



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

<b>1.</b>	<b>DEFINITIONS .....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>CARACTERISTIQUES GENERALES .....</b>	<b>5</b>
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
<b>3.</b>	<b>ACTEURS DE LA SOCIETE.....</b>	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>POLITIQUE DE GESTION DE LA SOCIETE .....</b>	<b>12</b>
4.1	Objectif de gestion .....	12
4.2	Indicateur de référence.....	13
4.3	Stratégie d'investissement de la Société.....	13
	<b>ACTIFS ELIGIBLES.....</b>	<b>17</b>
4.4	Règles de co-investissements.....	20
<b>4.4.1</b>	<b>Co-investissement de la Société avec une Sociétee Liée.....</b>	<b>20</b>
<b>4.4.2</b>	<b>Co-investissements de la Société avec la Société de Gestion, ses dirigeants et salariés et les personnes agissant pour son compte .....</b>	<b>21</b>
4.5	Profil de risque.....	21
<b>4.5.1</b>	<b>Risques généraux.....</b>	<b>21</b>
<b>4.5.2</b>	<b>Risques liés à la stratégie d'investissement .....</b>	<b>22</b>
<b>4.5.3</b>	<b>Risques inhérents à l'absence de comptes historiques de la Société .....</b>	<b>26</b>
4.6	Souscripteurs concernés, profil de l'investisseur type.....	26
4.7	Garantie ou protection .....	27
4.8	Conséquences juridiques liées à la souscription des Parts .....	27
4.9	Traitement préférentiel.....	27
<b>5.</b>	<b>PARTS DE LA SOCIETE .....</b>	<b>27</b>
5.1	Caractéristiques des Parts.....	27
5.2	Valeur Liquidative .....	29
5.3	Durée de placement recommandée .....	29
5.4	Modalités de souscription et de rachat des Parts.....	29
<b>5.4.1</b>	<b>Souscription des Parts.....</b>	<b>29</b>
<b>5.4.2</b>	<b>Rachat des Parts.....</b>	<b>32</b>
5.5	Cession des Parts.....	35
5.6	Modalités de distribution de la Société .....	35
	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. ....	35
	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. ....	35
<b>6.</b>	<b>FRAIS ET COMMISSIONS .....</b>	<b>35</b>
6.1	Commissions de souscription et de rachat.....	35
6.2	Frais et commissions .....	36
<b>6.2.1</b>	<b>Frais de gestion de la Société .....</b>	<b>37</b>

6.2.2	Frais de gestion externes à la Société de Gestion.....	38
6.2.3	Frais liés aux opérations sur Actifs Immobiliers hors commissions d'acquisition ou de cession d'Actifs Immobiliers.....	38
6.2.4	Commission d'acquisition d'Actifs Immobiliers .....	39
6.2.5	Commission de cession d'Actifs Immobiliers .....	Erreur ! Signet non défini.
6.2.6	Commissions de mouvement liées à l'investissement en valeurs mobilières .....	39
6.2.7	Frais de constitution .....	39
6.2.8	Frais d'exploitation immobilière .....	39
6.2.9	Frais indirects .....	40
7.	<b>ORGANE DE GOUVERNANCE .....</b>	<b>40</b>
8.	<b>SUIVI DES RISQUES.....</b>	<b>41</b>
9.	<b>EVALUATION ET COMPTABILISATION.....</b>	<b>41</b>
9.1	Immobilisations .....	41
9.2	Ecart de réévaluation.....	41
9.2.1	<b>Evaluation des immeubles.....</b>	<b>41</b>
9.2.2	<b>Evaluation des parts de SCPI.....</b>	<b>41</b>
9.2.3	<b>Evaluation des parts ou actions des FIA (hors SCPI).....</b>	<b>42</b>
9.2.4	<b>Evaluation des autres sociétés immobilières.....</b>	<b>42</b>
9.2.5	<b>Evaluation des valeurs mobilières.....</b>	<b>43</b>
9.3	Autres actifs .....	43
9.4	Endettement .....	43
9.5	Mesure du risque global de la Société .....	43
	La mesure du risque global de la Société sera effectuée avec la méthode du calcul de l'engagement. ....	43
10.	<b>REGIME FISCAL.....</b>	<b>43</b>
10.1	Généralités .....	43
10.2	Taxe 3%.....	44
11.	<b>ECHANGE AUTOMATIQUE DE RENSEIGNEMENTS EN MATIERE FISCALE.....</b>	<b>45</b>
12.	<b>INFORMATION DES ASSOCIES .....</b>	<b>46</b>
12.1	Langue de communication .....	46
12.2	Notifications .....	46
12.3	Modification du Document d'Information .....	46
12.4	Rapport annuel .....	47
12.5	Documents d'information périodiques .....	47
13.	<b>AUTRES INFORMATIONS .....</b>	<b>48</b>

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

**ANNEXE 2 : 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 R**  
**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.

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 5.4.2 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 4.5 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 I 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 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

<b>Nature juridique</b>	NOVAXIA R est un fonds d'investissement alternatif au sens de la directive 2011/61/UE du 8 juin 2011 (la « <b>Directive AIFM</b> ») de droit français, relevant de la qualification d'Autre FIA visée à l'article L. 214-24 III du Code monétaire et financier. NOVAXIA R 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.
<b>Forme sociale</b>	NOVAXIA R est constituée sous la forme d'une société civile à capital variable (la « <b>Société</b> »), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 894 755 685.
<b>Dénomination sociale</b>	NOVAXIA R
<b>Siège social</b>	45 rue Saint-Charles, 75015 Paris
<b>Date de création de la Société</b>	La Société a été immatriculée le 03 mars 2021 au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris (la « <b>Date de Constitution</b> ») sous le numéro 894 755 685.
<b>Durée de vie de la Société</b>	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.
<b>Commercialisation</b>	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
<b>Synthèse de l'offre de gestion</b>	<p>a) <u>Compartiments</u> : non.</p> <p>b) <u>Souscripteurs concernés</u> : les Parts sont destinées aux Investisseurs Autorisés définis à l'Article 4.6.</p> <p>c) <u>Montant minimum de souscription initiale</u> : le Montant minimum est défini à l'Article 5.4.1(c).</p> <p>d) <u>Montant minimum de souscription ultérieure</u> : une Part.</p> <p>e) <u>Code ISIN</u> :</p> <p><u>Parts A</u> : FR0014002KE1</p> <p><u>Parts B</u> : FR0014002KC5</p> <p><u>Parts I</u> : FR0014002KD3</p>

## 2.2 Renseignements sur les Parts émises par la Société

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

Il existe trois (3) catégories de Parts.

Dénomination commerciale	Code ISIN	Devis e de libellé	Valeur nominale	Montant minimum de souscription initiale	Décimalisation	Minimum de souscription ultérieur
Parts A	FR0014002 KE1	EUR	1 euro	100 000 euros (prime d'émission incluse)	dix-millièmes	1 Part (*)
Parts B	FR0014002 KC5	EUR	1 euro	100 euros (prime d'émission incluse)	dix-millièmes	1 Part (*)

Part I	FR0014002 KD3	EUR	1 euro	1 000 000 euros (prime d'émission incluse)	dix-millièmes	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

<b><u>Société de Gestion</u></b>	La Société sera gérée par NOVAXIA INVESTISSEMENT, une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 1 <sup>er</sup> 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.

Principales obligations :

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<sup>er</sup> 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.

Délégations :

La Société de Gestion assume les fonctions de gestion des investissements de la Société (gestion du portefeuille et gestion des



	<p>risques). Elle ne délègue pas la gestion de tout ou partie du portefeuille de la Société.</p> <p><u>Droit des Associés :</u></p> <p>La Société de Gestion est nommée dans les Statuts.</p> <p>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.</p>
<p><b><u>Dépositaire</u></b></p>	<p><b>CACEIS BANK</b></p> <p>Siège social : 1-3 place Valhubert, 75013 Paris, France</p> <p>Adresse postale : 1-3 place Valhubert, 75013 Paris, France</p> <p>Les missions confiées à CACEIS BANK en tant que dépositaire (le « <b>Dépositaire</b> »), tant légales que réglementaires et conventionnelles sont notamment les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– suivi des flux de liquidité de la Société (notamment paiements et versements liés aux opérations de souscription et de rachat de Parts) ;</li> <li>– la conservation des actifs ou la tenue de registre ou de position et le contrôle de l'inventaire des actifs de la Société ;</li> <li>– le contrôle de la régularité des décisions de la Société et de la Société de Gestion ;</li> <li>– le contrôle de l'inventaire des actifs de la Société.</li> </ul> <p><u>Principales obligations :</u></p> <p>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.</p> <p>Le Dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le Code monétaire et financier et la Réglementation Applicable.</p> <p>A ce titre, dans les conditions fixées par le RG AMF, le Dépositaire exerce les trois missions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) suivi des flux de liquidités de la Société ;</li> <li>(b) garde des actifs de la Société ;</li> </ul>

	<p>(c) contrôle de la Société de Gestion et de la Société.</p> <p>Le Dépositaire ne peut déléguer à des tiers les fonctions telles que visées au (a) et au (c) ci-avant.</p> <p>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.</p> <p><u>Droit des Associés :</u></p> <p>Le Dépositaire est nommé pour une durée indéterminée.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p><b><u>Commissaire aux Comptes</u></b></p>	<p>Ernst &amp; Young et Autres 1-2 place des Saisons – 92 400 Courbevoie Signataire : Monsieur Jean-Philippe BERTIN</p> <p>RCS de Nanterre : 438 476 913</p> <p>(le « <b>Commissaire aux Comptes</b> »)</p> <p><u>Principales obligations :</u></p>

	<p>Le Commissaire aux Comptes est en charge de la certification des comptes annuels de la Société.</p> <p><u>Droits des Associés :</u></p> <p>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).</p> <p>Le Commissaire aux Comptes est responsable vis-à-vis de la Société ou des Associés en cas de mauvaise exécution de sa mission.</p>
<b><u>Etablissement en charge du contrôle de la qualité des investisseurs</u></b>	Le contrôle de la qualité des souscripteurs et des obligations en matière d'identification des clients sera effectué par la Société de Gestion.
<b><u>Déléataire de la gestion comptable</u></b>	<p>La gestion comptable de la Société est confiée, sur délégation de la Société de Gestion à :</p> <p><b>FORSTONE</b> – 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.</p>
<b><u>Centralisateur</u></b>	<p>La Société de Gestion assume le rôle de centralisateur.</p> <p>Le centralisateur est essentiellement en charge de la réception et du traitement des ordres de souscription ou de rachat des Parts de la Société.</p>
<b><u>Expert Immobilier</u></b>	<p>L'Expert Immobilier est en charge de l'évaluation ou du contrôle de l'évaluation des Actifs Immobiliers.</p> <p>La Société de Gestion sélectionne un ou plusieurs experts immobiliers parmi la liste exhaustive suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cushman &amp; Wakefield</li> <li>- BNP</li> <li>- BPCE</li> <li>- CBRE</li> <li>- JLL</li> <li>- Knight Frank</li> </ul>
<b><u>Prestataires de services immobiliers</u></b>	<p>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.</p> <p>Les <i>asset managers</i> interviendront en qualité de conseils dans le cadre de décisions portant sur l'acquisition ou la gestion d'Actifs</p>

	<p>Immobiliers, notamment pour la mise en œuvre de stratégies d'investissement spécifiques.</p> <p>Les <i>property managers</i> prendront en charge :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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) ;</li> <li>- 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) ;</li> <li>- 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) ;</li> <li>- le suivi et la mise en paiement des impôts, taxes et cotisations (suivi, paiement et recouvrement des taxes foncières).</li> </ul> <p>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.</p> <p>La Société pourra en particulier s'appuyer sur l'expérience de Novaxia Développement dans le domaine de la transformation d'actifs. 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 conception et la réalisation de projets et (ii) la commercialisation. Elle sera à ce titre rémunérée selon une rémunération de marché qui sera portée à la connaissance des Associés.</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### 4. POLITIQUE DE GESTION DE LA SOCIETE

##### 4.1 Objectif de gestion

L'objectif de la Société est de proposer aux Investisseurs Autorisés d'acquérir une participation dans un portefeuille immobilier diversifié et exposé majoritairement dans des actifs et projets immobiliers participant à une dynamique de recyclage urbain responsable et solidaire, situés principalement en France et dans les 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 (les « **Actifs Immobiliers** »).

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 assurer un objectif extra-financier en cohérence avec le label ISR de renouvellement urbain responsable et solidaire concernant 90% de l'actif net de la Société.

Cet objectif sera recherché au travers de :

- une sélection d'Actifs Immobiliers essentiellement composés d'immeubles détenus en direct par la Société, de parts ou d'actions de fonds d'investissements alternatifs (FIA) à vocation immobilière, notamment de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) participant au renouvellement urbain et labellisée ISR <sup>(1)</sup>, de titres de sociétés immobilières ou de parts, actions ou droits de véhicules d'investissement de droit étranger– en France et dans les pays de l'OCDE;
- 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
- la constitution et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières nécessaire à la gestion de la trésorerie courante, à la liquidité des Parts, sous la forme d'une Poche de Liquidité, dans les conditions précisées ci-après à l'Article 4.3(c).

Il est précisé que la Société pourra investir dans des parts ou actions de fonds gérés par la Société de Gestion.

La Société a obtenu le label ISR (Investissement Socialement Responsable) le 02 mars 2021 par l'organisme Afnor Certification. La labellisation ISR vise à formaliser la stratégie ISR et garantir une transparence et une qualité de la gestion ISR pour les investisseurs.

#### **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, situé en France ou dans les pays de l'OCDE, essentiellement composé d'actifs immobiliers détenus en direct par la Société, de parts ou actions de FIA immobiliers et en particulier de parts de SCPI, 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.

---

<sup>1</sup> Label d'Etat « investissement socialement responsable » - Arrêté du 8 juillet 2020 modifiant l'arrêté du 8 janvier 2016 définissant le référentiel et le plan de contrôle et de surveillance du label « investissement socialement responsable »<sup>2</sup> Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

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

La Société a vocation à être exposée à hauteur de quatre-vingt-dix (90) % de l'actif en immobilier situé en France ou dans les pays de l'OCDE, détenu directement ou indirectement.

A l'issue d'une période de 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 (la « **Poche Immobilière** ») ;
- à hauteur de dix (10) % de l'actif en Actifs Liquides éligibles à la poche de liquidités telles que précisées ci-après (la « **Poche de Liquidité** »).

(b) Stratégie d'investissement de la Poche Immobilière

La stratégie d'investissement de la Société vise à appuyer la mobilisation de l'Etat français pour soutenir la construction de logements, notamment via la transformation de bureaux en logements (loi ELAN <sup>(2)</sup>, Charte d'engagement « Charte pour la transformation de bureaux en logements en Île-de-France » conclue avec des acteurs majeurs du secteur de l'immobilier et de la finance, dont le Groupe Novaxia, visant la transformation de 500 000 m<sup>2</sup> de bureaux vides en logements d'ici 2022, appel à manifestation d'intérêt pour transformer des locaux d'activités vacants en logements dans le cadre du Plan d'Investissement Volontaire pour un montant de 1,2 milliard d'euros d'investissement sur 3 ans).

La stratégie de la Poche Immobilière consiste par conséquent à apporter une réponse à la pénurie de logements sur les territoires en tension et à investir dans des Actifs Immobiliers situés principalement en France et dans les pays de l'OCDE, s'inscrivant dans une dynamique de renouvellement urbain responsable et solidaire au bénéfice du plus grand nombre. Par son activité de transformation d'actifs immobiliers obsolètes, tels que des bureaux vacants, des sites industriels abandonnés ou des friches industrielles polluées, la Société crée de nouveaux logements adaptés aux besoins des familles et habitants de zones où l'accès aux logements est de plus en plus difficile et cela sans artificialisation nette des sols.

A travers son activité :

- la Société participe au soutien des personnes en situation de fragilité :
  - Par l'hébergement d'urgence ;
  - Par la construction de logements sociaux ;
  - Par l'insertion professionnelle sur les chantiers de construction ;
- la Société contribue au renforcement de la cohésion territoriale :

---

<sup>2</sup> Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

par l'accompagnement, l'hébergement et l'aide financière et matérielle au développement d'acteurs de l'économie sociale et solidaire œuvrant pour lutter contre les exclusions et inégalités sociales, économiques et culturelles, notamment l'occupation temporaire.

La stratégie d'investissement vise ainsi à concilier le sens et la rentabilité des investissements pour les Associés, l'amélioration des conditions de vie urbaine des femmes et des hommes, le développement des territoires et la préservation de l'environnement.

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 Ile-de-France ou dans les grandes métropoles françaises et européennes. La Société pourra en outre réaliser des opérations de développement (contrats de promotion immobilière, acquisitions en l'état futur d'achèvement, contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée) et, des opérations d'acquisitions en vue de la revente. Ces Actifs Immobiliers seront identifiés dès leur acquisition, selon l'analyse de la Société de Gestion, comme présentant un potentiel de valorisation au travers de la mise en place de programmes de rénovation, de réhabilitation ou de transformation en hébergements dans le respect de l'objectif de zéro artificialisation nette des sols (ZAN). La stratégie d'investissement de la Société suit également des objectifs extra-financiers de responsabilité sociétale et environnementale. Ainsi, les Actifs Immobiliers sont sélectionnés et gérés au regard de critères ESG.

Chaque projet de transformation d'Actifs Immobiliers 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 de la grille d'analyse extra-financière établie par la Société de Gestion et de définir des objectifs ESG, en particulier liés au recyclage urbain, et la stratégie à mettre en place pour les atteindre. Cette évaluation fondée sur la grille ESG permet de décerner à chaque actif une note ESG qui sera améliorée au cours de la durée de vie du projet immobilier jusqu'à une note finale à la livraison de l'Actif Immobilier. Cette évaluation itérative à plusieurs étapes clés de la durée de vie du projet (acquisition, vacance, obtention du permis de construire, livraison) permet de montrer que la création de valeur extra-financière d'un projet de recyclage urbain est générée lors de l'ensemble des phases d'un projet immobilier.

Cette grille d'analyse extra-financière regroupe trois (3) piliers qui sont déclinés en vingt (20) thématiques qui sont les suivantes (Environnement : Performance énergétique, Performance environnementale, Part de CO2 évitée par la réhabilitation, Diagnostic ressource, Réemploi de matériaux, Dépollution des sols, Scénario de réhabilitation, Artificialisation des sols, Aménagements faunistiques ; Social : Occupation temporaire, Création de logements, Création de logements sociaux, Proximité des transports en commun, Accessibilité PMR ; et Gouvernance : Relations prestataires en phase de construction, Relations prestataires en phase d'exploitation, Occupation temporaire, Sensibilisation des locataires, Certifications et labels, Résilience climatique).:

Au terme de cette évaluation extra-financière, chaque actif se voit octroyer une note ESG au regard notamment de ses caractéristiques et de son potentiel de participation au renouvellement 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.

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 met en œuvre une approche de type « *best in progress* » visant à créer de la valeur financière et extra-financière en développant l'investissement dans des projets de recyclage urbain et se traduisant par l'amélioration de la note ESG d'Actifs Immobiliers.

La Société poursuit notamment les objectifs suivants :

- Environnement : Rechercher un niveau de performance énergétique en cas de transformation des bâtiments au niveau « Bâtiment Basse Consommation Energétique Rénovation 2009 » du label « Haute Performance Energétique Rénovation », soit une réduction moyenne de -40% de la consommation des bâtiments transformés par rapport à la consommation de référence de la réglementation thermique « globale » des bâtiments existants, à la date de dépôt des autorisations d'urbanisme des opérations concernées.
- Social : Répondre à la pénurie de logements dans les métropoles par la transformation d'actifs immobiliers obsolètes (bureaux ou friches) en logements.
- Social / Environnement : Créer des logements en poursuivant l'objectif de zéro artificialisation nette des sols (ZAN) grâce à la transformation.
- Gouvernance : Développer l'occupation temporaire sur nos projets 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.
- Gouvernance : Intégrer des clauses d'insertion dans les contrats de travaux pour développer la cohésion sociale en facilitant la réintégration sociale et professionnelle de personnes en difficulté.

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

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

La note minimale à atteindre pour une opération de recyclage en logements est 54/100.

Pour construire une note minimale valable pour chacune des classes d'actifs présente dans le fonds (tertiaire, logements) les référentiels ci-dessous ont été utilisés par un prestataire expert immobilier Sinteo pour définir les notes minimales :

- Référentiels sectoriels (GRESB, OID, NF Habitat H&E) ;
- Benchmarks sectoriels (GRESB)
- Références et benchmarks internes (Expertise de Sinteo)
- Réglementations françaises et européennes
- Etudes disponibles en ligne



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 du fonds

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 3<sup>e</sup> 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.

Concernant la part de la Poche Immobilière investie dans une ou des SCPI et/ou FIA immobiliers, seront ciblées 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) favorisant le renouvellement urbain, et (iii) labellisées ISR. Le Label ISR engage les fonds labellisés à améliorer significativement (soit plus de 20%) la note ESG du portefeuille d'actifs. 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.

Enfin, la Poche Immobilière sera également investie dans (i) des 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 (ii) dans des fonds commun de placement à risque (FCPR) qualifiés de solidaires au sens de la loi PACTE <sup>(3)</sup>. Ces actifs dits « solidaires », représenteront 5 à 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.

<b>ACTIFS ELIGIBLES</b>	
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	

<sup>3</sup> Loi n° 2019-486 du 22 mai 2019 relative à la croissance et la transformation des entreprises

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 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
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 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 liés 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, 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 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. 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.

#### (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'espèce sont inclus dans le calcul du ratio maximum d'endettement de quarante (40) % défini au paragraphe (d) 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.

### **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.

#### **4.4.2** Co-investissements de la Société avec la Société de Gestion, ses dirigeants et salariés et les personnes agissant pour son compte

La Société de Gestion, ses dirigeants et salariés, et les personnes physiques agissant pour son compte (*i.e.* les « **Membres de la Société de Gestion** ») ne s'interdisent pas de co-investir aux cotés de la Société dans une société cible, y compris, le cas échéant, pour détenir des actions de garantie de cette société cible, afin d'y exercer des fonctions dans ses organes collégiaux.

Les salariés de la Société de Gestion devront déclarer préalablement au RCCI toutes les transactions personnelles sur les parts de FIA gérés par la Société de Gestion. Le RCCI possède le droit de ne pas accepter une transaction personnelle si celle-ci présente un risque de conflit d'intérêts. Cette déclaration s'impose également aux personnes liées aux collaborateurs de la Société de Gestion (conjoint, ayants-droits, famille etc).

#### **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 5.4.2 et que (ii) les Cessions de Parts de la Société sont soumises aux conditions visées à l'article 5.5 des Statuts.

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 transformation

La Société pourra également engager ou sera indirectement exposée à des opérations de transformation 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 transformation 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 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.

(i) 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.

(j) Risque de transition lié au changement climatique impliquant de nouvelles normes de construction

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

(k) Risque de contentieux lié 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, la Société s'expose au risque qu'un occupant refuse de libérer les lieux à la fin de son bail, ce qui pourrait engendrer un retard de lancement des travaux et donc impacter directement la performance de la Société.

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

(l) Risque lié à la perte de biodiversité

Par son activité, 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.

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 de la Société. L'incidence probable sur le rendement de la Société 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).

La Société a vocation à revendre une partie de ses actifs postérieurement à la transformation ce qui réduit l'impact du risque à l'échelle de la Société.

#### 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 L533-16 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 aux investisseurs ayant la qualité de sociétés et compagnies d'assurance et mutuelles 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.

La souscription des Parts B est réservée aux entités du Groupe Novaxia.

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 d'investisseurs institutionnels, dont les engagements sont règlementés, pour leur compte propre. 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, B et I sont soumises à des commissions distinctes décrites à l'Article 6.

## **5. PARTS DE LA SOCIETE**

### **5.1 Caractéristiques des Parts**

Il existe trois (3) catégories de Parts.

Dénomination commerciale	Code ISIN	Devis e de libellé	Valeur nominale	Montant minimum de souscription initiale	Montant minimum de souscription ultérieur	Affectation des Distributions
Parts A	FR0014002 KE1	EUR	1 euro	100 000 euros (prime d'émission incluse)	1 Part (*)	Capitalisation
Parts B	FR0014002 KC5	EUR	1 euro	100 euros (prime d'émission incluse)	1 Part (*)	Capitalisation
Parts I	FR0014002 KD3	EUR	1 euro	1 000 000 euros	1 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.

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

La Valeur Liquidative est transmise à l'AMF le jour même de sa détermination.

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.

## 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 Limite de Centralisation des Souscriptions** »). Si ce jour n'est pas un Jour Ouvré, la Date Limite de Centralisation des Souscriptions est fixée le Jour Ouvré immédiatement précédent.

Elles sont exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie le jour suivant la Date Limite de Centralisation des Souscriptions (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 des Souscriptions 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, des Parts B et des Parts I est fixée à 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 cent mille (100 000) euros.

Le montant minimum de souscription initiale des Parts B est de cent (100) 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, B 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 Limite de Centralisation des Souscriptions. 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 Limite de Centralisation des Souscriptions suivante, jusqu'à réception du règlement.

(f) Agrément des souscriptions

Toute souscription effectuée par un tiers étranger à la Société est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion.

(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 Limite de Centralisation des Souscriptions.

Le délai de livraison des Parts, soit le délai entre la Date Limite de Centralisation des Souscriptions 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 :

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

## 5.4.2 Rachat des Parts

### (a) Principes généraux

Les demandes de rachat devront être adressées à la Société de Gestion et seront exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date Limite de Centralisation des Rachats (soit à cours inconnu).

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 précédant de la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la « **Date Limite de Centralisation des Rachats** »).

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.

### (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.

### (d) Délai de règlement des demandes de rachat

Le délai de règlement des rachats de Parts, soit le délai entre la Date Limite de Centralisation des Rachats 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 des Rachats 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 et report des demandes de rachat excédant le montant des demandes de souscription sur la même Date Limite de Centralisation des Rachats

Pendant trois (3) ans à compter de la Date de Constitution de la Société, lorsque le montant total des demandes de rachat adressées par un ou plusieurs Associé(s) à la Société de Gestion à une même Date Limite de Centralisation des Rachats excède le montant total des demandes de souscriptions adressées à la Société de Gestion à la même Date Limite de Centralisation des Souscriptions correspondante, la Société de Gestion pourra décider de ne pas exécuter sur cette Date Limite de Centralisation des Rachats, la quote-part des demandes de rachat excédant le montant total des ordres de souscriptions présentés à la même Date Limite de Centralisation des Souscriptions.

Les ordres de rachat non exécutés seront reportés sur la prochaine Date Limite de Centralisation des Rachats et représentés en conservant leurs rangs dans l'ordre chronologique, sauf ceux dont les associés demandent l'annulation.

(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 Limite de Centralisation des Rachats. 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 Limite de Centralisation des Rachats 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 Limite de Centralisation des Rachats.

La fraction de l'ordre de rachat non exécutée sera reportée sur la prochaine Date Limite de Centralisation des Rachats 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	Prix de souscription des Parts	<ul style="list-style-type: none"> <li>pour les Parts A : 1 %</li> <li>pour les Parts B et I : néant</li> </ul>
Commission de souscription acquise à la Société	Prix de souscription des Parts	<ul style="list-style-type: none"> <li>pour les Parts A et I : 1 %</li> <li>pour les Parts B : néant</li> </ul>
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 Néant pour les Parts B
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)	1,5 % (HT) maximum
Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commission d'acquisition	Actif net	Frais réels
Commissions de mouvement sur actifs financiers	Valeurs des actifs financiers	Néant
Frais de Constitution	N/A	Dans la limite de 270 000 euros TTC
Frais d'exploitation immobilière	Actif net	Frais réels
Frais indirects maximum (commissions et frais de gestion) **	Actif net	1,6% HT soit 1,92% TTC Taux maximum

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

\*\* Le taux affiché est un taux maximum. Le taux effectivement supporté par la Société sera indiqué dans le rapport annuel fourni par la Société de Gestion. Pour toute information complémentaire, il conviendra également de se reporter au rapport annuel 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'Évaluateur 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**

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 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.

#### **6.2.6 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.

#### **6.2.7 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.

#### **6.2.8 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. 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.

Les quote-part 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'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'Évaluateur 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.

### **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<sup>ème</sup>) 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 Règlementation 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 mensuel à compter de la clôture du premier exercice. Au cours du premier exercice, un rapport d'information financière sera établi de façon trimestrielle.

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 5.4.2 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](mailto: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.

<b>Actifs</b>	désigne les Actifs Immobiliers et les Actifs Liquides
<b>Actif Immobilier</b>	a la signification qui lui est donnée à l'Article 4.1.
<b>Actif Liquide</b>	a la signification qui lui est donnée à l'Article 4.3 c).
<b>Actif Net</b>	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.
<b>Affilié</b>	Désigne pour un associé Cédant : <ul style="list-style-type: none"><li>(i) une société qui est (i) la Filiale de l'associé, ou (ii) sa Société Mère, ou (iii) une Filiale de sa Société Mère, ou,</li><li>(ii) une entité d'investissement (fonds ou autre), (i) dont l'associé détient, directement, ou indirectement au travers d'une Filiale, de sa Société Mère ou d'une Filiale de sa Société Mère, le Contrôle ou la majorité des intérêts économiques, ou (ii) qui est gérée ou conseillée (a) par la même société de gestion (ou une Filiale, une Société Mère ou une Filiale de la Société Mère) que celle qui gère ou conseille l'associé (s'il est lui-même une entité d'investissement) ou (b) par une société de gestion Filiale ou Société Mère ou Filiale de la Société Mère de l'associé, ou,</li><li>(iii) si l'associé est une personne morale ou une entité d'investissement (fonds ou autre) qui fait l'objet d'une opération de fusion/absorption, la personne morale ou l'entité d'investissement absorbante qui vient au droit de l'associé, ou</li><li>(iv) si l'associé cédant est une société d'assurance affiliée à une société de groupe d'assurance mutuelle au sens de l'article L. 322-1-3 du Code des assurances : toute autre société d'assurances affiliée à la même société de groupe d'assurance mutuelle et toute entité liée à une telle société au sens de l'article R. 345-1-1 du Code des assurances.</li></ul>

<b>AMF</b>	désigne l'Autorité des marchés financiers.
<b>Article</b>	désigne tout article du présent Document d'Information.
<b>Associé</b>	désigne tout titulaire de Parts de la Société.
<b>Bénéficiaire de la Garantie</b>	a la signification qui lui est donnée à l'Article 10.2.
<b>Bulletin de Souscription</b>	a la signification qui lui est donnée à l'Article 5.4.1 (b).
<b>Bulletin de Rachat</b>	a la signification qui lui est donnée à l'Article 5.4.2(b).
<b>CMF</b>	désigne le Code monétaire et financier
<b>Commissaire aux Comptes</b>	désigne le commissaire aux comptes de la Société.
<b>Contrôle</b>	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.
<b>Date de Centralisation des Souscriptions</b>	a la signification qui lui est donnée à l'Article 5.4.1 (b).
<b>Date de Centralisation des Rachats</b>	a la signification qui lui est donnée à l'Article 5.4.2 (b).
<b>Date de Constitution</b>	a la signification qui lui est donnée à l'Article 2.1.
<b>Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative</b>	a la signification qui lui est donnée à l'Article 5.2.
<b>Dépositaire</b>	désigne le dépositaire de la Société.
<b>DIC PRIIPS</b>	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.
<b>Directive AIFM</b>	désigne la Directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011.
<b>Document d'Information</b>	désigne le présent document d'information.
<b>Expert Immobilier</b>	désigne l'expert immobilier de la Société tel que désigné à l'Article 3.
<b>FATCA</b>	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.
<b>FIA</b>	désigne les fonds d'investissement alternatifs visés aux articles L. 214-24 et suivants du Code monétaire et financier.
<b>Filiale</b>	désigne une société ou une entité (fonds ou autre) Contrôlée par une société ou une entité (fonds ou autre).
<b>FPS</b>	désigne un fonds professionnel spécialisé, régi par les articles L. 214-154 à L. 214-158 du Code monétaire et financier
<b>GAV</b>	Valeur Vénale Hors Droits des actifs détenus en direct par le fonds
<b>Investisseur Autorisé</b>	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.
<b>Jour Ouvré</b>	désigne tout jour où les banques sont ouvertes à Paris (France), à l'exception des samedis, dimanches, jours de Bourse chômés et jours fériés.
<b>Nombre Total de Parts</b>	désigne le nombre total de Parts de la Société en circulation.

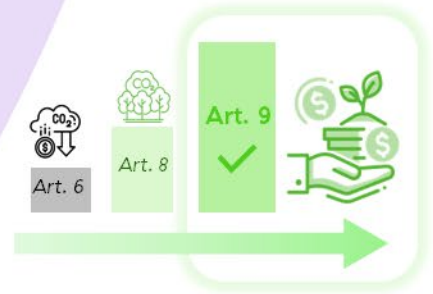
<b>Obligation de Coopération</b>	désigne l'obligation de coopération visée à l'article 10.2 du Document d'Information.
<b>OPCI</b>	désigne un organisme de placement collectif immobilier, régi par les articles L. 214-33 à L. 214-85 du Code monétaire et financier ou un organisme professionnel de placement collectif immobilier, régi par les articles L. 214-148 à L. 214-151 du Code monétaire et financier.
<b>Parts</b>	désigne les parts émises par la Société.
<b>Poche Immobilière</b>	a la signification qui lui est donnée à l'Article 4.3 (a).
<b>Poche de Liquidité</b>	a la signification qui lui est donnée à l'Article 4.3 (a).
<b>Prix de Souscription</b>	désigne le prix de souscription des Parts défini à l'Article 5.4.1 (c).
<b>Règlementation Applicable</b>	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.
<b>RG AMF</b>	désigne le Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers.
<b>SCPI</b>	désigne une société civile de placement collectif immobilier, régie par les articles L. 214-86 à L. 214-125 du Code monétaire et financier.
<b>Société</b>	désigne NOVAXIA R.
<b>Société de Gestion</b>	désigne NOVAXIA INVESTISSEMENT.
<b>Société(s) Liée(s)</b>	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.

<b>Société Mère</b>	désigne une société ou une entité (fonds ou autre) qui Contrôle une société ou une entité (fonds ou autre).
<b>Statuts</b>	désigne les statuts de la Société.
<b>Taxe de 3%</b>	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.
<b>Taxe de 3% Imputable à l'Associé</b>	a la signification qui lui est données à l'Article 10.2.
<b>Valeur Liquidative</b>	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
- Garantissant des projets qui respectent **l'objectif ZAN**
- Répondant à la pénurie de logements

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



**1 million d'€**  
collectés participent à...

Créer 86 m<sup>2</sup> de pleine terre supplémentaire en zone urbaine

Améliorer de 60% la performance énergétique des bâtiments

Produire 15 logements  
Dont 2 logements sociaux

Engendrer 16 tCO<sub>2</sub>eq chaque année sur 50 ans



ESG

## Améliorer l'existant...

Performance énergétique (kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an)

Intensité carbone (kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>.an)

Surface de pleine terre par rapport à la parcelle

Création de logements (dont logements sociaux)

AVANT >

APRÈS

180

73

17

6

6%

22%

0

11 827



## En allant plus loin que la réglementation

Poids Carbone

RÈGLEMENTATION >

Novaxia | 

Construction (kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>.50ans)

723

664



Exploitation (kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>.50ans)

625

92



÷ 7

**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 R

**Identifiant de l'entité juridique :**  
Novaxia Investissement

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.

## Objectif d'investissement durable

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?	
●● <input checked="" type="checkbox"/> Oui	●○ <input type="checkbox"/> Non
<input checked="" type="checkbox"/> Il a réalisé des <b>investissements durables ayant un objectif environnemental</b> : 90% (hors liquidités)  <input checked="" type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxonomie de l'UE  <input checked="" type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxonomie de l'UE  <input checked="" type="checkbox"/> Il a réalisé des <b>investissements durables ayant un objectif social</b> : entre 5 et 10% (hors liquidités)	<input type="checkbox"/> Il <b>promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)</b> et, bien qu'il n'ait pas eu d'objectif l'investissement durable, il présentait une proportion de ___% d'investissements durables.  <input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxonomie de l'UE  <input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxonomie de l'UE  <input type="checkbox"/> Avec un objectif social  <input type="checkbox"/> Il promeut les caractéristiques E/S, mais <b>ne réalisera pas d'investissements durables.</b>



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

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

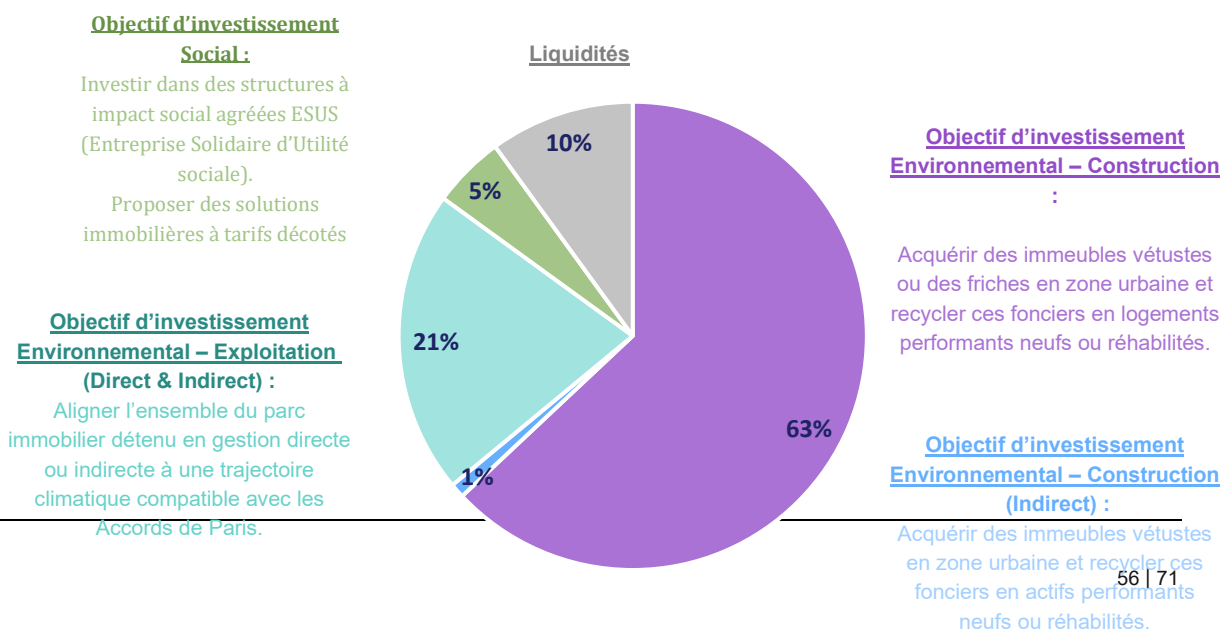
Le fonds est constitué de 90% d'investissement durable et d'une poche de liquidités qui s'élève à 10% au 31/12/2023. Par conséquent, 100% des investissements du fonds Novaxia R, hors liquidités, sont des investissements durables.

A travers son investissement dans le **recyclage urbain**, Novaxia R 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 **répondre à la pénurie de logements**. Novaxia R permet ainsi de faire transitionner l'immobilier énergivore en immobilier performant sur le plan environnemental en proposant des solutions immobilières pour **donner à chacun les moyens de transformer durablement la ville**.

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

- **Objectif d'investissement Environnemental : 90%**
  - Environ 65% : Développement Recyclage Urbain.  
L'objectif de ces investissements est d'acquérir des immeubles vétustes en zone urbaine et de recycler ces fonciers en immeubles de logements collectifs performants neufs ou réhabilités.
  - Environ 25% : Exploitation durable d'actif sous gestion.  
L'objectif de ces investissements est d'aligner l'ensemble du parc immobilier détenu en gestion directe ou indirecte à une trajectoire climatique compatible avec les Accords de Paris. Cette poche à vocation à diminuer dans le temps au profit de la poche de projet de développement.
- **Objectif d'investissement Social : 5-10%**
  - Entre 5 et 10% : Entreprises ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale).  
L'objectif de ces investissements est d'investir dans des structures solidaires à impact social agréées ESUS.

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





**Novaxia R** investit donc majoritairement dans des projets de construction, mais également dans des projets de construction détenus en indirect, via le produit financier **Novaxia ONE**, ainsi que dans des projets d'exploitation durable, via la SCPI **Novaxia NEO**.

Par conséquent, **l'objectif d'investissement durable du produit Novaxia R a été atteint** sur la période 2022 : **94 %** de ses investissements durables suivent un objectif environnemental (hors liquidités) et **6 %** suivent un objectif social (hors liquidités). Ainsi, **100% des investissements du fonds Novaxia R, hors liquidités, sont des investissements durables.**

### Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Les investissements réalisés par le fonds Novaxia R ont permis de mettre en production plus de **12 000 logements**, dont près de **2 000 logements sociaux** en convertissant des fonciers obsolètes en bâtiments performants. Le recyclage urbain permet de transitionner des immeubles énergivores **en améliorant l'efficacité énergétique au mètre carré** de plus de 60% en moyenne. Ces opérations n'artificialisent pas d'espace naturel, agricole ou forestier, et au contraire, **elles créeront plus de 68 700 m<sup>2</sup> de pleine terre** en zone urbaine.

*NB : Cette synthèse prend en compte les investissements indirects de Novaxia R dans Novaxia ONE et Novaxia NEO.*

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

	Résultats Stock 2023 – Novaxia R	Référence
Nombre de logements créés	11 827	N/A
Nombre de logements sociaux créés	1 938	N/A
Performance énergétique de l'existant (kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup> .an)	180	Moyenne logement France (OID) = 140
Performance énergétique visée (kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup> .an)	73	Cible RE 2020 = 85
Bilan Pleine terre (m <sup>2</sup> )	+ 67 366	N/A <sup>i</sup>

Par ailleurs, Novaxia R a également investi **1%** de son encours dans des projets de construction détenus en indirect via le produit **Novaxia ONE** et **21%** dans des projets en gestion indirect via la SCPI **Novaxia NEO**. Les performances de ces fonds en termes de **stratégie Article 9** sont présentées ci-dessous :

	Résultats Stock 2023 – Novaxia ONE	Référence
Nombre de logements créés	4 625	N/A
Nombre de logements sociaux créés	795	N/A
Performance énergétique de l'existant (kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup> .an)	204	Moyenne logement France (OID) = 140 Moyenne bureau France (OID) = 134
Performance énergétique visée (kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup> .an)	53	Cible RE 2020 = 85
Bilan Pleine terre (m <sup>2</sup> )	+ 31 220	N/A <sup>i</sup>

	Résultats Stock 2023 – Novaxia NEO	Référence
Performance énergétique du parc à l'acquisition (kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup> .an)	205	Moyenne France = 134 (Deepki) Cible Décret tertiaire 2030 =128 (moyenne NEO) Top15% = 74 (OID)
Performance énergétique du parc au 31.12.2023 (kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup> .an)	179	
Performance environnementale du parc à l'acquisition (kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an)	30	Moyenne France = 10,3 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an (Deepki)
Performance environnementale du parc au 31.12.2023 (kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an)	25	

De plus, la **qualité ESG du fonds Novaxia R** 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 R	Référence
<b>Domaine environnemental</b>	Performance environnementale de l'existant (kgCO <sub>2e</sub> /m <sup>2</sup> .an)	17	Moyenne bureaux France (OID) = 11
	Performance environnementale visée (kgCO <sub>2e</sub> /m <sup>2</sup> .an)	6	Cible RE 2020 =11 Moyenne logement France (OID)=32
<b>Domaine social</b>	Proximité aux transports en commun (moyenne en mètre)	457	N/A <sup>ii</sup>
<b>Domaine gouvernance</b>	Projets ayant permis de développer une occupation solidaire	6	N/A <sup>iii</sup>
	Projets dont les contrats de construction inclus des clauses d'insertion professionnelle (en % et nombre d'heures)	0% / 0h*	N/A <sup>iv</sup>

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

Les résultats de performance de la **stratégie ESG** des fonds **Novaxia ONE** et **Novaxia NEO** dans lesquels Novaxia R a investi respectivement **1%** et **21%** de son encours sont présentés ci-dessous.

		Résultats Stock 2023 – Novaxia ONE	Référence
<b>Domaine environnemental</b>	Performance environnementale de l'existant (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	21	Moyenne bureaux France (OID) = 11
	Performance environnementale visée (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	6	Cible RE 2020 = 11 Moyenne logement France (OID)=32
<b>Domaine social</b>	Proximité aux transports en commun (moyenne en mètre)	411	N/A <sup>ii</sup>
<b>Domaine gouvernance</b>	Projets ayant permis de développer une occupation temporaire	6	N/A <sup>iii</sup>
	Projets dont les contrats de construction incluent des clauses d'insertion professionnelle (en % et nombre d'heures) *	16% / 2 230h	N/A <sup>iv</sup>

\* La majorité des actifs portés en direct par le fonds Novaxia ONE ne sont pas encore en phase travaux et donc n'ont pas encore pu réaliser d'insertion professionnelle.

		Résultats Stock 2023 – Novaxia NEO	Référence
<b>Domaine environnemental</b>	Part des actifs ayant un approvisionnement ENR (en %)	13 %	14 % (GRESB)
<b>Domaine social</b>	Proximité aux transports en commun (<500m)	92 %	N/A <sup>ii</sup>
	Espace de détente (en %)	99 %	N/A
<b>Domaine gouvernance</b>	Relations prestataires intégration de clauses ISR (en %)	91 %	N/A

**... 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 R au 31.12.2022.

	Résultats Stock 2022 – Novaxia R	Résultats Flux 2023 – Novaxia R
Nombre de logements créés	7 691	+ 4 418
Nombre de logements sociaux créés	667	+ 976
Performance énergétique de l'existant (kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup> .an)	245	156
Performance énergétique visée (kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup> .an)	77	77
Bilan Pleine terre (m <sup>2</sup> )	52 790	+ 16 718

	Résultats Stock 2022 – Novaxia ONE	Résultats Flux 2023 – Novaxia ONE
Nombre de logements créés	4 625	0
Nombre de logements sociaux créés	791	0
Performance énergétique de l'existant (kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup> .an)	229	0
Performance énergétique visée (kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup> .an)	76	0
Bilan Pleine terre (m <sup>2</sup> )	+ 34 456	0

	Résultats Stock 2022 – Novaxia NEO	Résultats Flux 2023 – Novaxia NEO
Performance énergétique du parc à l'acquisition (kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup> .an)	202	204
Performance énergétique du parc au 31.12.2022 (kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup> .an)	196	179
Performance environnementale du parc à l'acquisition (kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an)	37	30
Performance environnementale du parc au 31.12.2022 (kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an)	35	25

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

		Résultats Stock 2022 – Novaxia R	Résultats Flux 2023 – Novaxia R
<b>Domaine environnemental</b>	Performance environnementale de l'existant (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	26	13
	Performance environnementale visée (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	6	6
<b>Domaine social</b>	Proximité aux transports en commun (moyenne en mètre)	446	509
<b>Domaine gouvernance</b>	Projets ayant permis de développer une occupation temporaire	2	+ 4
	Projets dont les contrats de construction inclus des clauses d'insertion professionnelle (en % et nombre d'heures)	0% / 0h	0% / 0h

		Résultats Stock 2022 – Novaxia ONE	Résultats Flux 2023 – Novaxia ONE
<b>Domaine environnemental</b>	Performance environnementale de l'existant (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	24	0
	Performance environnementale visée (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	6	0
<b>Domaine social</b>	Proximité aux transports en commun (moyenne en mètre)	496	0
<b>Domaine gouvernance</b>	Projets ayant permis de développer une occupation temporaire	4	0
	Projets dont les contrats de construction inclus des clauses d'insertion professionnelle (en % et nombre d'heures)	17% / 2 230h	0% / 0h

		Résultats Stock 2022 – Novaxia NEO	Résultats Flux 2023 – Novaxia NEO
<b>Domaine Environnemental</b>	Part des actifs ayant un approvisionnement ENR (en %)	15 %	13 %
<b>Domaine social</b>	Proximité aux transports en commun (<500m)	100 %	92 %
	Espace de détente (en %)	96 %	99 %
<b>Domaine gouvernance</b>	Relations prestataires intégration de clauses ISR (en %)	56 %	91%

**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 présentés sur le tableau ci-dessous.

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

#	Indicateurs concernant les incidences négatives	Élément de mesure	2021	2022	2023	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%	0%	L'activité de Novaxia R consiste à développer des projets immobiliers résidentiels à partir de fonciers tertiaires obsolètes (bureaux / écoles / locaux commerciaux). Ils n'ont pas vocation à favoriser l'extraction et la fabrication de combustible fossile.
1/b*			0%	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%	100%	La stratégie <i>Best in Progress</i> du fonds Novaxia R vise à 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 R. De l'acquisition d'un foncier à la livraison, en passant par l'obtention du permis de construire, la durée d'exposition à un actif immobilier inefficace énergétiquement durera le temps de la phase de portage qui court entre 1 et 3 ans.
2/b*		Part des projets engagés dans la transition sur le plan énergétique (Permis de Construire déposé)	11%	32%	29%	
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 %	97%	91%	94%	La stratégie d'investissement de Novaxia R dédiée au recyclage urbain vise à limiter l'impact de la construction sur l'artificialisation des sols. En effet, Novaxia R recycle du foncier déjà artificialisé dans le but de construire et densifier. Par ailleurs, le fonds a un objectif de Zéro Artificialisation Nette des sols (ZAN) et tend à générer plus de pleine terre qu'à en artificialiser.
3/b*		Part de surface non-végétale après projet de recyclage urbain (surface des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs, exprimée en %	81%	74%	78%	

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

Par ailleurs, l'équipe ISR demande systématiquement au Comité d'investissement d'étudier la possibilité technique de réhabiliter les bâtiments existants en vue de minimiser l'impact environnemental du projet par rapport à un scénario de déconstruction-reconstruction, et à favoriser au maximum l'utilisation de matériaux issus de réemploi dans le projet.





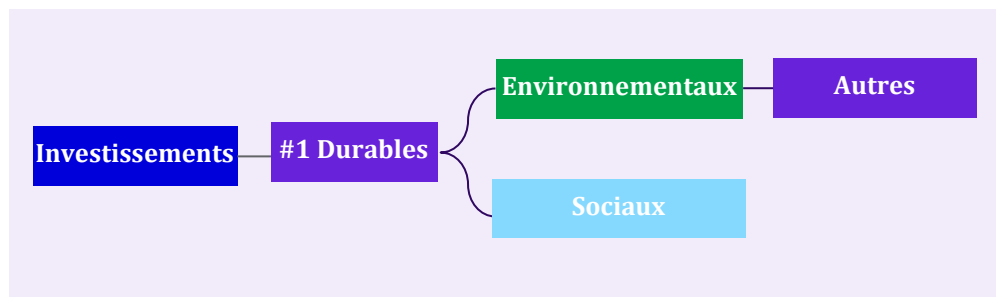
## Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
<b>Poche d'investissement dans des projets de développement</b>	<b>Immobilier</b>	<b>63%</b>	<b>France</b>
Rue des Rigoles, Paris	Immobilier	0,3%	France
Fourny, Champigny	Immobilier	0,7%	France
30 Mozart, Clichy	Immobilier	1,1%	France
Karma Chatou, Reuil Malmaison	Immobilier	3,2%	France
République, Maisons-Alfort	Immobilier	2,8%	France
Biron, Saint-Ouen	Immobilier	4,7%	France
Jacques Cartier, Saint Herblain	Immobilier	1,6%	France
Pilier, Aubervilliers	Immobilier	2,0%	France
161 Jaurès, Aubervilliers	Immobilier	1,4%	France
Paterson, Massy Palaiseau	Immobilier	3,9%	France
Variatis, Nanterre	Immobilier	6,7%	France
Pars des Grillons, Le Pecq	Immobilier	1,9%	France
Delacourtie, Toulouse	Immobilier	1,8%	France
Factory, Lisbonne	Immobilier	1,6%	Portugal
Rome, Rosny	Immobilier	2,0%	France
Garages, Beausoleil	Immobilier	2,6%	France
Estienne d'Orves, Clichy	Immobilier	1,1%	France
Espagne, Toulouse	Immobilier	1,8%	France
Périal, Clamart	Immobilier	5,0%	France
Caudéran – Hoche, Bordeaux	Immobilier	0,4%	France
Rue des Mines, Luxembourg	Immobilier	2,6%	Luxembourg
Sagecom, Rueil	Immobilier	6,7%	France
Rue d'Alsace, Gagny	Immobilier	1,9%	France
Mozart Perial, Clichy	Immobilier	5,6%	France
Burger King, Clichy	Immobilier	8,6%	France
Baise Pascal, Aulnay	Immobilier	2,9%	France
Fosse aux Loups, Argenteuil	Immobilier	2,3%	France
30 Landy, Aubervilliers	Immobilier	1,2%	France
Charles Boulle, Créteil	Immobilier	2,8%	France
Felix Faure, Aubervilliers	Immobilier	4,9%	France
André Karman, Aubervilliers	Immobilier	0,8%	France
Jean-Jaurès, Maisons Alfort	Immobilier	0,4%	France
Villeneuve, Clichy	Immobilier	5,4%	France
Quai d'Ivry, Ivry sur Seine	Immobilier	6,1%	France
KKR, Montreuil	Immobilier	1,0%	France
<b>Poche d'investissement dans des projets de développement indirect</b>	<b>Immobilier</b>	<b>1%</b>	<b>France</b>
Novaxia ONE	Immobilier	100%	France
<b>Poche d'investissement dans un patrimoine immobilier indirect</b>	<b>Immobilier</b>	<b>21%</b>	<b>Europe de l'ouest</b>
Novaxia NEO	Immobilier	100%	Europe de l'ouest
<b>Poche d'investissement "solidaire"</b>	<b>Immobilier</b>	<b>5%</b>	<b>France</b>
Habitat et Humanisme (agrée ESUS)	Immobilier	1%	France
Solid'R (agrée ESUS)	Immobilier	99%	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 R, 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 R opère uniquement dans le secteur de l'immobilier.

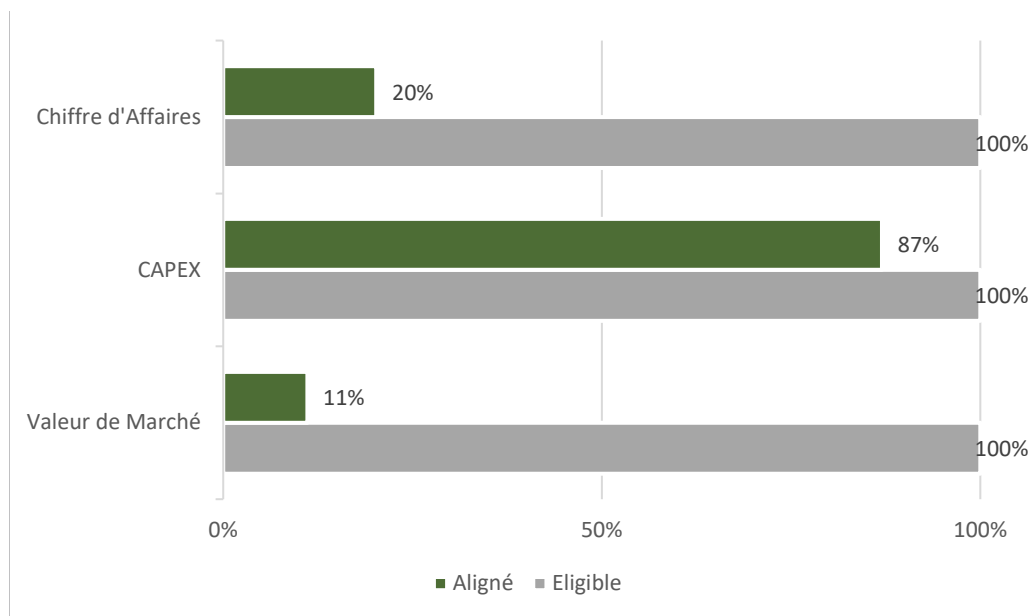
## Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxonomie de l'UE ?

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 20%, les projets portés par le fonds étant majoritairement en phase de montage, donc à date non aligné à la Taxonomie mais en voie de le devenir. 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.



\*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'UE<sup>4</sup> ?

Oui

Gaz fossile

Energie nucléaire

<sup>4</sup> 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 \(RTS\)](#)

Non

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

La nature des investissements du fonds Novaxia R (notamment, acquisition et propriété de bâtiments) 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 ?

Les investissements réalisés par Novaxia R visent exclusivement des projets de recyclage urbain, où 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. Cela signifie donc qu'à date, Novaxia R contient des actifs obsolètes et non alignés à la Taxonomie Européenne, ou des projets engagés antérieurement à la Taxonomie.

L'évolution de la part d'investissement réalisé par Novaxia R étant alignée à la Taxonomie de l'UE est présentée dans le tableau ci-dessous :

Novaxia R	2022	2023	Commentaires
KPI Valeur de Marché	0%	11%	Au 31/12/2023 Novaxia R détient cinq projets alignés à la Taxonomie Européenne. Le travail de conception qui est mené sur tous les actifs du portefeuille permettra de déposer en 2024 d'avantage de permis de construction alignés à la Taxonomie, ce qui augmentera le KPI %Valeur de Marché.
KPI Chiffre d'affaires	0%	20%	Entre le 01/01/2023 et le 31/12/2023, Novaxia R a généré du Chiffre d'affaires grâce aux loyers des actifs existants non vacants, ainsi que par la vente de logements neufs.  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, cinq projets immobiliers sont alignés à la Taxonomie, ce qui permet d'augmenter le pourcentage de Chiffre d'affaires aligné à la Taxonomie. Seul un d'entre eux a vendu des logements neufs.
KPI CAPEX <sup>5</sup>	63%	87%	Nous considérons l'acquisition d'immeubles obsolètes/vacants comme partie intégrante de l'investissement de Novaxia R 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	64%	91%	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,

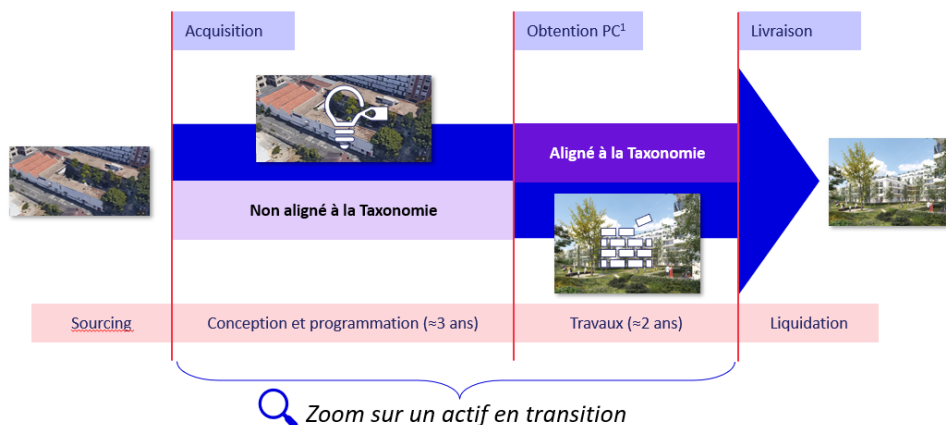
<sup>5</sup> CAPEX : dépense d'investissement de capital

Hors Acquisition	15%	32%	diagnostics techniques/environnementaux, frais d'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage et d'architecte, coûts des travaux de curage/démolition, marchés de travaux de construction.)  Entre le 01/01/2023 et le 31/12/2023 Novaxia R a investi +170M€ dans 10 nouvelles acquisitions d'actifs immobiliers obsolètes et 18 travaux de conception de projets qui permettront de développer de l'immobilier neuf au sens des critères 7.1 de la Taxonomie d'ici 5 ans.
------------------	-----	-----	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



### 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, 84% des investissements durables réalisés par Novaxia R, hors liquidités, suivaient un objectif environnemental qui n'était pas encore aligné à la Taxonomie de l'UE. En effet, afin de pouvoir considérer un projet immobilier comme étant aligné à la Taxonomie Européenne en catégorie 7.1 (Construction de nouveaux bâtiments), un Permis de Construire aligné aux exigences doit être déposé. Or, au 31/12/2023, les opérations immobilières en cours dans le portefeuille du fonds étaient encore majoritairement en phase de conception. Cela signifie donc qu'à date, le portefeuille de Novaxia R contenait des actifs obsolètes et non alignés à la Taxonomie Européenne. Cela s'inscrit pleinement dans la stratégie Best-In-Progress du fonds, qui consiste à recycler des fonciers énergivores en actifs performants, et cela passe obligatoirement par une période de portage d'environ 3 ans durant laquelle les acquisitions de Novaxia R ne sont pas alignées à la Taxonomie Européenne. Ce n'est qu'à partir du dépôt officiel d'un permis de construire aligné à la Taxonomie Européenne que les investissements associés pourront être considérés comme alignés. Ce processus d'alignement pour les actifs en développement détenus dans le fonds Novaxia R est explicité dans le schéma ci-dessous.



Par ailleurs, Novaxia a investi à hauteur de 21% au cours de la période 2023 dans la SCPI Novaxia NEO, qui travaille actuellement à l'alignement de ces encours à la Taxonomie Européenne de l'UE en catégorie 7.7 (Acquisition et propriété de bâtiments). La stratégie d'acquisition de Novaxia NEO vise à acquérir des immeubles dans une démarche d'amélioration continue (dite « Best-in-progress »). 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.



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

Au 31/12/2023, 5% du portefeuille de Novaxia R a réalisé un objectif social. Novaxia R a reçu le label Finansol début 2021, et l'a conservé de nouveau en 2022 et 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 ?

Novaxia R 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 10% 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.

Les investissements immobiliers du fonds Novaxia R se concentrent majoritairement sur le recyclage d'actifs immobiliers obsolètes en zone urbaine hors d'usage ou vacants afin de les transformer en projets performants, en particulier en logements. Cela permet d'éviter 20% des émissions de CO<sub>2</sub> par rapport à une construction neuve en étalement urbain, et ce sur l'ensemble du cycle de vie du projet. Chaque actif 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**, établie sur la base de thématiques d'intervention et adaptée à chaque typologie d'actif (logements, bureaux, tertiaires, ...), permet d'obtenir une note d'évaluation ESG sur 100. Cette analyse ESG constitue une base pour la génération d'un **plan d'amélioration de l'actif immobilier**, en vue d'augmenter sa notation globale. 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 exigences. Par ailleurs, de nombreux échanges sont menés avec les co-promoteurs de chaque projet afin d'intégrer les objectifs dans les contrats de partenariat. Une **annexe RSE** est ainsi systématiquement signée par les parties prenantes.

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



### 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.

---

<sup>i</sup> 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 2050.

<sup>ii</sup> 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 en moyenne de se situer à moins de 500m des transports en commun, favorisant ainsi l'usage des transports en commun et donc contribuant à diminuer l'impact carbone des usagers.

<sup>iii</sup> Novaxia Investissement est pionnier depuis 2016 sur les projets d'occupation temporaire. La société a internalisé cette activité avec deux ETP dédiés à temps plein.

<sup>iv</sup> 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.