société avec une Société Liée	22
4.4.2	Co-investissements de la Société avec la Société de Gestion, ses dirigeants et salariés et les personnes agissant pour son compte	22
4.5	Profil de risque	22
4.5.1	Risques généraux	23
4.5.2	Risques liés à la stratégie d'investissement	24
4.5.3	Risques inhérents à l'absence de comptes historiques de la Société.....	30
4.6	Souscripteurs concernés, profil de l'investisseur type.....	30
4.7	Garantie ou protection.....	31
4.8	Conséquences juridiques liées à la souscription des Parts	31
4.9	Traitement préférentiel	31
5.	PARTS DE LA SOCIETE	32
5.1	Caractéristiques des Parts	32
5.2	Valeur Liquidative.....	33
5.3	Durée de placement recommandée	33
5.4	Modalités de souscription et de rachat des Parts.....	33
5.4.1	Souscription des Parts	33
5.4.2	Rachat des Parts	36
5.5	Cession des Parts	39
5.6	Modalités de distribution de la Société.....	39
6.	FRAIS ET COMMISSIONS	40
6.1	Commissions de souscription et de rachat.....	40
6.2	Frais et commissions.....	40
6.2.1	Frais de gestion de la Société.....	41
6.2.2	Frais de gestion externes à la Société de Gestion.....	42
6.2.3	Frais liés aux opérations sur Actifs Immobiliers hors commissions d'acquisition ou de cession d'Actifs Immobiliers	42
6.2.4	Commission d'acquisition d'Actifs Immobiliers	43
6.2.5	Commission de cession d'Actifs Immobiliers	43

6.2.6	Commissions de mouvement liées à l'investissement en valeurs mobilières	43
6.2.7	Frais de constitution	44
6.2.8	Frais d'exploitation immobilière	44
6.2.9	Frais indirects.....	45
7.	ORGANE DE GOUVERNANCE	45
8.	SUIVI DES RISQUES	45
9.	EVALUATION ET COMPTABILISATION	45
9.1	Immobilisations.....	46
9.2	Ecart de réévaluation	46
9.2.1	Evaluation des immeubles	46
9.2.2	Evaluation des parts de SCPI.....	46
9.2.3	Evaluation des parts ou actions des FIA (hors SCPI).....	47
9.2.4	Evaluation des autres sociétés immobilières.....	47
9.2.5	Evaluation des valeurs mobilières	47
9.3	Autres actifs	47
9.4	Endettement.....	48
9.5	Mesure du risque global de la Société	49
10.	REGIME FISCAL	49
10.1	Généralités	49
10.2	Taxe 3%	49
11.	ECHANGE AUTOMATIQUE DE RENSEIGNEMENTS EN MATIERE FISCALE	51
12.	INFORMATION DES ASSOCIES	51
12.1	Langue de communication	51
12.2	Notifications.....	51
12.3	Modification du Document d'Information	52
12.4	Rapport annuel.....	52
12.5	Documents d'information périodiques	53
13.	AUTRES INFORMATIONS.....	53

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

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

AVERTISSEMENT

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

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

Les Parts de la Société pourront être proposées par des investisseurs ayant la qualité d'assureurs comme unités de compte de contrats d'assurance-vie. Seuls les investisseurs ayant la connaissance et l'expérience requises pour comprendre les caractéristiques et les risques de l'investissement immobilier, recherchant la performance immobilière d'un placement à long terme et capable de supporter une perte en capital peuvent envisager d'utiliser les Parts de la Société comme unité de compte de référence de leurs contrats d'assurance-vie, mais ne pourront pas souscrire ou acquérir directement des Parts de la Société.

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

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

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

Les demandes de rachat ou de Cession des Parts ne sont autorisées que dans les conditions et limites prévues aux Articles 0 et 5.5 ci-après. En particulier, en cas de demande de rachat des Parts de la Société, la Société de Gestion attire l'attention des investisseurs potentiels sur le fait que la somme qui leur sera versée pourra être inférieure à celle qui avait été initialement investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de la Société, et en particulier de la valeur liquidative des fonds sous-jacents ou des actifs détenus en direct par la Société.

En souscrivant ou en acquérant des Parts, tout souscripteur ou acquéreur s'expose à certains risques mentionnés à l'Article 5 ci-après. Les investisseurs potentiels sont donc incités à effectuer leurs propres diligences quant aux conséquences juridiques, fiscales et financières, ainsi que toutes autres conséquences découlant de leur investissement dans la Société, afin

d'arriver à leur propre détermination de l'intérêt d'investir dans la Société et d'évaluer les risques de cet investissement.

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

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

1. DEFINITIONS

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

2. CARACTERISTIQUES GENERALES

2.1 Caractéristiques de la Société

Nature juridique	NOVAXIA VISTA est un fonds d'investissement alternatif au sens de la directive 2011/61/UE du 8 juin 2011 (la « Directive AIFM ») de droit français, relevant de la qualification d'Autre FIA visée à l'article L. 214-24 III du Code monétaire et financier. NOVAXIA VISTA est régie par les dispositions de la sous-section 1 de la section 2 du chapitre IV du titre I du livre II du Code monétaire et financier ainsi que par les dispositions applicables du Code civil et du Code de commerce.
Forme sociale	NOVAXIA VISTA est constituée sous la forme d'une société civile à capital variable (la « Société »), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 914 529 441.
Dénomination sociale	NOVAXIA VISTA
Siège social	45 rue Saint-Charles, 75015 Paris
Date de création de la Société	La Société a été immatriculée le 14/09/2022 au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris (la « Date de Constitution ») sous le numéro 914 529 441.
Durée de vie de la Société	La durée de vie de la Société prévue dans les Statuts est de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sous réserve d'une

	dissolution anticipée ou d'une prorogation dans les conditions prévues dans les Statuts et dans le Document d'Information.
Commercialisation	Les Parts de la Société seront commercialisées auprès de clients professionnels ayant la qualité d'Investisseurs Autorisés définis à l'Article 4.6, selon les modalités prévues par les articles L. 214-24-1 I du Code monétaire et financier, 421-1 et suivants du RG AMF et par l'Instruction AMF n° 2014-03. La Société sera notamment accessible au travers d'unités de compte de contrats d'assurance-vie, de contrats de capitalisation ou dans le cadre de plans d'épargne retraite.
Synthèse de l'offre de gestion	a) <u>Compartiments</u> : non. b) <u>Souscripteurs concernés</u> : les Parts sont destinées aux Investisseurs Autorisés définis à l'Article 4.6. c) <u>Montant minimum de souscription initiale</u> : le Montant minimum est défini à l'Article 5.4.1(c). d) <u>Montant minimum de souscription ultérieure</u> : une Part. e) <u>Code ISIN</u> : <u>Parts A</u> : FR001400BUH0 <u>Parts I</u> : FR001400BUI8

2.2 Renseignements sur les Parts émises par la Société

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

Il existe deux (2) catégories de Parts.

Dénomination commerciale	Code ISIN	Devise de libellé	Valeur nominale	Montant minimum de souscription initiale	Décimalisation	Minimum de souscription ultérieure
Parts A	FR001400BUH0	EUR	1 euro	50 000 euros (prime d'émission incluse)	10 000 ^{ème}	1 Part (*)

Part I	FR0014 00BUI8	EUR	1 euro	1 000 000 euros (prime d'émission incluse)	10 000 ^{ème}	1 Part (*)
--------	------------------	-----	--------	---	-----------------------	------------

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

2.3 Mise à disposition de différents documents et informations

Les Statuts, les derniers documents annuels et périodiques, la dernière Valeur Liquidative des Parts de la Société, la dernière version du Document d'Information, le DIC PRIIPS et l'information sur les performances passées de la Société sont adressés, gratuitement sur simple demande, aux Associés.

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

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

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

NOVAXIA INVESTISSEMENT
45 rue Saint-Charles
75015 Paris
E-mail : middle-office@novaxia-invest.fr

3. ACTEURS DE LA SOCIETE

<u>Société de Gestion</u>	La Société sera gérée par NOVAXIA INVESTISSEMENT, une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 1^{er} juillet 2014 sous le numéro GP-14000022, dont le siège social est sis 45 rue Saint-Charles 75015 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sous le numéro 802 346 551 (la « Société de Gestion »). Le capital social de la Société de Gestion est de 1 700 000 euros. Conformément aux stipulations du IV de l'article 317-2 du RG AMF, afin de couvrir les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion des fonds qu'elle gère, NOVAXIA INVESTISSEMENT dispose d'une assurance de responsabilité civile professionnelle suffisante pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité pour négligence professionnelle. <u>Principales obligations :</u> La Société de Gestion assume sous sa responsabilité la gérance de la Société dans les conditions et avec les pouvoirs prévus par la loi, pour toute la durée de vie de la Société, conformément à la Règlementation Applicable, la documentation de la Société, notamment les Statuts, et l'intérêt social. La Société de Gestion est habilitée à effectuer tous les actes de gestion qui entrent dans l'objet social et qui sont conformes à l'intérêt de la Société conformément aux dispositions de l'article 1848 alinéa 1^{er} du Code civil, sous réserve des décisions que la loi attribue expressément aux assemblées des Associés. La Société de Gestion agit notamment en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par les Statuts. Dans le cadre de sa mission, la Société de Gestion agit de manière honnête, loyale, professionnelle, indépendante, et dans l'intérêt de la Société et des Associés. La Société de Gestion est responsable de l'évaluation des Actifs de la Société ainsi que du calcul et de la publication de la Valeur Liquidative. La Société de Gestion assure le contrôle de la qualité des Associés ; elle s'assure que les critères relatifs à la capacité des souscripteurs ou acquéreurs de Parts ont été respectés et que ces derniers ont reçu l'information requise lors de la souscription au capital de la Société.
----------------------------------	--

	La Société de Gestion assure un « traitement équitable » à tous les Associés. <u>Délégations :</u> La Société de Gestion assume les fonctions de gestion des investissements de la Société (gestion du portefeuille et gestion des risques). Elle ne délègue pas la gestion de tout ou partie du portefeuille de la Société. <u>Droit des Associés :</u> La Société de Gestion est nommée dans les Statuts. La Société de Gestion rend compte de sa mission aux Associés lors des réunions d'Associés ainsi que par l'envoi aux Associés des <i>reportings</i> dans les conditions prévues à l'Article 12 ci-après.
<u>Dépositaire</u>	CACEIS BANK Siège social : 1-3 place Valhubert, 75013 Paris, France Adresse postale : 1-3 place Valhubert, 75013 Paris, France Les missions confiées à CACEIS BANK en tant que dépositaire (le « Dépositaire »), tant légales que réglementaires et conventionnelles sont notamment les suivantes : – suivi des flux de liquidité de la Société (notamment paiements et versements liés aux opérations de souscription et de rachat de Parts) ; – la conservation des actifs ou la tenue de registre ou de position et le contrôle de l'inventaire des actifs de la Société ; – le contrôle de la régularité des décisions de la Société et de la Société de Gestion ; – le contrôle de l'inventaire des actifs de la Société. <u>Principales obligations :</u> Dans le cadre de sa mission, le Dépositaire agit de manière honnête, loyale, professionnelle, indépendante et dans l'intérêt de la Société et des Associés. Le Dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le Code monétaire et financier et la Réglementation Applicable.

	A ce titre, dans les conditions fixées par le RG AMF, le Dépositaire exerce les trois missions suivantes : (a) suivi des flux de liquidités de la Société ; (b) garde des actifs de la Société ; (c) contrôle de la Société de Gestion et de la Société. Le Dépositaire ne peut déléguer à des tiers les fonctions telles que visées au (a) et au (c) ci-avant. Le Dépositaire peut déléguer à des tiers les fonctions de garde des actifs visés au (b) ci-avant dans les conditions fixées par le RG AMF. <u>Droit des Associés :</u> Le Dépositaire est nommé pour une durée indéterminée. A cet égard, une convention est conclue entre le Dépositaire et la Société. Cette convention définit la mission du Dépositaire et détermine les termes de sa rémunération. Le Dépositaire est responsable à l'égard de la Société ou à l'égard des Associés de la Société en cas de mauvaise exécution de sa mission telle que définie par la Règlementation Applicable, y inclus plus particulièrement dans les cas visés aux articles 100 et suivants du règlement délégué (UE) n°231/2013 complétant la Directive AIFM. En cas de perte d'instruments financiers conservés, le Dépositaire restitue à la Société les instruments financiers, y compris les instruments du marché monétaire sans retard utile. La responsabilité du Dépositaire n'est pas engagée s'il prouve que la perte résulte d'un événement extérieur et que l'ensemble des conditions de l'article 101 du règlement délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012 sont remplies. Le Dépositaire est responsable à l'égard de la Société ou à l'égard des Associés de toute autre perte résultant de la négligence ou de la mauvaise exécution intentionnelle de ses obligations. La responsabilité du Dépositaire à l'égard des Associés de la Société peut être mise en cause directement, ou indirectement par l'intermédiaire de la Société de Gestion, selon la nature juridique des rapports existants entre le Dépositaire, la Société de Gestion et les Associés de la Société.
<u>Commissaire aux Comptes</u>	Mazars Tour Exaltis 61 Henri Regnault – 92 400 Courbevoie

	Signataire : Mathieu DELAFOY RCS de Nanterre : B 784 824 153 (le « Commissaire aux Comptes ») <u>Principales obligations :</u> Le Commissaire aux Comptes est en charge de la certification des comptes annuels de la Société. <u>Droits des Associés :</u> Le Commissaire aux Comptes est nommé par l'assemblée générale des Associés pour six (6) exercices (dans les Statuts ou par décision collective des Associés). Le Commissaire aux Comptes est responsable vis-à-vis de la Société ou des Associés en cas de mauvaise exécution de sa mission.
<u>Etablissement en charge du contrôle de la qualité des investisseurs</u>	Le contrôle de la qualité des souscripteurs et des obligations en matière d'identification des clients sera effectué par la Société de Gestion.
<u>Déléataire de la gestion comptable</u>	La gestion comptable de la Société est confiée, sur délégation de la Société de Gestion à : FORSTONE – Société à responsabilité limitée au capital social de 60.000 euros dont le siège social est 6 Rue du Colonel Delorme à Montreuil (93100) immatriculée au RCS de Bobigny sous le numéro 841 565 021.
<u>Centralisateur</u>	La Société de Gestion assume le rôle de centralisateur. Le centralisateur est essentiellement en charge de la réception et du traitement des ordres de souscription ou de rachat des Parts de la Société.
<u>Expert Immobilier</u>	L'Expert Immobilier est en charge de l'évaluation ou du contrôle de l'évaluation des Actifs Immobiliers. La Société de Gestion sélectionne un ou plusieurs experts immobiliers parmi la liste exhaustive suivante : • Cushman & Wakefield • BNP • BPCE • CBRE • JLL • Knight Frank

<u>Prestataires de services immobiliers</u>	La Société de Gestion pourra confier tout ou partie des missions de <i>property management</i> et d'<i>asset management</i> immobilier relatives aux Actifs Immobiliers détenus directement ou à travers des Sociétés Liées à des prestataires immobiliers tiers. Les <i>asset managers</i> interviendront en qualité de conseils dans le cadre de décisions portant sur l'acquisition ou la gestion d'Actifs Immobiliers, notamment pour la mise en œuvre de stratégies d'investissement spécifiques. Les <i>property managers</i> prendront en charge : - la gestion locative (suivi des baux, indexation, mise à jour mensuelle de l'état locatif, états des lieux lors de l'entrée et de la sortie, représentation du propriétaire aux assemblées générales, stockage des contrats et des documents officiels) ; - la gestion technique (budget pour l'année à venir, établissement du Plan Pluriannuel des Travaux, choix des intervenants, conditions des appels d'offre et des rapports d'analyse, suivi des travaux et respect du budget) ; - le suivi des impayés (suivi hebdomadaire et des impayés et relances, validations des communications par lettres recommandées avec accusé de réception, commandements de payer, mise en place d'éventuels échéanciers, et d'une manière générale, la mise en œuvre de l'ensemble des moyens permettant de recouvrer les sommes) ; - le suivi et la mise en paiement des impôts, taxes et cotisations (suivi, paiement et recouvrement des taxes foncières). Ces prestataires seront sélectionnés par la Société de Gestion au regard de la typologie des Actifs Immobiliers et des stratégies mises en place, de leurs capacités et réputation, et des conditions d'intervention (coût de la prestation notamment), conformément à sa procédure de meilleure sélection. La Société pourra en particulier s'appuyer sur l'expérience de Novaxia Développement. A cet égard, Novaxia Développement pourra fournir des prestations de services au profit de la Société ou, le cas échéant, de toute société dans laquelle la Société serait investie, dans le cadre d'un contrat pour (i) la recherche d'actifs (ii) la conception et la réalisation de projets (iii) la commercialisation et (iv) l'<i>asset management</i>. Elle sera à ce titre rémunérée selon une rémunération de marché qui sera portée à la connaissance des Associés.
---	---

4. POLITIQUE DE GESTION DE LA SOCIETE

La politique de gestion et d'investissement de la Société s'appuie sur le constat d'une prise de conscience post-covid du retard de la France et de l'Europe dans la filière de l'innovation dans le domaine des sciences, notamment médicales, et des technologies. Dans les secteurs de la science de la vie qui se développent post-covid, l'équation du succès pour rattraper le retard et accélérer la transition est d'allier innovation, talent, capitaux et locaux adaptés.

L'innovation et le talent sont déjà présents en France, et des capitaux publics et privés sont de plus en plus investis dans la recherche et le développement pour répondre aux enjeux sociétaux de long terme. Le secteur des Sciences de la Vie présente aujourd'hui tous les ingrédients pour constituer une thématique d'investissement immobilier. La Société souhaite ainsi investir sur les secteurs innovants où l'« immobilier adapté » est un facteur clé de leur développement. .

En complément, la stratégie d'investissement s'appuie sur les tendances des grands défis liés au Plan France 2030 qui suit 10 objectifs pour « mieux comprendre, mieux vivre, mieux produire à l'horizon 2030 », sur le plan de relance européen de 750 milliards d'euros en 2020 et l'engagement de 100 milliards d'euros d'investissement via France Relance.

Ainsi, la politique de gestion et d'investissement vise à décliner ces besoins en immobilier pour soutenir ces entreprises en leur offrant des locaux adaptés et faire naître des campus des Sciences de la Vie et des Technologies d'Avenir.

4.1 Objectif de gestion

L'objectif de la Société est de proposer aux Investisseurs Autorisés d'acquérir une participation dans un portefeuille majoritairement immobilier diversifié et exposé dans des actifs et projets immobiliers participant à une dynamique de développement des Sciences de la Vie et des Technologies d'Avenir en France, Europe et dans les autres pays de l'OCDE, et offrant des perspectives de rendement et de valorisation sur la durée de placement recommandée, conformément aux principes énoncés au présent Article 4.

La Société a pour objectif de réaliser une performance annualisée globale de 5 % (nette de frais et commissions supportés directement et indirectement par la Société tels que décrits à l'Article 6) sur une durée de placement recommandée de huit (8) ans.

Cet objectif de gestion n'est pas garanti.

La Société vise également à concilier cet objectif de performance et avec des objectifs extra-financiers concernant 90% de l'actif net de la Société, à l'exception de la poche de Liquidité.

La Société investit maximum 10% de son actif net dans des projets immobiliers solidaires qui adoptent une démarche d'investissement et de gestion solidaires et vise à participer au développement de projets à fort impact social, en mettant à disposition les projets pour de l'hébergement d'urgence, le montage de projets d'occupation temporaire en lien avec les territoires et par de l'insertion professionnelle sur les chantiers de construction.

La Société poursuit ainsi un objectif d'investissement durable au sens de l'article 9 du Règlement (UE) 2019/2088 du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (ci-après « **SFDR** »). Ces objectifs sont détaillés à l'article 4.3(b).

Cet objectif sera recherché au travers de :

- une sélection d'Actifs Immobiliers, situés en France, en Europe et dans les autres pays de l'OCDE, essentiellement composés d'immeubles, de droits réels immobiliers, de titres de sociétés immobilières, de parts ou d'actions de fonds d'investissements alternatifs (FIA) à vocation immobilière et, notamment, de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), ou de parts, actions ou droits de véhicules d'investissement de droit étranger (les « **Actifs Immobiliers** ») ;
- la constitution et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières et d'instruments financiers nécessaires pour assurer notamment la gestion de la trésorerie courante et de la liquidité des Parts, sous la forme d'une Poche de Liquidité, dans les conditions précisées ci-après à l'Article 4.3(c) ;
- l'utilisation positive de l'effet de levier des financements externes, dans les conditions précisées ci-après à l'Article 4.3(d) à l'Article 4.3(e); et ;
- d'une manière générale toutes opérations et tous investissements qui ne seraient pas contraires aux conditions d'éligibilité en unités de comptes, telles que prévues par le Code des assurances entrant dans l'objet social susvisé à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

4.2 Indicateur de référence

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

4.3 Stratégie d'investissement de la Société

La stratégie d'investissement de la Société vise à constituer un portefeuille à vocation immobilière participant à une dynamique de développement des Sciences de la Vie et des Technologies d'Avenir, situé en France, en Europe et dans les autres pays de l'OCDE, essentiellement composé d'actifs immobiliers détenus en direct par la Société, ou indirectement via des parts ou actions de FIA immobiliers, de titres de sociétés immobilières ou de parts, actions ou droits de véhicules d'investissement immobilier de droit étranger, et dont les caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) sont susceptibles d'être améliorées durant la phase de gestion.

Il est précisé que la Société pourra investir dans des parts ou actions de fonds gérés par la Société de Gestion. Dans cette hypothèse, la Société ne bénéficiera pas de droit de vote et ne sera pas prioritaire en cas de demande de retrait.

(a) Allocation stratégique cible entre la Poche Immobilière et la Poche de Liquidité

A l'issue d'une période de trois (3) ans à compter de la Date de Constitution, la composition cible de l'actif de la Société sera la suivante :

- à hauteur de quatre-vingt-dix (90) % de l'actif en Actifs Immobiliers situé en France, en Europe et dans les autres pays de l'OCDE, détenu directement ou indirectement (la « **Poche Immobilière** ») ;
- à hauteur de dix (10) % de l'actif en Actifs Liquides éligibles à la poche de liquidités telle que précisée ci-après (la « **Poche de Liquidité** »).

(b) Stratégie d'investissement de la Poche Immobilière

La stratégie de la Poche Immobilière consiste à investir, directement ou indirectement, dans des immeubles loués ou à développer pour une destination diversifiée (bureaux, activités, logistiques, laboratoires secs, laboratoires humides, sites de production...) et vise une large typologie de locataires (grands groupes, Petites et Moyennes Entreprises (« **PME** »), Entreprises de Taille Intermédiaire (« **ETI** »), incubateurs, mono-locataires ou multi-locataires...)

Les secteurs d'activités sont notamment en lien avec le principe « mieux produire, mieux vivre et mieux connaître » : HealthTech, AgriTech, produits pharmaceutiques, laboratoires de recherche santé, technologies biomédicales, technologie des systèmes de la vie, produits nutraceutiques, dispositifs biomédicaux, sciences de l'environnement, intelligence artificielle et autres technologies d'avenir (transports responsables, mobilité douce, ...) ou répondant à une grille de critères définie par la Société de gestion.

La stratégie de la Poche Immobilière reposera ainsi majoritairement sur deux types d'Actifs Immobiliers moteurs de performance :

- Actifs Immobiliers fournissant un rendement immédiat composés d'immeubles tertiaires, détenus directement ou indirectement, loués à des acteurs des Sciences de la Vie et des Technologies d'Avenir en lien avec le principe « mieux produire, mieux vivre, mieux connaître » ;
- Actifs Immobiliers de développement composés d'immeubles, détenus directement ou indirectement, notamment tertiaires, friches industrielles, recyclables en immobilier de Sciences de la Vie et de Technologies d'Avenir.

Les opérations de la Poche Immobilière porteront majoritairement sur des investissements directs ou indirects dans des (i) immeubles construits ou à construire, libres ou occupés, (ii) terrains, (iii) entrepôts ou (iv) friches industrielles, situés en France, en Europe et dans les autres pays de l'OCDE.

La Société pourra en outre réaliser des opérations de développement (construction, contrats de promotion immobilière, acquisitions en l'état futur d'achèvement, contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée) en vue de la location.

La Société pourra avoir recours au co-investissement pour permettre d'offrir aux investisseurs une plus importante granularité des investissements et/ou pour accéder à de l'expertise. Ainsi, ils pourront être réalisés en co-investissement avec des partenaires qui bénéficient de l'expertise d'acteurs institutionnels du marché.

Ces Actifs Immobiliers seront identifiés dès leur acquisition, selon l'analyse de la Société de Gestion, comme présentant un potentiel de rendement immédiat ou suite à la mise en place de programmes de rénovation, de réhabilitation ou de recyclage dans le respect de l'objectif de zéro

artificialisation nette des sols (ZAN) de la société (selon des objectifs extra-financiers de responsabilité sociétale et environnementale).

La Société vise à concilier investissement responsable et rentable pour les Associés, amélioration des conditions de vie urbaine des femmes et des hommes, développement des territoires et préservation de l'environnement.

Les Actifs Immobiliers sont sélectionnés et gérés au regard de critères ESG et selon deux approches « *Best in Progress* » visant à créer de la valeur financière et extra-financière :

- en mettant en œuvre un plan d'action à impact ESG sur les actifs loués afin d'améliorer la note ESG des actifs, notamment concernant l'existant, le confort des locataires et l'impact territorial du site ;
- en développant l'investissement dans des projets de recyclage urbain se traduisant par l'amélioration de la note ESG d'actifs dans un état initial obsolète et transformés en actifs immobiliers de sciences.

Chaque acquisition d'Actif Immobilier fera ainsi l'objet d'une analyse lors des comités d'investissement, qui permettra d'identifier les caractéristiques ESG de chaque Actif Immobilier au regard d'une grille d'analyse extra-financière établie par la Société de Gestion selon la typologie du projet (développement de projet immobilier neuf ou acquisition d'actif loué) et de définir des objectifs ESG, en particulier liés au recyclage urbain, et la stratégie à mettre en place pour les atteindre.

Au terme de cette évaluation extra-financière, chaque Actif Immobilier se voit octroyer une note ESG au regard notamment de ses caractéristiques et de son potentiel de participation au recyclage urbain. La notation ESG de l'actif fait l'objet d'une mise à jour annuelle pour prendre en compte l'avancée du projet immobilier (dans le cas d'un projet de développement) ou de la mise en œuvre d'actions d'amélioration (dans le cas de projet de rendement).

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.

La Société s'engage à améliorer significativement (soit plus de 20%) la note ESG de l'ensemble des Actifs Immobiliers issus des opérations de recyclage urbain sous gestion directe entre la phase d'acquisition et de livraison au-delà de la note minimale, ainsi que celle des Actifs Immobiliers de rendement sous gestion directe.

Les notes minimales à atteindre et maintenir sont différentes selon la typologie d'actif :

- la note minimale à atteindre pour une opération de développement est 52/100 ;
- la note minimale à atteindre pour une opération de rendement de plus de 30 millions d'euros à l'acquisition en France est 53/100 ;
- la note minimale à atteindre pour les autres opérations de rendement est 58/100.

Pour construire une note minimale valable pour chacune des classes d'actifs (bureaux, laboratoires, mixte bureaux-laboratoires, sites industriels), les référentiels ci-dessous ont été utilisés par un prestataire expert immobilier pour définir les notes minimales :

- référentiels sectoriels (GRESB, OID) ;
- benchmarks sectoriels (notamment GRESB, ULI) ;
- références et benchmarks internes ;
- réglementations françaises et européennes (Taxonomie, SFDR) ;
- études disponibles en ligne.

En outre, concernant la part de la Poche Immobilière investie dans une ou des parts ou actions de FIA immobiliers, seront ciblés des SCPI et/ou des FIA immobiliers (i) dont la stratégie d'investissement et de gestion est alignée avec la stratégie ESG de la Société, (ii) labellisés ISR et (iii) poursuivant un objectif d'investissement durable au sens de l'Article 9 du Règlement SFDR.

La liste complète des critères ESG pris en compte par la Société est présentée au sein du Code de transparence du fonds et de la Note méthodologique de la stratégie ESG de la Société.

Chaque Actif Immobilier fera l'objet d'un suivi dans le cadre d'un plan de contrôle annuel, effectué par la responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI) de la Société de Gestion, et vérifié par un cabinet externe (contrôle de 3e niveau), afin notamment de suivre l'état d'avancement du plan d'amélioration au regard des objectifs fixés.

Les résultats de la stratégie ESG mise en place par la Société feront l'objet d'une communication spécifique dans le cadre du rapport annuel de la Société.

Les résultats des stratégies ESG de ces actifs de la Poche Immobilière seront communiqués dans le cadre du rapport annuel de la Société en toute transparence.

Au travers de cette stratégie, la Société vise à atteindre les objectifs suivants :

- un objectif environnemental de réduction des consommations d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre, par le recyclage d'Actifs Immobiliers obsolètes et la construction de bâtiments performants (soit par réhabilitation, soit par transformation, soit par déconstruction-reconstruction). Pour ce faire, la Société vise notamment un niveau de performance énergétique et environnementale supérieure aux exigences réglementaires sur les nouvelles constructions et respectant l'engagement de Zéro artificialisation nette des sols, par une gestion durable des déchets de chantier et en favorisant la réhabilitation et le réemploi.
- dans le cas des opérations de développement sous gestion directe, un objectif social de lutte contre les inégalités et d'intégration sociale par le développement de l'occupation temporaire des Actifs Immobiliers lors de la phase de vacance des locaux au bénéfice d'acteurs de l'économie sociale et solidaire œuvrant pour lutter contre les exclusions et inégalités sociales, économiques et culturelles ;

- un objectif social visant à mesurer la capacité de la Société à développer et exploiter des catalyseurs d'innovation pour la communauté de chercheurs et d'entreprises innovantes en mesurant la satisfaction des locataires selon des critères de confort, de qualité et d'inclusion dans le territoire ;
- un objectif social visant à favoriser la cohésion et l'intégration sociale en intégrant des clauses d'insertion de personnes en difficulté dans les contrats de travaux conclus avec les prestataires et partenaires de la Société de Gestion.

L'ensemble des Actifs Immobiliers de la Société sont considérés comme des investissements durables en ce qu'ils contribuent à l'objectif environnemental de réduction des consommations d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre.

Cet objectif s'inscrit dans le cadre du premier objectif environnemental identifié par le règlement (UE) 2020/852 *sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables* (ci-après « Taxonomie »), à savoir l'atténuation du changement climatique auquel les investissements sous-jacents de la Société contribuent.

En outre, la Société de Gestion s'assure que l'ensemble des investissements de la Société contribuent à l'objectif susmentionné sans porter atteinte de manière significative à aucun des autres objectifs durables, environnementaux et sociaux, définis par l'article 2 (17) du règlement SFDR en réalisant une évaluation globale de la durabilité de chaque actif.

La Société de Gestion s'assure également que les sociétés dans lesquelles les investissements sont réalisés appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La part des investissements durables ayant un objectif environnemental représente 100%, dont 0% sont alignés sur les objectifs environnementaux du Règlement Taxonomie. En effet, la stratégie d'investissement de la société est de développer et d'exploiter des actifs immobiliers tout en répondant à un objectif d'atténuation des émissions de gaz à effet de serre de ces actifs. De par, les ambitions du règlement Taxonomie, ainsi que l'absence de seuil et de benchmark réglementaire permettant de justifier ou non l'atteinte d'une performance énergétique cible et environnementale cible des actifs immobiliers de type Laboratoire, le calcul de l'alignement avec le Règlement Taxonomie n'est à ce jour pas possible. L'objectif à terme est de viser l'augmentation du pourcentage d'alignement. Le pourcentage d'alignement avec le Règlement Taxonomie sera calculé chaque année et publié dans les reporting de la société.

La part « non durable » des investissements de la Société représente une portion limitée des investissements nécessaires à la gestion de la liquidité et à la mise en place d'une politique de couverture du risque de taux d'intérêt ou de change, le cas échéant, telles que mentionnées ci-après. Ces investissements ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Il n'existe pas de benchmark de référence pour l'atteinte de cet objectif d'investissement durable qui est en cours de construction.

La méthodologie est détaillée dans le Document de Transparence de la Société.

Enfin, la Poche Immobilière sera également investie dans des projets immobiliers solidaires à impact social, sous la forme (i) de titres émis par des entreprises solidaires agréées Entreprise

Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS) en application de l'article L. 3332-17-1 du Code du travail, notamment actives dans les domaines de l'immobilier social et solidaire et (ii) de parts ou actions de fonds solidaires et labellisés Finansol.

Ces Actifs Solidaires représenteront cinq (5) à dix (10) % de l'actif net de la Société.

Ces actifs dits « solidaires » s'inscrivent dans le cadre de l'économie sociale et solidaire (ESS) qui se compose des activités de production, de transformation, de distribution, d'échange et de consommation de biens ou de services mises en œuvre, notamment par des sociétés commerciales recherchant une utilité sociale (soutien à des personnes en situation de fragilité, lutte contre leur exclusion, préservation et développement du lien social, maintien et renforcement de la cohésion territoriale, contribution à l'éducation et à la citoyenneté, développement durable, transition énergétique, promotion culturelle ou solidarité internationale...).

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

ACTIFS ELIGIBLES	
Actifs Immobiliers détenus en direct	
1	immeubles construits ou que la Société fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de leur location ou dans le cadre d'une opération de promotion en vue de la conclusion de contrats de réservation ;
2	terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.
Les immeubles mentionnés au 2 peuvent être acquis par des contrats de vente à terme, de vente en l'état futur d'achèvement ou de vente d'immeubles à rénover ou à réhabiliter, notamment en vue de la revente. Les immeubles pourront faire l'objet de travaux de toute nature, voire de démolition, pour être redéveloppés, transformés ou le cas échéant reconstruits, en vue de leur location ou dans le cadre d'une opération de promotion en vue de la conclusion de contrats de réservation.	
La Société peut conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles sur les terrains mentionnés au 2 et participer à des opérations d'achat ou de construction en vue de la revente.	
Les droits réels mentionnés ci-dessus peuvent être détenus notamment sous les formes suivantes :	
1	la propriété, la nue-propriété et l'usufruit ;
2	l'emphytéose ;
3	les servitudes ;
4	les droits du preneur d'un bail à construction ou d'un bail à réhabilitation ;
5	tout droit réel conféré par un titre ou par un bail emphytéotique à raison de l'occupation d'une dépendance du domaine public de l'Etat, d'une collectivité territoriale, ou d'un établissement public sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier réalisés sur cette dépendance ;
6	les autres droits de superficie, etc.

Participations immobilières dans des sociétés contrôlées par la Société	
Les participations directes ou indirectes dans des sociétés contrôlées (y inclus sous la forme d'avances en comptes courants ou le cas échéant de souscription d'obligations (sèches, convertibles, remboursables ou échangeables en actions) ou des titres participatifs respectant les conditions suivantes :	
1	ces sociétés établissent des comptes annuels et des comptes intermédiaires d'une fréquence au moins semestrielle ;
2	les immeubles, les droits réels et les droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail à l'actif de ces sociétés satisfont aux conditions énoncées aux Articles ci-dessus pour les Actifs Immobiliers détenus en direct ;
3	les relations entre la Société et ces sociétés correspondent à l'un des cas suivants : a) la Société détient directement ou indirectement la majorité des droits de vote dans ces sociétés ; b) la Société ou la Société de Gestion désigne, pendant deux exercices successifs, la majorité des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance de ces sociétés. La Société est présumée avoir effectué cette désignation lorsqu'elle a disposé au cours de cette période, directement ou indirectement, d'une fraction supérieure à 40 % des droits de vote, et qu'aucun autre associé ou actionnaire ne détenait, directement ou indirectement, une fraction supérieure à la sienne ; c) la Société ou la Société de Gestion dispose du droit d'exercer une influence dominante sur ces sociétés en vertu d'un contrat ou de clauses statutaires, lorsque le droit applicable le permet ; d) la Société ou la Société de Gestion exerce l'un des droits ou pouvoirs mentionnés aux paragraphes a) à c) ci-dessus, conjointement avec d'autres fonds immobiliers qui sont gérés soit par la Société de Gestion, soit, au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, par une société qui est contrôlée par elle, par une société qui la contrôle ou par une société contrôlée par une société qui la contrôle ; e) ces sociétés s'engagent avec la Société ou la Société de Gestion, par un accord écrit, à transmettre à la Société les informations qui lui sont nécessaires, en vue notamment de l'évaluation des actifs et passifs de ces sociétés, au calcul des limites et quotas d'investissement en actifs immobiliers de la Société, de la limite d'endettement et à la détermination et la mise à disposition des sommes distribuables par la Société.
Participations immobilières dans des sociétés non contrôlées par la Société	
L'actif de la Société peut également comprendre des participations directes ou indirectes (y inclus sous la forme d'avances en comptes courants ou le cas échéant de souscription d'obligations) dans des sociétés à prépondérance immobilière qui ne répondent pas aux conditions fixées aux paragraphes 2 et 3 figurant ci-dessus ainsi que des obligations (sèches, convertibles, remboursables ou échangeables en actions) ou des titres participatifs émis par ces sociétés.	
Participations dans des fonds d'investissement gérés ou non par la Société de Gestion	
L'actif de la Société peut comprendre des parts, actions ou droits de fonds d'investissement constitués notamment sous la forme de FIA (FPS, SCPI, OPCI, Autre FIA, etc.), ou de tout véhicule comparable de droit étranger.	

(c) Stratégie de la Poche de Liquidité

Afin de placer des sommes en attente d'investissements, de loger des sommes disponibles au cours du processus de désinvestissement et pour assurer la liquidité nécessaire au fonctionnement courant de la Société, en particulier pour faire face aux demandes de rachat des Associés selon les modalités de l'Article 5.4.2, la Société pourra investir sa trésorerie courante dans des parts ou actions d'OPCVM ou de FIA monétaires ou obligataires (les « **Actifs Liquides** »)

Au terme d'une période de trois (3) ans maximum à compter de la Date de Constitution de la Société, l'objectif est que la Poche de Liquidité représente 10% de l'actif net de la Société.

(d) Stratégie de financement et sûretés

La Société pourra avoir recours à l'effet de levier au travers principalement d'un endettement, direct ou indirect, bancaire et non bancaire.

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

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

Dans le cas de co-investissement, ne rentrent pas dans le calcul du ratio d'endettement de la Société, les avances en compte courant consenties par les co-associés/co-actionnaires des sociétés détenues directement et indirectement par la Société à ces sociétés, lorsque (i) les avances en compte courant sont de même rang et consenties dans les mêmes termes et conditions que celles que la Société a elle-même accordées et (ii) le montant de ces avances est strictement proportionnel au pourcentage de détention du capital de chacun des associés/actionnaires de la Filiale commune.

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

La Société aura pour objectif, au terme d'une période de trois (3) ans maximum à compter du premier investissement de la Société, de respecter un ratio maximum au titre de l'endettement bancaire ou non-bancaire de la Société, direct et/ou indirect, de quarante (40) % de la valeur des Actifs Immobiliers, laquelle est égale au rapport entre l'ensemble des emprunts net de la trésorerie disponible et la valeur d'expertise des Actifs Immobiliers détenus directement ou indirectement, étant précisé qu'un Actif Immobilier donné peut être financé par endettement jusqu'à cent (100) % de sa valeur.

Ces emprunts pourront être assortis de toutes sûretés et garanties consenties par la Société sur ses Actifs (et notamment sur ses revenus présents ou futurs et les droits de créances lui appartenant) telles que des hypothèques, cessions de créances à titre de garantie (cessions

« Dailly » des articles L. 313-23 et suivants du Code monétaire et financier), des garanties financières, des nantissements de comptes et de créances et cautionnements. La Société pourra également consentir des sûretés réelles ou personnelles en garantie des emprunts souscrits par ses Sociétés Liées.

Une politique de couverture du risque de taux d'intérêt (couverture ou échange de taux) ou de change pourra être mise en place en fonction des conditions de marché. Le risque de change sera systématiquement couvert pour les investissements réalisés en dehors de la zone euro. Des instruments financiers à terme simples pourront ainsi être négociés sur des marchés réglementés, organisés et de gré à gré, en liaison avec la politique d'endettement de la Société et la stratégie d'investissement de cette dernière. Aucun instrument financier à terme ne sera utilisé à des fins d'exposition à un marché, leur seule vocation étant la couverture de la dette souscrite par la Société ou le risque de change.

(e) Emprunts d'espèces

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

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

4.4 Règles de co-investissements

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

La Société pourra notamment avoir recours au co-investissement pour permettre d'offrir aux investisseurs une plus importante granularité des investissements et/ou pour accéder à l'expertise d'acteurs institutionnels du marché sur ces secteurs spécifiques.

4.4.1 Co-investissement de la Société avec une Société Liée

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

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

4.5 Profil de risque

Tout investisseur souscrivant des Parts s'expose aux facteurs de risques généraux et aux facteurs de risques spécifiques. La Société de Gestion ne garantit pas aux Associés qu'ils ne

subiront pas de pertes suite à leur investissement dans la Société, le capital investi peut ne pas être intégralement restitué.

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

4.5.1 Risques généraux

(a) Risque de perte en capital

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

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

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

La Société est constituée sous la forme d'une société civile à capital variable. En conséquence, tout investisseur potentiel doit être conscient qu'en sa qualité d'Associé de la Société il peut être tenu, à l'égard des tiers, indéfiniment responsable des dettes sociales à proportion de sa part dans le capital social de la Société, conformément aux dispositions de l'article 1857 du Code civil.

(c) Risques liés à la gestion discrétionnaire

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

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

4.5.2 Risques liés à la stratégie d'investissement

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

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

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

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

- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, internationale, nationale et locale qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des Actifs Immobiliers ;
- les conditions locales du marché immobilier ;
- la possible concentration géographique des Actifs Immobiliers de la Société ;
- la situation financière des locataires, des acheteurs ou vendeurs des Actifs Immobiliers de la Société ;
- la modification des régimes fiscaux locaux ;
- les lacunes importantes en matière d'informations utilisées pour la décision d'investissement dans les actifs sous-jacents dues à des causes diverses : volonté de certains acteurs, faible historique de performance, du marché ou des actifs comparables, confidentialité, erreurs diverses ;
- les risques liés à l'environnement ;
- la relative illiquidité des Actifs Immobiliers par comparaison aux Actifs Liquides ;
- les possibles écarts entre le prix d'achat des Actifs Immobiliers ou les valorisations des Actifs Immobiliers (effectuées sur la base de modèles internes ou externes) et le prix de vente des Actifs Immobiliers ; et

- l'absence de connaissance par la Société de Gestion de l'existence d'un conflit d'intérêts dans le cas d'achat et/ou vente d'Actifs de la Société.

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

(b) Risque de liquidité

L'attention des Investisseurs Autorisés est attirée sur le fait que leur investissement dans la Société n'est pas liquide. Ils reconnaissent que (i) la Société peut suspendre les demandes de rachat dans les conditions prévues à l'Article 5.4.25.4.2(e) et que (iii) les Cessions de Parts de la Société sont soumises aux conditions visées à l'article 5.5.

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

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

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

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

(d) Risques spécifiques liés aux opérations de recyclage

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

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

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

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

(f) Risques liés à l'engagement sur des instruments financiers à terme

Le recours aux instruments financiers à terme permettra à la Société de couvrir partiellement ou totalement son exposition au risque de taux d'intérêt et de change, mais pourra également induire un risque de contrepartie en cas de défaillance de son cocontractant et ainsi entraîner un risque de baisse de la Valeur Liquidative de la Société plus significative et rapide que celle des Actifs sur lesquels la Société est investie. Par ailleurs, ces instruments financiers à terme sont évalués à leur valeur de marché trimestriellement *a minima*. Il se peut que la valeur de marché soit négative et affecte négativement la Valeur Liquidative.

(g) Risques de taux

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

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

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

(h) Risque de change

Le risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la Société, soit l'euro. La fluctuation des monnaies par rapport à l'euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur de ses actifs.

Le risque de change sera systématiquement couvert pour la part des investissements effectués hors de la zone euro.

(i) Risque de contrepartie

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

(j) Risque actions

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

(k) Risques de durabilité

Le risque de durabilité est un événement ou une condition environnementale, sociale ou de gouvernance d'entreprise, dont la survenance peut entraîner une détérioration importante du profil financier, de la liquidité, de la rentabilité ou de la réputation de l'investissement sous-jacent et avoir un effet négatif important, réel ou potentiel, sur la valeur de l'investissement et donc sur le rendement de la Société. Le risque de durabilité peut être un risque en soi ou il peut affecter d'autres risques.

La Société de Gestion prend en compte les risques environnementaux, sociaux ou liés à la gouvernance d'entreprise dans ses décisions d'investissement et évalue le risque que la valeur de cet investissement puisse être matériellement impactée négativement par la survenance de tels risques, notamment :

- Les risques de transition liés au changement climatique impliquant de nouvelles normes de construction

Le changement climatique pourrait entraîner pour le Fonds de nouvelles normes de construction qui pourraient se traduire par un surcoût des dépenses de travaux et impacter la performance du Fonds. 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.

- Risques de contentieux liés aux opérations d'occupation temporaire

La Société 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 le fonds 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 du fonds. Afin de

se prémunir de telle situation, chaque opération d'occupation temporaire est juridiquement encadrée par une convention d'occupation temporaire.

- Risques physiques liés à la perte de biodiversité

Par son activité de développement d'actifs immobilier, la Société 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. Par la suite, pour les actifs en détention cela peut avoir des conséquences car la résolution de cette dégradation impliquerait des coûts additionnels de travaux et donc impacterait directement la performance du fonds. L'incidence probable sur le rendement du fonds est difficilement quantifiable ; néanmoins, la Société, par sa stratégie d'investissement, s'engage à avoir un impact positif sur la biodiversité grâce à son objectif de Zéro Artificialisation Nette des sols (ZAN) et en valorisant les actifs avec des aménagements faunistiques ou floristiques (tels que les toitures ou terrasses végétalisées).

Les risques de durabilité seront identifiés, surveillés et gérés par la Société de Gestion en utilisant des processus qualitatifs (c'est-à-dire une politique d'exclusion, des filtres négatifs et positifs...) et en tenant compte des meilleurs intérêts des investisseurs.

Thématiques	Incidences négatives	Prise en compte dans les décisions d'investissement
Climat	Energies fossiles	La stratégie d'investissement de la Société consiste soit à acheter des friches ou des actifs obsolètes et vides dans le but de développer des actifs immobiliers dits de Science (Laboratoires, mix bureaux-laboratoires et.), soit à acquérir des actifs de Science loués à des acteurs de secteurs de la recherche : HealthTech, AgriTech, produits pharmaceutiques, laboratoires de recherche santé, technologies biomédicales, technologie des systèmes de la vie, produits nutraceutiques, dispositifs biomédicaux, sciences de l'environnement, intelligence artificielle et autres technologies d'avenir (transports responsables, mobilité douce, ...). Les actifs de la Société n'ont pas vocation à développer l'usage et la consommation d'énergies fossiles.
	Efficacité énergétique des bâtiments	La stratégie d'investissement de la Société consiste à développer des actifs immobiliers neufs, et à détenir des actifs immobiliers. Par le recyclage urbain la Société vise l'acquisition de bâtiments pouvant avoir une faible efficacité énergétique et cela dans le but de les recycler, soit par une réhabilitation lourde, soit par la démolition et la construction d'un nouvel ensemble immobilier ayant une performance énergétique en cohérence avec les standards actuels.

		Les consommations énergétiques des bâtiments sont suivis et pilotés afin d'optimiser leur performance et réduire leur impact environnemental.
	Augmentation des transports des usagers	La stratégie d'investissement de la Société consiste à acheter des actifs dans les métropoles au plus proche des nœuds de transport en commun pour construire des sites de recherche et de développement. Par cette activité, la société génère une hausse du trafic et des besoins de transports sur le territoire des projets, néanmoins en choisissant de se positionnant à proximité des nœuds de transports en commun favorise l'usage de transports moins carbonés. La distance au nœud de transport est suivie et pilotée dès l'acquisition et publiée dans les reporting périodique.
Ressources	Démolition, destruction de ressources et gaspillage de matières premières	La société par son activité est amenée à démolir des bâtiments. Cette démolition entraîne la destruction de ressources utilisées par le passé et qui aurait encore pu servir. Afin de limiter son impact, la Société étudie la possibilité technique de réhabiliter les bâtiments. Dans le cas où la réhabilitation du bâti est techniquement faisable, le projet minimise fortement son impact sur l'environnement par rapport à un scénario de déconstruction-reconstruction. Par ailleurs, la société vise à développer le réemploi de matériaux afin de limiter le gaspillage de matières premières. Pour cela, la Société met en place un diagnostic réemploi en amont du lancement des travaux de démolition.
	Démolition, création de déchets	La société par son activité est amenée à démolir des bâtiments. Cette démolition entraîne la création de déchets devant être extraits du site et traités/enfouis. Afin de limiter son impact, la Société étudie la possibilité technique de réhabiliter les bâtiments. Dans le cas où la réhabilitation du bâti est techniquement faisable, le projet minimise fortement la création de déchets par rapport à un scénario de déconstruction-reconstruction.
	Utilisation de ressources ayant un impact sur l'environnement (ciment, métaux, sable, plastique)	Le secteur de la construction est consommateur en ressource ayant un impact sur l'environnement. En particulier, l'utilisation de béton génère des émissions de gaz à effet de serre du fait de la présence de ciment dans sa composition. Le béton est aussi composé de sable, une ressource qui tend à se raréfier. Afin de limiter son impact sur l'environnement la société développe des projets utilisant des alternatives au béton, tel que les matériaux biosourcés (bois) ou le béton bas carbone.
Biodiversité	Artificialisation des terres	La stratégie d'investissement de la Société qui s'appuie sur le recyclage urbain vise à limiter l'impact de la

		construction sur l'artificialisation des sols. En effet, la société 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.
	Destruction d'habitats	La dégradation des espaces naturels liée à la construction de nouveaux ensembles immobiliers est un enjeu majeur de la Biodiversité. La stratégie d'investissement de la Société dédiée au recyclage urbain vise à limiter l'impact du secteur de l'immobilier sur la destruction d'habitats.

La Société de Gestion prend en compte les principales incidences négatives (PAI) de ses décisions d'investissement qui entraînent des effets négatifs, importants ou susceptibles de l'être, sur les facteurs de durabilité.

Plus d'informations sur les principales incidences négatives et les risques de durabilités pertinents auxquels la Société est exposée seront fournies dans les documents d'information périodiques visés à l'Article 12.5.

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

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

4.6 Souscripteurs concernés, profil de l'investisseur type

Les Parts ne peuvent être souscrites que par des clients professionnels au sens de l'article L. 533-16 du Code monétaire et financier (les « **Investisseurs Autorisés** »).

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

La souscription des Parts A est réservée (i) aux investisseurs ayant la qualité de sociétés et compagnies d'assurance souscrivant pour leur propre compte ou en représentation d'unités de compte, au sens du 2ème alinéa de l'article L. 131-1 du Code des assurances, de contrats d'assurance sur la vie ou de capitalisation ouverts par leurs clients (ii) aux investisseurs institutionnels et professionnels intermédiés souscrivant pour leur propre compte et (iii) aux investisseurs ayant la qualité de clients professionnels au sens de l'article L. 533-16 du Code monétaire et financier et souscrivant avant la Date de Lancement Commercial (les « **Sponsors** »).

La souscription des Parts I est réservée aux investisseurs ayant la qualité de client professionnel au sens de l'article L. 533-16 du Code monétaire et financier, et en particulier aux placements collectifs au sens de l'article L. 214-1 du Code monétaire et financier ou aux investisseurs

institutionnels, dont les engagements sont règlementés souscrivant directement pour leur compte propre (sans intermédiaire).

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

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

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

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

4.7 Garantie ou protection

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

4.8 Conséquences juridiques liées à la souscription des Parts

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

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

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

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

4.9 Traitement préférentiel

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

- garantit un traitement équitable des Associés ;

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

Les Parts A et I sont soumises à des commissions distinctes décrites à l'Article 6.1.

5. PARTS DE LA SOCIETE

5.1 Caractéristiques des Parts

Il existe deux (2) catégories de Parts.

Dénomination commerciale	Code ISIN	Devise de libellé	Valeur nominale	Montant minimum de souscription initiale (*)	Montant minimum de souscription ultérieur (*)	Affectation des Distributions
Parts A	FR001400BUH0	EUR	1 euro	50 000 euros	Une Part	Capitalisation
Parts I	FR001400BUI8	EUR	1 euro	1 000 000 euros	Une Part	Capitalisation

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

Les Parts sont décimalisées aux dix-millièmes (10 000^{ème}).

(a) Droits attachés aux Parts

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

Une Part ne peut être représentée par un titre négociable.

(b) Inscription à un registre

Un registre des Parts est tenu par le Dépositaire sur délégation de la Société de Gestion.

(c) Forme

Les Parts sont inscrites au nominatif pur dans le registre visé au (b). Elles ne sont pas admises en Euroclear France.

(d) Libération

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

(e) Commercialisation des Parts

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

5.2 Valeur Liquidative

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

L'Actif Net retenu pour les besoins du calcul de la Valeur Liquidative sera un actif net réévalué calculé sur les méthodes et critères visés à l'Article 9.

La Valeur Liquidative est établie à compter de la semaine suivant la Date de Lancement Commercial, le jeudi de chaque semaine, qu'il soit un Jour Ouvré ou non, selon les modalités du présent Article 5.2. (la « **Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative** »).

La Valeur Liquidative est communiquée par la Société de Gestion aux Associés le lundi suivant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative.

Les règles de valorisation des actifs sont précisées à l'Article 9.

La performance sera calculée à compter de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Lancement Commercial.

5.3 Durée de placement recommandée

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

5.4 Modalités de souscription et de rachat des Parts

5.4.1 Souscription des Parts

(a) Période de souscription

La souscription de Parts de la Société est possible par tout Investisseur Autorisé qui a été préalablement agréé par la Société de Gestion pendant toute la durée de vie de la Société, dans la limite du capital maximum autorisé par les Statuts de deux milliards (2 000 000 000) d'euros. Le montant du capital maximum autorisé de la Société pourra être modifié (augmenté ou diminué) par décision collective des Associés selon les modalités précisées dans les Statuts.

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

La Société de Gestion peut notamment décider la suspension provisoire des souscriptions dans les situations suivantes :

- lorsque le capital social maximum statutaire de la Société est atteint ;
- lorsque les sommes en attente d'investissement dans des Actifs Immobiliers dépassent le plafond déterminé par la Société de Gestion annuellement et au plus tard le 15 juin de chaque année pour l'année en cours.

Les Associés seront informés de la suspension de la souscription des Parts par tout moyen, au minimum cinq (5) Jours Ouvrés avant le jour de prise d'effet de la suspension.

(b) Modalités de réception et centralisation des souscriptions

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

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

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

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

(c) Nature et prix des souscriptions

Les souscriptions des Parts sont faites à cours inconnu. Elles sont effectuées en montants exprimés en euros. Les Parts sont intégralement libérées lors de leur souscription.

Le prix de souscription des Parts (le « **Prix de Souscription** ») est égal à la valeur nominale augmentée, le cas échéant, (i) d'une prime d'émission destinée notamment à refléter la différence positive entre la valeur nominale et la première Valeur Liquidative calculée postérieurement à la Date de Centralisation et (ii) des commissions de souscription visées aux paragraphes (h) et (i) ci-dessous.

A la Date de Constitution de la Société, la valeur des Parts A et des Parts I est fixée à cent (100) euros, correspondant à une valeur nominale de un (1) euro et à une prime d'émission de quatre-vingt-dix-neuf (99) euros pour chacune des Parts souscrites.

(d) Montant minimum de souscription

Le montant minimum de souscription initiale des Parts A est de cinquante mille (50 000) euros.

Le montant minimum de souscription initiale des Parts I est de un (1) million d'euros.

Le montant minimum de souscription ultérieure des Parts A et I correspond au prix d'une Part.

(e) Règlement du montant de la souscription

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

(f) Agrément des souscriptions

L'admission de tout tiers en qualité d'Associé de la Société devra faire l'objet d'une décision d'agrément préalable de la Société de Gestion, qui s'assurera que le souscripteur a bien la qualité d'Investisseur Autorisé et répond aux exigences de la Réglementation Applicable.

(g) Délai de livraison des Parts

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

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

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

(h) Commission de souscription acquise à la Société

Une commission de souscription acquise à la Société revient à la Société. Le taux maximum de la commission de souscription acquise est fixé à un (1) % de la Valeur Liquidative des Parts A ou I souscrites pour les Parts A et I.

Il est précisé que les Parts A souscrites par les Sponsors ne supportent aucune commission de souscription acquise à la Société.

(i) Commission de souscription non acquise à la Société

Dans le cas où une commission de souscription non-acquise à la Société est prélevée, elle reviendra à la Société de Gestion et/ou aux personnes chargées de la commercialisation de la Société.

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

- pour les Parts A : un (1) % de la Valeur Liquidative des Parts A souscrites. ;
- les Parts I ne supportent aucune commission de souscription non-acquise à la Société.

Il est précisé que les Parts A souscrites par les Sponsors ne supportent aucune commission de souscription acquise à la Société.

5.4.2 Rachat des Parts

(a) Principes généraux

Les rachats de Parts de la Société seront autorisés, sous réserve des cas de suspension des demandes de rachat prévus à l'article 5.4.2 (e).

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

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

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

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

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

La Société de Gestion réceptionnera le Bulletin de Rachat.

Les demandes de rachat seront exécutées sur la base de la Valeur Liquidative établie le jour de la Date de Centralisation (soit à cours inconnu).

(c) Cas particulier des rachats/souscriptions

Tout Associé aura la possibilité, à tout moment, de demander le rachat total ou partiel de ses Parts, suivi immédiatement d'une souscription de même montant, étant précisé que cette

opération de rachat/souscription pourra notamment permettre de réaliser tout ou partie de la plus-value latente. L'ordre de rachat et l'ordre de souscription sont alors envoyés conjointement à la Société de Gestion et sont valables sous réserve de leur agrément.

Les dispositions applicables aux demandes de rachat visées aux points e), g) et h) ci-après ne s'appliquent pas aux ordres de rachat/souscription.

(d) Délai de règlement des demandes de rachat

Le délai de règlement des rachats de Parts, soit le délai entre la Date de Centralisation et la date de règlement des sommes correspondantes à l'Associé, est en principe de quatre (4) Jours Ouvrés.

Si les contraintes de liquidité de la Société le requièrent, et sur décision de la Société de Gestion, le délai de règlement des rachats pourra être porté à vingt (20) Jours Ouvrés et les Associés en seront informés par tout moyen, au moins cinq (5) Jours Ouvrés avant la Date de Centralisation correspondant à son entrée en vigueur.

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

(e) Suspension des demandes de rachat

(i) *Suspension des demandes de rachat supérieures aux demandes de souscription sur la même Date de Centralisation au cours des trois (3) années suivant la Date de Constitution*

Jusqu'à l'échéance d'un délai de trois (3) ans à compter de la Date de Constitution de la Société, la Société de Gestion pourra décider de suspendre les demandes de rachat supérieures aux demandes de souscription sur une même Date de Centralisation.

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

(ii) *Suspension des demandes de rachat supérieures à dix (10) % du Nombre Total de Parts au cours des cinquante-deux (52) dernières Valeurs Liquidatives*

La Société de Gestion pourra décider de suspendre les demandes de rachat supérieures à dix (10) % du Nombre Total de Parts au cours des cinquante-deux (52) dernières Valeurs Liquidatives.

Pour le calcul de ce seuil de dix (10) %, la Société de Gestion :

- cumulera, pour les seules Valeurs Liquidatives au cours desquelles le Nombre Total de Parts rachetées a été supérieur au Nombre Total de Parts souscrites, dans la limite des

cinquante-deux (52) dernières Valeurs Liquidatives, la différence entre le Nombre Total de Parts rachetées et le Nombre Total de Parts souscrites ;

- rapportera ce solde au Nombre Total de Parts en circulation à la Date de Centralisation.

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

Il est néanmoins précisé que les demandes de rachat venant compenser des souscriptions seront exécutées pendant cette période, à l'exception des souscriptions dont les sommes ont d'ores et déjà été affectées à des investissements, capex ou remboursements d'emprunts de la Société.

- (iii) *Suspension des demandes de rachats d'Associés détenant plus de dix (10) % du Nombre Total de Parts et portant sur plus de cinquante (50) % de leurs Parts sur la même Date de Centralisation*

Lorsqu'un Associé de la Société détenant plus de dix (10) % du Nombre Total de Parts demande le rachat d'un nombre de Parts supérieur à cinquante (50) % du nombre de Parts détenues par cet Associé sur la même Date de Centralisation, la demande de rachat des Parts de la Société pourra ne pas être exécutée par la Société de Gestion pour la fraction des ordres de rachats qui excède au total cinquante (50) % du nombre de Parts détenues par l'Associé.

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

- (iv) *Suspension des demandes de rachat ayant pour effet de porter l'Actif Net de la Société en deçà de 15 244 901,72 euros*

La Société de Gestion peut décider de suspendre le rachat des Parts de la Société dès lors que leur exécution aurait pour effet de réduire l'Actif Net de la Société au-dessous de 15 244 901,72 euros.

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

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

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

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

(f) *Fonds de remboursement*

La Société de Gestion peut, si elle le juge utile aux fins de satisfaire les opérations de rachat de Parts et de perte de la qualité d'Associé de la Société, décider de constituer et doter un fonds de remboursement au plus égal à dix (10) % des apports effectivement versés à la clôture de l'exercice précédent.

Les sommes allouées à ce fonds proviendront soit (i) du produit de cessions d'éléments d'actifs du patrimoine social, soit (ii) de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels, soit (iii) de fractions non investies de l'accroissement du capital social de la Société.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des Associés.

La reprise des sommes disponibles sur ce fonds de remboursement doit être autorisée par décision de l'assemblée générale ordinaire des Associés après rapport motivé de la Société de Gestion.

(g) Commission de rachat acquise à la Société

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

(h) Commission de rachat non acquise à la Société

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

5.5 Cession des Parts

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

5.6 Modalités de distribution de la Société

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

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

Les Parts de la Société étant des parts de capitalisation, les Associés acceptent que le bénéfice distribuable qu'ils auront approuvé, soit intégralement capitalisé et directement inscrit en comptes de capitaux propres de la Société, dans les conditions prévues à l'article 28 des Statuts.

6. FRAIS ET COMMISSIONS

6.1 Commissions de souscription et de rachat

Les commissions de souscription et de rachat viennent augmenter le Prix de Souscription payé par les Investisseurs Autorisés ou diminuer le prix de remboursement versé aux Associés.

Ces commissions acquises à la Société servent à compenser les frais supportés par la Société pour investir ou désinvestir les avoirs confiés.

Les commissions non acquises reviennent à la Société de Gestion qui pourra rétrocéder tout ou partie à son réseau de commercialisation. Le cas échéant, le commercialisateur a l'obligation de d'informer l'Investisseur du montant exact qu'il aura perçu.

COMMISSIONS A LA CHARGE DE L'INVESTISSEUR AUTORISE, PRELEVEES LORS DES SOUSCRIPTIONS ET DES RACHATS	ASSIETTE	TAUX MAXIMUM
Commission de souscription maximum non acquise à la Société	Valeur Liquidative X Nombre de Parts souscrites	- pour les Parts A : 1 % - pour les Parts A souscrites par les Sponsors et les Parts I : néant
Commission de souscription acquise à la Société	Valeur Liquidative X Nombre de Parts souscrites	- pour les Parts A et I : 1 % - pour les Parts A souscrites par les Sponsors : néant
Commission de rachat non acquise à la Société	Valeur liquidative X Nombre de Parts dont le rachat est demandé	Néant
Commission de rachat acquise à la Société	Valeur liquidative X Nombre de Parts dont le rachat est demandé	Néant

6.2 Frais et commissions

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

La Société de Gestion pourra rétrocéder une partie des frais de gestion de la part A à son réseau de commercialisation (0,8% HT maximum hors dérogation). Le cas échéant, le commercialisateur a l'obligation de d'informer l'Investisseur du montant exact qu'il aura perçu.

Aucune rétrocession n'est effectuée sur la part I.

FRAIS FACTURES A LA SOCIETE*	ASSIETTE	TAUX BAREME
Frais de gestion annuels	Actif Net	1,6 % (HT) maximum pour les Parts A 0,8% (HT) maximum pour les Parts I
Frais de gestion externes à la Société de Gestion (CAC, Dépositaire...)	Valeur des Actifs Immobiliers (GAV)	Frais réels
Commissions d'acquisition d'actifs immobiliers	Prix d'acquisition (hors droits et hors taxes)	3 % (HT) maximum
Commissions de cession d'actifs immobiliers	Prix de cession net de frais	3 % (HT) maximum
Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commission d'acquisition ou de cession	Actif net	Frais réels
Commissions de mouvement sur actifs financiers	Valeurs des actifs financiers	Néant
Frais de Constitution	N/A	Frais réels
Frais d'exploitation immobilière **	Valeur des Actifs Immobiliers (GAV)	Frais réels
Frais indirects maximum (commissions et frais de gestion) **	Valeur des Actifs Immobiliers (GAV)	Frais réels

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

** Le montant des frais effectivement supporté par la Société sera indiqué dans le document d'information périodique fourni par la Société de Gestion.

6.2.1 Frais de gestion de la Société

La Société de Gestion perçoit, au titre des frais de gestion, une commission de gestion annuelle maximale concernant les Parts A de un virgule soixante (1,60) % hors taxe et de zéro virgule huit (0,8) % hors taxe pour les Parts I.

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

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

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

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

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

6.2.2 Frais de gestion externes à la Société de Gestion

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

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

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

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

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

- l'ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes d'Actifs Immobiliers, notamment les frais d'acquisition et de cession de tous biens et droits immobiliers ou titres de sociétés immobilières, les émoluments de notaire, les honoraires de conseil, les commissions d'agents ;
- les frais d'actes, les impôts et taxes afférents aux actes, les frais d'audit, d'études techniques et d'évaluation des Actifs, les frais d'audits techniques, juridiques et fiscaux, que lesdites opérations d'acquisition et de cession soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit ;
- l'ensemble des frais afférents à la construction des Actifs Immobiliers, notamment la rémunération des entreprises, des promoteurs, maîtres d'ouvrage délégués, maîtres d'œuvre, les honoraires techniques et juridiques (architectes, bureaux d'études, notaires, avocats et évaluateurs, conseils immobiliers etc.), ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;
- l'ensemble des frais afférents au financement des acquisitions ou des constructions des Actifs Immobiliers, que lesdites opérations d'acquisition ou de construction soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit, les commissions, intérêts, frais de couverture de taux et coûts des sûretés afférents aux financements et à leur remboursement.
- les commissions de souscriptions ou de rachat, acquises ou non acquises, ou autres frais équivalents lors des investissements dans les FIA ainsi que tous les frais liés à la réalisation des *due diligences* en vue de prendre une participation dans ces FIA.
- les frais induits par l'étude d'un investissement lorsque cet investissement n'a pas pu être réalisé.

6.2.4 Commission d'acquisition d'Actifs Immobiliers

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

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

6.2.5 Commission de cession d'Actifs Immobiliers

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

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

6.2.6 Commissions de mouvement liées à l'investissement en valeurs mobilières

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

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

6.2.7 Frais de constitution

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

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

6.2.8 Frais d'exploitation immobilière

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

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

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

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

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

6.2.9 Frais indirects

Les frais indirects font référence aux frais et commissions de gestion et de fonctionnement directement facturés aux FIA et sociétés sous-jacents dans lesquels la Société est investie et, s'agissant de Fonds gérés par la Société de Gestion, de commissions perçues par la Société de Gestion en rémunération de prestations de gestion de ces fonds sous-jacents. Ces frais ne sont pas directement facturés à la Société mais sont indirectement supportés par la Société en ce qu'ils impactent la valeur liquidative des FIA et sociétés sous-jacents. En particulier s'agissant de Fonds gérés par la Société de Gestion, ces frais ne se cumulent pas avec les commissions qui seraient supportées directement par la Société pour les mêmes prestations.

En tout état de cause, les quotes-parts des frais de gestion et des commissions de souscription/rachat éventuellement rétrocédées par un fonds sous-jacent à la Société, en rémunération de son apport de capitaux, bénéficieront exclusivement à la Société.

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

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

7. ORGANE DE GOUVERNANCE

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

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

8. SUIVI DES RISQUES

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

9. EVALUATION ET COMPTABILISATION

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

$$\text{Valeur Liquidative} = \text{Actif Net réévalué} / \text{Nombre de Parts}$$

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

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

9.1 Immobilisations

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

9.2 Ecart de réévaluation

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

9.2.1 Evaluation des immeubles

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

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

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

9.2.2 Evaluation des parts de SCPI

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

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

La valeur des parts de SCPI sera majorée des « coupons courus ». Les acomptes sur dividendes versés trimestriellement par les SCPI seront valorisés chaque semaine à concurrence de 1/13e du dividende prévisionnel du trimestre. Il sera procédé, si nécessaire, à une régularisation

trimestrielle, lors du versement effectif de ce dividende, pour faire correspondre la distribution effective et la distribution prévisionnelle.

9.2.3 Evaluation des parts ou actions des FIA (hors SCPI)

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

9.2.4 Evaluation des autres sociétés immobilières

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

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

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

9.2.5 Evaluation des valeurs mobilières

- (i) Les valeurs mobilières qui ne sont pas négociées sur un marché réglementé sont évaluées sous la responsabilité de la Société de Gestion à leur valeur probable de négociation ;
- (ii) Les parts ou actions d'OPCVM ou de FIA sont évaluées à leur dernière valeur liquidative connue.

9.3 Autres actifs

(a) Trésorerie

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

(b) Instruments financiers à terme

Les contrats d'échange de taux d'intérêt contre taux variable de maturité supérieure à trois (3) mois sont valorisés selon la méthode du coût de retournement. Ces contrats sont valorisés à leur valeur de marché, en fonction du prix calculé par actualisation des flux de trésorerie futurs

(principal et intérêt), aux taux d'intérêt de marché. L'actualisation se fait en utilisant une courbe de taux zéro-coupon. Le taux de marché actuariel correspondant à la durée résiduelle du swap, observé sur le marché à la date de réévaluation, est appelé taux de retournement. Ce prix est corrigé du risque de signature.

Les contrats d'échange de taux d'intérêt contre taux variable de maturité inférieure à trois (3) mois à la date de départ du swap ou à la date de calcul de la Valeur Liquidative sont valorisés de façon linéaire.

(c) Ajustement de la Valeur Liquidative des Parts

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

- écart pour risque d'exigibilité

La Société de Gestion pourra ajuster la Valeur Liquidative afin de constater un écart sur l'évaluation des Actifs pour risque d'exigibilité correspondant à l'écart existant entre d'une part, la valeur vénale instantanée totale du portefeuille d'Actifs de la Société, et, d'autre part, la valeur totale des Actifs estimée, hors coupons courus, selon les règles d'évaluation ci-dessus.

- écart pour dépréciation

La Société de Gestion pourra ajuster la Valeur Liquidative afin de constater un écart pour dépréciation correspondant au maximum à la somme des écarts négatifs existants entre d'une part, la valeur de chaque Actif estimée, hors coupons courus, selon les méthodes d'évaluation ci-dessus et d'autre part, la valeur vénale instantanée de ce même actif, notamment celle de chaque Immeuble ou celle des parts de chaque SCPI.

Un écart complémentaire peut être constaté sur la base de la valeur estimative des Actifs Immobiliers si la Société de Gestion estime qu'il existe un risque d'écart entre les dernières valeurs estimées et l'état du marché immobilier.

- écart pour frais et droits et collecte non investie

La Société de Gestion a la faculté de doter une provision destinée à couvrir : (i) les frais et droits éventuellement exigibles dans le cadre de la réalisation de la stratégie d'investissement de la Société, notamment les frais d'acquisition supportés par la Société sur certains investissements ; et (ii) les frais et droits liés à la collecte non investie.

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

9.4 Endettement

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

9.5 Mesure du risque global de la Société

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

10. REGIME FISCAL

10.1 Généralités

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

10.2 Taxe 3%

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

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

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

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

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

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

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

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

A défaut pour l'Associé de payer l'indemnisation aux Bénéficiaires de la Garantie, dans les conditions et selon les modalités stipulées aux a) et b) ci-avant, la Société pourra opérer une compensation entre (A) les sommes dues par l'Associé au titre de son obligation d'indemnisation et (B) toute somme due à l'Associé par la Société, à compter du sixième (6^{ème}) Jour Ouvré suivant (i) l'expiration du délai convenu avec l'Associé pour procéder à l'indemnisation visée au a) ci-

dessus ou (ii) la date de réception par l'Associé d'une notification visée au b), et sans préjudice de tous dommages-intérêts qui pourraient être dus par l'Associé aux Bénéficiaires de la Garantie.

11. ECHANGE AUTOMATIQUE DE RENSEIGNEMENTS EN MATIERE FISCALE

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

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

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

12. INFORMATION DES ASSOCIES

12.1 Langue de communication

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

12.2 Notifications

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

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

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

12.3 Modification du Document d'Information

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

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

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

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

12.4 Rapport annuel

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

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

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

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

12.5 Documents d'information périodiques

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

En outre, la Société fournira aux Associés un rapport d'information financière périodique : trimestriel jusqu'à la première assemblée générale annuelle, puis mensuel à compter de première assemblée générale annuelle.

Ils comportent les éléments suivants :

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

2° Nombre de Parts en circulation ;

3° Valeur Liquidative par Part ;

4° Ajustement du Portefeuille ;

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

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

7° Récapitulatif des cas et conditions dans lesquels le plafonnement des rachats a été décidé, le cas échéant, conformément aux stipulations de l'Article 0 ci-dessus, au cours de la période.

13. AUTRES INFORMATIONS

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

NOVAXIA INVESTISSEMENT
45 rue Saint-Charles
75015 Paris
E-mail : middle-office@novaxia-invest.fr

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

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

Actifs	désigne les Actifs Immobiliers et les Actifs Liquides
Actif Immobilier	a la signification qui lui est donnée à l'Article 4.1.
Actif Liquide	a la signification qui lui est donnée à l'Article 4.3 c).
Actif Net	désigne l'actif net réévalué de la Société, déterminé en déduisant le passif exigible de la valeur des actifs, évalués conformément aux stipulations du présent Document d'Information.
AMF	désigne l'Autorité des marchés financiers.
Article	désigne tout article du présent Document d'Information.
Associé	désigne tout titulaire de Parts de la Société.
Bénéficiaire de la Garantie	a la signification qui lui est donnée à l'Article 10.2.
Bulletin de Souscription	a la signification qui lui est donnée à l'Article 5.4.1(b).
Bulletin de Rachat	a la signification qui lui est donnée à l'Article 5.4.2(b).
CMF	désigne le Code monétaire et financier
Commissaire aux Comptes	désigne le commissaire aux comptes de la Société.
Contrôle	Désigne la situation où une société ou une entité (fonds ou autre) (i) contrôle une société ou une entité (fonds ou autre), ou (ii) est contrôlée par une société ou une entité, la notion de contrôle étant appréciée par référence aux dispositions de l'article L.233-3 du code de commerce.
Date de Centralisation	a la signification qui lui est donnée aux Articles 5.4.1(b) et 5.4.2(b)

Date de Constitution	a la signification qui lui est donnée à l'Article 2.1.
Date de Lancement Commercial	désigne la date de début de commercialisation de la Société fixée au plus tard au 30 septembre 2022, sous réserve de l'autorisation commerciale et/ou absence d'opposition de l'AMF à la notification de commercialisation.
Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative	a la signification qui lui est donnée à l'Article 5.2.
Dépositaire	désigne le dépositaire de la Société.
DIC PRIIPS	désigne le document d'informations clés pour l'investisseur établi conformément aux dispositions du Règlement (UE) 1286/2014 du Parlement européen et du Conseil du 26 novembre 2014 sur les documents d'informations clés relatifs aux produits d'investissement packagés de détail et fondés sur l'assurance.
Directive AIFM	désigne la Directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011.
Document d'Information	désigne le présent document d'information.
Expert Immobilier	désigne le ou les experts immobiliers de la Société tel que désigné à l'Article 3.
FATCA	désigne le Foreign Account Tax Compliance Act, à savoir les sections 1471 à 1474 du U.S. Code, toute réglementation ou interprétation officielle actuelles ou futures, tout accord conclu conformément à la section 1471(b) du U.S. Code, et tout accord intergouvernemental entre les Etats-Unis et toute autre juridiction, dont l'accord intergouvernemental signé entre la France et les Etats-Unis en date du 14 novembre 2013, ainsi que toute loi ou réglementation mettant en œuvre de tels accords intergouvernementaux, tels que le cas échéant amendées ou mises à jour.
FIA	désigne les fonds d'investissement alternatifs visés aux articles L. 214-24 et suivants du Code monétaire et financier.

Filiale	désigne une société ou une entité (fonds ou autre) Contrôlée par une société ou une entité (fonds ou autre).
FPS	désigne un fonds professionnel spécialisé, régi par les articles L. 214-154 à L. 214-158 du Code monétaire et financier
GAV	Valeur Vénale Hors Droits des actifs détenus en direct par le fonds
Investisseur Autorisé	désigne tout investisseur autorisé à souscrire des Parts de la Société conformément à la réglementation et qui remplit les conditions mentionnées à l'Article 4.6.
Jour Ouvré	désigne tout jour où les banques sont ouvertes à Paris (France), à l'exception des samedis, dimanches, jours de Bourse chômés et jours fériés.
Nombre Total de Parts	désigne le nombre total de Parts de la Société en circulation.
Obligation de Coopération	désigne l'obligation de coopération visée à l'article 10.2 du Document d'Information.
OPCI	désigne un organisme de placement collectif immobilier, régi par les articles L. 214-33 à L. 214-85 du Code monétaire et financier ou un organisme professionnel de placement collectif immobilier, régi par les articles L. 214-148 à L. 214-151 du Code monétaire et financier.
Parts	désigne les parts émises par la Société.
Poche Immobilière	a la signification qui lui est donnée à l'Article 4.3(a).
Poche de Liquidité	a la signification qui lui est donnée à l'Article 4.3(a).
Prix de Souscription	désigne le prix de souscription des Parts défini à l'Article 5.4.1(c).
Règlementation Applicable	désigne l'ensemble de la réglementation applicable à la Société et à la Société de Gestion figurant notamment dans le Code monétaire et financier, le RG AMF et ses instructions d'application, ainsi que tout Code de bonne conduite que la Société de Gestion se serait engagée à respecter.
RG AMF	désigne le Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers.

Sciences de la Vie	désigne l'ensemble des sciences du vivant, notamment dans le secteur de la santé et ayant des thématiques variées : maladies rares, génétique, immunologie, neuraceutique, Agritechnologie, technologies optiques, aide au diagnostic médical, E-santé, dispositifs médicaux, robotique chirurgicale, imagerie médicale...
SCPI	désigne une société civile de placement collectif immobilier, régie par les articles L. 214-86 à L. 214-125 du Code monétaire et financier.
Société	désigne NOVAXIA VISTA.
Société de Gestion	désigne NOVAXIA INVESTISSEMENT.
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 ou (iii) avec un partenaire externe au Groupe Novaxia.
Société Mère	désigne une société ou une entité (fonds ou autre) qui Contrôle une société ou une entité (fonds ou autre).
Sponsors	désigne les investisseurs autorisés à souscrire des Parts A et ayant souscrit dans les conditions mentionnées à l'Article 4.6.
Statuts	désigne les statuts de la Société.
Taxe de 3%	désigne la taxe annuelle sur la valeur vénale des immeubles et droits immobiliers, prévue par les articles 990 D et suivants du Code général des impôts.
Taxe de 3% Imputable à l'Associé	a la signification qui lui est données à l'Article 10.2.
Technologies d'Avenir	désigne les technologies développées au service des sciences de la vie, notamment les biotechnologies (telles que la chimie, la Foodtech, l'intelligence artificielle, les sciences de l'environnement), les technologies de la santé (« HealthTech », telles que l'imagerie et la robotique) et les technologies médicales (« MedTech », telles que les Technologies de l'Information et de la Communication (TIC), la télémédecine et les technologies optiques),et toutes les technologies

accompagner l'innovation, la transition scientifique, numérique et écologique comme par exemple mobilité douce et verte (moteur électrique, avion à hydrogène ...), agriculture durable, béton bas carbone, intelligence artificielle, création logiciels, microprocesseurs

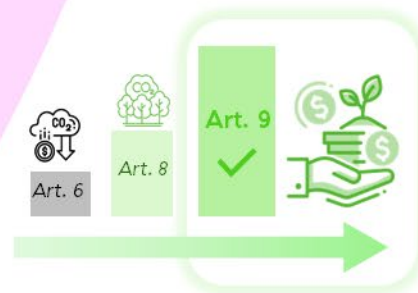
Valeur Liquidative

désigne la valeur liquidative des Parts calculée conformément à l'Article 5.2.

Un fonds **Article 9** au sens de la SFDR,
le + haut niveau de durabilité européen

(règlement UE 2019/2088)

100% d'investissements durables, hors liquidités



Objectif d'investissement durable

Investir dans le recyclage urbain, pour contribuer à **l'atténuation du changement climatique** en :

- Réduisant **l'obsolescence énergétique** du parc immobilier
- S'alignant à une trajectoire climatique compatible avec les Accords de Paris
- Garantissant des projets qui respectent l'objectif ZAN

➔ **Donner à chacun les moyens de transformer durablement la ville**



Améliorer l'existant...

Stratégie de rendement

Performance énergétique (kWh_{EF}/m².an)
Intensité carbone (kgCO_{2eq}/m².an)
Part d'actifs alignés CRREM
Part d'actif monitorés

INITIAL	>	2023	>	CIBLE
609		634		426
101		109		71
33%		66%		100%
0%		33%		100%

Stratégie Développement

Performance énergétique (kWh_{EF}/m².an)
Intensité carbone (kgCO_{2eq}/m².an)
Surface de pleine terre par rapport à la parcelle
Création de laboratoires (m²)

AVANT	>	APRÈS
- Friche -		630
- Friche -		32
22%		31%
0		69 500

En allant plus loin que la réglementation



Les projets de Développement de nouveaux actifs dédiés au secteur des sciences de la vie et des technologies d'avenir seront alignés aux exigences de la Taxonomie Européenne et aux meilleures pratiques de construction durable du marché.

ANNEXE : MODELE D'INFORMATIONS PERIODIQUES POUR LES PRODUITS FINANCIERS VISES A L'ARTICLE 9, PARAGRAPHES 1 A 4BIS, DU REGLEMENT (UE) 2019/2088 ET A L'ARTICLE 5, PREMIER ALINEA, DU REGLEMENT (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 VISTA

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 ?	
●● ☒ Oui	●○ ☐ Non
☒ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : 90% (hors liquidités)	☐ Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas eu d'objectif l'investissement durable, il présentait une proportion de ____% d'investissements durables.
☒ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxonomie de l'UE	☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxonomie de l'UE
☒ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxonomie de l'UE	☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxonomie de l'UE
☒ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : entre 5 et 10% (hors liquidités)	☐ Avec un objectif social
	☐ Il promeut les caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables.



Dans quelle mesure l'objectif d'investissement durable de ce produit financier a-t-il été atteint ?

Le produit financier Novaxia VISTA, 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**.

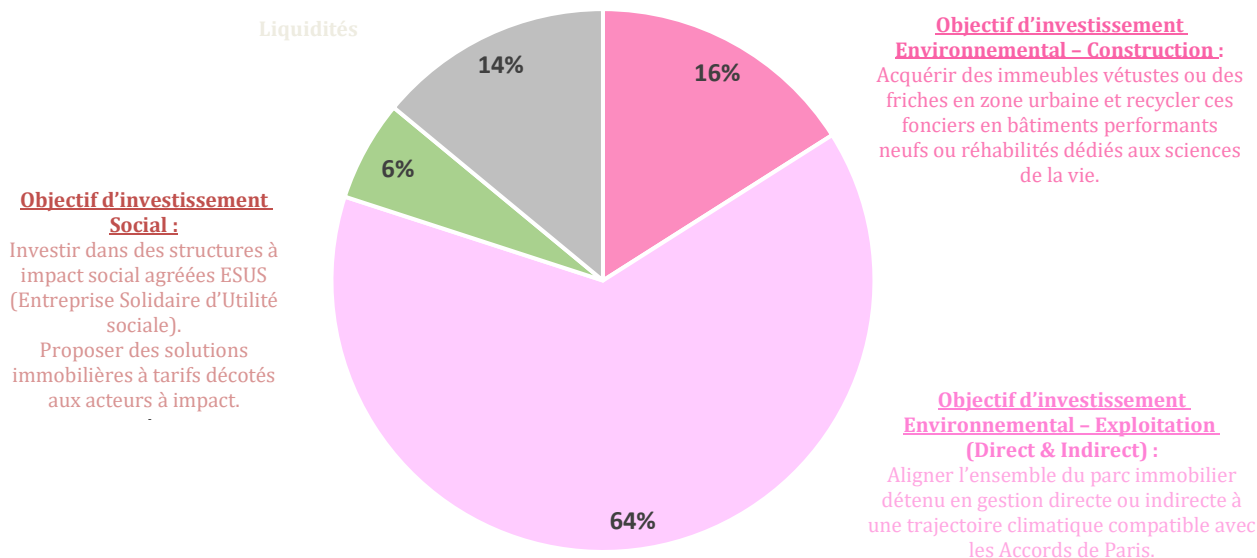
Au 31.12.2023 le fonds est constitué de 86% d'investissement durable et de 14% de liquidités. Par conséquent, 100% des investissements du fonds Novaxia VISTA, hors liquidités, sont des investissements durables.

En effet, à travers son investissement dans le **recyclage urbain**, Novaxia VISTA 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 permettant de développer un immobilier adapté au **secteur des sciences de la vie et des technologies d'avenir**. Novaxia VISTA permet ainsi de faire transitionner l'immobilier énergivore en immobilier performant sur le plan environnemental en proposant des solutions immobilières **durables et adaptées à la recherche**.

Pour ce faire, Novaxia VISTA est constitué de plusieurs poches d'actions immobilières répondant à différents objectifs environnementaux ou sociaux, à savoir :

- **Objectif d'investissement Environnemental : 90%**
 - Développement Recyclage Urbain :
L'objectif de ces investissements est d'acquérir des immeubles vétustes ou du foncier dégradé (friches polluées) en zone urbaine et de recycler ces fonciers en bâtiments performants neufs ou réhabilités dédiés aux sciences de la vie et des technologies d'avenir.
 - Exploitation durable d'actif sous gestion :
L'objectif de ces investissements est d'acquérir des actifs concourant aux secteurs des sciences de la vie et d'aligner l'ensemble de ce parc immobilier détenu en gestion directe ou indirecte à une trajectoire climatique compatible avec les Accords de Paris.
- **Objectif d'investissement Social : 5-10%**
 - Entreprises ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Social).
L'objectif de ces investissements est d'investir dans des structures solidaires à impact social agréées ESUS.

La répartition des investissements réalisés par Novaxia VISTA au cours de la période 2023 est présentée sur le schéma ci-dessous.



Par conséquent, **l'objectif d'investissement durable du produit Novaxia VISTA a été atteint** sur la période 2023 : **93 %** de ses investissements durables suivent un objectif environnemental (hors liquidités) et **7 %** suivent un objectif social (hors liquidités). Ainsi, **100% des investissements du fonds Novaxia VISTA, hors liquidités, sont des investissements durables.**

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

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

		Résultats Stock 2023 - Novaxia VISTA	Référence
Projets de Construction	Surface mise en production d'actifs dédiés au secteur des sciences de la vie (laboratoires & bureaux) (m ²)	69 500	28 600 ⁱ
	Performance énergétique de l'existant (kWh _{EF} /m ² .an)	0	N/A
	Performance énergétique visée (kWh _{EF} /m ² .an)	630	1 006 ⁱⁱ
	Bilan Pleine terre (m ²)	3 613	N/A ⁱⁱⁱ
Gestion d'actifs en exploitation	Performance énergétique du parc à l'acquisition (kWh _{EF} /m ² .an)	609	1 254 ^{iv}
	Performance énergétique du parc au 31.12.2023 (kWh _{EF} /m ² .an)	634	
	Performance environnementale du parc à l'acquisition (kgCO ₂ /m ² .an)	101	210 ^{iv}
	Performance environnementale du parc au 31.12.2023 (kgCO ₂ /m ² .an)	109	

De plus, la **qualité ESG du fonds Novaxia VISTA** est également

évaluée dans le temps via la consolidation d'autres indicateurs de performance présentés ci-dessous, définis selon des seuils issus de benchmarks sectoriels.

		Résultats Stock 2023 – Novaxia VISTA	Référence
Projets de Construction			
Domaine environnemental	Part d'actifs développés certifiés BREEAM Very Good (ou équivalent) (en %)	0	100
	Performance environnementale de l'existant (kgCO ₂ /m ² .an)	0	N/A
	Performance environnementale visée (kgCO ₂ /m ² .an)	32	167 ⁱⁱ
Domaine social	Part d'actifs développés certifiés « Well » (en %)	0	1
	Proximité aux transports en commun (m)	446	1 000 ^v
Domaine gouvernance	Projets dont les contrats de construction incluent des clauses d'insertion professionnelle (en % et nombre d'heures) *	0 % / 0 h	N/A ^{vi}
Gestion d'actifs en Exploitation			
Domaine environnemental	Part d'actifs développés certifiés BREEAM Very Good (ou équivalent) (en %)	0	100
Domaine social	Proximité aux transports en commun (m)	323	1 000 ^v
Domaine gouvernance	Part des actifs ayant intégré une solution de monitoring des consommations (en %)	33	6 ^{vii}

* L'ensemble des actifs portés en direct par le fonds Novaxia VISTA ne sont pas encore en phase travaux et donc n'ont pas encore pu réaliser d'insertion professionnelle.

... et par rapport aux périodes précédentes ?

La comparaison des indicateurs de performance de la **stratégie Article 9** par rapport à l'année 2022 sont présentés ci-dessous. Le reporting met en relief les résultats obtenus pour le flux 2023, à savoir les performances de l'ensemble des nouveaux projets acquis en 2023, par rapport au stock de projets inclus dans le portefeuille de Novaxia VISTA au 31.12.2022.

		Résultats Stock 2022 – Novaxia VISTA	Résultats Flux 2023 – Novaxia VISTA
Projets de Construction	Surface mise en production d'actifs dédiés au secteur des sciences de la vie (laboratoires & bureaux) (m ²)	68 228	-
	Performance énergétique de l'existant (kWh _{EF} /m ² .an)	0	-
	Performance énergétique visée (kWh _{EF} /m ² .an)	630	-
	Bilan Pleine terre (m ²)	5 526	-
Gestion d'actifs en exploitation	Performance énergétique du parc à l'acquisition (kWh _{EF} /m ² .an)	1 089	158
	Performance énergétique du parc au 31.12.2023 (kWh _{EF} /m ² .an)	1 089	149
	Performance environnementale du parc à l'acquisition (kgCO ₂ /m ² .an)	113	47
	Performance environnementale du parc au 31.12.2023 (kgCO ₂ /m ² .an)	113	45

La comparaison des autres indicateurs de la **stratégie ESG** du fonds Novaxia VISTA sur le flux 2023 par rapport au stock de l'année 2022 sont présentés ci-dessous :

		Résultats Stock 2022 – Novaxia VISTA	Résultats Flux 2023 – Novaxia VISTA
Projets de Construction			
Domaine environnemental	Part d'actifs développés certifiés BREEAM Very Good (ou équivalent) (en %)	0	-
	Performance environnementale de l'existant (kgCO ₂ /m ² .an)	0	-
	Performance environnementale visée (kgCO ₂ /m ² .an)	32	-
Domaine social	Part d'actifs développés certifiés « Well » (en %)	0	-
	Proximité aux transports en commun (m)	446	-
Domaine gouvernance	Projets dont les contrats de construction incluent des clauses d'insertion professionnelle (en % et nombre d'heures) *	0 % / 0 h	-
Gestion d'actifs en Exploitation			
Domaine environnemental	Part d'actifs développés certifiés BREEAM Very Good (ou équivalent) (en %)	0	0
Domaine social	Proximité aux transports en commun (m)	442	98
Domaine gouvernance	Part des actifs ayant intégré une solution de monitoring des consommations (en %)	0	0

Dans quelle mesure les investissements durables n'ont-ils pas causé 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 VISTA

#	Indicateurs (incidences négatives)	Elément de mesure	2022	2022	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.	0%	0%	L'activité de Novaxia VISTA consiste à développer des projets immobiliers ou acquérir des immeubles existants dédiés aux acteurs de sciences de la vie (bureaux et laboratoires) à partir de fonciers tertiaires obsolètes. Ils n'auront pas vocation à favoriser l'extraction et la fabrication de combustible fossile.
1/b*			0%	0%	
2/a*	Exposition aux actifs immobiliers inefficace sur le plan énergétique (%)	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique.	100%	100%	Novaxia VISTA vise deux stratégies <i>Best in Progress</i> : 1) acquérir des actifs obsolètes pour les recycler en bâtiments neufs efficaces énergétiquement. Ainsi, l'acquisition de biens immobiliers inefficaces énergétiquement s'inscrit pleinement dans le cadre de la stratégie d'amélioration continue des actifs du fonds Novaxia VISTA. 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) acquérir des actifs immobiliers existants pouvant être peu efficace énergétiquement. Dans ce cas-ci, le fonds travaillera à positionner l'actif immobilier sur une trajectoire alignée avec les Accords de Paris.
2/b*		Part des projets engagés dans la transition sur le plan énergétique (Permis de Construire déposé)	0%	0%	
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 %	93%	89%	La stratégie d'investissement de Novaxia VISTA dédiée au recyclage urbain vise à limiter l'impact de la construction sur l'artificialisation des sols. En effet, Novaxia VISTA recyclera 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	Artificialisation des sols (%)	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 %	83%	85%	

**Chaque PAI est pris en compte à l'acquisition (1/a, 2/a et 3/a) et réévalué au regard de la mise en œuvre de la stratégie Best in Progress du fonds (1/b, 2/b et 3/b).*

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 (*Principles for Responsible Investment*), 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.



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

L'intégration des incidences négatives sur les facteurs de durabilité dans le cadre de la gestion du portefeuille du fonds Novaxia VISTA 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 VISTA 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 VISTA 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.

De plus, lors de l'acquisition d'un actif, un plan d'action est toujours mis en place afin de réduire son impact sur l'environnement en exploitation en diminuant ses consommations énergétiques et le poids carbone de son activité en étudiant des solutions d'énergie renouvelable alternatives.



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

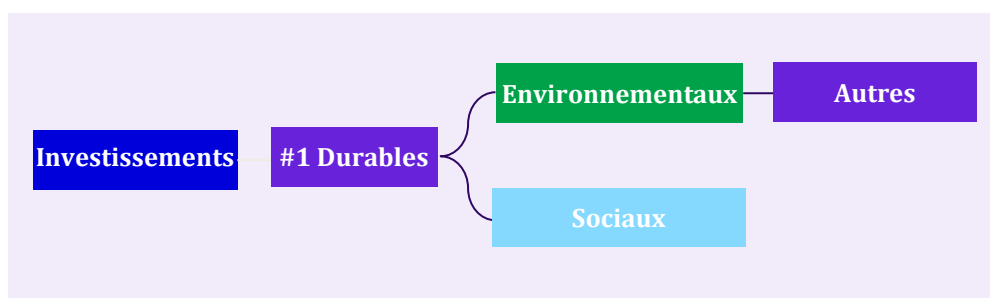
Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Poche d'investissement dans des projets de développement	Immobilier	16%	France
Biocitech, Romainville	Immobilier	100%	France
Poche d'investissement dans un patrimoine immobilier	Immobilier	64%	France

Biocitech, Romainville	Immobilier	52%	France
ARS, Créteil	Immobilier	14%	France
DORC, Zuidland	Immobilier	34%	Pays-Bas
Poche d'investissement "solidaire"	Immobilier	6%	France
Solid'R (agréé ESUS)	Immobilier	100 %	France



Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Quelle était l'allocation des actifs ?



La catégorie **#1 Durable** couvre les investissements durables ayant des **objectifs environnementaux ou sociaux**. Tel que présenté dans la première section résultat de ce même document, **100% des investissements du fonds Novaxia VISTA, hors liquidités, sont des investissements durables** répondant à des objectifs environnementaux ou sociaux.



Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Le fonds Novaxia VISTA opère uniquement dans le secteur de l'immobilier.

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

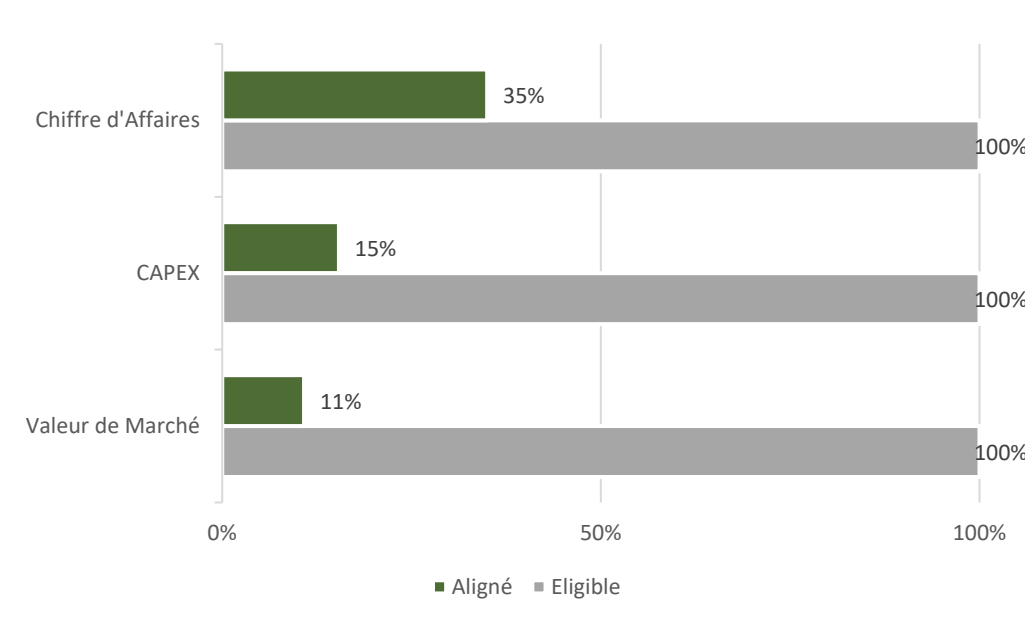
100% des actifs immobiliers sont éligibles à la Taxonomie Européenne selon l'une des activités suivantes :

- 7.1 : Construction de nouveaux bâtiments
- 7.2 : Rénovation de bâtiments existants
- 7.7 : Acquisition et propriété de bâtiments

L'alignement des investissements sur la Taxonomie, hors obligations souveraines*, est présenté sur le graphique suivant.

A date l'alignement en termes de Chiffre d'affaires est estimé à 35%. L'unique projet de développement du fonds étant encore en phase de montage, il ne peut pas, à date, être aligné à la Taxonomie. En effet, un projet de développement peut être considéré comme aligné à la Taxonomie, si un permis de construire aligné aux exigences est déposé. 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.

Concernant les actifs détenus sous gestion, le fonds vise ainsi à améliorer le parc immobilier existant pour le tendre vers une trajectoire climatique alignée avec les accords de Paris. C'est la conception des plans d'amélioration et leur mise en œuvre au cours de la gestion qui permettra progressivement de les aligner avec les critères de la Taxonomie. A date, seul un actif respecte les exigences en catégorie 7.7.



**Le fonds n'a pas investi dans des obligations souveraines.*

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie qui sont alignées à la Taxonomie de l'UE¹ ?

☐ Oui

☐ Gaz fossile

☐ Energie nucléaire

☒ Non

Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

La nature des investissements du fonds Novaxia VISTA est de transitionner des actifs immobiliers obsolètes vers des bâtiments performants au bénéfice du plus grand nombre. Cela ne couvre pas des activités transitoires et/ou habilitantes au sens de la Taxonomie.

Où se situait le pourcentage d'investissements alignés sur la Taxonomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Novaxia VISTA	2022	2023	Commentaires
KPI Valeur de Marché	0%	11%	Au 31/12/2023 Novaxia VISTA : 1. Sur sa poche de développement, le fonds n'a pas encore déposé de Permis de Construire. Par conséquent le fonds est constitué d'actifs immobiliers obsolètes à 100%. Lorsque les premiers Permis de Construire alignés à la Taxonomie seront déposés cela augmentera le KPI %Valeur de Marché. 2. Sur sa poche de rendement, le fonds ne détient pour le moment en direct qu'un seul immeuble répondant aux critère 7.7 de la Taxonomie européenne. La stratégie de transition d'immeubles obsolètes nécessite plusieurs années de travaux et de gestion pour atteindre le seuil défini par la Taxonomie (TOP 15%).
KPI Chiffre d'affaires	0%	35%	Entre le 01/01/2023 et le 31/12/2023, Novaxia VISTA a généré du Chiffre d'affaires uniquement grâce aux loyers des actifs détenu en gestion. Si un immeuble n'est pas aligné à la Taxonomie, alors ses loyers ne sont pas considérés comme du Chiffre d'affaires aligné à la Taxonomie car associés à des immeubles obsolètes. En 2023, seul un actif immobilier détenu en direct est aligné à la Taxonomie, ce qui permet d'augmenter le pourcentage de Chiffre d'affaires aligné à la Taxonomie.

¹ 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.

[ESA's Final Report on draft Regulatory Technical Standards \(RTS\)](#)

KPI CAPEX ²	87%	15%	Nous considérons l'acquisition d'immeubles obsolètes/vacants comme partie intégrante de l'investissement de Novaxia VISTA pour transitionner des actifs obsolètes. Par conséquent nous intégrons les prix d'acquisition de foncier pour les projets en cours d'alignement à la Taxonomie (d'ici 5 ans).
Acquisition	87%	15%	Hors prix d'acquisition, les CAPEX considérés sont les dépenses qui concourent à la réalisation d'un projet immobilier neuf qui répond aux critères de la Taxonomie (exemples de dépenses considérées : les études, diagnostics techniques/environnementaux, frais d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage et d'architecte, coûts des travaux de curage/démolition, marchés de travaux de construction.)
Hors acquisition	0%	45%	Entre le 01/01/2023 et le 31/12/2023 Novaxia VISTA a investi dans 1 nouvelle acquisition et un projet de conception qui permettra de développer de l'immobilier neuf au sens des critères 7.1 de la Taxonomie.



Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la Taxonomie de l'UE ?

A date du 31/12/2023, 83% des investissements durables réalisés par Novaxia VISTA, hors liquidités, suivaient un objectif environnemental qui n'était pas encore aligné sur la Taxonomie de l'UE.

Concernant les projets de recyclage urbain, l'existant (bâti/friche) 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. A date du 31.12.2023, aucun Permis de Construire n'a été déposé, ce qui explique pourquoi les projets ne peuvent encore être reconnus comme étant alignés à la Taxonomie Européenne.

Concernant les actifs en détention, la stratégie d'acquisition de Novaxia VISTA vise à acquérir des immeubles dans une démarche d'amélioration continue (dite « Best-in-progress »). Le fonds vise à améliorer le parc immobilier existant pour le tendre à s'aligner à une trajectoire climatique compatible avec les accords de Paris. C'est la conception des plans d'amélioration et leur mise en œuvre au cours de la gestion qui permettra progressivement de les aligner avec les critères de la Taxonomie. Il se peut néanmoins que le fonds fasse l'acquisition de bâtiment dit « Best-in-class », dans ce cas-ci leur alignement avec les critères de la Taxonomie est évalué lors de l'acquisition.

^{2 2} CAPEX : dépense d'investissement de capital



Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

En 2023, 6% du portefeuille de Novaxia VISTA vise à la réalisation d'un objectif social. Le fonds Novaxia VISTA a obtenu le label Finansol en février 2023, démontrant son **engagement à investir entre 5 et 10%** de son encours dans des structures à **impact social** agréées ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité sociale).



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « non durables », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Le fonds Novaxia VISTA n'a pas investi dans des actifs immobiliers sans objectif de durabilité, mais a maintenu une poche de liquidités qui correspond au 31.12.2023 à 14% de son portefeuille.

Quelles mesures ont été prises pour atteindre l'objectif d'investissement durable au cours de la période de référence ?

Lors de la période de référence, de nombreuses mesures ont été prises afin de garantir l'atteinte de l'objectif d'investissement durable.

La politique du fonds Novaxia VISTA contribue à développer l'investissement dans le **recyclage urbain au bénéfice du plus grand nombre**, notamment **via le recyclage d'immobilier/foncier existant ou de friches industrielles** en laboratoires et sites dédiés aux sciences de la vie **et l'acquisition, la gestion et la rénovation** de site concourant aux secteurs des sciences de la vie.

Concernant les projets immobiliers, le fonds a pour stratégie d'investissement la création de laboratoires, tout en respectant un **objectif de zéro artificialisation nette des sols (ZAN)**. Chaque foncier existant est soigneusement étudié par l'équipe ISR afin de garantir la cohérence du projet avec les engagements de l'Article 9 lors du passage en Comité d'investissement. Une **grille d'analyse ESG** permet d'obtenir une note d'évaluation 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. Une stratégie ESG est ainsi établie afin d'améliorer la performance de l'actif grâce au projet de recyclage urbain. L'équipe Développement Durable est ensuite présente auprès des Responsables de Programmes afin d'accompagner la mise en œuvre opérationnelle des engagements. Pour ce faire, des **formations spécifiques aux objectifs ISR, Article 9 et Taxonomie Européenne** sont réalisées pour accompagner les équipes. Des points collectifs et individuels réguliers sont organisés afin de suivre chaque projet et garantir l'atteinte des engagements.



En outre, à travers sa stratégie d'investissement, le fonds Novaxia VISTA prend en compte des critères environnementaux pragmatiques et exploitables pour améliorer la notation ESG de chaque actif détenu en gestion dans son portefeuille à travers une grille ESG spécifique. Elle vise ainsi à **réduire l'empreinte carbone de ses actifs immobiliers sous gestion** sur l'ensemble de leur cycle de vie en les alignant à une trajectoire climatique compatible aux Accords de Paris via l'outil CRREM. Pour ce faire, des audits énergétiques sont menés pour chaque actif afin d'établir des plans d'action concrets de **réduction énergétique** et d'implémentation d'**énergie décarbonée**. Un déploiement de solution de pilotage, suivi et analyses des consommations sur l'ensemble des bâtiments a été initié afin de pouvoir optimiser au mieux une exploitation durable de chaque actif. L'équipe Développement Durable travaille conjointement avec les équipes d'Asset Management de Novaxia Investissement pour mener à bien l'intégration de l'ensemble des **exigences ISR et Article 9** dans la stratégie d'amélioration des actifs.

Une note méthodologique détaillée de la stratégie ESG est disponible sur la page internet du fonds VISTA : [Note méthodologique de la stratégie ESG - Novaxia VISTA](#).



Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?

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

ⁱ La thématique d'investissement de Novaxia VISTA vise à répondre à une pénurie d'immobilier adapté au secteur des sciences de la vie et de la recherche (laboratoires).

ⁱⁱ Cette valeur est issue d'une étude théorique réalisée par le Programme ECOLab, représentant un bâtiment très performant composé à 70% de laboratoires et 30% de bureaux (IFP Energies Nouvelles et ER2I Ingénierie).

ⁱⁱⁱ Novaxia Investissement a pris la décision de ne commercialiser que des fonds ayant une stratégie ZAN, en anticipant ainsi la nouvelle réglementation qui impose d'être ZAN d'ici fin 2040.

^{iv} Cette valeur est issue d'un benchmark réalisé sur 890 laboratoires aux Etats-Unis et adapté théoriquement au contexte français, ainsi que des benchmark issus de l'OID et de Deepki.

^v Du fait de la stratégie de recyclage urbain de Novaxia Investissement, nous favorisons les projets qui sont au plus proches des nœuds de transport, ce qui permet favoriser l'usage des transports en commun, contribuant ainsi à diminuer l'impact carbone des usagers.

^{vi} Dans le cadre de sa stratégie Solidaire, Novaxia Investissement souhaite pousser la démarche d'insertion professionnelle sur les marchés privés, et non uniquement sur les marchés publics.

^{vii} Source : IQSpot