PROSPECTUS NOVAXIA IMMO OPPORTUNITE 3



NOVAXIA IMMO OPPORTUNITE 3

Sociétés en commandite par actions
Siège social : 13 rue d'Uzès - 75002 Paris

Visa AMF n°14-128 du 07 Avril 2014

NIO 3 HOTEL 2/3*
Société en commandite par actions
au capital de 50.001,42 euros
Siège social : 13 rue d'Uzès – 75002 Paris
801 310 293 RCS Paris

NIO 3 HOTEL 3/4*
Société en commandite par actions
au capital de 50.001,42 euros
Siège social : 13 rue d'Uzès – 75002 Paris
801 334 335 RCS Paris

NIO 3 HOTEL 4/5*
Société en commandite par actions
au capital de 50.001,42 euros
Siège social : 13 rue d'Uzès – 75002 Paris
801 334 434 RCS Paris

NIO 3 IMMO PARIS NORD
Société en commandite par actions
au capital de 50.001,42 euros
Siège social : 13 rue d'Uzès – 75002 Paris
801 334 111 RCS Paris

NIO 3 IMMO PARIS SUD
Société en commandite par actions
au capital de 50.001,42 euros
Siège social : 13 rue d'Uzès – 75002 Paris
801 310 475 RCS Paris

NIO 3 IMMO PARIS OUEST
Société en commandite par actions
au capital de 50.001,42 euros
Siège social : 13 rue d'Uzès – 75002 Paris
801 310 350 RCS Paris

NIO 3 IMMO PARIS EST
Société en commandite par actions
au capital de 50.001,42 euros
Siège social : 13 rue d'Uzès – 75002 Paris
801 334 285 RCS Paris

NIO 3 IMMO QUART SUD EST
Société en commandite par actions
au capital de 50.001,42 euros
Siège social : 13 rue d'Uzès – 75002 Paris
801 310 392 RCS Paris

NIO 3 IMMO DIVERSIFICATION
Société en commandite par actions
au capital de 50.001,42 euros
Siège social : 13 rue d'Uzès – 75002 Paris
801 334 137 RCS Paris

PROSPECTUS

OFFRE LIEE DENOMMEE NOVAXIA IMMO OPPORTUNITE 3 (NIO 3)

Prospectus mis à la disposition du public à l'occasion de l'émission d'actions par offre au public au profit des redevables de l'impôt sur la fortune 2014 et de l'impôt sur le revenu 2015 au titre des revenus 2014
Nombre d'actions proposées au public : 22.500.000
Prix unitaire : 1 euro (0,94 euro de nominal et 0,06 euro de prime d'émission)
Ouverture des souscriptions : du 08/04/2014 au 12/06/2014

AMF AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

En application des articles L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier et de son Règlement général, notamment de ses articles 211-1 à 216-1, l'Autorité des marchés financiers (« AMF ») a apposé le visa n°14-128 en date du 07/04/2014 sur le présent Prospectus.

Ce Prospectus a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Le visa, conformément aux dispositions de l'article L. 621-8-1-I du Code monétaire et financier, a été attribué après que l'AMF ait vérifié "si le document est complet et compréhensible, et si les informations qu'il contient sont cohérentes". Il n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés.

Des exemplaires du présent Prospectus (ci-après le « ***Prospectus*** ») sont disponibles sans frais au siège des Sociétés : 13 rue d'Uzès, 75002 Paris (France) et sur le site Internet des Sociétés (http://www.nio-3.com) ainsi que sur le site de l'Autorité des marchés financiers (http://www.amf-France.org).

RESUME

Section A – Introduction et avertissements

Le résumé se compose d'une série d'informations clés, désignées sous le terme d'«Eléments», qui sont présentés en cinq Sections A à E et numérotées de A.1 à E.7.

Ce résumé contient l'ensemble des Eléments devant figurer dans le résumé d'un prospectus relatif à cette catégorie de valeurs mobilières et à ce type d'émetteur. Tous les éléments ne devant pas être renseignés, la numérotation des Eléments dans le présent résumé n'est pas continue.

Il est possible qu'aucune information pertinente ne puisse être fournie au sujet d'un Elément donné qui doit figurer dans le présent résumé du fait de la catégorie de valeurs mobilières et du type d'émetteur concernés. Dans ce cas, une description sommaire de l'Elément concerné figure dans le résumé avec la mention «sans objet».

A.1 Avertissement au lecteur	Ce résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus. Toute décision d'investir dans les titres financiers qui font l'objet de l'opération doit être fondée sur un examen exhaustif du Prospectus par l'investisseur. Lorsqu'une action concernant l'information contenue dans le prospectus est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale des États membres de l'Union Européenne ou parties à l'accord sur l'Espace Economique Européen, avoir à supporter les frais de traduction du prospectus avant le début de la procédure judiciaire. Les personnes qui ont présenté le résumé, y compris le cas échéant sa traduction, n'engagent leur responsabilité civile que si le contenu du résumé est trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties du Prospectus ou s'il ne fournit pas, lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, les informations clés permettant d'aider les investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans ces valeurs mobilières.
A.2. Consentement des émetteurs	Sans objet

Section B – Emetteurs – Absence de garant

B.1 Raison sociale et nom commercial de chacun des émetteurs	L'opération, objet du présent Prospectus, est une offre liée (telle que décrite à la section E ci-après) qui regroupe les 9 sociétés suivantes : - NIO 3 IMMO PARIS NORD, - NIO 3 IMMO PARIS SUD, - NIO 3 IMMO PARIS EST, - NIO 3 IMMO PARIS OUEST, - NIO 3 IMMO QUART SUD EST, - NIO 3 IMMO DIVERSIFICATION, (ci-après ensemble les ***« sociétés NIO 3 IMMO*** »), - NIO 3 HOTEL 2/3*, - NIO 3 HOTEL 3/4*, - NIO 3 HOTEL 4/5*, (ci-après ensemble les « ***sociétés NIO 3 HOTEL*** »). Ces 9 sociétés (ci-après ensemble les « ***Emetteurs*** » ou « ***Sociétés*** » et séparément « ***Emetteur*** » ou « ***Société*** »).
B.2 Siège social et	- NIO 3 IMMO PARIS NORD : société en commandite par actions au capital

forme juridique de chacun des Emetteurs ; législation régissant leurs activités ainsi que pays d'origine	de 50.001,42 euros dont le siège social se situe 13 rue d'Uzès – 75002 Paris, immatriculée sous le numéro d'identification unique 801 334 111 RCS PARIS - NIO 3 IMMO PARIS SUD : société en commandite par actions au capital de 50.001,42 euros dont le siège social se situe 13 rue d'Uzès – 75002 Paris, immatriculée sous le numéro d'identification unique 801 310 475 RCS PARIS - NIO 3 IMMO PARIS EST : société en commandite par actions au capital de 50.001,42 euros dont le siège social se situe 13 rue d'Uzès – 75002 Paris, immatriculée sous le numéro d'identification unique 801 334 285 RCS PARIS - NIO 3 IMMO PARIS OUEST : société en commandite par actions au capital de 50.001,42 euros dont le siège social se situe 13 rue d'Uzès – 75002 Paris, immatriculée sous le numéro d'identification unique 801 310 350 RCS PARIS - NIO 3 IMMO QUART SUD EST : société en commandite par actions au capital de 50.001,42 euros dont le siège social se situe 13 rue d'Uzès – 75002 Paris, immatriculée sous le numéro d'identification unique 801 310 392 RCS PARIS - NIO 3 IMMO DIVERSIFICATION : société en commandite par actions au capital de 50.001,42 euros dont le siège social se situe 13 rue d'Uzès – 75002 Paris, immatriculée sous le numéro d'identification unique 801 334 137 RCS PARIS - NIO 3 HOTEL 2/3*: société en commandite par actions au capital de 50.001,42 euros dont le siège social se situe 13 rue d'Uzès – 75002 Paris, immatriculée sous le numéro d'identification unique 801 310 293 RCS PARIS - NIO 3 HOTEL 3/4*: société en commandite par actions au capital de 50.001,42 euros dont le siège social se situe 13 rue d'Uzès – 75002 Paris, immatriculée sous le numéro d'identification unique 801 334 335 RCS PARIS - NIO 3 HOTEL 4/5* : société en commandite par actions au capital de 50.001,42 euros dont le siège social se situe 13 rue d'Uzès – 75002 Paris, immatriculée sous le numéro d'identification unique 801 334 434 RCS PARIS Ces Sociétés, créées en France, sont soumises au droit français. Durée des Sociétés : 11 ans, celle-ci expirant le 31 décembre 2025.
B.3 Nature des opérations effectuées, principales activités	Les sociétés NIO 3 IMMO ont pour objet la réalisation d'opérations de promotion immobilière, respectivement sur les secteurs géographiques visés dans leur dénomination sociale, à savoir : Paris Nord pour NIO 3 IMMO PARIS NORD, Paris Sud pour NIO 3 IMMO PARIS SUD, Paris Est pour NIO 3 IMMO PARIS EST, Paris Ouest pour NIO 3 IMMO PARIS OUEST, le Quart Sud Est pour NIO 3 IMMO QUART SUD EST et l'ensemble de l'Europe pour NIO 3 IMMO DIVERSIFICATION. Les sociétés NIO 3 HOTEL ont pour objet la location de meublés touristiques/l'hôtellerie, respectivement en fonction du nombre d'étoiles visé dans leur dénomination sociale, à savoir 2/3 * pour NIO 3 HOTEL 2/3*, 3/4* pour NIO 3

	HOTEL 3/4* et 4/5* pour NIO 3 HOTEL 4/5*. Il est précisé que deux sociétés NIO 3 HOTEL distinctes n'exploiteront pas 2 hôtels d'une même classification. Ces Sociétés venant d'être créées (14 mars 2014) n'ont pas encore d'activité. Elles démarreront leurs activités à l'issue de l'opération NIO 3, en fonction du montant des souscriptions reçues. Chacune des sociétés NIO 3 IMMO a vocation à réaliser au moins un projet immobilier dans le secteur géographique qui lui est attribué. A ce titre, la durée moyenne d'investissement dans un tel projet, après augmentation de capital ressortant de la présente offre, est de 1 an. La durée moyenne des travaux est comprise entre 18 et 24 mois. Ainsi, la durée d'un projet immobilier sera comprise entre 2,5 ans et 3 ans. Chacune des sociétés NIO 3 HOTEL a vocation à réaliser au moins un projet d'exploitation en hôtels ou en résidences hôtelières en fonction du nombre d'étoiles qui lui est attribué. A ce titre, la durée moyenne d'investissement dans un tel projet, après augmentation de capital ressortant de la présente offre, est de 1 an. La durée moyenne des travaux avant exploitation d'un fonds hôtelier est comprise entre 8 et 24 mois. Ainsi, la durée avant le début de l'exploitation sera comprise entre 1 an 8 mois et 3 ans. Les Sociétés sélectionneront des terrains et/ou immeubles dans des emplacements d'exception en centre-ville ou proche périphérie dans leur secteur d'intervention respectif. La sélection du/des projet(s) d'investissement (les « ***Projets*** ») se fera notamment au regard des critères suivants : - pour les sociétés NIO 3 IMMO : emplacement de qualité à fort potentiel de développement, avec une forte demande locative ou d'accession à la propriété, prix d'achat foncier cohérent avec le marché, positionnement choisi en fonction de la géographie du projet. - pour les sociétés NIO 3 HOTEL : emplacement de qualité avec une forte demande hôtelière, prix d'achat foncier cohérent avec le marché, positionnement choisi en fonction de la géographie du projet, en 2/3*, 3/4* et 4/5*. Les Sociétés entendent s'appuyer sur l'expérience du Groupe Novaxia (auquel elles appartiennent) dans les Projets qu'elles auront sélectionnés, et sur la politique d'investissement qui sera menée par leur société de gestion de portefeuille au plus tard le 22 juillet 2014. En date du visa sur le présent Prospectus, 65 dossiers d'acquisition ont été étudiés pour des montants d'investissement compris entre 2,5 et 20 M€, dont certains pourraient être réalisés en co-investissement (notamment avec Novaxia SARL), dès lors que l'actif est supérieur à 10 M€ ou que le besoin en fonds propres est supérieur au capacité de la Société devant supporter le Projet. Il existe cependant un risque de diversification réduite des Projets lié au nombre de Sociétés qui feront au final l'objet d'une augmentation de capital au titre de l'offre présentée dans le Prospectus (cf Elément D.1 ci-après). Les Sociétés feront leurs meilleurs efforts pour investir la majeure partie des fonds collectés dans le cadre de la présente offre avant le 31/12/2015.
B.4 a. Principales	Il est rappelé ci-dessous quelques données sur le marché de l'immobilier:

tendances récentes ayant des répercussions sur les Emetteurs et leurs secteurs d'activité	- Entre 800 000 et 1 000 000 logements manqueraient pour faire face à la demande selon l'indice de confiance Logic Immo. Au début d'année 2013, 3 millions de ménages français (contre 2 500 000 en octobre 2012) avaient un projet d'acquisition immobilière, pour 2 millions de vendeurs (source Insee). - Le nombre de ménages français est en constante augmentation (croissance démographique dynamique et multiplication des familles monoparentale). - Le secteur de l'immobilier est le 6e employeur du pays avec 2 millions d'emplois, soit 7,7% de l'emploi total (source : Institut de l'Epargne Immobilière et Foncière). - Le taux des crédits immobilier est historiquement bas et ne devrait pas monter en 2014 ; à titre indicatif (source : empruntis.com), il est de : ➢ 3% sur 15 ans ➢ 3,35% sur 20 ans ➢ 3,80% sur 25 ans Il est rappelé ci-dessous quelques données sur le marché de la résidence hôtelière : - Le marché global français concernant l'hôtellerie de luxe a connu une évolution positive de 8% de son revenu par chambre disponible (« RevPAR ») entre 2011 et 2013 grâce à une augmentation du taux d'occupation de 1% et une augmentation de 8% du prix moyen entre 2011 et 2013. (Source In Extenso) - De 2012 à 2013, le segment de l'hôtellerie de luxe affiche une croissance notable de près de 5 % de son chiffre d'affaires hébergement à Paris, de 2% sur la Côte d'Azur et de 3% en Province. (Source In Extenso) - Le milieu de gamme affiche une croissance de 3% de son chiffre d'affaires hébergement à Paris et sur la Côte d'Azur. (Source In Extenso) - Le volume des investissements hôteliers dans la zone EMEA devrait connaître une hausse de 20% par rapport à 2013, soit atteindre la somme de 16 milliards de dollars. (Source Jones Lang LaSalle Hotels and Hospitality) - Tendances des chaînes hôtelières : L'hôtellerie sous enseigne, à fin août 2013, est stable avec un taux d'occupation, tout segment confondu, de 65,4 % contre 65,4 % sur la même période en 2012. Les segments 2 à 3 étoiles affichent les meilleures performances avec respectivement +1,7 % et +1,3 % par rapport à 2012 (Source KPMG) - Les taux d'occupation concernant les résidences urbaines se maintiennent. Le développement rapide des aparts'hôtel en zone urbaine démontre que l'offre s'est également déclinée pour répondre à la demande de la clientèle d'affaires de moyen et long séjour. (Source KPMG) La capacité des Sociétés à exercer leur activité dépendra du montant des souscriptions reçues au titre de la présente opération. Par ailleurs, compte tenu du montant des Projets dans lesquelles les Sociétés souhaitent investir et des frais et charges de fonctionnement des Sociétés, le financement d'un Projet, par chacune d'entre elles , devrait être réalisé à hauteur de (i) 15% à 50% en fonds propres et de (ii) 50% à 85% par recours à l'emprunt bancaire. Les Sociétés pourront aussi réaliser leur activité via un contrat de promotion immobilière. Une faible collecte aura nécessairement un impact sur la diversification des investissements projetés (réduction du nombre de Sociétés « viables », réduction du nombre de Projets) et le cas échéant le financement de ces investissements (selon le cas, recherche de tiers investisseurs, recours plus important à l'endettement bancaire dans la limite de 85 % du montant de l'investissement). Les frais et commissions liées à l'opération ainsi que les frais de fonctionnement, sur

la base de fonds collectés compris entre 1.875.000 et 2.500.000 euros par Société, sont détaillés dans le tableau ci-après, de même que l'impact sur les Sociétés de l'application de la Directive AIFM. Aucun autre frais ou commission n'est susceptible d'être perçu auprès du Souscripteur.

Typologie des frais	Estimation du montant
Frais de constitution d'une Société, y compris frais de conseils et formalités	15 000 €
Frais de publicité	6 666 €
Frais de fonctionnement liés à l'exploitation par une Société de son activité, y compris avocats, commissaires aux comptes, experts comptables, notaire **hors** (i) rémunération de Gérance et frais de gestion à verser à la SGP Novaxia Asset Management (« NAM ») en cours de création pour se conformer aux dispositions de la directive AIFM 2011/61/UE, tels que détaillés ci-après, et (ii) honoraires à verser à Novaxia SARL, tels que détaillés ci-après	Entre 15 000 et 25 000 €/an
Rémunération du Gérant (Novaxia Gestion dans un 1er temps, puis NAM quand elle sera créée et prendra les fonctions de Gérant aux lieu et place de Novaxia Gestion)	90.000 €HT/ an
Jetons de présence au profit des membres du Conseil de Surveillance	5 000 € /an
Frais de personnel	33 566 €/an
Frais d'emprunt	Frais et charges d'intérêts suivant les conditions du marché et en fonction du montant emprunté.
Commission de placement (incluse dans le prix de souscription versé par le Souscripteur et rétrocédée par la Société à ses intermédiaires)	6 % du montant de la souscription
« Commission » de performance au profit de Novaxia Finance	En cas de cession de 100 % des titres de la Société, de distribution de dividendes/ réserves, ou encore du boni de liquidation, le prix de cession, le montant de la distribution ou le boni de liquidation (la « ***Performance*** »), selon le cas sera réparti comme suit : - Rang 1 : Répartition de la Performance entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts au jour de la décision de la Performance*), permettant à chacun d'entre eux de se voir rembourser, selon leur qualité de commanditaire ou de commandité, la valeur nominale de leurs actions et/ou le montant de leur apport en contrepartie duquel ils ont reçus des Parts dans la limite toutefois de la Performance ; - Rang 2 : s'il existe un solde (« ***Solde 1*** »), Répartition du Solde 1 entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts au jour de la décision de la Performance*), permettant à chacun d'entre eux de se voir rembourser l'éventuelle prime d'émission versée concomitamment à la souscription de leurs actions, dans la limite toutefois du Solde 1 ; - Rang 3 : s'il existe un solde après

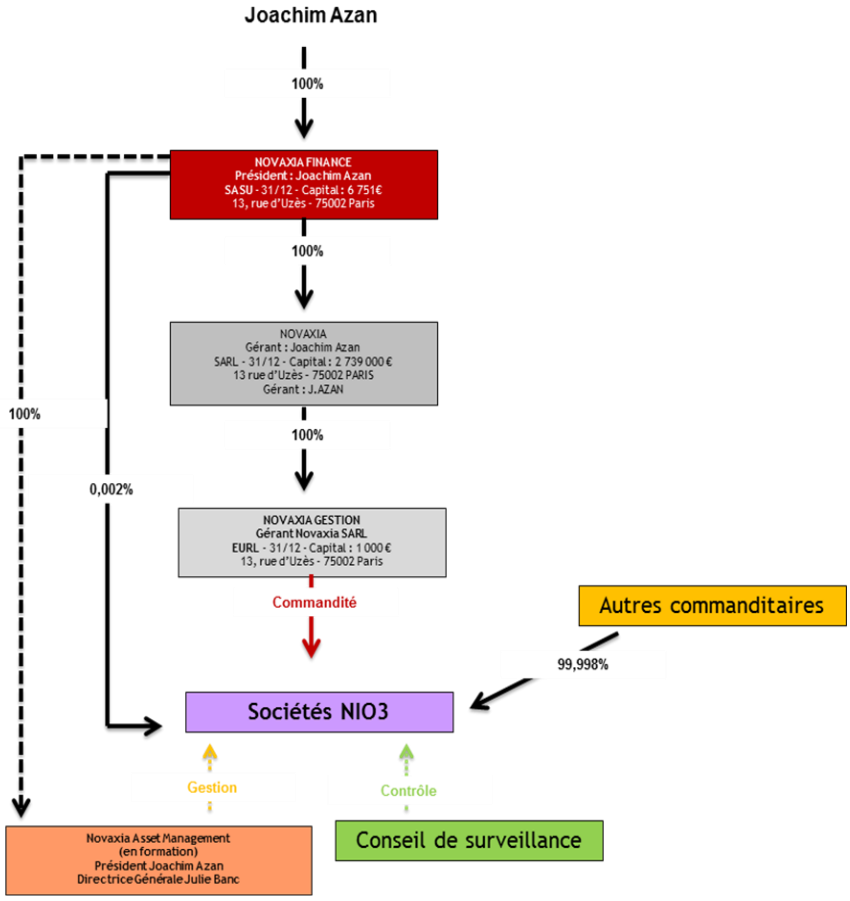
		paiement des rangs 1 et 2 (« ***Solde 2*** »), le Répartition du Solde 2 entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts au jour de la décision de la ¨Performance*), permettant à chacun d'entre eux de se voir verser une somme correspondant à un intérêt annuel de quatre (4) % capitalisé calculé sur la période courant, pour chaque souscription, entre la date de certificat du dépositaire des fonds relatif à ladite souscription ou la date de versement des sommes représentatives des Parts (lors de la création de la Société ou lors de souscriptions ultérieures) et la date de décision de la Performance*, sur la base : o du prix de souscription de leurs actions et/ou Parts, o diminué du montant total (ou de la valeur) de toutes distributions de quelle que nature que ce soit déjà versées auxdites actions et Parts depuis leur souscription (dividendes, primes, réserves, remboursement de tout ou partie du nominal en cas de réduction de capital, etc). Ce montant total sera apprécié au jour de la décision de la Performance ; le taux de 4% sera calculé en prenant en compte la date de souscription des actions et Parts et la date des versements intervenus depuis cette date. le tout dans la limite toutefois du Solde 2 (de sorte que l'intérêt annuel susvisé est un maximum). - Rang 4 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1, 2 et 3 (« ***Solde 3*** »), Répartition du Solde 3 **(i) à concurrence de 33 % au profit de Novaxia Finance** et (ii) à concurrence de 67 % au profit des commanditaires autres que Novaxia Finance et des commandités, au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de Performance*. (*) la date de décision de la Performance s'entend selon le cas, de la date de réalisation de la cession de 100 % des actions, de la date de décision de distribution de dividendes ou de réserves, ou de la date de décision de la liquidation.

Comme évoqué dans le tableau ci-dessus, des conventions seront conclues avec Novaxia SARL, rémunéré de la façon suivante, quel que soit l'immeuble concerné:

- Un contrat de pilotage de la commercialisation de maximum 10 % HT du prix global TTC de revente des immeubles,
- Un contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée (comprenant le sourcing, la phase de conception et la phase exécution des travaux) 5 % HT maximum du prix de revente global prévisionnel des immeubles. Cette somme sera réajustée en fin de commercialisation sur le prix de revente global réalisé.

- <u>Directive AIFM – Impact sur la Société</u>

	L'attention de l'Investisseur potentiel est attirée sur le fait qu'en application de la directive 2011/61/UE du 8 juin 2011 (Directive AIFM), transposée en droit français par l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs, chacune des Sociétés devra se conformer aux dispositions de ladite directive au plus tard le 22 juillet 2014. Par conséquent, chacune des Sociétés fera le nécessaire afin de se mettre en conformité avec ces dispositions et, plus particulièrement : - Elle aura recours à une société de gestion de portefeuille « SGP » agréée par l'AMF en charge de sa gestion; et - Elle désignera un dépositaire conformément aux dispositions des articles L.214-24-3 et suivants du code monétaire et financier. *Frais liés à la mise en conformité avec la directive AIFM par Société* **Typologie des frais** / **Estimation du montant** Frais de dépositaire : Entre 0,10% et 0,30% par an du montant de la collecte Ces éléments organisationnels et administratifs seront susceptibles d'augmenter les coûts de fonctionnement de chacune des Sociétés à hauteur d'un montant maximum de 0,30 % du montant de la collecte.
B.5 Description du groupe auquel appartiennent les Emetteurs.	Créé en 2006 par des professionnels du patrimoine, le Groupe Novaxia, composé de la société Novaxia (SARL au capital de 2 739 000 €, immatriculée sous le numéro d'identification unique 491 385 613 RCS PARIS) et de ses filiales, est un opérateur immobilier dirigé par Joachim Azan. L'activité du Groupe Novaxia se développe sur un axe double : 1) <u>La réhabilitation et la promotion</u> En date du visa sur le présent Prospectus, le Groupe Novaxia est intervenu en qualité de promoteur, marchand de biens et de conseil en transaction sur des opérations immobilières à usage d'habitation, d'hôtel et de commerce pour une valeur d'actifs de près de 330 M€. Les projets immobiliers sont localisés dans des sites d'exception notamment à Paris, en région parisienne et sur la Côte d'Azur. Novaxia a réalisé près de 53 000 m2 réhabilités et construits. 2) <u>La collecte de fonds</u> Pour assurer la réalisation des projets immobiliers et hôteliers, le Groupe Novaxia a collecté 41 M€ depuis 2008 via 18 sociétés dont 12 visées par l'AMF : - 2010 Novaxia Immo Capital : Unique PME immobilière éligible à la loi TEPA avec Visa AMF n° 10-087 - Collecte : 2.499.945€ - Souscripteurs : 208 - 2011 Novaxia Hôtel Invest : PME dédiée à l'hôtellerie parisienne - Visa AMF n°11-133 Collecte : 2.498.370€ - Souscripteurs : 159 - 2012 Novaxia Immo Opportunité : Offre liée regroupant l'immobilier et l'hôtellerie au sein de 3 PME dans 3 secteurs géographiques distincts - Visa AMF n° 12-148 - Collecte : 7.500.000 € - Souscripteurs : 421 - 2013 Novaxia Immo Opportunité 2 : Offre liée regroupant l'immobilier et l'hôtellerie au sein de 6 PME dans 3 secteurs géographiques distincts - Visa AMF n° 13-059 - Collecte : 14.846.976€ -Souscripteurs : 745 - 2013 Noxavia Immo Club : société à capital variable dédiée à la promotion immobilière et à l'activité de marchand de biens – Visa AMF n°13-603 – Collecte à en cours ; fin de la période de souscription : 14/11/2014



B.6 Principaux actionnaires

Du fait de sa forme sociale (commandite par actions), chacun des Emetteurs comprend deux catégories d'associés : (i) un ou plusieurs commandités, étant précisé que, depuis la création de chacune des Sociétés, il n'existe qu'un seul commandité, à savoir Novaxia Gestion (contrôlée à 100 % par Novaxia SARL), et (ii) plusieurs commanditaires, dont l'identité figure dans le tableau ci-après, sans changement depuis la création de la Société (la mention « NS » signifiant « non significatif ») :

Identité / Contrôle des commanditaires	Pourcentage de détention du capital dans l'Emetteur	Pourcentage des droits de vote dans l'Emetteur
Novaxia Finance, immatriculée sous le numéro d'identification unique 495 081 051 RCS PARIS, contrôlée par M. Joachim Azan	NS	NS
Daves Taieb	20,00	20,00
Richard Wrigley	NS	NS
Xavier Sterlin	NS	NS
Daniel Taïeb	20,00	20,00
Henri Benchetrit	20,00	20,00
Michel Benchetrit	20,00	20,00
Bruno Kahan	20,00	20,00
Total	100	100

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

<table>
<tr><td></td><td>Par ailleurs, il est précisé que le contrôle et la direction de chacun des Emetteurs sont assurés par les personnes suivantes :

<table>
<tr><th>Fonction</th><th>Identité</th></tr>
<tr><td>Gérant</td><td>Novaxia Gestion en date du visa sur le présent Prospectus, puis NAM lorsqu'elle aura été agréée définitivement SGP (cette dernière bénéficiant depuis le 1er avril 2014 d'un agrément AMF sous conditions suspensives)</td></tr>
<tr><td>Président du Conseil de Surveillance et membre indépendant répondant aux critères d'indépendance du rapport AFEP-MEDEF de juin 2013.</td><td>Daves Taieb

A noter que Daves Taïeb n'exerce aucune autre fonction dans le Groupe Novaxia. Aussi, sa présence au capital des Sociétés (qui sera diluée de manière très significative avec l'Offre Liée), la présence de Monsieur Daniel Taïeb, au capital initial de chacune des Sociétés (qui sera dilué de la même manière et qui n'exerce pas non plus de fonction au sein du Groupe Novaxia) ne sont pas de nature à remettre en cause l'indépendance de M. Daves Taïeb.</td></tr>
<tr><td>Membre du Conseil de Surveillance</td><td>Richard Wrigley et Xavier Sterlin</td></tr>
<tr><td>Commissaire aux comptes titulaire</td><td>Jean Besson</td></tr>
<tr><td>Commissaire aux comptes suppléant</td><td>Yann Souris</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>B.7 Informations financières historiques clés sélectionnées</td><td>Les Sociétés ayant été immatriculées les 26 et 27 mars 2014, elles ne disposent pas de comptes historiques. A la date de visa sur le présent Prospectus, la situation financière des Sociétés n'a pas évolué depuis leur création. Le bilan d'ouverture des Sociétés en date du 28 mars 2014 dont un exemplaire est présenté ici ne reflète pas la situation financière, le patrimoine ou les résultats des Sociétés tels qu'ils seront.

<table>
<tr><th>ACTIF au 28/03/2014</th><th>En €uros</th><th></th><th>PASSIF au 28/03/2014</th><th>En €uros</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>CAPITAUX PROPRES</td><td></td></tr>
<tr><td>Autres créances</td><td>0,94</td><td></td><td>Capital Social</td><td>50.001,42</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>Autres Fonds propres</td><td>0,94</td></tr>
<tr><td>Disponibilités</td><td>50.001,98</td><td></td><td>Autres dettes (compte courant)</td><td>0,56</td></tr>
<tr><td>TOTAL ACTIF</td><td>50.002,92</td><td></td><td>TOTAL PASSIF</td><td>50.002,92</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>B.8 Informations financières pro forma clés sélectionnées,</td><td>Sans objet : cf B.7 ci-dessus (les Sociétés n'ont pas établi d'états financiers pro forma).</td></tr>
<tr><td>B.9 Prévision ou estimation de bénéfice</td><td>Sans objet : Les Sociétés ne réalisent pas de prévision ou d'estimation de bénéfice.</td></tr>
<tr><td>B.10 Nature des éventuelles réserves sur les informations financières historiques contenues dans le rapport d'audit</td><td>Sans objet : les Sociétés venant d'être créées et clôturant leur 1er exercice le 31 décembre 2015, les comptes sociaux n'ont pas encore été audités et certifiés par le commissaire aux comptes.</td></tr>
<tr><td>B.11 Fonds de</td><td>Du point de vue de chacune des Sociétés, son fonds de roulement net est suffisant au</td></tr>
</table>

roulement net de chacun des Emetteurs	regard de ses obligations actuelles ainsi qu'au cours des 12 prochains mois.

Section C – Valeurs mobilières

C.1 Nature, catégorie et numéro d'identification des valeurs mobilières offertes et/ou admises à la négociation	Actions ordinaires émises au nominatif. Les Actions émises dans le cadre de l'opération objet du Prospectus ne sont pas admises sur un marché réglementé ou régulé.
C.2 Monnaie de l'émission	€uros
C.3 Nombre d'actions émises	En date du visa sur le présent Prospectus le capital de chacune des Sociétés est de 50.001,42 €, divisé en 53.193 actions de 0,94 € de valeur nominale chacune, toutes entièrement libérées. Par ailleurs, Novaxia Gestion détient une part de commandité d'une valeur nominale de 0,94 €. L'opération objet du présent Prospectus correspond à une augmentation de capital de 2.500.000 euros par Société au maximum (en prime – 0,06 €/action - et nominal – 0,94 €/ action – soit une augmentation en nominal maximum de 2.350.000 € avec une prime d'émission de 150.000 € maximum), soit un montant global maximum de 22.500.000 euros (en prime et nominal) pour les 9 Sociétés. Ces augmentations de capital sont réalisées par émission de 2.500.000 actions ordinaires maximum (les « ***Actions*** ») au sein de chaque Société pouvant porter le capital de chacune d'elles en cas de souscription intégrale des Actions à 2.550.001,42 euros. Ces augmentations de capital sont réservées aux personnes physiques redevables de l'impôt de solidarité sur la fortune 2014 et/ou de l'impôt sur le revenu sans condition d'un montant minimum de souscription (ci-après les ***« Investisseurs*** » ou les « ***Souscripteurs*** »). Les Sociétés remplissent les conditions permettant aux Souscripteurs de bénéficier d'une réduction fiscale imputable soit sur leur ISF égale à 50% de leur souscription, limitée à 45 000 €, et/ ou sur leur IR égale à 18% du montant de leur souscription, plafonnée à 9.000 € pour une personne seule et à 18.000 € pour un couple marié. Le montant de l'augmentation de capital est limité à 2.500.000 € dans chacune des Sociétés car le régime fiscal de réduction TEPA ISF est un régime d'aide d'Etat au sens du Traité CE au profit des entreprises bénéficiaires des apports de capitaux. Ce montant de 2.500.000 € correspond au montant maximum autorisé par la Commission (BOI – PAT – ISF 40-30-10-30-2012 09 12). Par ailleurs, le montant minimum de l'augmentation de capital dans les Sociétés est de 1.875.000 € en ce compris le cas échéant, l'intention de souscription optionnelle de Novaxia SARL (ce montant correspondant à 75 % du montant maximum de l'augmentation de capital au sein de chacune des Société, en ce compris le cas échéant, la souscription optionnelle de Novaxia SARL).
C.4 Droits attachés aux valeurs mobilières	Les actions émises tant lors de la constitution de chacune des Sociétés que dans le cadre de l'opération objet du Prospectus sont des actions ordinaires ayant les principales caractéristiques suivantes : - Chaque action donne droit à un droit de vote, - Les actions ont droit aux dividendes/réserves, au prix de cession en cas de cession de 100 % des actions de la Société et au boni de liquidation (la « *Performance* ») dans les conditions exposées dans le 1er tableau de l'Elément B 4 a) ci-avant (colonne « *Commission de performance au profit de Novaxia Finance* »), compte tenu des avantages particuliers consentis au profit

	de Novaxia Finance, - Chaque action confère un droit préférentiel de souscription à son détenteur en cas d'augmentation de capital en numéraire avec maintien du droit préférentiel de souscription des associés.
C.5 Restriction imposée à la libre négociabilité des valeurs mobilières	Les Investisseurs seront tenus, pour des raisons fiscales uniquement, de conserver leurs actions a minima jusqu'au 31/12/2019, à défaut de quoi il y a un risque de remise en cause de leur réduction fiscale au titre de la souscription dans les Sociétés. Par ailleurs leurs apports ne peuvent leur être remboursés avant le 31/12/2024. Novaxia SARL dispose, statutairement : - d'un droit de préemption en cas de cession d'action(s) à titre onéreux (vente, échange, apport en société). - d'une promesse unilatérale de vente des actions des Sociétés (« ***PUV*** ») comme exposé ci-dessous. A compter du 01/01/2020, la sortie des Investisseurs suivra la procédure suivante : - Entre le 01/10/2020 et le 31/12/2025, le Gérant étudiera la possibilité de vendre 100 % des titres de chacune des Sociétés à un tiers. A ce titre, le Gérant devra demander, à compter du 01/10/2020, aux associés s'ils l'autorisent à donner un mandat de vente de 100 % des titres de chacune des Sociétés à un prestataire externe (notamment une banque d'affaires) moyennant un prix qui ne pourra être inférieur à la valeur liquidative disponible de la Société qui aura été arrêtée par un expert indépendant. Dans l'hypothèse où les associés donneraient un tel mandat, le ou les tiers acquéreurs agréés par ailleurs par Novaxia SARL pourront se substituer à cette dernière dans le bénéfice de la PUV. - A compter du 01/01/2020, Novaxia SARL pourra, à sa demande, acquérir 100 % des actions des Investisseurs en application de la PUV que ces derniers lui consentent (ou à toute personne qu'elle se substituera), à un prix égal à la dernière valeur liquidative disponible calculée par un expert indépendant désigné par (i) le Conseil de surveillance avec le vote favorable d'au moins un membre indépendant ou (ii) la société de gestion de portefeuille (NAM) lorsque celle-ci gèrera les Sociétés. La désignation de l'expert interviendra à compter du 01/10/2019, et en tout état de cause dans les 3 mois précédant la levée de l'option par Novaxia SARL. En cas de cession de 100 % des actions à Novaxia SARL (ou toute personne qu'elle se sera substituée), le prix de cession sera réparti de manière inégalitaire entre les commanditaires comme précisé dans le 1er tableau de l'Elément B 4 a) ci-avant. - Si aucune des options précédentes n'est mise en œuvre, chacune des Sociétés sera dissoute automatiquement le 31/12/2025 en application des statuts avec distribution aux Investisseurs du boni de liquidation s'il en existe un, réparti de manière inégalitaire entre eux comme précisé dans le 1er tableau de l'Elément B 4 a) ci-avant. Sous ces réserves, un Souscripteur peut céder ses actions à un tiers à tout moment.
C.6 Cotation des valeurs mobilières offertes	Les Actions ne feront pas l'objet d'une négociation sur un marché réglementé.
C.7 Politique en matière	Au regard de la nature des Projets dans lesquels les Sociétés s'engagent, une

de dividendes	éventuelle distribution de dividende ne pourrait pas intervenir avant un délai de 3 à 8 ans à compter du début de l'exploitation. Comme indiqué à l'Elément C.4 ci-dessus, Novaxia Finance bénéficie d'une répartition inégalitaire du dividende en cas de distribution de celui-ci (il en est de même du boni de liquidation en cas de liquidation de chacune des Sociétés et du prix de cession en cas de cession de 100 % des actions).

Section D –Risques

D.1 Principaux risques propres à chacun des Emetteurs ou à son secteur d'activité	Rien ne garantit la rentabilité de l'investissement au capital des Sociétés, ni même la récupération de tout ou partie de la mise de fonds initiale. Les Investisseurs sont invités à prendre attentivement en considération les facteurs de risques décrits à la section 4 de l'Annexe I et à la section 3 de l'Annexe III avant de prendre leur décision d'investissement. La réalisation de tout ou partie de ces risques est susceptible d'avoir un effet négatif sur les activités, la situation, les résultats financiers des Sociétés ou leurs objectifs. - Risque d'une diversification réduite des Projets : la diversification des Projets (tant en nombre qu'au regard des secteurs d'activité et le cas échéant du secteur géographique de leur réalisation) peut être réduite, dans la mesure où elle dépend du montant des sommes souscrites par les Souscripteurs, et le cas échéant par Novaxia SARL, et du nombre de Sociétés faisant l'objet d'une augmentation de capital (1 à 9 Sociétés, selon les sommes reçues). A noter que les Souscripteurs n'ont pas le choix d'affecter leur souscription dans l'une ou l'autre (ou les autres) des Sociétés, la répartition de leur souscription entre les Sociétés étant réalisée par les Gérants des Sociétés en fonction du montant global des souscriptions reçues le 20 mai 2014, et le cas échéant de l'engagement de Novaxia SARL de souscrire au capital des Sociétés, selon le tableau figurant à l'Elément E.3 ci-après. - Risque de dépendance à Novaxia SARL: il existe un risque de dépendance des Sociétés à l'égard de Novaxia SARL pour les raisons suivantes : (i) Novaxia SARL détient 100 % de Novaxia Gestion (commandité de la Société et gérant des Sociétés jusqu'à ce que Novaxia Asset Management (« NAM ») future société de gestion des Sociétés en cours de création soit nommée gérante), (ii) Novaxia Asset Management sera une filiale à 100% de Novaxia Finance, elle-même détenue à 100% par Novaxia SARL. Novaxia Asset Management sera le gérant non commandité des sociétés NIO3, (iii) Novaxia SARL participera à la plupart des projets immobiliers et hôteliers dans lesquels pourraient investir les Sociétés. - Risque « homme-clé » : un des critères fondamental de développement de l'activité des Sociétés repose sur la présence de Joachim Azan, fondateur du Groupe Novaxia. Une assurance homme clé a été souscrite par Novaxia SARL mais non par les Sociétés. - Risque lié aux charges : il est possible que les Sociétés aient fait une estimation erronée de leurs frais futurs, ce qui pourrait diminuer la rentabilité du projet. Les frais annuels hors commission de placement, frais d'emprunt éventuels, frais de constitution, frais de publicité et hors frais relatifs à la directive AIFM et relatifs à Novaxia SARL seront de 153 566 €/an soit 8,20% du montant des souscriptions dans l'hypothèse où les Sociétés collecteraient 75% de 2 500 000 € au minimum (soit 1.875.000 € en ce compris la souscription optionnelle de Novaxia SARL) et de 6,14% dans l'hypothèse où les Sociétés collecteraient 2 500 000 € (soit 100 % de l'augmentation de capital au titre de l'Offre Liée).

	- Risques inhérents à l'absence de comptes historiques des Sociétés : les Sociétés ayant été immatriculées récemment, celles-ci n'ont pas de comptes historiques, n'ont, en date du visa sur le présent Prospectus, réalisé aucun investissement et ne sont donc pas en mesure de s'engager sur des données chiffrées prévisionnelles et sur leur capacité à générer des résultats. - Risques liés à l'activité des Sociétés : 1) les activités développées par les Sociétés peuvent rétrospectivement avoir fait l'objet d'une analyse erronée des opportunités de marché par les dirigeants et ne pas rencontrer le succès commercial escompté ; 2) les activités immobilières peuvent être source de contentieux. A cet égard, le Groupe Novaxia auquel appartiennent les Sociétés, comme tous professionnels de l'immobilier, connaît actuellement de tels litiges dans le cadre de ses programmes immobiliers (tant en demande qu'en défense, pour des montants jugés non significatifs en date du visa sur le Prospectus). - Risques liés à l'emprunt : compte tenu du montant des Projets dans lesquels les Sociétés souhaitent investir et des frais et charges de fonctionnement des Sociétés tels qu'exposés dans le Prospectus, les Sociétés devraient recourir à l'emprunt (à concurrence d'environ 50 à 85 %) ou au co-investissement le cas échéant avec des sociétés du Groupe Novaxia. L'emprunt se fera aux taux et conditions de marché. - Risque lié au pouvoir de l'associé commandité : du fait de la forme des Sociétés (SCA) et de leurs statuts, (i) la révocation du Gérant des Sociétés est difficile puisqu'elle ne peut être décidée que par le tribunal de commerce pour une cause légitime à la demande de tout associé ou des Sociétés elles-mêmes ; (ii) les décisions de l'assemblée générale des commanditaires ne seront valides que sous réserve d'une approbation de Novaxia Gestion, associé commandité. D'autres risques, considérés comme moins significatifs ou non encore actuellement identifiés par les Sociétés, pourraient avoir le même effet négatif et les Investisseurs pourraient perdre tout ou partie de leur investissement.
D.3 Principaux risques propres aux valeurs mobilières offertes	- Risque d'annulation de l'Opération : l'Opération sera annulée si, au 20/05/2014, le montant total des souscriptions est inférieur à 1.875.000 euros (ce montant correspondant à 75 % du montant maximum de l'augmentation de capital au sein d'une Société, conformément au Code de commerce et à la doctrine de l'AMF). - Risque d'illiquidité pour le Souscripteur : les actions ne sont pas cotées ; le Souscripteur peut céder ses actions à un tiers à tout moment sous réserve (i) du droit de préemption statutaire conféré à Novaxia SARL et de la promesse de vente statutaire que le Souscripteur lui consent à compter du 01/01/2020, (ii) du risque fiscal de voir sa réduction fiscale remise en cause en cas de cession de ses actions avant le 01/01/2020 et (iii) du risque fiscal de voir sa réduction fiscale remise en cause en cas de remboursement de son apport (i.e, de sa souscription) avant le 31/12/2024. Par ailleurs, en cas de liquidation à compter du 31/12/2025 (en application des statuts), il existe un risque que les Sociétés éprouvent des difficultés à céder leurs actifs dans les délais et les niveaux de prix souhaités. - Risque lié à l'investissement en capital : risque de perte partielle ou totale d'investissement comme tout investissement au capital d'une société. - Risque de dilution des Souscripteurs : dans le cadre de l'Offre Liée, Novaxia

	SARL peut souscrire, selon le montant des souscriptions reçues par les Souscripteurs, 937.500 actions maximum émises par chacune des Sociétés dans lesquelles une augmentation de capital sera réalisée. Ainsi, son pourcentage de détention du capital et des droits de vote au sein de chaque Société dans laquelle une augmentation de capital sera réalisée au titre de l'Offre Liée peut être compris entre 0 % (en l'absence de souscription par Novaxia SARL) et 48,62 % (en cas de souscription maximale de Novaxia SARL) lui permettant en théorie de « bloquer » les décisions prises en assemblée générale extraordinaires des actionnaires – cf Elément E.6 du résumé ci-après. - Risque fiscal : il existe un risque de diminution ou de perte de l'avantage fiscal obtenu en dépit des meilleurs efforts des Sociétés pour se conformer aux termes de la loi et des instructions applicables. Toutefois, les Fondateurs ont pris la précaution d'obtenir une opinion fiscale du cabinet Alérion.

Section E – Offre

E.1 Montant de l'émission

L'opération objet du Prospectus porte sur une augmentation de capital d'un montant global maximum de 2.500.000 € dans chacune des Sociétés (soit 2.350.000 € de valeur nominale global à raison de 0,94 €/ action et 150.000 € de prime d'émission globale à raison de 0,06 €/action).

Les frais estimés pour cette opération sont ceux correspondants à la création de la Société et à la publicité de l'offre :

Typologie des frais	Estimation du montant
Frais de constitution, y compris frais de conseils et formalités	15 000 €
Frais de publicité	6 666 €

Aucun autre frais ou commission que ceux mentionnés dans le tableau ci-après n'est susceptible d'être perçu auprès du Souscripteur.

Typologie des frais	Assiette	Taux barème
Commission de placement (incluse dans le prix de souscription versé par le Souscripteur et rétrocédée par la Société à ses intermédiaires)	Montant des souscriptions	6%
« Commission » de performance	En cas de cession de 100 % des titres de la Société, de distribution de dividendes/ réserves, ou encore du boni de liquidation, le prix de cession, le montant de la distribution ou le boni de liquidation (la « ***Performance*** »), selon le cas sera réparti comme suit : - Rang 1 : Répartition de la Performance entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts à la date de décision de la Performance*), permettant à chacun d'entre eux de se voir rembourser, selon leur qualité de commanditaire ou de commandité, la valeur nominale de leurs actions et/ou le montant de leur apport en contrepartie duquel ils ont reçus des Parts dans la limite toutefois de la Performance ; - Rang 2 : s'il existe un solde (« ***Solde 1*** »), Répartition du Solde 1 entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts à la date de la décision de Performance*), permettant à chacun d'entre eux de se voir rembourser l'éventuelle prime	

		d'émission versée concomitamment à la souscription de leurs actions, dans la limite toutefois du Solde 1 ; - Rang 3 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1 et 2 (« ***Solde 2*** »), le Répartition du Solde 2 entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts), permettant à chacun d'entre eux de se voir verser une somme à la date de décision de la Performance* correspondant à un intérêt annuel de quatre (4) % capitalisé calculé sur la période courant, pour chaque souscription, entre la date de certificat du dépositaire des fonds relatif à ladite souscription ou la date de versement des sommes représentatives des Parts (lors de la création de la Société ou lors de souscriptions ultérieures) et la date de décision de la Performance*, sur la base : o du prix de souscription de leurs actions et/ou Parts, o diminué du montant total (ou de la valeur) de toutes distributions de quelle que nature que ce soit déjà versées auxdites actions et Parts depuis leur souscription (dividendes, primes, réserves, remboursement de tout ou partie du nominal en cas de réduction de capital, etc). Ce montant total sera apprécié au jour de la décision de la Performance ; le taux de 4% sera calculé en prenant en compte la date de souscription des actions et Parts et la date des versements intervenus depuis cette date. le tout dans la limite toutefois du Solde 2 (de sorte que l'intérêt annuel susvisé est un maximum). - Rang 4 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1, 2 et 3 (« ***Solde 3*** »), Répartition du Solde 3 **(i) à concurrence de 33 % au profit de Novaxia Finance** et (ii) à concurrence de 67 % au profit des commanditaires autres que Novaxia Finance et des commandités, au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de Performance* (*) la date de décision de la Performance s'entend selon le cas, de la date de réalisation de la cession de 100 % des actions, de la date de décision de distribution de dividendes ou de réserves, ou de la date de décision de la liquidation.	
E.2.a Raisons de l'offre, utilisation prévue du produit de celle-ci et montant net estimé du produit	L'objet de l'offre est de permettre aux Sociétés, à travers la souscription des Actions, de disposer des fonds nécessaires pour financer des opérations de promotions immobilières ou d'exploitation de meublés touristiques à courte durée (acquisition et construction de terrains et d'immeubles, location en meublé de tourisme de courte durée, gestion et exploitation de tout fonds de commerce d'hôtel ou de résidence hôtelière ou para-hôtelière) selon le cas. Le produit brut total de l'émission (prime et capital), dans l'hypothèse où 100 % des Actions seraient souscrites dans chacune des Sociétés et selon les modalités précitées, s'élèverait à 22.500.000 euros, soit 2.500.000 euros par Société, alloués dans au moins un Projet. Cette somme correspond à : - un montant égal à la valeur nominale des actions des Sociétés multipliée par le nombre d'actions souscrites. Ce montant sera réinvesti en totalité par les Sociétés dans des opérations d'acquisition et de construction immobilières dans les zones géographiques visées ou selon le cas, de création en vue de la gestion du fonds de commerce hôtelier, pour assurer à long terme l'exploitation d'hébergements hôteliers classés; - un montant égal à la prime d'émission multipliée par le nombre d'actions souscrites. Cette prime d'émission permettra de couvrir les frais de placement. Le produit net de l'émission, sous la même réserve, serait de 2 328 334 euros, déduction faite des frais, charges et honoraires de l'opération (en ce compris les frais de création et de fonctionnement de la 1ère année mais hors frais liés à l'application de la direction AIFM – cf Elément B.4 a) - et hors honoraires/frais à verser à Novaxia SARL pour la commercialisation	

	et la maitrise d'ouvrage déléguée et hors frais d'emprunt). Il est rappelé qu'en fonction des souscriptions reçues, et de la réalisation de l'augmentation de capital dans les Sociétés, chacune des sociétés NIO 3 IMMO a vocation à réaliser au moins un projet immobilier et chacune des sociétés NIO 3 HOTEL a vocation à réaliser au moins un projet d'exploitation en hôtels ou en résidences hôtelières. La capacité des Sociétés à exercer leur activité dépendra du montant des souscriptions reçues au titre de la présente opération. Une faible collecte aura nécessairement un impact sur la diversification des investissements projetés (réduction du nombre de Sociétés « viables », réduction du nombre de projets) et le cas échéant le financement de ces investissements (selon le cas, recherche de tiers investisseurs, recours plus important à l'endettement bancaire dans la limite de 85 % du montant de l'investissement). Les Sociétés feront leurs meilleurs efforts pour investir la majeure partie des fonds collectés dans le cadre de la présente offre avant le 31/12/2015, étant précisé qu'aucun délai légal « d'investissement » n'est exigé d'un point de vue fiscal dès lors qu'il s'agit de souscription à une augmentation de capital de société opérationnelle. Dans l'attente d'un investissement, les souscriptions seront versées sur un compte rémunéré ou à terme ; elles seront investies dès qu'un Projet sera abouti.
E.3 Modalités et les conditions de l'offre	**1. Présentation schématique de l'Offre Liée** Afin de disposer des moyens financiers nécessaires au développement de son activité (le cas échéant dans son secteur géographique), chaque Société entend procéder à 1 à 3 augmentations de capital maximum : (i) une première (la « ***1ère Augmentation de Capital*** »), par offre au public au profit des Souscripteurs redevables de l'ISF 2014 et/ou de l'IRPP, dont la souscription est ouverte à compter de la date du visa sur le présent Prospectus jusqu'au 12/06/2014 au plus tard, étant précisé qu'un seuil de viabilité de tout ou partie de l'Opération est fixé au 20/05/2014 comme indiqué dans le tableau ci-après, (ii) une seconde au profit de Novaxia, le 13/06/2014, afin de compléter le montant des souscriptions versées par les Souscripteurs, (iii) une troisième, par offre au public au profit des Souscripteurs redevables de l'IRPP, à compter du 14/06/2014 et jusqu'au 27/12/2014, étant précisé que, si elle a lieu, cette opération fera l'objet d'une note d'information complémentaire visée par l'AMF. (ci-après l' « **Opération** » ou l' « ***Offre Liée*** ») Le montant total des augmentations de capital visées au (i) à (iii) ci-avant est de 2.500.000 euros par Société au maximum (en prime et nominal – soit 2.350.000 euros en nominal et 150.000 euros en prime), soit un montant global maximum de 22.500.000 euros pour les 9 Sociétés. Ces augmentations de capital sont réalisées par émission de 2.500.000 Actions ordinaires maximum au sein de chaque Société pouvant porter le capital de chacune d'elles en cas de souscription intégrale des Actions à 2.550.001,42 euros. <u>Prix d'émission :</u> Le prix d'émission par Action est de 1 € (prix du nominal de 0,94 € + prime d'émission de 0,06 €). Toute personne redevable de l'ISF 2014 et de l'IR sur les revenus 2014 payés en 2015 peut souscrire à cette augmentation de capital. Aucun montant minimal de souscription n'est exigé.

Garantie – Seuil de viabilité :

L'émission ne fait l'objet d'aucune garantie de bonne fin, au sens des dispositions de l'article L. 225-145 du Code de Commerce.

Les souscriptions sont reçues selon la règle « Premier arrivé, premier servi » (sous réserve d'un dossier complet et régulier).

Compte tenu du montant global des souscriptions, les dates et seuils de viabilités de l'Opération sont résumés dans le tableau ci-après, étant rappelé que :

- le montant minimum des souscriptions au sein de chacune des Sociétés est de 1.875.000 € en ce compris, le cas échéant, l'intention de souscription optionnelle de Novaxia SARL (ce montant correspondant à 75 % du montant maximum de l'augmentation de capital au sein de chacune des Société, en ce compris le cas échéant, la souscription optionnelle de Novaxia), conformément au Code de commerce et à la doctrine de l'AMF,

- le montant maximum des souscriptions au sein des Sociétés est de 2.500.000 €, car le régime fiscal de réduction TEPA ISF est un régime d'aide d'Etat au sens du Traité CE au profit des entreprises bénéficiaires des apports de capitaux. Ce montant de 2.500.000 € correspond au montant maximum autorisé par la Commission (BOI – PAT – ISF 40-30-10-30-2012 09 12).

- en fonction du montant total des souscriptions reçues au titre de l'Offre Liée, et de la décision de Novaxia SARL de souscrire ou non dans le cadre de l'Offre Liée (le 20 mai 2014 dès lors que les souscriptions sont inférieures à 16.875.000 €, avec pour objectif d'accroître le nombre de Sociétés viables, et entre le 13 et le 14 juin 2014 dès lors que les souscriptions sont supérieures à ce montant) afin de compléter le montant des souscriptions versées par les Souscripteurs, le nombre de Sociétés « viables » (i.e, celles dans lesquelles l'augmentation de capital des Souscripteurs se poursuivra jusqu'au 12 juin 2014 à minuit) sera déterminé comme indiqué dans le tableau ci-après de même que la répartition du montant des souscriptions reçues entre les Sociétés « viables ».

- le montant des souscriptions qui ne serait pas affecté à l'augmentation de capital des Sociétés « viables » sera remboursé aux Souscripteurs conformément au calendrier ci-après :

DATES	MONTANTS	ETAPES
20 mai 2014	Au-delà de 1.875.000€	Décision de poursuite de l'Opération et détermination du nombre de Sociétés « viables » (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ou 9)
	De 0 à 1.875.000€	Abandon total de l'Opération
12 juin 2014		Clôture de l'offre - Date limite d'encaissement des souscriptions des Investisseurs
	Entre 1.875.000 € et 3.750.000 €	Souscription unique au sein de NIO 3 IMMO PARIS NORD ou, en cas de souscription optionnelle de Novaxia SARL (pour atteindre 3.750.000 €) deux souscriptions identiques au sein de NIO 3 IMMO PARIS NORD et NIO 3 IMMO PARIS SUD
	Entre 3.750.000 € et 5.625.000 €	Deux souscriptions identiques au sein de NIO 3 IMMO PARIS NORD et NIO 3 IMMO PARIS SUD ou, en cas de souscription optionnelle de Novaxia SARL (pour atteindre 5.625.00000 €),

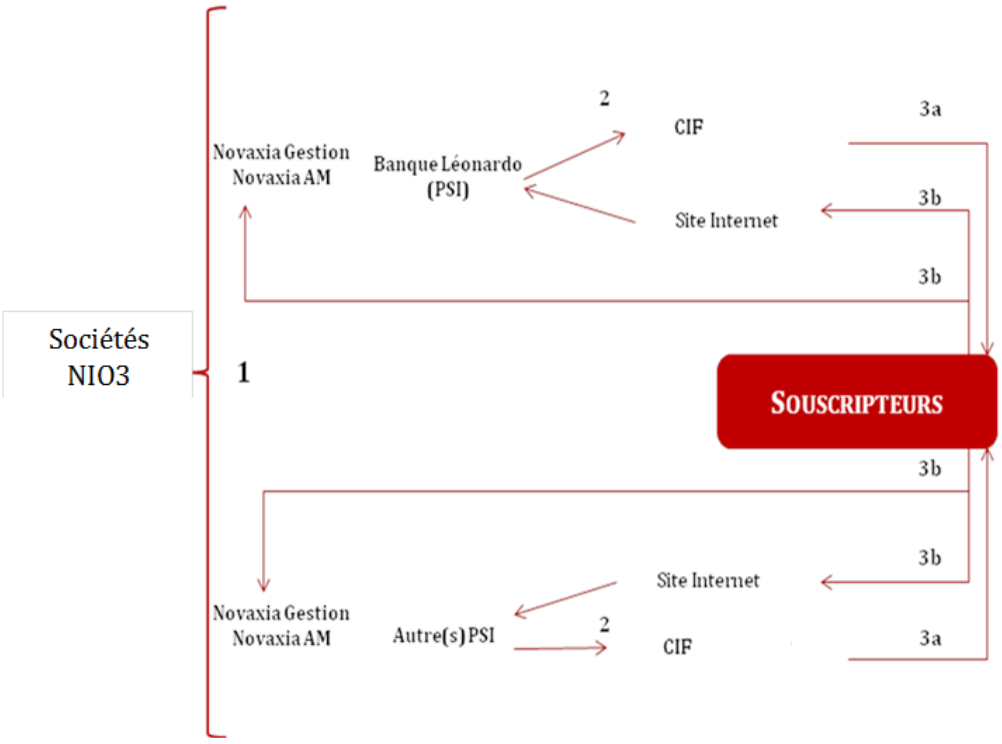
				trois souscriptions identiques au sein de NIO 3 IMMO PARIS NORD, NIO 3 IMMO PARIS SUD et NIO 3 HOTEL 3/4*
			Entre 5.625.000 € et 7.500.000 €	Trois souscriptions identiques au sein de NIO 3 IMMO PARIS NORD, NIO 3 IMMO PARIS SUD et NIO 3 HOTEL 3/4*, ou en cas de souscription optionnelle de Novaxia SARL (pour atteindre 7.500.000 €), quatre souscriptions identiques au sein de NIO 3 IMMO PARIS NORD, NIO 3 IMMO PARIS SUD, NIO 3 HOTEL 3/4* et NIO 3 IMMO PARIS OUEST
			Entre 7.500.000 € à 9.375.000 €	Quatre souscriptions identiques au sein de NIO 3 IMMO PARIS NORD, NIO 3 IMMO PARIS SUD, NIO 3 HOTEL 3/4* et NIO 3 IMMO PARIS OUEST, ou en cas de souscription optionnelle de Novaxia SARL (pour atteindre 9.375.000 €), cinq souscriptions identiques au sein de NIO 3 IMMO PARIS NORD, NIO 3 IMMO PARIS SUD, NIO 3 HOTEL 3/4*, NIO 3 IMMO PARIS OUEST et NIO 3 IMMO PARIS EST
			Entre 9.375.000 € à 11.250.000 €	Cinq souscriptions identiques au sein de NIO 3 IMMO PARIS NORD, NIO 3 IMMO PARIS SUD, NIO 3 HOTEL 3/4*, NIO 3 IMMO PARIS OUEST et NIO 3 IMMO PARIS EST, ou en cas de souscription optionnelle de Novaxia SARL (pour atteindre 11.250.000 €), six souscriptions identiques au sein de NIO 3 IMMO PARIS NORD, NIO 3 IMMO PARIS SUD, NIO 3 HOTEL 3/4*, NIO 3 IMMO PARIS OUEST, NIO 3 IMMO PARIS EST et NIO 3 HOTEL 4/5*
			Entre 11.250.000 € et 13.125.000 €	Six souscriptions identiques au sein de NIO 3 IMMO PARIS NORD, NIO 3 IMMO PARIS SUD, NIO 3 HOTEL 3/4*, NIO 3 IMMO PARIS OUEST, NIO 3 IMMO PARIS EST et NIO 3 HOTEL 4/5*, ou en cas de souscription optionnelle de Novaxia SARL (pour atteindre 13.125.000 €), sept souscriptions identiques au sein de NIO 3 IMMO PARIS NORD, NIO 3 IMMO PARIS SUD, NIO 3 HOTEL 3/4*, NIO 3 IMMO PARIS OUEST, NIO 3 IMMO PARIS EST, NIO 3 HOTEL 4/5* et NIO 3 IMMO QUART SUD EST
			Entre 13.125.000 € et 15.000.000 €	Sept souscriptions identiques au sein de NIO 3 IMMO PARIS NORD, NIO 3 IMMO PARIS SUD, NIO 3 HOTEL 3/4*, NIO 3 IMMO PARIS OUEST, NIO 3 IMMO PARIS EST, NIO 3 HOTEL 4/5* et NIO 3 IMMO QUART SUD EST, ou en cas de souscription optionnelle de Novaxia SARL (pour atteindre 15.000.000 €), huit souscriptions identiques au sein de NIO 3 IMMO PARIS NORD, NIO 3 IMMO PARIS SUD, NIO 3 HOTEL 3/4*, NIO 3 IMMO PARIS OUEST, NIO 3 IMMO PARIS EST, NIO 3 HOTEL 4/5*, NIO 3 IMMO QUART SUD EST et NIO 3 HOTEL 2/3*
			Entre 15.000.000 € et 16.875.000 €	Huit souscriptions identiques au sein de NIO 3 IMMO PARIS NORD, NIO 3 IMMO PARIS SUD, NIO 3 HOTEL 3/4*, NIO 3 IMMO PARIS OUEST, NIO 3 IMMO PARIS EST, NIO 3 HOTEL 4/5*, NIO 3 IMMO QUART SUD EST et NIO 3 HOTEL 2/3*, ou en cas de souscription optionnelle de Novaxia SARL

	Entre 16.875.000 € et 22.500.000 €	(pour atteindre 16.875.000 €), neuf souscriptions identiques au sein de NIO 3 IMMO PARIS NORD, NIO 3 IMMO PARIS SUD, NIO 3 HOTEL 3/4*, NIO 3 IMMO PARIS OUEST, NIO 3 IMMO PARIS EST, NIO 3 HOTEL 4/5*, NIO 3 IMMO QUART SUD EST, NIO 3 HOTEL 2/3* et NIO 3 IMMO DIVERSIFICATION Neuf souscriptions identiques au sein de NIO 3 IMMO PARIS NORD, NIO 3 IMMO PARIS SUD, NIO 3 HOTEL 3/4*, NIO 3 IMMO PARIS OUEST, NIO 3 IMMO PARIS EST, NIO 3 HOTEL 4/5*, NIO 3 IMMO QUART SUD EST, NIO 3 HOTEL 2/3* et NIO 3 IMMO DIVERSIFICATION, qu'il y ait ou non souscription optionnelle de Novaxia SARL
13 juin 2014		Souscription optionnelle de Novaxia SARL
A compter du 14 juin 2014 et jusqu'au 27 décembre 2014		Le cas échéant, offre au public complémentaire au profit uniquement des souscripteurs redevables de l'IRPP, sous réserve d'une note d'information complémentaire visée par l'AMF

2. Modalités de souscription

2.1. Modalités de souscription <u>avant que</u> les Sociétés soient gérées par Novaxia Asset Management

a. Schéma de commercialisation



(1) Les Sociétés ont conclu une convention de placement non garanti avec la Banque Leonardo, établissement de crédit agréé par l'ACPR pour fournir les services d'investissements requis à ce titre, dont les services de conseils en investissement, de réception/transmission d'ordres pour le compte de tiers et de placement non garanti. Les Sociétés pourront conclure d'autres conventions de placement avec d'autres entreprises d'investissement agréées par l'ACPR (ci-après le ou les « **PSI** ») afin de procéder au placement de leurs titres auprès des Souscripteurs. Chaque nouvelle convention de placement

conclue avec un PSI donnera lieu à la publication d'un communiqué sur le site Internet des Sociétés http://www.nio-3.com. La rémunération du/des PSI n'excédera pas 6 % du montant de la souscription.

(2) Le PSI établit et signe des conventions de commercialisation ou de distribution avec d'autres prestataires de services d'investissement et des conseillers en investissements financiers (CIF) souhaitant présenter les Sociétés à des Souscripteurs.

(3a) Les distributeurs présentent les Sociétés à des Souscripteurs et les assistent dans leurs formalités de souscription.

(3b) Les Souscripteurs peuvent également prendre connaissance des opportunités d'investissement dans les Sociétés par le biais du site Internet http://www.nio-3.com sur lequel le Prospectus et le dossier de souscription sont disponibles en téléchargement. Les Souscripteurs adressent leur dossier de souscription à Novaxia Gestion ; leur dossier de souscription suit la procédure décrite au point b. ci-après.

b. Procédure de souscription

- Au plus tard le 12 juin 2014 à minuit, l'Investisseur souscrit aux Actions par la transmission à Novaxia Gestion du bulletin de souscription accompagné des documents suivants : la copie d'une pièce d'identité, la copie d'un justificatif de domicile, le questionnaire Souscripteur, une déclaration de soumission à l'IRPP et/ou à l'ISF et le chèque à l'ordre de « Novaxia Immo Opportunité 3 » ou l'ordre de virement bancaire irrévocable sur le compte « Novaxia Immo Opportunité 3 » étant rappelé qu'au 20/05/2014 l'Opération peut être abandonnée totalement ou partiellement dans les conditions décrites en Elément E.3 ci-avant, et qu'à cette date le nombre de Sociétés « viables » (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ou 9) sera déterminé. En cas d'abandon total ou partiel de l'Opération, les Souscripteurs en seront tenus informés par courrier ou e-mail ainsi que par une mention sur le site Internet des Sociétés, et les souscriptions excédentaires reçues jusqu'au 20/05/2014 seront remboursées immédiatement.

  La date de réception par Novaxia Gestion d'un dossier complet de souscription fait foi de l'ordre d'arrivée des souscriptions. Dans l'hypothèse d'un dossier non complet, la date d'arrivée sera suspendue jusqu'à réception des pièces manquantes. Novaxia Gestion se chargera de la vérification des pièces du dossier. Une fois la vérification faite et le dossier de souscription complet, celui-ci est transmis, sans délai, au PSI.

- le PSI reçoit les dossiers de souscription envoyés par Novaxia Gestion en gardant trace de l'ordre d'arrivée qui lui aura été communiqué par cette dernière.

  Pour des raisons inhérentes à l'Offre, les sommes ne seront effectivement encaissées qu'à compter du 20 mai 2014, date de détermination du nombre de Sociétés « viables », sauf clôture anticipée de l'Offre Liée à cette date, et au plus tard le 12 juin 2014.

  Les Souscripteurs dont le patrimoine est inférieur à 2,570 M€ qui optent pour une déclaration papier devront souscrire au plus tard le 19 mai 2014, soit un jour avant la date limite de dépôt de leur déclaration de revenus, sur laquelle doit être directement renseigné le montant de leur patrimoine taxable.

  Les Souscripteurs dont le patrimoine est inférieur à 2,570 M€ qui optent pour une télédéclaration devront souscrire avant la date limite de dépôt de la télédéclaration (soit le 27 mai à minuit pour les départements 1 à 19, le 3 juin à minuit pour les départements 20 à 49, le 10 juin à minuit pour les départements 50 à 974/976).

Les souscripteurs dont le patrimoine est supérieur à 2,570 M€ devront déposer une déclaration ISF détaillée au plus tard 15 juin 2014, étant rappelé que l'Offre Liée se clôture au 12 juin 2014.

- le PSI procède à un deuxième contrôle des dossiers de souscription et vérifie si le client possède le niveau d'expérience et de connaissance du Souscripteur requis pour appréhender les risques inhérents à l'instrument financier ainsi que la conformité du dossier au regard de la réglementation concernant la lutte anti-blanchiment. Dans l'hypothèse, où à l'issue de ce 2ème contrôle, le dossier de souscription s'avérait incomplet ou irrégulier, la date d'arrivée de la souscription initialement arrêtée par Novaxia Gestion serait reportée jusqu'à réception des pièces manquantes ou d'un dossier régulier.

- Les Actions seront attribuées aux Souscripteurs selon la règle « *premier arrivé, premier servi* » (sous réserve d'un dossier complet et régulier). Les attestations fiscales IRPP et/ou ISF à transmettre à l'administration fiscale seront adressées à l'Investisseur.

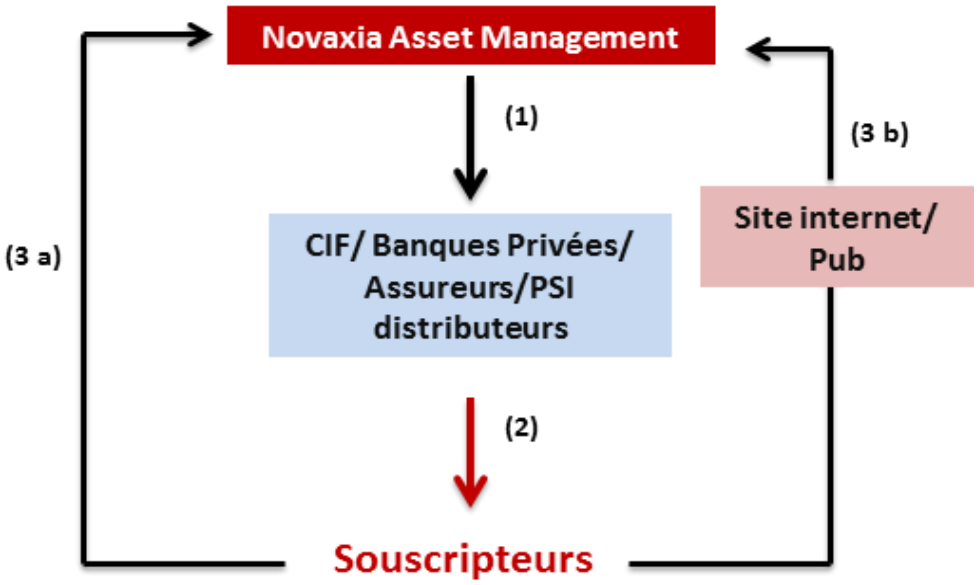
- Le PSI établira le certificat du dépositaire à la clôture des souscriptions.

- Au plus tard le 14 juin 2014, le PSI restituera aux Investisseurs les dossiers de souscription excédentaires jusqu'au 12/06/2014 et procèdera aux remboursements correspondants.

Une seconde augmentation de capital pourra être ouverte au profit des Souscripteurs redevables de l'IRPP, dans certaines conditions et sous certaines limites décrites dans le Prospectus, étant précisé que les modalités de cette opération devront faire l'objet d'une note d'information complémentaire visée par l'AMF.

2.2. Modalités de souscription <u>lorsque</u> les Sociétés seront gérées par Novaxia Asset Management

a. Schéma de commercialisation



(1) La société de Gestion Novaxia Asset Management (NAM) commercialise les 9 Sociétés. A ce titre sa rémunération n'excédera pas 6% du montant de la souscription. Novaxia Asset Management établit et signe des conventions de distribution avec des Conseillers en Investissements Financiers, Banques privées, Assureurs et PSI distributeurs souhaitant

commercialiser les Sociétés à des Souscripteurs.

(2) Les Conseillers en Investissements Financiers, Banques Privées, Assureurs et PSI Distributeurs présentent les Sociétés à des Souscripteurs et les assistent dans leurs démarches de souscription.

(3a) Les Souscripteurs adressent leur dossier de souscription à NAM ; leur dossier de souscription suit la procédure décrite au point b. ci-après.

(3b) Les Souscripteurs peuvent également prendre connaissance des opportunités d'investissement dans les Sociétés par le biais du site Internet http://www.nio-3.com sur lequel le Prospectus et le dossier de souscription sont disponibles en téléchargement.

b. Procédure de souscription

La procédure de souscription est la même que celle décrite au b) du point 2.1 ci-dessus, à l'exception des aménagements suivants : NAM assurera directement la réception et la vérification des dossiers de souscription, et la banque dépositaire se chargera de l'établissement du certificat du dépositaire à la clôture des souscriptions.

3. Calendrier

- Date de visa de l'Autorité des Marchés Financiers : 07/04/2014
- Mise à disposition gratuite du Prospectus sur le site internet de l'AMF : 08/04/ 2014
- Mise à disposition gratuite du Prospectus : siège social, site Internet de la Société : 08/04/ 2014
- Ouverture des souscriptions des Actions: 08/04/ 2014
- Date limite de souscription pour les Souscripteurs dont le patrimoine est inférieur à 2.570 K€ et qui déposent une déclaration papier au 20/05/2014 : 19/05/2014
- Abandon total ou partiel de l'Opération : 20/05/2014 et détermination du nombre de Sociétés « viables » (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ou 9). La Gérance des Sociétés suivra au jour le jour les souscriptions reçues et promesses de souscriptions en cours d'envoi. En particulier, au 20/05/2014, une réunion sera organisée à 9h30, 13h et 19h pour disposer d'un état précis des fonds collectés et permettre de déterminer le nombre de sociétés viables ; information des Souscripteurs (courrier ou e-mail et site Internet des Sociétés)

En cas d'abandon total ou partiel de l'Opération : remboursement des souscriptions correspondantes immédiatement (moyennant le cas échéant les frais bancaires).

En cas de décision de poursuite de l'Opération :

- Clôture des souscriptions pour les Investisseurs et date limite d'encaissement des souscriptions des Investisseurs : 12/06/2014, minuit
- Souscription le cas échéant de Novaxia SARL : 13/06/2014
- Information des Souscripteurs sur les résultats de l'Opération (mention sur le site Internet des Sociétés) : 14/06/2014
- Le cas échéant, remboursement des souscriptions excédentaires des Investisseurs : 14/06/2014 au plus tard
- Transmission des attestations fiscales ISF : 15/09/2014 au plus tard
- Transmission des attestations fiscales IRPP : 31/12/2014 au plus tard

La période de souscription des Actions pourra être close par anticipation en cas de souscription intégrale de l'Offre Liée. Cette clôture par anticipation fera l'objet d'une publication par voie de communiqué sur le site Internet des Sociétés. La période de souscription pourra être prolongée par décision des organes sociaux compétents et sous réserve de l'appréciation de l'AMF dans le cas où le calendrier de déclaration et/ou de paiement de l'ISF 2014 viendrait à être modifié. Dans un tel cas, l'ensemble du calendrier

	sera décalé en conséquence. Ce report fera en tout état de cause l'objet d'une publication par voie de communiqué sur le site Internet des Sociétés.
E.4 Intérêt, y compris les intérêts conflictuels, pouvant influer sensiblement sur l'émission/l'offre	Les Fondateurs sont associés et dirigeants ou membre du Conseil de surveillance des Sociétés. Les Sociétés entendent s'appuyer sur l'expérience du Groupe Novaxia dans le domaine de la promotion immobilière et de l'hôtellerie / exploitation de meublés touristiques de courte durée. Elles pourront si nécessaire au regard du montant de l'investissement envisagé co-investir avec d'autres sociétés du Groupe Novaxia (notamment Novaxia SARL). A noter que le siège des Sociétés est situé dans les locaux de la SCI UZES 13, sis 13 rue d'Uzès Paris 2ème. Cette dernière société n'appartient pas au Groupe Novaxia mais est détenue par M. Azan. Afin de se prémunir contre les éventuels risques de conflits d'intérêts avec le Groupe Novaxia, ses actionnaires et dirigeants, il est prévu que : a. Un membre au moins du Conseil de surveillance doit être indépendant au sens du code AFEP-MEDEF de juin 2013, sa nomination au sein des 9 Sociétés ne remettant pas en cause son indépendance du fait que les sociétés NIO 3 IMMO et NIO 3 HOTEL opèrent dans un secteur d'activité différent et que chacune des sociétés NIO 3 IMMO opère par ailleurs dans un secteur géographique différent, de même que les sociétés NIO 3 HOTEL opère sur une classification (étoiles) différente. b. Toute convention dite « réglementée » passée entre la Société et l'un de ses gérants, ou l'un des membres de son Conseil de surveillance, ou l'un de ses associés commanditaires détenant une fraction des droits de vote supérieure à 10%, ou s'il s'agit d'une société actionnaire, la société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 du Code de Commerce, soit directement, soit indirectement, soit par personne interposée, doit être soumise à l'autorisation préalable du Conseil de surveillance. La personne intéressée par une telle convention est tenue d'en informer le Conseil de surveillance dès qu'il en a connaissance, et ne peut prendre par au vote sur l'autorisation sollicitée. Il est rappelé, comme exposé à l'Elément B. 4.a) ci-dessus que Novaxia SARL rendra des prestations de services au profit des Sociétés. Il est par ailleurs précisé que Monsieur Xavier Sterlin, membre du conseil de surveillance, pourra être consulté en sa qualité d'architecte sur les Projets. Les contrats passés se feront au prix de marché. Il n'y aura pas de contrat d'exclusivité passé avec M. Sterlin et les Sociétés pour les Projets. Les conventions susvisées à conclure avec Novaxia SARL et celles à conclure le cas échéant avec Monsieur Sterlin suivront le cas échéant la procédure des conventions réglementées. Enfin, chacune des Sociétés en ce qu'elle est qualifiée de FIA au regard de la Directive AIFM devra être gérée par Novaxia Asset Management, SGP en cours de création et bénéficiant depuis le 1er avril 2014 d'un agrément AMF sous conditions suspensives. Cette dernière gèrera les conflits d'intérêts dans le Groupe Novaxia, en ce qui concerne les entités qu'elle gère (notamment en termes de politique de sélection des immeubles, de politique et d'opérations de co-investissement étant précisé qu'en cas de co-investissement, l'investissement des Sociétés sera réalisé *pari passu* avec les entités gérées notamment en termes de répartition des bénéfices, de transferts de participations / actifs, de politique de sélection des prestataires).
E.5 Nom de la	Sans Objet : L'Offre Liée consiste en une augmentation de capital.

<table>
<tr><td>personne ou entité offrant de vendre des valeurs mobilières - conventions de blocage</td><td>Il est toutefois rappelé les éléments suivants :

- Novaxia SARL dispose, en vertu des statuts de chacune des Sociétés, (i) d'un droit de préemption et (ii) d'une promesse de vente à compter du 01/01/2020 sur les actions des Souscripteurs,
- Les Souscripteurs n'ont juridiquement et fiscalement pas d'obligation de conservation de leurs titres ; toutefois, d'un point de vue fiscal, afin de ne pas voir leur réduction fiscale remise en cause, les Souscripteurs ne doivent pas céder leurs actions avant le 01/01/2020 ni se faire rembourser leur souscription par la Société avant le 31/12/2024.</td></tr>
<tr><td>E.6 Montant et pourcentage de la dilution résultant immédiatement de l'offre.</td><td>Dans l'hypothèse où l'intégralité des 2.500.000 Actions ordinaires émises par chacune des Sociétés serait souscrite par les Investisseurs, le capital de chacune des Sociétés serait augmenté de 2.350.000 euros (complété d'une prime d'émission de 150.000 euros) et porté à 2.550.001,42 euros, l'actionnariat étant réparti comme suit, en l'absence de souscription par Novaxia SARL au titre de la faculté qui lui est consentie:

<table>
<tr><td>Associés commanditaires</td><td>Nombre d'actions détenues avant l'Opération</td><td>Nombre d'Actions souscrites dans le cadre de l'Opération</td><td>Nombre d'actions détenues au total</td><td>Répartition capital en pourcentage l'issue de l'Opération</td></tr>
<tr><td>Novaxia Finance</td><td>1</td><td>0</td><td>1</td><td>NS</td></tr>
<tr><td>Daves Taïeb</td><td>10.638</td><td>0</td><td>10.638</td><td>0,42</td></tr>
<tr><td>Richard Wrigley</td><td>1</td><td>0</td><td>1</td><td>NS</td></tr>
<tr><td>Xavier Sterlin</td><td>1</td><td>0</td><td>1</td><td>NS</td></tr>
<tr><td>Daniel Taïeb</td><td>10.638</td><td>0</td><td>10.638</td><td>0,42</td></tr>
<tr><td>Henri Benchetrit</td><td>10.638</td><td>0</td><td>10.638</td><td>0,42</td></tr>
<tr><td>Michel Benchetrit</td><td>10.638</td><td>0</td><td>10.638</td><td>0,42</td></tr>
<tr><td>Bruno Kahan</td><td>10. 638</td><td>0</td><td>10.638</td><td>0,42</td></tr>
<tr><td>Public</td><td>-</td><td>2.500.000</td><td>2.500.000</td><td>97,90</td></tr>
<tr><td>Total</td><td>53.193</td><td>2.500.000</td><td>2.553.193</td><td>100</td></tr>
</table>

En revanche, dans certaines hypothèses, en cas de souscription par Novaxia SARL au titre de la faculté qui lui est consentie (hypothèse d'une souscription de 937.500 Actions, montant maximum), la répartition du capital et des droits de vote peut être la suivante :

<table>
<tr><td>Associés commanditaires</td><td>Nombre d'actions détenues avant l'Opération</td><td>Nombre d'Actions souscrites dans le cadre de l'Opération</td><td>Nombre d'actions détenues au total</td><td>Répartition capital en pourcentage l'issue de l'Opération</td></tr>
<tr><td>Novaxia Finance</td><td>1</td><td>0</td><td>1</td><td>NS</td></tr>
<tr><td>Daves Taïeb</td><td>10.638</td><td>0</td><td>10.638</td><td>0,55</td></tr>
<tr><td>Richard Wrigley</td><td>1</td><td>0</td><td>1</td><td>NS</td></tr>
<tr><td>Xavier Sterlin</td><td>1</td><td>0</td><td>1</td><td>NS</td></tr>
<tr><td>Daniel Taïeb</td><td>10.638</td><td>0</td><td>10.368</td><td>0,55</td></tr>
<tr><td>Henri Benchetrit</td><td>10.638</td><td>0</td><td>10.638</td><td>0,55</td></tr>
<tr><td>Michel Benchetrit</td><td>10.638</td><td>0</td><td>10.638</td><td>0,55</td></tr>
<tr><td>Bruno Kahan</td><td>10.638</td><td>0</td><td>10.638</td><td>0,55</td></tr>
<tr><td>Novaxia SARL</td><td>0</td><td>937.500</td><td>937.500</td><td>48,62</td></tr>
<tr><td>Public</td><td>-</td><td>937.500</td><td>937.500</td><td>48,62</td></tr>
<tr><td>Total</td><td>53.193</td><td>1.875.000</td><td>1.928.193</td><td>100</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>E.7 Estimation</td><td>Aucun autre frais ou commission que ceux mentionnés dans le tableau figurant en Elément</td></tr>
</table>

des dépenses facturées à l'Investisseur par l'Emetteur ou l'offreur	B.4 a) (colonnes « commission de placement » et « commission de performance » n'est susceptible d'être perçu auprès du Souscripteur.

SOMMAIRE

RESUME **2**
SECTION A – INTRODUCTION ET AVERTISSEMENTS **2**
SECTION B – EMETTEURS – ABSENCE DE GARANT **2**
SECTION C – VALEURS MOBILIERES **11**
SECTION D –RISQUES **13**
SECTION E – OFFRE **15**
I. DOCUMENT D'ENREGISTREMENT (ANNEXE I DU REGLEMENT EUROPEEN N° 809/2004) **31**
1. PERSONNE(S) RESPONSABLE(S) DU PROSPECTUS 31
1.1. PERSONNES RESPONSABLES DES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE PROSPECTUS *31*
1.2. ATTESTATION DES/DE LA PERSONNE(S) RESPONSABLE(S) DES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE PROSPECTUS *31*
2. CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES 31
2.1. COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE *31*
2.2. COMMISSAIRE AUX COMPTES SUPPLÉANT *32*
3. INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES 32
4. FACTEURS DE RISQUES 32
4.1. RISQUES OPERATIONNELS *33*
4.1.1 RISQUES LIES A L'ACTIVITE DES SOCIETES **33**
4.1.2 RISQUES D'UNE DIVERSIFICATION REDUITE DES PROJETS EN CAS D'UNE FAIBLE COLLECTE AU TITRE DE L'OFFRE LIEE **33**
4.1.3 RISQUES INHERENTS A L'ABSENCE DE COMPTES HISTORIQUES DES SOCIETES **34**
4.1.4 RISQUE LIE AUX CHARGES DES SOCIETES **34**
4.1.5 RISQUE LIE A L'EMPRUNT **35**
4.1.6 RISQUE « HOMME-CLE » **35**
4.1.7 RISQUE LIE AU POUVOIR DE L'ASSOCIE COMMANDITE **35**
4.2 RISQUES JURIDIQUES : RISQUES DE DEPENDANCE A L'EGARD DE NOVAXIA SARL *35*
4.3 ASSURANCES *36*
5 INFORMATIONS CONCERNANT LES EMETTEURS 36
5.1 HISTOIRE ET EVOLUTION DES SOCIETES *36*
5.1.1 DENOMINATIONS SOCIALES ET NOMS COMMERCIAUX DES SOCIETES **36**
5.1.2 LIEU ET NUMEROS D'ENREGISTREMENT DES SOCIETES **36**
5.1.3 DATE DE CONSTITUTION ET DUREE **37**
5.1.4 SIEGE SOCIAL DES SOCIETES, FORME JURIDIQUE ET LEGISLATION REGISSANT LEURS ACTIVITES **37**
5.1.5 CAPITAL SOCIAL **37**
5.1.6 EVENEMENTS IMPORTANTS DANS LE DEVELOPPEMENT DES SOCIETES **37**
5.1.7 EXERCICE SOCIAL **37**
5.2 INVESTISSEMENTS *37*
5.2.1 PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS REALISES AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES **37**
5.2.2 PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS EN COURS ET A VENIR **38**
6 APERÇU DES ACTIVITES 41
6.1 PRINCIPALES ACTIVITES DE LA SOCIETE *41*
6.1.1 NATURE DES ACTIVITES **41**
6.1.2 POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DES SOCIETES **43**
6.2 PRINCIPAUX MARCHES *44*
6.3 L'INVESTISSEMENT DES SOCIETES : LE MECANISME DE L'INVESTISSEMENT *49*
6.3.1 DOTATION DES INVESTISSEMENTS **49**
6.3.2 INVESTISSEMENT DES SOCIETES DANS DES ACTIFS IMMOBILIERS **49**
6.3.3 SORTIE DES INVESTISSEURS **49**
LES ACTIONS NE SONT PAS COTEES. **49**
6.4 BENEFICES POUR LES SOUSCRIPTEURS *51*
6.4.1 DIVERSIFICATION DU RISQUE D'INVESTISSEMENT **51**
6.4.2 INTERETS ECONOMIQUES **52**
6.4.3 REDUCTIONS D'IMPOT **52**
6.5 POSITION CONCURRENTIELLE *53*
7 ORGANIGRAMME 53
8 PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS 55
9 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT 55

10 TRESORERIE ET CAPITAUX 55
10.1 CAPITAUX DES SOCIETES 55
10.2 SOURCE ET MONTANT DES FLUX DE TRESORERIE DES SOCIETES 55
10.2.1 FRAIS A LA CHARGE DU SOUSCRIPTEUR....55
10.2.2 FRAIS DE FONCTIONNEMENT ET DE GESTION PAR SOCIETE 56
10.3 INFORMATION SUR LES CONDITIONS D'EMPRUNT ET LA STRUCTURE DE FINANCEMENT 57
10.4 RESTRICTION A L'UTILISATION DES CAPITAUX AYANT INFLUE SENSIBLEMENT OU POUVANT INFLUER SENSIBLEMENT SUR LES OPERATIONS DES SOCIETES 57
10.5 SOURCES DE FINANCEMENT ATTENDUES NECESSAIRES POUR HONORER LES PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS FUTURS ET LES IMMOBILISATIONS CORPORELLES IMPORTANTES PLANIFIEES 57
11 RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES 58
12 INFORMATION SUR LES TENDANCES 58
12.1 PRINCIPALES TENDANCES DEPUIS LA FIN DU DERNIER EXERCICE 58
12.2 EXISTENCE DE TOUTE TENDANCE CONNUE, INCERTITUDE OU DEMANDE OU TOUT ENGAGEMENT OU EVENEMENT RAISONNABLEMENT SUSCEPTIBLE D'INFLUER SENSIBLEMENT SUR LES PERSPECTIVES DES SOCIETES 58
13 PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE 58
14 ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DIRECTION GENERALE, 58
14.1 INFORMATION SUR LES ORGANES SOCIAUX 58
14.2 CONFLIT D'INTERETS AU SEIN DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE LA DIRECTION GENERALE 63
15 REMUNERATIONS ET AVANTAGES 64
15.1 REMUNERATIONS ET AVANTAGES EN NATURE DES DIRIGEANTS 64
15.2 SOMMES PROVISIONNEES OU CONSTATEES PAR LES SOCIETES AUX FINS DE VERSEMENT DE PENSIONS, DE RETRAITES OU D'AUTRES AVANTAGES AU PROFIT DES DIRIGEANTS 64
16 FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION 64
16.1 DUREE DU MANDAT DU GERANT ET DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE64
16.2 CONTRATS ENTRE LES DIRIGEANTS ET LA SOCIETE 64
16.3 COMITES D'AUDIT ET DE REMUNERATION 65
16.4 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET FONCTIONNEMENT DES SOCIETES 65
16.4.1 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE....65
16.4.2 REGLES GENERALES DE FONCTIONNEMENT DES SOCIETES 65
17 SALARIES 69
17.1 NOMBRE DE SALARIES 69
17.2 PARTICIPATIONS ET STOCKS OPTIONS DETENUES PAR LES DIRIGEANTS ET ADMINISTRATEURS 70
18 PRINCIPAUX ASSOCIÉS COMMANDITAIRES 70
18.1 REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE 70
18.2 DROITS DE VOTE DES PRINCIPAUX ASSOCIÉS COMMANDITAIRES 71
18.3 CONTROLE DES SOCIETES 71
18.4 ACCORDS POUVANT ENTRAINER UN CHANGEMENT DE CONTROLE 71
19 OPERATIONS AVEC DES APPARENTES 72
20 INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DES SOCIETES 73
20.1 INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES : BILAN D'OUVERTURE (NORMES FRANÇAISES) 73
20.2 INFORMATIONS FINANCIERES PRO-FORMA 77
20.3 ETATS FINANCIERS 77
20.4 VERIFICATION DES INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES : RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LE BILAN D'OUVERTURE ET RAPPORT DU COMMISSAIRE CHARGE DE VERIFIER l'ACTIF ET LE PASSIF 77
20.4.1 RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LE BILAN D'OUVERTURE 77
20.4.2 RAPPORT DU COMMISSAIRE CHARGE DE VERIFIER L'ACTIF ET LE PASSIF 78
20.5 DATE DES DERNIERES INFORMATIONS FINANCIERES 81
20.6 INFORMATIONS FINANCIERES INTERMEDIAIRES ET AUTRES 81
20.7 POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES 81
20.8 PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE 82
20.9 CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE DES SOCIETES 83
21 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES 83
21.1 CAPITAL SOCIAL 83

21.1.1 MONTANT DU CAPITAL SOCIAL ***83***
21.1.2 TITRES NON REPRESENTATIFS DU CAPITAL ***83***
21.1.3 ACTIONS DETENUES PAR LES SOCIETES OU POUR SON COMPTE ***83***
21.1.4 VALEURS MOBILIERES CONVERTIBLES, ECHANGEABLE OU ASSORTIES DE BSA ***83***
21.1.5 DROITS D'ACQUISITION ET/OU OBLIGATIONS ATTACHES AU CAPITAL EMIS MAIS NON LIBERE ET ENGAGEMENT D'AUGMENTATION DU CAPITAL ***83***
21.1.6 INFORMATIONS RELATIVES AU CAPITAL DES SOCIETES DU GROUPE FAISANT L'OBJET D'UNE OPTION OU D'UN ACCORD CONDITIONNEL OU INCONDITIONNEL PREVOYANT DE LE PLACER SOUS OPTION ***83***
21.1.7 EVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL ***84***
21.2 ACTE CONSTITUTIF ET STATUTS *84*
21.2.1 OBJET SOCIAL ***84***
21.2.2 DISPOSITIONS STATUTAIRES OU AUTRES RELATIVES AUX MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION ***85***
21.2.3 DROITS, PRIVILEGES ET RESTRICTIONS ATTACHES AUX ACTIONS DES SOCIETES ***85***
21.2.4 MODALITES DE MODIFICATION DES DROITS DES ASSOCIES COMMANDITAIRES ***86***
21.2.5 ASSEMBLEES GENERALES D'ASSOCIES ***86***
21.2.6 CONDITIONS PARTICULIERES REGISSANT LES MODIFICATIONS DU CAPITAL ***91***
21.3 REGIME FISCAL *91*
21.3.1 FISCALITE APPLICABLE AUX SOCIETES ***91***
21.3.2 FISCALITE APPLICABLE AUX ASSOCIES COMMANDITAIRES ***91***
22 CONTRATS IMPORTANTS 92
23 INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATION D'INTERÊTS 92
23.1 OPINION DU CABINET ALERION SUR L'ELIGIBILITE DES SOUSCRIPTIONS AU CAPITAL DES SOCIETES AU REDUCTIONS FISCALES PREVUES PAR LES ARTICLES 199 terdecies-0 A ET 885-0 V bis DU CODE GENERAL DES IMPOTS *92*
23.2 RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX AVANTAGES PARTICULIERS *107*
24 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC 114
25 INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS 115
II. ANNEXE III DU REGLEMENT EUROPEEN N° 809/2004 **116**
1. PERSONNES RESPONSABLES *116*
1.1 PERSONNES RESPONSABLES DES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE PROSPECTUS *116*
1.2 DECLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES DU PROSPECTUS *116*
2. FACTEURS DE RISQUE *116*
3. INFORMATION DE BASE *118*
3.1 DECLARATION SUR LE FONDS DE ROULEMENT NET *118*
3.2 CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT *118*
3.3 INTERET DES PERSONNES PHYSIQUES ET MORALES PARTICIPANT A L'EMISSION PROPOSEE PAR LES SOCIETE *118*
3.3.1 REDUCTIONS D'IMPOT ***118***
3.3.2 VERSEMENT DE DIVIDENDES ***119***
3.4 RAISONS DE L'OFFRE LIEE ET UTILISATION DU PRODUIT *120*
4. INFORMATION SUR LES VALEURS MOBILIERES DEVANT ETRE OFFERTES *121*
4.1 NATURE ET CATEGORIE DES VALEURS MOBILIERES *121*
4.2 LEGISLATION EN VERTU DE LAQUELLE LES VALEURS MOBILIERES ONT ETE CREEES *121*
4.3 FORME DES VALEURS MOBILIERES *121*
4.4 MONNAIE DANS LAQUELLE L'EMISSION A LIEU *121*
4.5 DROITS ATTACHES AUX VALEURS MOBILIERES *121*
4.6 RESOLUTION, AUTORISATION ET APPROBATION *122*
4.7 NOUVELLE EMISSION *134*
4.8 DATE ENVISAGEE POUR UNE NOUVELLE EMISSION *134*
4.9 RESTRICTION IMPOSEE A LA LIBRE NEGOCIABILITE DES VALEURS MOBILIERES *134*
4.10 OFFRES PUBLIQUES D'ACHAT OBLIGATOIRE, RETRAIT OU RACHAT OBLIGATOIRE *135*
4.11 RETENUE A LA SOURCE APPLICABLE AU REVENU DE VALEURS MOBILIERES *136*
5. CONDITIONS DE L'OFFRE LIEE *136*

5.1 CONDITIONS DE L'OFFRE LIEE, CALENDRIER PREVISIONNEL ET MODALITE D'UNE DEMANDE DE SOUSCRIPTION *136*
5.1.1 CONDITIONS AUXQUELLES L'OFFRE LIEE EST SOUMISE **136**
5.1.2 MONTANT TOTAL DE L'OFFRE LIEE **137**
5.1.3 DELAI D'OUVERTURE DE L'OFFRE LIEE ET DESCRIPTION DE LA PROCEDURE DE SOUSCRIPTION **137**
5.1.4 REVOCATION DE L'OFFRE LIEE **144**
5.1.5 REDUCTION DES SOUSCRIPTIONS ET MODE DE REMBOURSEMENT **144**
5.1.3 DELAI D'OUVERTURE DE L'OFFRE LIEE ET DESCRIPTION DE LA PROCEDURE DE SOUSCRIPTION **145**
5.2 PLAN DE DISTRIBUTION ET ALLOCATION DES VALEURS MOBILIERES *159*
5.3 FIXATION DU PRIX *160*
5.4 PLACEMENT ET PRISE FERME *161*
6. ADMISSION A LA NEGOCIATION ET MODALITE DE NEGOCIATION *161*
7. DETENTEURS DE VALEURS MOBILIERES SOUHAITANT LES VENDRE *161*
8. DEPENSES LIEES A L'OFFRE *161*
9. EFFET DE LA DILUTION POTENTIELLE POUR LES ASSOCIÉS COMMANDITAIRES *161*
10. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES *162*

I. DOCUMENT D'ENREGISTREMENT (ANNEXE I DU REGLEMENT EUROPEEN N° 809/2004)

1. PERSONNE(S) RESPONSABLE(S) DU PROSPECTUS

1.1. PERSONNES RESPONSABLES DES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE PROSPECTUS

NOVAXIA GESTION (Société à responsabilité limitée, dont le siège social est situé 13 rue d'Uzès – 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 520 656 570), Gérant des Sociétés NIO 3 IMMO PARIS NORD, NIO 3 IMMO PARIS SUD, NIO 3 IMMO PARIS OUEST, NIO 3 IMMO PARIS EST, NIO 3 IMMO QUART SUD EST, NIO 3 IMMO DIVERSIFICATION, NIO 3 HOTEL 2/3*, NIO 3 HOTEL 3/4*, NIO 3 HOTEL 4/5* représentée par son gérant M. Joachim AZAN.

1.2. ATTESTATION DES/DE LA PERSONNE(S) RESPONSABLE(S) DES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE PROSPECTUS

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Prospectus sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'ai obtenu du contrôleur légal des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle il indique avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le présent Prospectus ainsi qu'à la lecture d'ensemble du Prospectus.»

Novaxia Gestion,
Gérante de NIO 3 IMMO PARIS NORD, NIO 3 IMMO PARIS SUD, NIO 3 IMMO PARIS OUEST, NIO 3 IMMO PARIS EST, NIO 3 IMMO QUART SUD EST, NIO 3 IMMO DIVERSIFICATION, NIO 3 HOTEL 2/3*, NIO 3 HOTEL 3/4*, NIO 3 HOTEL 4/5*, représentée par son gérant M. Joachim AZAN.

2. CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

2.1. COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE

Jean BESSON, commissaire aux comptes, situé 6 allée du Garde Messier 91370 VERRIERES-LE-BUISSON**.**

Durée du mandat en cours : six exercices à compter du 26 mars 2014.

Date d'expiration du mandat en cours : à l'issue de l'assemblée générale des associés statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Estimation des honoraires au titre de sa mission de commissariat aux comptes pour l'exercice clos au 31 décembre 2015, tels que compris dans les frais de fonctionnement et de gestion visés à la section 10.2.2 du Prospectus : 4.000 euros HT par Société.

En application de l'article 212-15 du Règlement Général de l'AMF, le commissaire aux comptes a établi une lettre de fin de travaux délivrée le 07/04/2014, laquelle a été transmise à l'AMF conformément audit article.

2.2. COMMISSAIRE AUX COMPTES SUPPLÉANT

Yann Souris, commissaire aux comptes situé 17 rue Jeanne Braconnier – 92360 MEUDON LA FORET.

Durée du mandat en cours : six exercices à compter du 26 mars 2014.

Date d'expiration du mandat en cours : à l'issue de l'assemblée générale des associés statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

3. INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES

Les Sociétés ayant été immatriculées selon le cas les 26 et 27 mars 2014, elles ne disposent pas de comptes historiques. A la date de rédaction du présent Prospectus, la situation financière des Sociétés n'a pas évolué depuis leur création. Le bilan d'ouverture des Sociétés en date du 28/03/2014 dont un exemplaire est présenté ici ne reflète pas la situation financière, le patrimoine ou les résultats des Sociétés tels qu'ils seront.

A la date du visa du présent Prospectus, le bilan de chaque Société est identique et s'établit comme suit :

ACTIF au 28/03/ 2014	**En €**		**PASSIF au 28/03/2014**	**En €**
Immobilisations incorporelles	0		**CAPITAUX PROPRES**	
Immobilisations corporelles	0			
Immobilisations financières	0		Capital Social	50.001,42
			Autres Fonds propres	0,94
ACTIF IMMOBILISE	**0**			
			Autres dettes (compte courant)	0,56
ACTIF CIRCULANT			Fournisseurs	0
Autres créances	**0,94**			
Disponibilités	50.001,98			
TOTAL ACTIF	**50.002,92**		**TOTAL PASSIF**	**50.002,92**

Conformément au paragraphe 127 des recommandations du CESR de février 2005 en vue d'une application cohérente du règlement de la Commission européenne sur les Prospectus n° 809/2004 (Réf. : CESR/05-054b), la situation des capitaux propres au 28/03/ 2014 et de l'endettement financier net au 28/03/2014 est respectivement de 50.002,36 euros et de - 50 001,42 euros telle que détaillée dans le bilan d'ouverture détaillé ci-avant.

4. FACTEURS DE RISQUES

A la date du présent Prospectus, les risques dont la réalisation pourrait avoir un impact négatif significatif sur les Sociétés, leurs activités, leurs résultats ou leur évolution sont détaillés ci-dessous.

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

Les risques liés à l'Opération et à la détention des Actions sont décrits à la section 2 de l'Annexe III.

4.1. RISQUES OPERATIONNELS

4.1.1 Risques liés à l'activité des Sociétés

Les activités de promotion que souhaitent développer les sociétés NIO 3 IMMO et les activités d'hôtellerie /location de meublés touristiques de courte durée que souhaitent développer les sociétés NIO 3 HOTEL peuvent rétrospectivement avoir fait l'objet d'une analyse erronée des opportunités de marché par les dirigeants et ne pas rencontrer le succès commercial escompté.

Par ailleurs, les activités immobilières peuvent être source de contentieux. A cet égard, le Groupe Novaxia auquel appartiennent les Sociétés, comme tous professionnels de l'immobilier, connaît actuellement de tels litiges dans le cadre de ses programmes immobiliers (tant en demande qu'en défense, pour des montants jugés non significatifs en date du visa sur le présent Prospectus).

4.1.2 Risques d'une diversification réduite des projets en cas d'une faible collecte au titre de l'Offre Liée

Selon le montant des souscriptions, il y a un risque que l'augmentation de capital ne soit pas souscrite sur les neuf Sociétés mais seulement sur l'une ou plusieurs d'entre elles selon l'ordre suivant :

- soit sur l'une seulement : NIO 3 IMMO PARIS NORD qui verra alors son secteur géographique élargi à toute la France et l'Union Européenne, de même que son secteur d'activité pour l'étendre aux activités d'hôtellerie /location de meublés touristiques de courte durée. Dans ce cas, elle adoptera la dénomination NIO 3 IMMO HOTEL EUROPE;

- soit sur deux d'entre elles seulement : (i) NIO 3 IMMO PARIS NORD qui verra alors son secteur géographique élargi à toute la France (hors Paris Sud) et l'Union Européenne, de même que son secteur d'activité pour l'étendre aux activités d'hôtellerie /location de meublés touristiques de courte durée. Dans ce cas, elle adoptera la dénomination NIO 3 IMMO HOTEL EUROPE HORS PARIS SUD, et (ii) NIO 3 IMMO PARIS SUD ;

- soit sur trois d'entre elles seulement : (i) NIO 3 IMMO PARIS NORD qui verra alors son secteur géographique élargi à toute la France (hors Paris Sud) et l'Union Européenne. Dans ce cas, elle adoptera la dénomination NIO 3 IMMO EUROPE HORS PARIS SUD ; (ii) NIO 3 IMMO PARIS SUD ; et (iii) NIO 3 HOTEL 3/4* qui verra alors son secteur d'activité élargi aux activités d'hôtellerie /location de meublés touristiques de courte durée de 2/3* et 4/5*. Dans ce cas, elle adoptera la dénomination NIO 3 HOTEL ;

- soit sur quatre d'entre elles seulement : (i) NIO 3 IMMO PARIS NORD qui verra alors son secteur géographique élargi à toute la France (hors Paris Sud et Paris Ouest) et l'Union Européenne. Dans ce cas, elle adoptera la dénomination NIO 3 IMMO EUROPE HORS PARIS SUD/OUEST ; (ii) NIO 3 IMMO PARIS SUD ; (iii) NIO 3 HOTEL 3/4* qui verra alors son secteur d'activité élargi aux activités d'hôtellerie /location de meublés touristiques de courte durée de 2/3* et 4/5*. Dans ce cas, elle adoptera la dénomination NIO 3 HOTEL ; et (iv) NIO 3 IMMO PARIS OUEST ;

- soit sur cinq d'entre elles seulement (i) NIO 3 IMMO PARIS NORD qui verra alors son secteur géographique élargi à toute l'Union Européenne (hors Paris Sud, Paris Ouest et Paris Est). Dans ce cas, elle adoptera la dénomination NIO 3 IMMO EUROPE HORS PARIS SUD/OUEST/EST ; (ii) NIO 3 IMMO PARIS SUD ; (iii) NIO 3 HOTEL 3/4* qui verra alors son secteur d'activité élargi aux activités d'hôtellerie /location de meublés touristiques de

courte durée de 2/3* et 4/5*. Dans ce cas, elle adoptera la dénomination NIO 3 HOTEL ; (iv) NIO 3 IMMO OUEST ; et (v) NIO 3 IMMO PARIS EST ;

- soit sur six d'entre elles seulement (i) NIO 3 IMMO PARIS NORD qui verra alors son secteur géographique élargi à toute l'Union Européenne (hors Paris Sud, Paris Ouest et Paris Est). Dans ce cas, elle adoptera la dénomination NIO 3 IMMO EUROPE HORS PARIS SUD/OUEST/EST ; (ii) NIO 3 IMMO PARIS SUD ; (iii) NIO 3 HOTEL 3/4* qui verra alors son secteur d'activité élargi aux activités d'hôtellerie /location de meublés touristiques de courte durée de 2/3*. Dans ce cas, elle adoptera la dénomination NIO 3 HOTEL 2/3 et 3/4*; (iv) NIO 3 IMMO OUEST ; (v) NIO 3 IMMO PARIS EST ; et (vi) NIO 3 HOTEL 4/5* ;

- soit sur sept d'entre elles seulement (i) NIO 3 IMMO PARIS NORD qui verra alors son secteur géographique élargi à toute l'Union Européenne (hors Paris Sud, Paris Ouest, Paris Est et le Quart Sud Est). Dans ce cas, elle adoptera la dénomination NIO 3 IMMO EUROPE HORS PARIS SUD/OUEST/EST/QSE ; (ii) NIO 3 IMMO PARIS SUD ; (iii) NIO 3 HOTEL 3/4* qui verra alors son secteur d'activité élargi aux activités d'hôtellerie /location de meublés touristiques de courte durée de 2/3*. Dans ce cas, elle adoptera la dénomination NIO 3 HOTEL 2,3 et 4*; (iv) NIO 3 IMMO OUEST ; (v) NIO 3 IMMO PARIS EST ; (vii) NIO 3 HOTEL 4/5* ; et (vii) NIO 3 IMMO QUART SUD EST ;

- soit sur huit d'entre elles seulement (i) NIO 3 IMMO PARIS NORD qui verra alors son secteur géographique élargi à toute l'Union Européenne (hors Paris Sud, Paris Ouest, Paris Est et le Quart Sud Est). Dans ce cas, elle adoptera la dénomination NIO 3 IMMO EUROPE HORS PARIS SUD/OUEST/EST/QSE ; (ii) NIO 3 IMMO PARIS SUD ; (iii) NIO 3 HOTEL 3/4*; (iv) NIO 3 IMMO OUEST ; (v) NIO 3 IMMO PARIS EST ; (vi) NIO 3 HOTEL 4/5* ; (vii) NIO 3 IMMO QUART SUD EST ; et (viii) NIO 3 HOTEL 2/3* ;

- soit sur les neuf Sociétés, chacune conservant dans ce cas sa dénomination et son objet social initial.

La capacité des Sociétés à disposer des ressources nécessaires afin de mener à bien leurs activités serait en conséquence réduite de même que le niveau de diversification des Projets.

Il est rappelé que les Souscripteurs n'ont pas le choix d'affecter leur souscription dans l'une ou l'autre (ou les autres) des Sociétés, la répartition de leur souscription entre les Sociétés étant réalisée par les Gérants des Sociétés en fonction du montant global des souscriptions reçues le 20 mai 2014, et le cas échéant de l'engagement de Novaxia SARL de souscrire au capital des Sociétés, comme indiqué dans le tableau figurant à la section 5.1.5 de l'Annexe III.

4.1.3 Risques inhérents à l'absence de comptes historiques des Sociétés

Les Sociétés ayant été immatriculées récemment, celles-ci n'ont pas de comptes historiques.

En date du visa sur le présent Prospectus, elles n'ont réalisé aucun investissement et ne sont donc pas en mesure de s'engager sur des données chiffrées prévisionnelles et sur leur capacité à générer des résultats.

4.1.4 Risque lié aux charges des Sociétés

Il est possible que les Sociétés aient fait une estimation erronée de leurs frais futurs, ce qui pourrait diminuer la rentabilité du projet.

Les frais annuels hors commission de placement, frais d'emprunt éventuels, frais de constitution, frais de publicité et hors frais relatifs à la directive AIFM et relatifs à Novaxia SARL seront de 153 566 €/an soit 8,20% du montant des souscriptions dans l'hypothèse où les Sociétés collecteraient 75% de 2 500 000 € au minimum (soit 1.875.000 € en ce compris la souscription optionnelle de Novaxia SARL) et de 6,14% dans l'hypothèse où les Sociétés collecteraient 2 500 000 € (soit 100 % de l'augmentation de capital au titre de l'Offre Liée).

4.1.5 Risque lié à l'emprunt

Compte tenu du montant des Projets dans lesquels les Sociétés souhaitent investir et des frais et charges de fonctionnement des Sociétés tels qu'exposés dans le Prospectus, les Sociétés devraient recourir à l'emprunt (à concurrence d'environ 50 à 85%) ou au co-investissement le cas échéant avec des sociétés du Groupe Novaxia.

L'emprunt se fera aux taux et conditions de marché.

4.1.6 Risque « homme-clé »

Un des critères fondamental de développement de l'activité des Sociétés repose sur la présence de Joachim Azan, fondateur du Groupe Novaxia et dont les compétences et l'expérience sont précisées à la section 14.1. Une assurance homme clé a été souscrite par Novaxia SARL mais non par les Sociétés.

4.1.7 Risque lié au pouvoir de l'associé commandité

En date du visa sur le présent Prospectus, l'associé commandité (Novaxia Gestion) est également Gérant de chacune des Sociétés. Lorsque NAM aura été agréée définitivement par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille (elle bénéficie depuis le 1er avril 2014 d'un agrément AMF sous conditions suspensives), elle sera nommée Gérant de chacune des Sociétés en lieu et place de Novaxia Gestion.

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

Du fait de la forme de la Société (SCA) et des statuts de chacune des Sociétés :

- la révocation du Gérant de chacune des Sociétés est difficile puisqu'elle ne peut être décidée que par le tribunal de commerce pour une cause légitime à la demande de tout associé ou des Sociétés elles-mêmes.
- les décisions de l'assemblée générale des commanditaires ne seront valides que sous réserve d'une approbation de de Novaxia Gestion, associé commandité (à l'exception des décisions de nomination des membres du conseil de surveillance qui relèvent uniquement des commanditaires).

4.2 RISQUES JURIDIQUES : RISQUES DE DEPENDANCE A L'EGARD DE NOVAXIA SARL

Il existe un risque de dépendance des Sociétés à l'égard de Novaxia SARL pour les raisons suivantes :

1) Novaxia SARL détient 100 % de Novaxia Gestion (commandité et gérant actuel des Sociétés). Or, comme exposé à la section 4.1.7 ci-avant, tout souhait éventuel des associés commanditaires des Sociétés (même dans leur très grande majorité) de mettre fin aux fonctions de Gérant est difficile à mettre en œuvre.

2) Novaxia Asset Management, future société de gestion des Sociétés, et future Gérant (non commandité) des Sociétés en remplacement de Novaxia Gestion assumera à ce titre l'ensemble des décisions de gestion. Elle sera une filiale à 100% de Novaxia Finance, elle-même détenue à 100% par Novaxia SARL.

3) Novaxia SARL participera activement au choix des sociétés et des projets immobiliers

et hôteliers dans lesquels pourraient investir les Sociétés. En effet, Novaxia Sarl sera le prestataire privilégié de la société de gestion pour la réalisation de la maîtrise d'ouvrage déléguée ainsi que le pilotage de la commercialisation

4.3 ASSURANCES

Afin de garantir leurs activités, les Sociétés souscriront un contrat d'assurance Responsabilité Civile couvrant la responsabilité civile du fait de l'exploitation et celle résultant de leur activité professionnelle. A la date de visa sur le présent Prospectus, les Sociétés n'ayant pas encore eu d'activité, elles n'ont pas encore sollicité de devis à ce sujet.

La responsabilité civile du fait de l'exploitation couvrirait les dommages causés lors de l'exploitation de l'activité par les Sociétés, par les personnes dont les Sociétés répondent ou par leurs biens meubles et immeubles.

La responsabilité civile professionnelle couvrirait les dommages causés en cas d'erreur ou omission commise dans les prestations accessoires à la vente, notamment en cas d'inobservation des formalités à respecter par les lois et règlements régissant l'exercice de la profession. Les plafonds de garanties seront déterminés en fonction du nombre de chambres d'hôtels dans lesquelles auront investi les Sociétés.

Une assurance homme-clé (pour M. Azan) a été souscrite par Novaxia SARL mais non par les Sociétés.

5 INFORMATIONS CONCERNANT LES EMETTEURS

5.1 HISTOIRE ET EVOLUTION DES SOCIETES

5.1.1 Dénominations sociales et noms commerciaux des Sociétés

La dénomination sociale de chacune des Sociétés est « NIO 3 IMMO PARIS NORD », « NIO 3 IMMO PARIS SUD », « NIO 3 HOTEL 3/4* », « NIO 3 IMMO PARIS OUEST », « NIO 3 IMMO PARIS EST », « NIO 3 HOTEL 4/5* », « NIO 3 IMMO QUART SUD EST », « NIO 3 HOTEL 2/3* » et « NIO 3 IMMO DIVERSIFICATION ».

5.1.2 Lieu et numéros d'enregistrement des Sociétés

NIO 3 IMMO PARIS NORD est immatriculée depuis le 27 mars 2014 au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 801 334 111.

NIO 3 IMMO PARIS SUD est immatriculée depuis le 26 mars 2014 au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 801 310 475.

NIO 3 HOTEL 3/4* est immatriculée depuis le 27 mars 2014 au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 801 334 335.

NIO 3 IMMO PARIS OUEST est immatriculée depuis le 26 mars 2014 au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 801 310 350.

NIO 3 IMMO PARIS EST est immatriculée depuis le 27 mars 2014 au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 801 334 285.

NIO 3 HOTEL 4/5* est immatriculée depuis le 27 mars 2014 au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 801 334 434.

NIO 3 IMMO QUART SUD EST est immatriculée depuis le 26 mars 2014 au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 801 310 392.

NIO 3 HOTEL 2/3* est immatriculée depuis le 26 mars 2014 au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 801 310 293.

NIO 3 IMMO DIVERSIFICATION est immatriculée depuis le 27 mars 2014 au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 801 334 137.

5.1.3 Date de constitution et durée

Les Sociétés ont été immatriculées selon le cas les 26 et 27 mars 2014 et seront automatiquement dissoutes le 31 décembre 2025 à minuit en application de l'article 4 des statuts, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

5.1.4 Siège social des Sociétés, forme juridique et législation régissant leurs activités

L'adresse du siège social des Sociétés est la suivante :

13 rue d'Uzès, 75002 Paris.

Les Sociétés sont des sociétés en commandite par actions régies par les dispositions des articles L. 226-1 et suivants du Code de commerce.

Elles peuvent émettre toutes valeurs mobilières définies à l'article L. 211-2 du Code monétaire et financier, donnant accès au capital ou à l'attribution de titres de créances, dans les conditions prévues par la loi et ses statuts.

5.1.5 Capital Social

Le capital social de chacune des Sociétés est fixé à 50.001,42 euros divisé en 53.193 actions d'une valeur nominale de 0,94 (quatre-vingt-quatorze centimes) euro chacune, souscrites en numéraire, libérées intégralement à la constitution, et toutes de même catégorie.

Par ailleurs, il existe une part de commandité souscrite d'une valeur nominale de 0,94 € non représentative du capital, et dont le montant correspondant a été inscrit à un compte d'autres fonds propres.

5.1.6 Evénements importants dans le développement des Sociétés

A la date de visa du présent Prospectus, aucun évènement important n'est survenu quant au développement des Sociétés.

5.1.7 Exercice social

L'exercice social des Sociétés commence le 1er janvier et s'achève le 31 décembre de chaque année, excepté le premier exercice social qui commencera à la date d'immatriculation de chacune des Sociétés et se terminera le 31 décembre 2015.

5.2 INVESTISSEMENTS

5.2.1 Principaux investissements réalisés au cours des trois derniers exercices

Les Sociétés ont été immatriculées selon le cas les 26 et 27 mars 2014 et n'ont réalisé, à la date de visa du présent Prospectus, aucun investissement.

5.2.2 Principaux investissements en cours et à venir

a) Investissements Groupe Novaxia

Chacune des Société a été constituée, en sus de ses actionnaires personnes physiques, par les sociétés Novaxia Gestion et Novaxia Finance. Ces dernières appartiennent au « ***Groupe Novaxia*** », groupe de conseil et d'investissement immobiliers.

Le Groupe Novaxia est un opérateur immobilier indépendant qui a acquis une réelle expérience dans la construction, le montage, la commercialisation et la réhabilitation d'immeubles anciens et maîtrise les règles d'urbanisme et administratives spécifiques qui en découlent.
Il est centré autour de 4 axes : (i) l'immobilier ancien dans Paris Intra-muros ; (ii) la promotion immobilière dans le centre des villes de premier plan ; (iii) la commercialisation à travers un réseau de conseillers en gestion de patrimoine et de banques privées ; (iv) l'investissement PME dans le cadre de la Loi TEPA.

A la date de visa du présent Prospectus, le Groupe Novaxia est intervenu en qualité de promoteur, marchand de biens et de conseil en transaction sur des opérations immobilières à usage d'habitation, d'hôtel et de commerce pour une valeur d'actifs de près de 330 millions d'euros. Les projets immobiliers sont localisés dans des sites d'exception notamment à Paris, en région parisienne et sur la Côte d'Azur. Le Groupe Novaxia a réalisé près de 53 000 m2 réhabilités et construits depuis sa création.

Pour assurer la réalisation des divers projets, le Groupe Novaxia a collecté 41 M€ sur depuis 2008.

A ce titre, les sociétés Novaxia Immo Capital (Visa AMF n° 10-087) et Novaxia Hotel Invest (Visa AMF n°11-133) ont permis respectivement de lever (avec un seuil limite de collecte de 2,5 M€ par société) 2.499.945 € avec la participation de 208 souscripteurs et 2.498.370€ avec la participation de 159 souscripteurs.

Ces fonds levés contribuent actuellement à la réalisation des projets suivants :

- s'agissant de Novaxia Immo Capital :

  - Acquisition, au prix de 1,9 M€, d'un immeuble sis 28 rue Affre – 75018 Paris à proximité du métro Max Dormoy), pour une vente en démembrement de propriété. Les travaux sont finis sur cet immeuble. La commercialisation de l'immeuble est en cours de finalisation.
  - Acquisition, au prix de 2 M€, d'un immeuble sis 23 rue Aubernon à Antibes (06), situé dans le centre historique d'Antibes, pour une vente en pleine propriété. Ce programme est en cours de commercialisation. Les travaux devraient débuter en janvier 2014.

  Ainsi, toutes les sommes collectées par Novaxia Immo Capital ont été investies, cette dernière ayant par ailleurs eu recours à l'emprunt bancaire.

- s'agissant de Novaxia Hotel Invest : Exploitation d'un fonds de commerce d'un ensemble d'immeubles en résidence hôtelière classée, Rue Leroux – 75016 Paris. La résidence hôtelière devrait ouvrir ses portes à partir du dernier trimestre 2015.

Par ailleurs, les sociétés NIH PARIS, NIH IDF et NIH COTE D'AZUR (visa AMF n°12-148) ont quant à elles permis de lever 7,5 M€ au total, répartis égalitairement entre elles (soit 2,5 M€ par société), avec la participation de 421 souscripteurs. Ces fonds levés sur le 1er semestre 2012 contribuent actuellement à la réalisation des projets suivants :

- NIH PARIS : Promotion d'un immeuble sis 12 rue de la cour des Noues - 75020 Paris à proximité du métro Gambetta, pour une vente en pleine propriété. Ainsi, toutes les sommes collectées par cette société ont été investies.

- NIH IDF : Promotion d'un immeuble d'habitation de près de 4.000 m2 sur un terrain à St Ouen (93) et signature d'un protocole. Ainsi, toutes les sommes collectées par cette société ont été investies, cette dernière ayant par ailleurs eu recours à l'emprunt bancaire.

- NIH COTE D'AZUR : Acquisition, au prix de 2,25 M€, d'un terrain sis 11 rue de la libération à Antibes (06), en vue d'une promotion hôtelière d'une centaine de chambres sur un emplacement exceptionnel. Il reste donc 0,25 M€ à investir. La société est en cours de discussion avec la mairie pour le dépôt du permis de construire.

Les sociétés NIO IMMO PARIS, NIO IMMO IDF, NIO IMMO QUART SUD EST, NIO HOTEL PARIS, NIO HOTEL IDF et NIO HOTEL QUART SUD EST (visa AMF n°13-059) ont quant à elles permis de lever 14,8 M€ au total, répartis égalitairement entre elles, avec la participation de 745 souscripteurs. Ces fonds levés sur le 1er semestre 2013 contribuent actuellement à la réalisation des projets suivants :

- NIO IMMO PARIS : Finaliste d'un appel d'offres pour la promotion d'un hôtel Boulevard Carnot.

- NIO IMMO IDF : Opération de promotion immobilière à Bagnolet.

- NIO IMMO QUART SUD EST : Plusieurs projets à l'étude

- NIO HOTEL PARIS : La société NIO IMMO PARIS est finaliste de l'appel d'offres de l'hôtel de la poste du Louvre. Si Novaxia devait emporter ce marché, l'opération serait réalisée soit par NIO HOTEL PARIS soit par une des sociétés NIO 3 HOTEL selon la catégorie d'hôtel (nombre d'étoiles). Un autre projet hôtelier a été identifié dans le Marais, une promesse de vente devrait être signée au deuxième trimestre 2014. Le cas échéant, ce projet pourrait sinon être porté par une des sociétés NIO 3 HOTEL selon la catégorie d'hôtel (nombre d'étoiles).

- NIO HOTEL IDF : Plusieurs projets à l'étude..

- NIO HOTEL QUART SUD EST : Exploitation d'un fonds hôtelier situé Avenue Durante à Nice.

Le Groupe Novaxia s'est engagé en outre dans des projets d'envergure tels que :

- Bagnolet, à 300m de Paris, 102 lots, Chiffre d'affaires 30 M € ; Opérateur*
- Cannes, boulevard de la République, 88 lots, Chiffre d'affaires 27 M € ; Opérateur
- Strasbourg, quartier de la cathédrale, 10 lots ; Chiffre d'affaires 3 M € ; Opérateur
- Strasbourg, quartier de la Petite France, 25 lots Chiffre d'affaires 8 M € ; Opérateur
- Paris, rue Vasco de Gama, 29 lots, Chiffre d'affaires 6 M €; Conseil
- Paris, rue Castagnary, 14 lots, Chiffre d'affaires 4 M € ; Opérateur
- Paris, avenue du Maine, 7 lots, Chiffre d'affaires 1,6M € ; Opérateur
- Paris, rue du Mont Cenis, 20 lots, Chiffre d'affaires : 5 M € ; Opérateur
- Suresnes, rue de Chevreul, 24 lots, Chiffre d'affaires 9 M € ; Opérateur
- Antibes, rue Aubernon, 9 lots, Chiffre d'affaires 2 M € Opérateur
- Antibes, rue de la Libération, Chiffre d'affaires 13 M € Opérateur
- Paris, rue Affre, 22 lots, Chiffre d'affaires 5 M € Opérateur
- Paris, rue Leroux, 50 lots, Chiffre d'affaires 25 M € ; Opérateur
- Paris, rue d'Uzès, 7 lots, Chiffre d'affaires 10 M € ; Opérateur
- Nice, avenue Durante, 80 lots environ, Chiffre d'affaires 13 M € ; Opérateur
- Paris, avenue de Reille, 68 lots, Chiffre d'affaires 22 M € ; Opérateur

*Opérateur : Promoteur ou Marchand de biens

b) Projets d'investissements des Sociétés

A la date de visa du présent Prospectus, les Sociétés et le Groupe Novaxia ont étudié 65 dossiers. De par l'expérience du Groupe Novaxia, il est possible de considérer que les sommes souscrites au titre de l'Opération devraient permettre de financer les Projets à concurrence de 15% à 50%, le solde étant financé par le recours à l'emprunt aux taux et conditions du marché. Les Sociétés pourront aussi réaliser leur activité via un contrat de promotion immobilière.

Il n'existe aucune certitude sur la réalisation de ces investissements.

Les Sociétés entendent s'appuyer sur l'expertise du Groupe Novaxia ; en particulier, Novaxia SARL les conseillera activement dans leurs activités respectives, et la future société de gestion de portefeuille des Sociétés (Novaxia Asset Management -NAM) les assistera dans leur politique d'investissement.

En effet, dès lors que chacune des Sociétés est qualifiée de FIA conformément à la directive AIFM, et qu'elle sera gérée au plus tard le 22 juillet 2014 par NAM, son processus d'investissement sera assuré par Novaxia SARL (dans les conditions précisée au dossier d'agrément AMF de NAM), sur la base des critères principaux suivants :

- emplacement,
- prix au m²
- faisabilité du projet (transformation de bureaux en logement, hôtellerie, etc)
- taille du projet
- financement possible par une banque
- la nature des actifs à privilégier par véhicule
- le taux de rentabilité locative brute minimum
- Les vendeurs acceptent les conditions suspensives de permis de construire dans la promesse de vente

Dès lors que des projets seront identifiés, les Projets seront soumis à un pré-comité de prospection, lequel décide si les Projets peuvent passer ou non en comité d'investissement de NAM. Dans l'affirmative, le comité d'investissement décidera ou non de réaliser le Projet proposé.

Dès lors que NAM sera en charge de la gestion de fonds portant des projets de deux types :

a. Promotion immobilière et/ou
b. Immeubles hôteliers,

l'affectation des projets portés par les différents FIA qu'elle gère sera décidée en fonction des critères principaux suivants :

- Stratégie d'investissement des FIA gérés : les projets sont prioritairement affectés aux stratégies d'investissement auxquelles ils correspondent (promotion immobilière, hôtellerie) ;
- Restriction géographique : les projets doivent être réalisée dans la zone géographique d'intervention du FIA
- Diversification géographique des investissements : la société de gestion a pour objectif la maîtrise du risque financier par une localisation diversifiée des investissements réalisés par les FIA gérés (dans la limite des restrictions éventuelles imposées à un FIA).
- Délai d'investissement des fonds collectés : la société a pour objectif l'affectation des fonds collectés au financement des projets d'investissement dans un délai inférieur aux délais réglementaires à compter de la date de clôture de la collecte ;

- Durée / Date d'expiration du FIA : la durée du projet doit être compatible avec la durée résiduelle du FIA
- Fonds disponibles dans les FIA à la date de sélection du projet : le FIA doit être en mesure de financer le projet ou de lever les fonds nécessaires au financement du projet

Chacune des sociétés NIO 3 IMMO a vocation à réaliser au moins un projet immobilier dans le secteur géographique qui lui est attribué. A ce titre, la durée moyenne d'investissement dans un tel projet, après augmentation de capital ressortant de la présente offre, est de 1 an. La durée moyenne des travaux est comprise entre 18 et 24 mois. Ainsi, la durée d'un projet immobilier sera comprise entre 2,5 ans et 3 ans.

Chacune des sociétés NIO 3 HOTEL a vocation à réaliser au moins un projet d'exploitation en hôtels ou en résidences hôtelières en fonction du nombre d'étoiles qui lui est attribué. A ce titre, la durée moyenne d'investissement dans un tel projet, après augmentation de capital ressortant de la présente offre, est de 1 an. La durée moyenne des travaux avant exploitation d'un fonds hôtelier est comprise entre 8 et 24 mois. Ainsi, la durée avant le début de l'exploitation sera comprise entre 1 an 8 mois et 3 ans.

Un co-investissement avec d'autres structures du Groupe Novaxia pourra être envisagé dans les cas restrictifs suivants :

(i) dès lors que la Société concernée n'aura pas levé suffisamment de fonds propres pour réaliser l'opération envisagée. Dans un tel cas, Novaxia SARL, ou une autre société du Groupe, pourra participer à l'opération en vue de compléter les besoins en fonds propres.

(ii) dès lors que le prix du bien immobilier dont l'acquisition est envisagée par la Société concernée excède 10 millions d'euros. Dans ce cas, les sociétés du Groupe Novaxia pourront participer à l'opération.

En cas de co-investissement, l'investissement des Sociétés sera réalisé *pari passu* avec les entités gérées par NAM, notamment en termes de répartition des bénéfices.

Les Sociétés feront leurs meilleurs efforts pour investir la majeure partie des fonds collectés dans le cadre de la présente offre avant le 31/12/2015, étant précisé qu'aucun délai légal « d'investissement » n'est exigé d'un point de vue fiscal dès lors qu'il s'agit de souscription à une augmentation de capital de société opérationnelle. Dans l'attente d'un investissement, les souscriptions seront versées sur un compte rémunéré ou à terme ; elles seront investies dès qu'un Projet sera abouti.

6 APERÇU DES ACTIVITES

6.1 PRINCIPALES ACTIVITES DE LA SOCIETE

6.1.1 Nature des activités

Les sociétés NIO 3 IMMO ont pour objet :
- L'acquisition de tous terrains, immeubles, biens et droits immobilier ou volumes situés dans le secteur géographique visé à l'article 2 « dénomination sociale » des statuts ;
- Les activités de construction, sur les terrains ou dans les volumes acquis, d'immeubles en vue de leur vente ;
- La vente, en totalité ou par fractions, avant ou après achèvement, des constructions ainsi édifiées ;
- Et plus généralement toute activité de promotion immobilière (en ce compris l'initiation, l'étude, le financement, la réalisation, la gestion et la commercialisation

d'affaires immobilières, l'aménagement et la mise en valeur de tous immeubles, locaux ou terrains situés dans le secteur géographique visé à l'article 2 « dénomination sociale », etc.) ;
- toutes opérations industrielles, financières, commerciales, civiles, mobilières et immobilières, notamment par le biais d'emprunts et garanties, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes de nature à favoriser son développement ou son extension, pourvu que ces opérations se situent dans le secteur géographique visé à l'article 2 « dénomination sociale ».

Plus précisément :
- Paris Nord pour NIO 3 IMMO PARIS NORD regroupe les 1er, 2ème, 3ème, 4ème, 9ème et 18ème arrondissements de Paris et les communes d'Ile de France situées au Nord, à savoir Saint-Ouen, Saint-Denis, Aubervilliers, Pantin, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Romainville, Noisy le Sec, Bobigny, Drancy, la Courneuve, le Bourget, Dugny, Stains, Pierrefitte, Villetaneuse, Epinay ;
- Paris Sud pour NIO 3 IMMO PARIS SUD regroupe les 5ème, 6ème, 7ème et 14ème arrondissements de Paris et les communes d'Ile de France situées au Sud de Paris, à savoir Issy-les- Moulineaux, Vanves, Malakoff, Montrouge, Gentilly, Le Kremlin Bicêtre, Ivry sur Seine, Charenton le Pont, Saint Maurice, Clamart, Chatillon, Bagneux, Arcueil, Cachan, Villejuif, Vitry, Alfortville, Maison Alfort, Créteil, Bonneuil, le Plessis-Robinson, Fontenay aux Roses, Sceaux, Bourg la Reine, L'Hay les Roses, Chevilly, Thiais, Choisy le Roi, Chatenay, Anthony, Fresnes, Rungis, Orly ;
- Paris Est pour NIO 3 IMMO PARIS EST regroupe les 11ème, 12ème, 13ème, 19ème et 20ème arrondissements de Paris et les communes d'Ile de France situées à l'Est de Paris, à savoir Bagnolet, Montreuil, Vincennes, Saint Mandé, Fontenay-sous-Bois, Bondy, les Pavillons-sous-Bois, Villemomble, Rosny, Nogent sur Marne, le Perreux sur Marne, Bry sur Marne, Joinville le Pont, Champigny, Saint-Maur ;
- Paris Ouest pour NIO 3 IMMO PARIS OUEST regroupe les 8ème, 15ème, 16ème et 17ème arrondissements de Paris et les communes d'Ile de France situées à l'Ouest de Paris, à savoir Boulogne, Suresnes, Puteaux, Neuilly, Levallois Perret, Clichy, Villeneuve la Garenne, Nanterre, Courbevoie, Asnières, la Garenne Colombes, Bois Colombes, Colombes, Gennevilliers ;
- Le Quart Sud Est pour NIO 3 IMMO QUART SUD EST regroupe les régions PACA, Languedoc-Roussillon, Auvergne et Rhône-Alpes ;
- Quant à NIO 3 IMMO DIVERSIFICATION, elle investit en Europe et en France dans les zones géographiques non couvertes par les autres sociétés NIO 3 IMMO.

Les sociétés NIO 3 HOTEL ont pour objet :
- La location en meublé de tourisme, en totalité ou en fractions de tous immeubles, biens et droits immobiliers ayant vocation à porter un nombre d'étoiles mentionné dans la dénomination sociale de chacune de ces Sociétés, et la fourniture de prestations de services para-hôteliers se rattachant auxdites locations ;
- La gestion et l'exploitation, sous toutes formes et par tous moyens, de tout fonds de commerce d'hôtel ou de résidence hôtelière ou para-hôtelière ayant vocation à porter un nombre d'étoiles mentionné dans la dénomination sociale de chacune de ces Sociétés ;
- toutes opérations industrielles, financières, commerciales, civiles, mobilières et immobilières, notamment par le biais d'emprunts et garanties, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes de nature à favoriser son développement ou son extension, pourvu que ces opérations aient vocation à porter un nombre d'étoiles mentionné dans la dénomination sociale de chacune de ces Sociétés.

Il est précisé que deux sociétés NIO 3 HOTEL distinctes n'exploiteront pas 2 hôtels d'une même classification.

Ces activités sont des activités commerciales éligibles à la réduction d'Impôt sur la Fortune de 50 % dans la limite de 45.000 euros par an et dans les conditions prévues à l'article 885-0 V bis du Code Général des Impôts et à la réduction d'impôt sur le revenu (IR) de 18 %, dans la limite de 9.000 euros par an pour un célibataire et 18.000 euros pour un couple marié, pour un investissement respectif de 50.000 euros ou 100.000 euros, et dans les conditions prévues à l'article 199 terdecies-0 A du Code Général des Impôts.

Il est en outre rappelé que « les activités de construction d'immeubles en vue de leur vente » (promotion) et « les activités de location meublée lorsqu'elles constituent des hébergements touristiques de courte durée et que les biens sont affectés de manière pérenne à cette activité » qui entrent dans l'objet des Sociétés, sont des activités expressément autorisées par les dispositions du paragraphe 150 du BOI-PAT-ISF-40-30-10-20-20120912 (ancien paragraphes 15 et 16 de l'instruction du 25 novembre 2011 - BOI 7 S-5-11).

A la date de visa du présent Prospectus, comme mentionné à la section 5.2.2 b), 65 dossiers ont été étudiés en 2014.

6.1.2 Politique d'investissement des Sociétés

Les Sociétés souhaitent développer une activité de promotion immobilière et/ou de location meublée à caractère touristique de courte durée, selon leur objet, en sélectionnant des terrains et immeubles dans des emplacements d'exception en centre-ville ou proche périphérie en France et Union Européenne.

L'activité de promotion immobilière

Les sociétés NIO 3 IMMO mèneront une politique opportuniste et audacieuse orientée vers des Projets de construction immobilière en vue de la revente, à usage d'habitation, de commerce ou d'hébergement hôtelier.
Les Sociétés pourront aussi réaliser leur activité via un contrat de promotion immobilière.

La stratégie des sociétés NIO 3 IMMO consistera à rechercher et sélectionner des terrains et immeubles dans des emplacements d'exception à fort potentiel de développement, et en cohérence avec le marché. Chacune des sociétés NIO 3 IMMO interviendra dans le développement de Projets conformément à son secteur géographique, tel que désigné dans sa dénomination sociale.

L'activité de location meublée de tourisme de courte durée

L'hôtellerie comprend aussi bien l'hébergement hôtelier traditionnel que le segment de la résidence de loisir et de tourisme, appelé plus généralement « résidence hôtelière ». A ce titre, les sociétés NIO 3 HOTEL ont pour vocation d'assurer la conduite de Projets positionnés sur « la résidence hôtelière classée » ainsi que sur l'hôtellerie traditionnelle, implantés dans les grandes agglomérations, et offrant une capacité potentielle moyenne de 50 chambres.

A la date de visa du présent Prospectus, chacune des Sociétés et le Groupe Novaxia ont étudié 65 dossiers d'acquisition de terrains constructibles ou d'immeubles en vue d'une transformation et/ou l'exploitation en résidence ou hôtels pour des montants d'investissement compris entre 2,5 et 20 M€ (nécessitant, le cas échéant, en fonction du montant des souscriptions et de celui de l'investissement à réaliser par les Sociétés, le recours à l'emprunt à hauteur de 50 à 85% environ du montant investi, au taux et conditions du marché, et/ou le co-investissement avec des sociétés du Groupe Novaxia).

Chacune des sociétés NIO 3 IMMO a vocation à réaliser au moins un projet immobilier dans le secteur géographique qui lui est attribué. A ce titre, la durée moyenne d'investissement dans un tel projet, après augmentation de capital ressortant de la présente offre, est de 1 an. La durée moyenne des travaux est comprise entre 18 et 24 mois. Ainsi, la durée d'un projet immobilier sera comprise entre 2,5 ans et 3 ans.

Chacune des sociétés NIO 3 HOTEL a vocation à réaliser au moins un projet d'exploitation en hôtels ou en résidences hôtelières en fonction du nombre d'étoiles qui lui est attribué. A ce titre, la durée moyenne d'investissement dans un tel projet, après augmentation de capital ressortant de la présente offre, est de 1 an. La durée moyenne des travaux avant exploitation d'un fonds hôtelier est comprise entre 8 et 24 mois. Ainsi, la durée avant le début de l'exploitation sera comprise entre 1 an 8 mois et 3 ans.

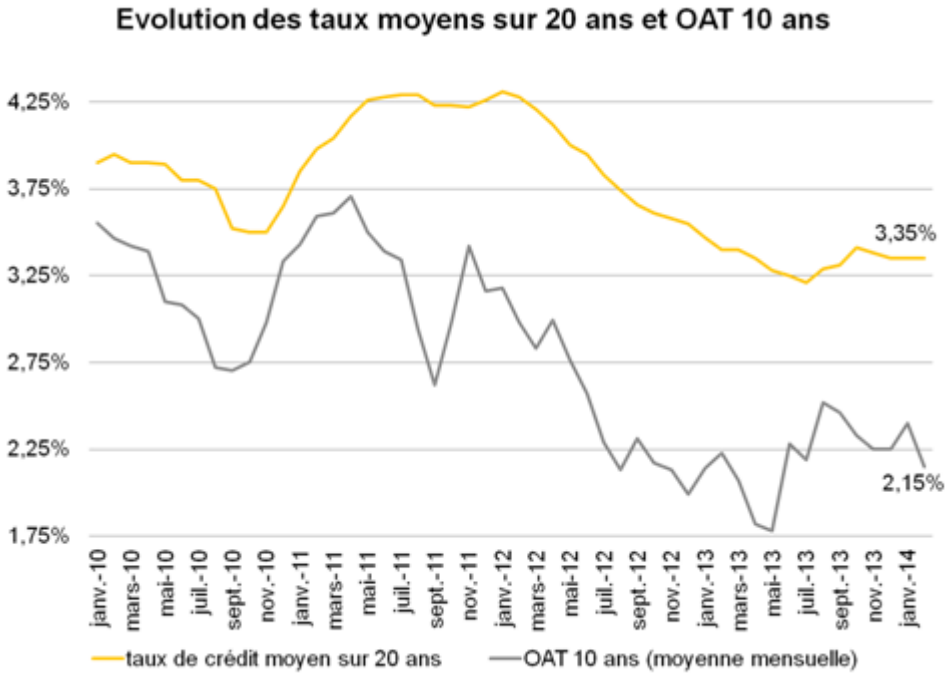
Il est rappelé que les Sociétés feront leurs meilleurs efforts pour investir la majeure partie des fonds collectés dans le cadre de la présente offre avant le 31/12/2015.

6.2 PRINCIPAUX MARCHES

Cf. section 5.2.2 du présent Prospectus.

- Entre 800 000 et 1 000 000 logements manqueraient pour faire face à la demande selon l'indice de confiance Logic Immo. Au début d'année 2013, 3 millions de ménages français (contre 2 500 000 en octobre 2012) avaient un projet d'acquisition immobilière, pour 2 millions de vendeurs (source : Insee).
- Le nombre de ménages français est en constante augmentation (croissance démographique dynamique et multiplication des familles monoparentale).
- Le secteur de l'immobilier est le 6e employeur du pays avec 2 millions d'emplois, soit 7,7% de l'emploi total (source : Institut de l'Epargne Immobilière et Foncière)
- Le taux des crédits immobilier est historiquement bas et ne devrait pas monter en 2014 ; à titre indicatif (source : empruntis.com), il est de:

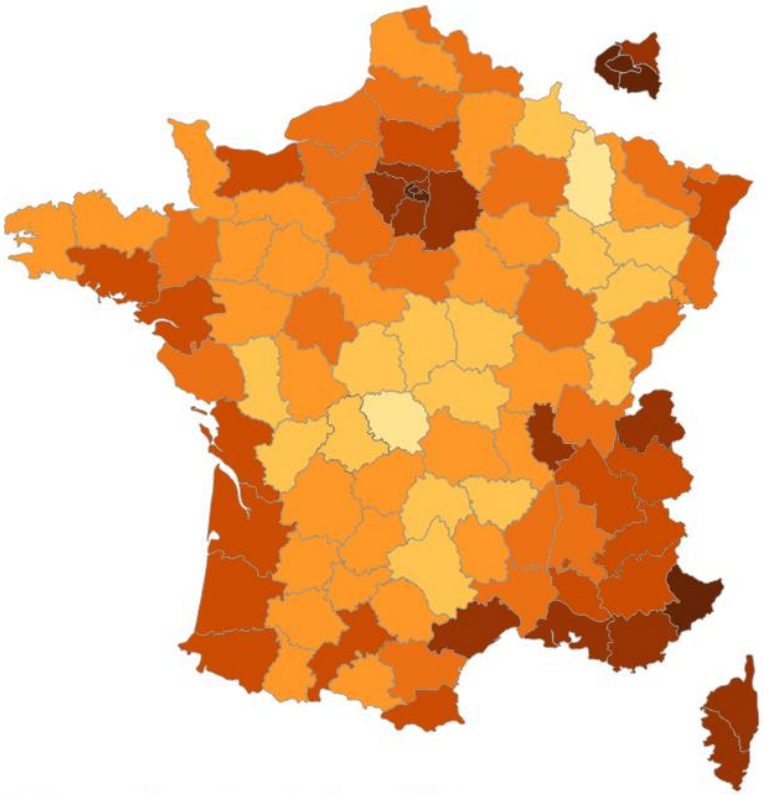
- 3 % sur 15 ans
- 3,35% sur 20 ans
- 3,80 % sur 25 ans.



Les prix des logements neufs baissent un peu depuis quelques trimestres du fait du recul des ventes et de la remontée des encours. Mais le repli est très modeste. Les prix des appartements sont même à nouveau en hausse, 1,7 % sur un an au T3 après -2,7 % au T2. Les prix des maisons reculent de 1,6 % sur un an (après -3,1 %). En Ile-de-France, les prix des appartements se redressent de 1 % sur un an au T3 après -5,1 % au T2 (et -3,4% fin 2012).

(source : lettre éco immobilier crédit agricole janvier 2014)

L'Ile de France et la Côte d'Azur sont les régions où la demande est soutenue du fait du manque de logements à des prix nettement supérieurs à la moyenne nationale.



Prix moyen du mètre carré en février 2014

- Moins de 1 000 €
- Entre 1 000 et 1 299 €
- Entre 1 300 et 1 599 €
- Entre 1 600 et 1 999 €
- Entre 2 000 et 2 499 €
- Entre 2 500 et 3 999 €
- 4 000 € et plus

- Les incitations du gouvernement permettent de fluidifier le secteur de l'immobilier, notamment :

<u>Allègement des Plus-values Immobilières</u>

L'allègement des plus-values sur les immeubles bâtis (logement, parking, local commercial...) voulu par le gouvernement pour provoquer un "choc d'offre" et relancer le marché immobilier a été entériné dans la loi de finances pour 2014 mais s'applique de manière rétroactive depuis le 1er septembre 2013. La grille des abattements pour durée de détention a été revue : la plus-value est désormais exonérée d'impôt sur le revenu après 22 ans de détention et de prélèvement sociaux après 30 ans.

Plus-values sur les résidences secondaires : un abattement exceptionnel de 25 % jusqu'en août 2014

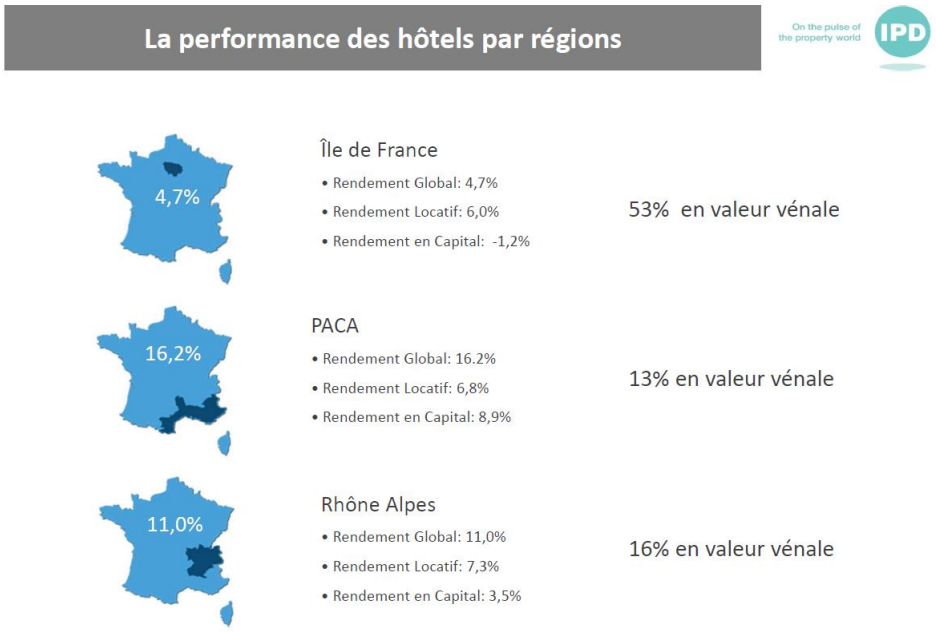
Un abattement exceptionnel de 25 % s'applique pour les cessions intervenues entre le 1er septembre 2013 et le 31 août 2014, diminuant considérablement la base imposable et donc l'impôt à payer.

Il est rappelé ci-dessous quelques données sur le marché de la résidence hôtelière :

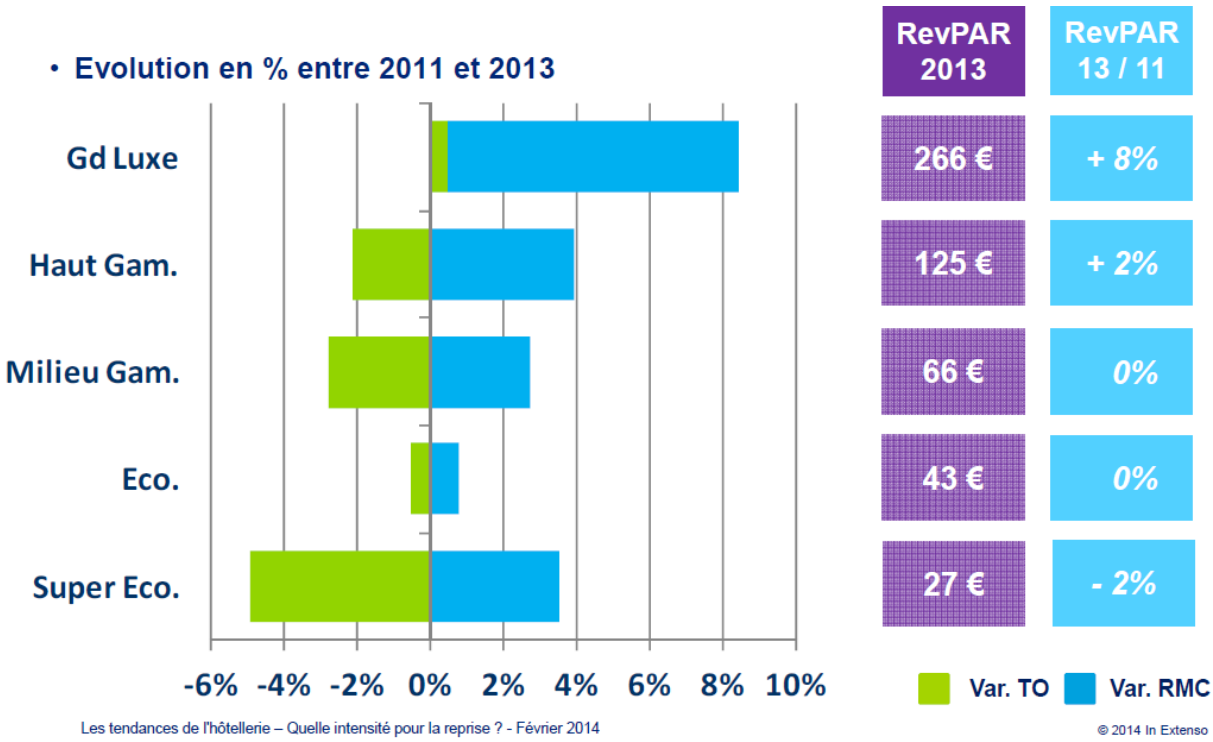
- Le marché global français concernant l'hôtellerie de luxe a connu une évolution positive de 8% de son RevPAR entre 2011 et 2013 grâce à une augmentation du taux d'occupation de 1% et une augmentation de 8% du prix moyen entre 2011 et 2013. (Source In Extenso)
- De 2012 à 2013, le segment de l'hôtellerie de luxe affiche une croissance notable de près de 5 % de son chiffre d'affaires hébergement à Paris, de 2% sur la Côte d'Azur et de 3% en Province. (Source In Extenso)
- Le milieu de gamme affiche une croissance de 3% de son chiffre d'affaires hébergement à Paris et sur la Côte d'Azur. (Source In Extenso)
- Le volume des investissements hôteliers dans la zone EMEA devrait connaître une hausse de 20% par rapport à 2013, soit atteindre la somme de 16 milliards de dollars. (Source Jones Lang LaSalle Hotels and Hospitality)
- Tendances des chaînes hôtelières : L'hôtellerie sous enseigne, à fin août 2013, est stable avec un taux d'occupation, tout segment confondu, de 65,4 % contre 65,4 % sur la même période en 2012. Les segments 2 à 3 étoiles affichent les meilleures performances avec respectivement +1,7 % et +1,3 % par rapport à 2012 (Source KPMG)
- Les taux d'occupation concernant les résidences urbaines se maintiennent. Le développement rapide des aparts'hôtel en zone urbaine démontre que l'offre s'est également déclinée pour répondre à la demande de la clientèle d'affaires de moyen et long séjour. (Source KPMG)

NOVAXIA IMMO OPPORTUNITE 3 est spécialisée dans l'acquisition immobilière et/ou la gestion de résidences hôtelières.

Il est rappelé ci-dessous quelques chiffres représentatifs du marché de l'hôtellerie et en particulier du segment des résidences urbaines et de la catégorie haut de gamme, ainsi que les perspectives des sociétés NIO 3 HOTEL. Ces chiffres ne préjugent en rien des résultats qui seront réalisés par chacune des sociétés NIO 3 HOTEL.

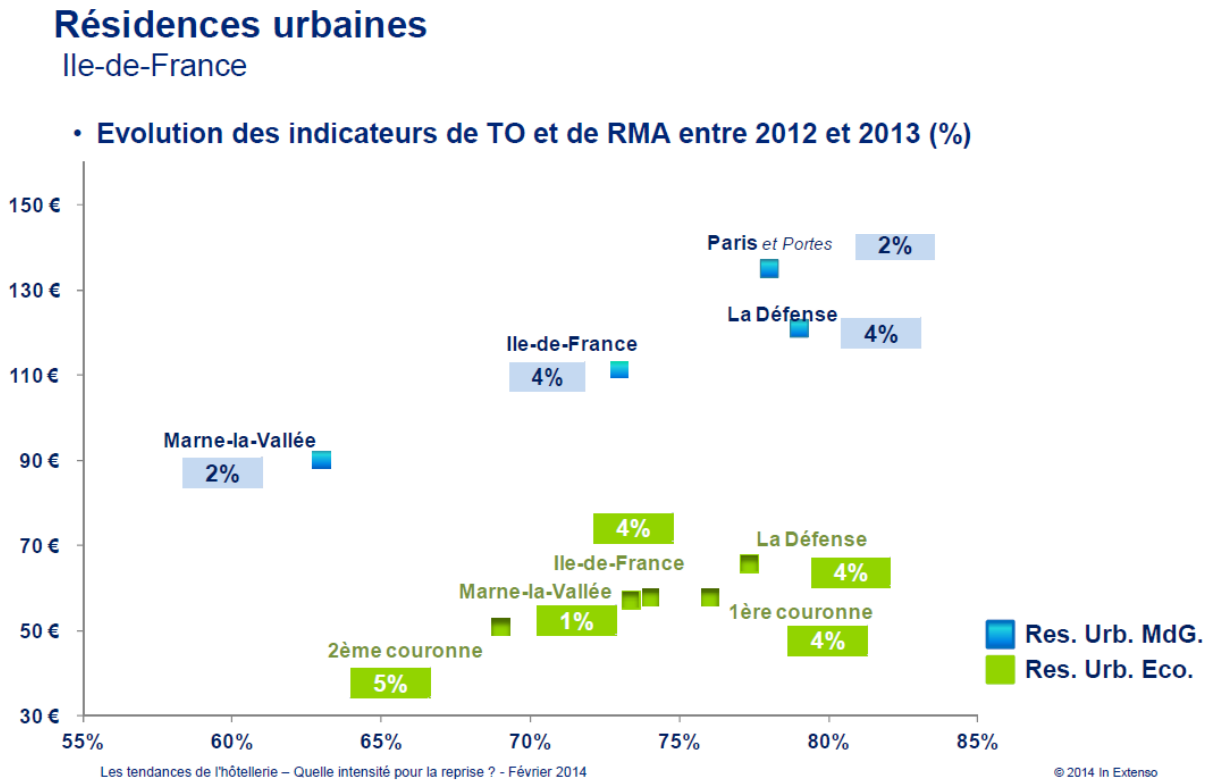


Source : IPD 2011 – Les tendances de l'hôtellerie



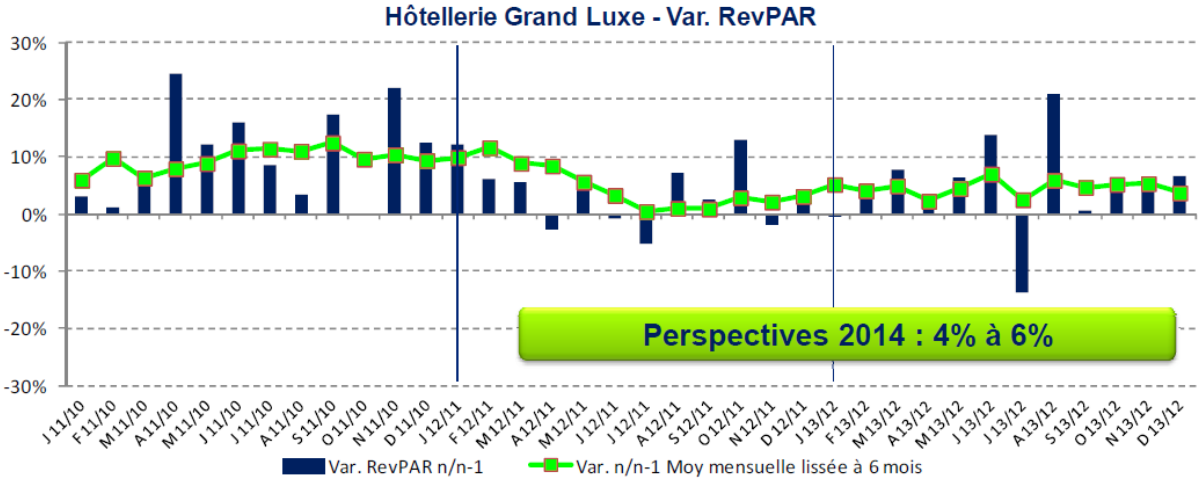
Source : In Extenso – Les tendances de l'hôtellerie

Rev PAR : revenu par chambre disponible



Source : Les tendances de l'hôtellerie – Février 2012 - In extenso 2012

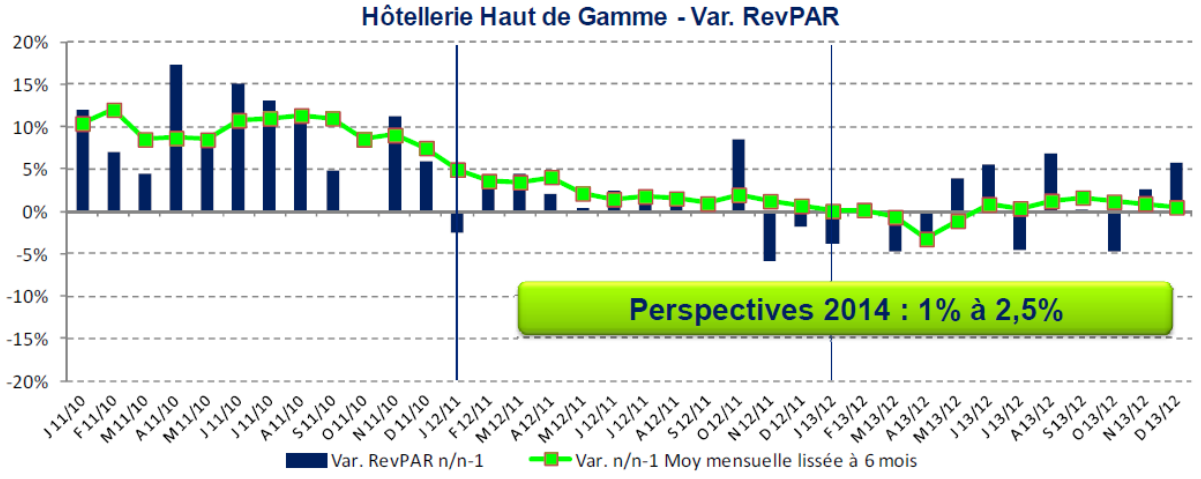
Le marché Grand Luxe : une dynamique pérenne



- Un mois de juillet 2013 et 2014 impacté par la période de Ramadan
- Une orientation « long courrier » propice à la poursuite de la progression des RevPAR
- Une inconnue sur Paris : quelle absorption du nouvel entrant et des réouvertures post travaux ?

© 2014 In Extenso

Le marché Haut de Gamme : reprise lente, mais reprise !



- Une orientation modérément favorable
- Une progression sur le marché parisien mais moins sensible en régions
- Un marché séminaires qui sera un enjeu fort pour cette année

© 2014 In Extenso

6.3 L'INVESTISSEMENT DES SOCIETES : LE MECANISME DE L'INVESTISSEMENT

6.3.1 Dotation des investissements

L'Opération a pour but de permettre aux Sociétés de disposer des moyens financiers nécessaires à la réalisation de leurs objets sociaux. Chaque Société prévoit de mener au moins une opération immobilière ou hôtelière représentant un montant entre 0,5 M€ et 17M€.

De par l'expérience du Groupe Novaxia, il est possible de considérer que les sommes souscrites au titre de l'Opération devraient permettre de financer ces opérations à concurrence de 15 à 50% environ, le solde étant financé par le recours à l'emprunt aux taux et conditions du marché et / ou le cas échéant au moyen d'un co-investissement avec les sociétés du Groupe Novaxia.

6.3.2 Investissement des Sociétés dans des actifs immobiliers

Les Sociétés souhaitent développer une activité de promotion immobilière et/ou de location meublée à caractère touristique de courte durée, en sélectionnant des terrains constructibles ou des immeubles dans des emplacements d'exception en centre-ville ou proche périphérie en France et Union Européenne. Chacune des sociétés IMMO 3 HOTEL portera une attention particulière sur les segments 2/3*, 3/4* et 4/5*.

La prise de décisions au sein de chacune des Sociétés pour ses Projets et l'option à retenir sur les modalités de cet investissement se fera comme suit :

- tant que la Société ne sera pas gérée par une Société de Gestion de Portefeuille : décision par la gérance (cad Novaxia Gestion), après, le cas échéant, consultation du Conseil de surveillance à l'initiative de la gérance ou d'un membre du Conseil de Surveillance ;

- à partir du moment où la Société sera gérée par une Société de Gestion de Portefeuille (au plus tard le 22 juillet 2014, pour se conformer à la directive AIFM) : décision de la Société de Gestion de Portefeuille (en particulier par le comité d'investissement de cette dernière).

A noter que la Société de Gestion de Portefeuille susvisée appartiendra au Groupe Novaxia.

6.3.3 Sortie des Investisseurs

Les Actions ne sont pas cotées.

Les Investisseurs seront tenus de conserver (pour des raisons fiscales uniquement concernant la réduction ISF) leurs actions a minima jusqu'au 31 décembre 2019, à défaut de quoi il y a un risque de remise en cause de leur réduction fiscale au titre de la souscription dans les Sociétés. Par ailleurs, leurs apports ne peuvent leur être remboursés avant le 31 décembre 2024 (en application des dispositions du 3ème alinéa du 1 du II de l'article 885-0-V bis du CGI).

Il est rappelé que Novaxia SARL dispose d'un droit de préemption statutaire (article 10.1.1 a) des statuts) en cas de cession d'action(s) à titre onéreux (vente, échange, apport en société).

A compter du 1er janvier 2020, la sortie des Investisseurs suivra la procédure suivante :

- Entre le 01/10/2020 et le 31/12/2025, le Gérant étudiera la possibilité de vendre 100 % des titres de chacune des Sociétés à un tiers. A ce titre, le Gérant devra demander, à compter du 01/10/2020, aux associés s'ils l'autorisent à donner un mandat de vente de

100 % des titres de chacune des Sociétés à un prestataire externe (notamment une banque d'affaires) moyennant un prix qui ne pourra être inférieur à la valeur liquidative disponible de la Société qui aura été arrêtée par un expert indépendant. Dans l'hypothèse où les associés donneraient un tel mandat, le ou les tiers acquéreurs agréés par ailleurs par Novaxia SARL pourront se substituer à cette dernière dans le bénéfice de la promesse unilatérale de vente visée au paragraphe ci-après.

- A compter du 01/01/2020, Novaxia SARL pourra, à sa demande, acquérir 100 % des actions des Investisseurs en application de la promesse unilatérale de vente statutaire (article 10.1.1 b) des statuts) que ces derniers lui consentent (ou à toute personne qu'elle se substituera), à un prix égal à la dernière valeur liquidative disponible calculée par un expert indépendant désigné par (i) le Conseil de surveillance avec le vote favorable d'au moins un membre indépendant ou (ii) la société de gestion de portefeuille (NAM) lorsque celle-ci gèrera les Sociétés. La désignation de l'expert interviendra à compter du 01/10/2019, et en tout état de cause dans les 3 mois précédant la levée de l'option par Novaxia.

  En cas de cession de 100 % des actions au profit de Novaxia SARL (ou de toute personne qu'elle se substituera), le prix de cession sera réparti de manière inégalitaire le jour effectif de la cession (« ***Date de Réalisation de la Promesse*** ») entre les commanditaires comme suit :

  - Rang 1 : le prix de cession sera réparti entre les commanditaires (au prorata de leur quote part dans le capital de la Société à la Date de Réalisation de la Promesse), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir rembourser la valeur nominale de leurs actions dans la limite toutefois du prix de cession ;

  - Rang 2 : s'il existe un solde (« ***Solde 1*** »), le Solde 1 sera réparti entre les commanditaires (au prorata de leur quote part dans le capital de la Société à la Date de Réalisation de la Promesse), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir rembourser l'éventuelle prime d'émission versée concomitamment à la souscription de leurs actions dans la limite toutefois du Solde 1 ;

  - Rang 3 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1 et 2 (« ***Solde 2*** »), le Solde 2 sera réparti entre les commanditaires (au prorata de leur quote part dans le capital de la Société à la Date de Réalisation de la Promesse), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir verser une somme correspondant à un intérêt annuel de quatre (4) % capitalisé calculé sur la période courant, pour chaque souscription, entre la date de certificat du dépositaire des fonds relatif à ladite souscription (lors de la création de la Société ou lors d'augmentations de capital ultérieures) et la Date de Réalisation, sur la base :
    - du prix de souscription de leurs actions,
    - diminué du montant total (ou de la valeur) de toutes distributions de quelle que nature que ce soit déjà versées auxdites actions depuis leur souscription (dividendes, primes, réserves, remboursement de tout ou partie du nominal en cas de réduction de capital, etc).

    Il est précisé que ce montant total sera apprécié au jour de la Date de Réalisation de la Promesse et que le taux de 4% sera calculé en prenant en compte la date de souscription des actions et la date des versements intervenus depuis cette date,

    le tout dans la limite toutefois du Solde 2 (de sorte que l'intérêt annuel susvisé est un maximum).

  - Rang 4 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1, 2 et 3 (« ***Solde 3*** »), le Solde 3 sera réparti (i) **à concurrence de 33 % au profit de Novaxia Finance** et (ii) à concurrence de 67 % au profit des commanditaires autres que Novaxia Finance, au prorata de leur quote part dans capital de la Société à la Date de Réalisation de la Promesse.

- Si aucune des options précédentes n'est mise en œuvre, chacune des Sociétés sera dissoute automatiquement le 31/12/2025 en application des statuts ; à cet effet, la procédure de dissolution et de liquidation sera mise en œuvre. Le boni de liquidation sera, s'il en existe un, distribué aux Investisseurs durant cette période. Le boni de liquidation sera réparti de manière inégalitaire entre Novaxia Finance d'une part, et les autres associés d'autre part, comme suit (article 29 des statuts):

    - Rang 1 : Répartition du boni de liquidation entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts), permettant à chacun d'entre eux de se voir rembourser, selon leur qualité de commanditaire ou de commandité, la valeur nominale de leurs actions et/ou le montant de leur apport en contrepartie duquel ils ont reçus des Parts dans la limite toutefois du boni de liquidation ;

    - Rang 2 : s'il existe un solde (« ***Solde 1*** »), Répartition du Solde 1 entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts), permettant à chacun d'entre eux de se voir rembourser l'éventuelle prime d'émission versée concomitamment à la souscription de leurs actions, dans la limite toutefois du Solde 1 ;

    - Rang 3 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1 et 2 (« ***Solde 2*** »), le Répartition du Solde 2 entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts), permettant à chacun d'entre eux de se voir verser une somme correspondant à un intérêt annuel de 4 % capitalisé calculé sur la période courant, pour chaque souscription, entre la date de certificat du dépositaire des fonds relatif à ladite souscription ou la date de versement des sommes représentatives des Parts (lors de la création de la Société ou lors de souscriptions ultérieures) et la date de décision de liquidation , sur la base :

        - du prix de souscription de leurs actions et/ou Parts,
        - diminué du montant total (ou de la valeur) de toutes distributions de quelle que nature que ce soit déjà versées auxdites actions et Parts depuis leur souscription (dividendes, primes, réserves, remboursement de tout ou partie du nominal en cas de réduction de capital, etc).

      Ce montant total sera apprécié au jour de la décision de liquidation ; le taux de 4% sera calculé en prenant en compte la date de souscription des actions et Parts et la date des versements intervenus depuis cette date.

      le tout dans la limite toutefois du Solde 2 (de sorte que l'intérêt annuel susvisé est un maximum).

    - Rang 4 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1, 2 et 3 (« ***Solde 3*** »), Répartition du Solde 3 **(i) à concurrence de 33 % au profit de Novaxia Finance** et (ii) à concurrence de 67 % au profit des commanditaires autres que Novaxia Finance et des commandités, au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de liquidation

Sous ces réserves, un Souscripteur peut céder ses actions à un tiers à tout moment.

6.4 BENEFICES POUR LES SOUSCRIPTEURS

6.4.1 Diversification du risque d'investissement

Les Souscripteurs bénéficieront d'une double diversification, tenant d'une part à la diversité des activités développées par les Sociétés et, d'autre part, à la multiplicité des périmètres

géographiques visés ou selon le cas du nombre d'étoiles visé. Plus précisément, cette diversification de l'investissement repose sur le développement de :

- l'activité de promotion
- l'hôtellerie/ la location meublée de tourisme de courte durée,

en sélectionnant des terrains constructibles ou immeubles en France et Union Européenne.

Ils bénéficient ainsi, non seulement d'une mutualisation du risque lié à leur investissement, mais également de la compétence de professionnels des secteurs visés dans la sélection et la conduite des Projets. Les Projets peuvent en outre permettre de bénéficier d'un retour sur investissement significatif du fait de leur potentiel de croissance. Il est toutefois précisé que le retour sur investissement correspond à la contrepartie de la prise de risque.

A noter que les Souscripteurs n'ont pas le choix d'affecter leur souscription dans l'une ou l'autre (ou les autres) des Sociétés, la répartition de leur souscription entre les Sociétés étant réalisée par les Gérants des Sociétés en fonction du montant global des souscriptions reçues le 20 mai 2014, et le cas échéant de l'engagement de Novaxia SARL de souscrire au capital des Société, selon le tableau figurant à la section 5.1.5 de l'Annexe III.

6.4.2 Intérêts économiques

Chacune des Sociétés a pour objectif de mener à bien au moins un Projet à fort potentiel de croissance.

Au regard de la nature des Projets dans lesquels les Sociétés s'engagent, une éventuelle distribution de dividende ne pourrait pas intervenir avant un délai de 3 à 8 ans à compter du début de l'exploitation.

6.4.3 Réductions d'impôt

Les Sociétés remplissent toutes les conditions des articles 199 terdecies-0 A et 885-0 V bis du Code Général des Impôts concernant les investissements directs dans des sociétés opérationnelles.

Ainsi les Souscripteurs pourront bénéficier d'avantages fiscaux portant sur l'impôt sur le revenu et/ou l'impôt sur de solidarité sur la fortune dans les conditions suivantes :

- une réduction d'IRPP à hauteur de 18 % du montant de la souscription (prime incluse) dans les conditions prévues par l'article 199 terdecies-0 A du Code Général des Impôts et sous réserve que les titres soient détenus pendant une durée de cinq années pleines suivant celle de la souscription ;
- une réduction d'ISF à hauteur de 50 % du montant de la souscription (prime incluse) dans les conditions prévues par l'article 885-0 V bis du Code Général des Impôts et sous réserve que les titres soient détenus pendant une durée de cinq années pleines suivant celle de souscription.

Il est précisé que les Investisseurs ne peuvent cumuler le bénéfice d'une réduction d'IRPP et d'une réduction d'ISF pour une même fraction de leur investissement. Ainsi, les Souscripteurs qui souhaitent bénéficier d'une réduction d'impôt devront préciser sur leur bulletin de souscription la fraction de l'investissement qu'ils souhaitent affecter à l'IRPP et celle qu'ils souhaitent affecter à l'ISF.

A titre d'exemple, un Investisseur qui souscrirait pour un montant de 15.000€ (prime incluse), dont 10.000€ affectés à l'ISF, pourra obtenir une réduction d'ISF correspondant à :

10.000 x 50 % = 5.000€

et une réduction d'IRPP correspondant à :

(15.000 – 10.000) x 18 % = 900€

dès lors qu'il précise cette ventilation sur son bulletin de souscription.

Les Fondateurs ont obtenu une opinion fiscale du cabinet d'avocats Alérion en date du 07/04/2014 confirmant la satisfaction de l'Opération et des Sociétés aux dispositions des articles 199 terdecies-0 A et 885-0 V bis du Code Général des Impôts, et dont une copie figure à la section 23.1 du Prospectus**.**

6.5 POSITION CONCURRENTIELLE

La France, première destination touristique mondiale, a accueilli 81,4 millions de touristes étrangers en 2011 (source : www.artisanat-commerce-tourisme.gouv.fr), franchissant un nouveau record.

La France est la cinquième puissance économique mondiale. Bénéficiant, d'une part, de l'attractivité touristique de la France, d'autre part, de la puissance économique du pays, et enfin de l'attractivité de Paris, les Sociétés estiment que le marché offre des perspectives intéressantes pour développer une activité hôtelière.

La position concurrentielle des Projets visés par les Sociétés est le résultat d'une analyse financière, sectorielle et compétitive du marché. Le marché des résidences hôtelières et de l'hôtellerie d'une manière générale, connaît une demande croissante dans les villes touristiques et d'affaires et a un fort potentiel de développement. Il sera porté une attention particulière pour les Projets de niveau moyen et haut de gamme en fonction des opportunités d'investissement, soit les catégories de résidences ou d'hôtels de 2/3*, 3/4* et 4/5*, dans des emplacements d'exception en centre-ville ou proche périphérie en France et Union Européenne.

7 ORGANIGRAMME

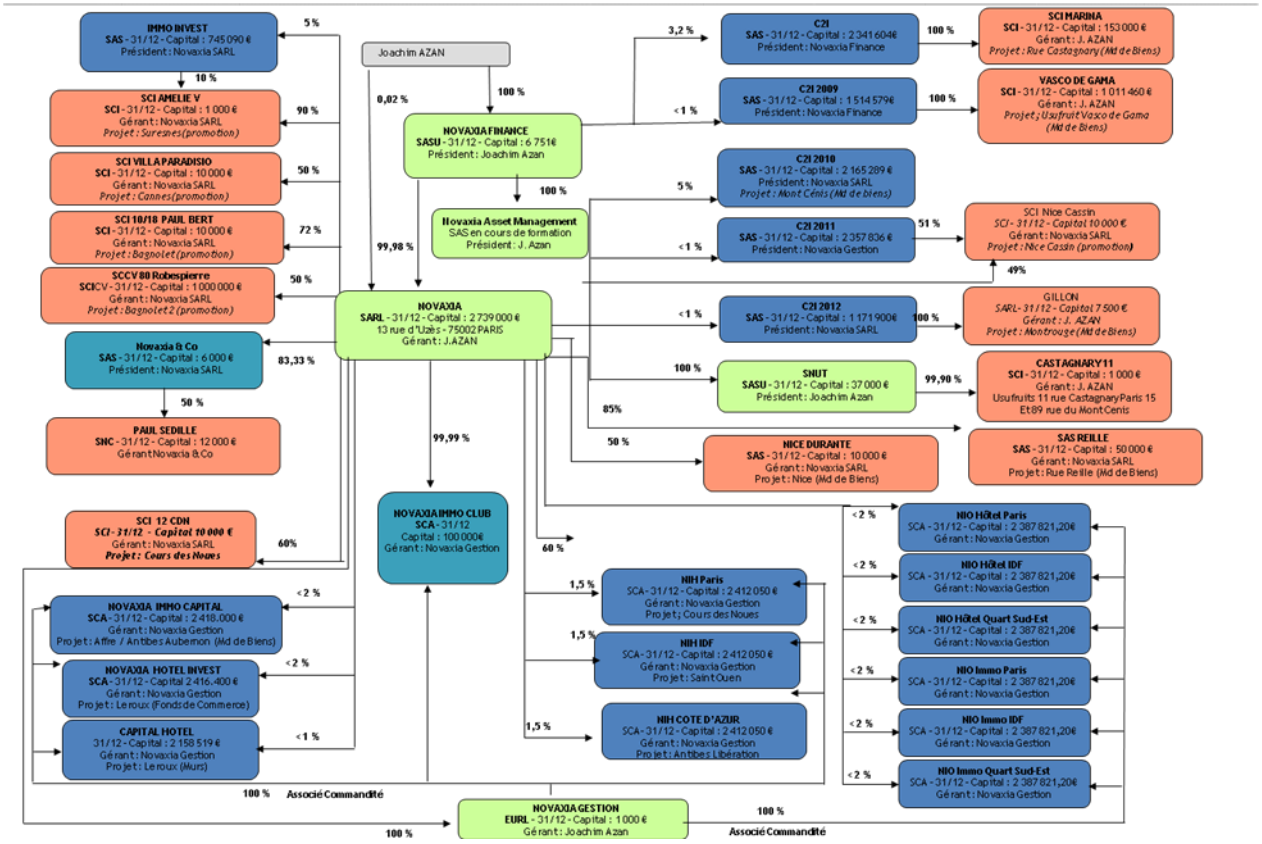
Le capital de chacune des Sociétés est détenu majoritairement, à la date de visa du présent Prospectus par, des personnes physiques extérieures au Groupe Novaxia et ultra minoritairement par Novaxia Finance (0,002 %).

Cette dernière, détenue et dirigée par Joachim Azan, contrôle à 100 % Novaxia SARL.

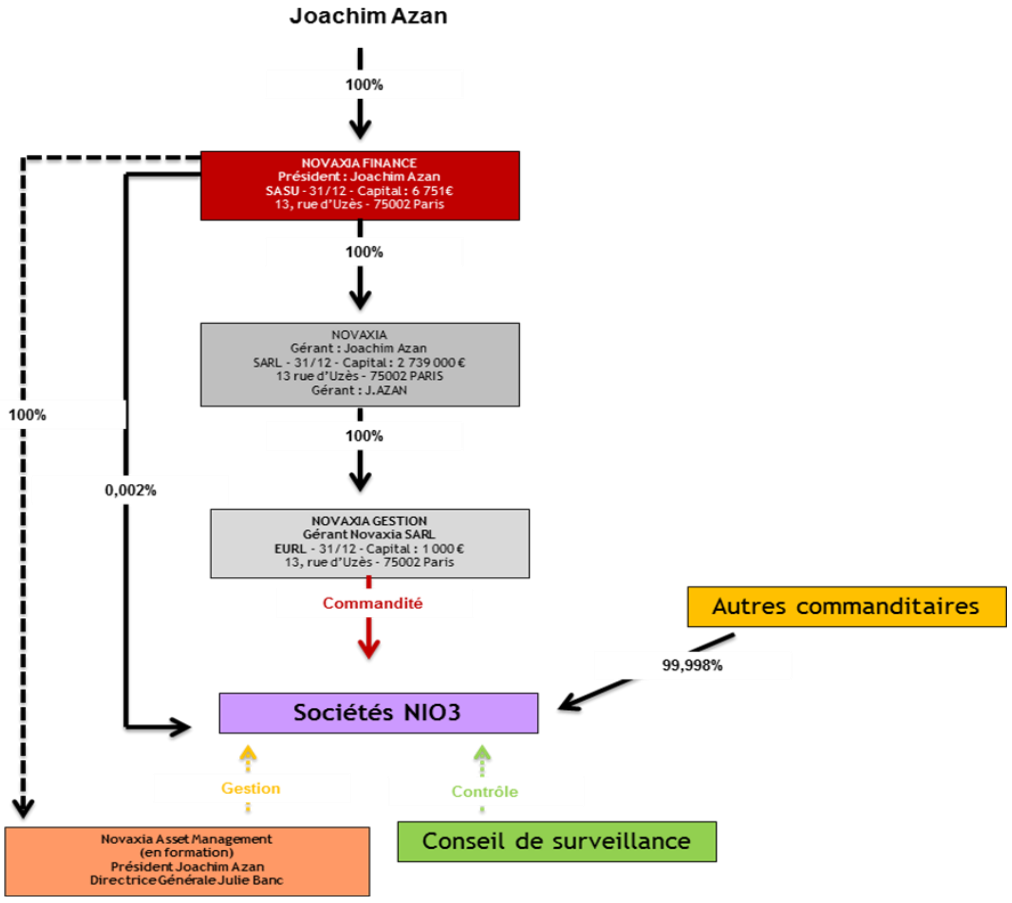
A la date de visa du présent Prospectus, Novaxia SARL n'est pas actionnaire des Sociétés ; toutefois, dans le cadre de l'Offre Liée, elle pourrait souscrire 937.500 actions ordinaires nouvelles dans chacune des Sociétés et ainsi prendre une participation dans chacune d'elles de l'ordre de 48,62 %.

A la date de visa du présent Prospectus, les Sociétés n'ont pas de filiales.

Ci-après l'organigramme du groupe Novaxia.



Ci-après l'organigramme simplifié des Sociétés NIO 3.



8 PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS

Les Sociétés ne sont propriétaires d'aucune immobilisation corporelle importante.

Les Sociétés ont conclu une convention de domiciliation avec la société SCI Uzès 13 (n'appartenant pas au Groupe Novaxia mais détenue par M. Azan) et exercent leur activité en leur siège social respectif. Elles ne disposent d'aucun autre établissement ou local.

9 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT

Conformément aux règles de valorisation applicable aux Sociétés, l'actif net réévalué de chacune des Sociétés au 28/03/2014 est égal, à la date de visa du Prospectus, à l'actif net comptable, soit 50.002,36 euros (les Sociétés venant d'être immatriculées et n'ayant pas encore d'activité).

10 TRESORERIE ET CAPITAUX

10.1 CAPITAUX DES SOCIETES

Les capitaux propres des Sociétés se composent des capitaux propres existant à la création des Sociétés soit 50.002,36 euros par Société.

10.2 SOURCE ET MONTANT DES FLUX DE TRESORERIE DES SOCIETES

A la date de visa du présent Prospectus, le montant net de trésorerie de chacune des Sociétés s'élève à 50.001,42 euros euros. Ces disponibilités sont issues de l'apport du capital social par les associés fondateurs de chacune des Sociétés.

Les principaux flux attendus de trésorerie sont détaillés dans les tableaux suivants pour l'ensemble des Sociétés :

10.2.1 Frais à la charge du Souscripteur

Les frais et commissions liées à l'Opération sont détaillés dans le tableau ci-après sur la base de fonds collectés compris entre 1.875.000 et 2.500.000 euros par Société. Aucun autre frais ou commission n'est susceptible d'être perçu auprès du Souscripteur.

Typologie des frais	Assiette	Taux barème
Commission de placement (incluse dans le prix de souscription versé par le Souscripteur et rétrocédée par la Société à ses intermédiaires)	Montant des souscriptions	6%
« Commission » de performance	En cas de cession de 100 % des titres de la Société, de distribution de dividendes/ réserves, ou encore du boni de liquidation, le prix de cession, le montant de la distribution ou le boni de liquidation (la « ***Performance*** »), selon le cas sera réparti comme suit : - Rang 1 : Répartition de la Performance entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts à la date de décision de la Performance*), permettant à chacun d'entre eux de se voir rembourser, selon leur qualité de commanditaire ou de commandité, la valeur nominale de leurs actions et/ou le montant de leur apport en contrepartie duquel ils ont reçus des Parts dans la limite toutefois de la Performance ; - Rang 2 : s'il existe un solde (« ***Solde 1*** »), Répartition du Solde 1 entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de	

	titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts à la date de décision de la Performance*), permettant à chacun d'entre eux de se voir rembourser l'éventuelle prime d'émission versée concomitamment à la souscription de leurs actions, dans la limite toutefois du Solde 1 ; - Rang 3 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1 et 2 (« ***Solde 2*** »), le Répartition du Solde 2 entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts à la date de décision de la Performance*), permettant à chacun d'entre eux de se voir verser une somme correspondant à un intérêt annuel de quatre (4%) % capitalisé calculé sur la période courant, pour chaque souscription, entre la date de certificat du dépositaire des fonds relatif à ladite souscription ou la date de versement des sommes représentatives des Parts (lors de la création de la Société ou lors de souscriptions ultérieures) et la date de décision de la Performance*, sur la base : o du prix de souscription de leurs actions et/ou Parts, o diminué du montant total (ou de la valeur) de toutes distributions de quelle que nature que ce soit déjà versées auxdites actions et Parts depuis leur souscription (dividendes, primes, réserves, remboursement de tout ou partie du nominal en cas de réduction de capital, etc). Ce montant total sera apprécié au jour de la décision de la Performance ; le taux de 4% sera calculé en prenant en compte la date de souscription des actions et Parts et la date des versements intervenus depuis cette date. le tout dans la limite toutefois du Solde 2 (de sorte que l'intérêt annuel susvisé est un maximum). - Rang 4 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1, 2 et 3 (« ***Solde 3*** »), Répartition du Solde 3 **(i) à concurrence de 33 % au profit de Novaxia Finance** et (ii) à concurrence de 67 % au profit des commanditaires autres que Novaxia Finance et des commandités, au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de Performance* (*) la date de décision de la Performance s'entend selon le cas, de la date de réalisation de la cession de 100 % des actions, de la date de décision de distribution de dividendes ou de réserves, ou de la date de décision de la liquidation.

10.2.2 Frais de fonctionnement et de gestion par Société

Les frais et commissions liées à l'Opération sont détaillés dans le tableau ci-après sur la base de fonds collectés compris entre 1.875.000 et 2.500.000 euros par Société. Aucun autre frais ou commission n'est susceptible d'être perçu auprès du Souscripteur.

Typologie des frais	Estimation du montant
Frais de constitution d'une Société, y compris frais de conseils et formalités	15 000 €
Frais de publicité	6 666 €
Frais de fonctionnement liés à l'exploitation par une Société de son activité, y compris avocats, commissaires aux comptes, experts comptables, notaire **hors** (i) rémunération de Gérance et frais de gestion à verser à la SGP Novaxia Asset Management (« NAM ») en cours de création pour se conformer aux dispositions de la directive AIFM 2011/61/UE, tels que détaillés ci-après, et (ii) honoraires à verser à Novaxia SARL, tels que détaillés ci-après	Entre 15 000 € et 25 000 /an
Rémunération du Gérant	90.000 €HT / an
Jetons de présence au profit des membres du Conseil de Surveillance	5 000 € /an

Frais de personnel	33 566 €/an
Frais d'emprunt	Frais et charges d'intérêts suivant les conditions du marché et en fonction du montant emprunté.

Il est par ailleurs rappelé que des conventions seront conclues avec Novaxia SARL, rémunéré de la façon suivante, quel que soit l'immeuble concerné:

- Un contrat de pilotage de la commercialisation de maximum 10% HT du prix global TTC de revente des immeubles,
- Un contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée (comprenant le sourcing, la phase de conception et la phase exécution des travaux) de 5 % HT maximum du prix de revente global prévisionnel des immeubles. Cette somme sera réajustée en fin de commercialisation sur le prix de revente global réalisé.

L'attention de l'Investisseur potentiel est attirée sur le fait qu'en application de la directive 2011/61/UE du 8 juin 2011 (Directive AIFM), transposée en droit français par l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs, chacune des Sociétés devra se conformer aux dispositions de ladite directive au plus tard le 22 juillet 2014.

Par conséquent, chacune des Sociétés fera le nécessaire afin de se mettre en conformité avec ces dispositions et, plus particulièrement :
- Elle aura recours à une société de gestion de portefeuille « SGP » agréée par l'AMF en charge de sa gestion; et
- Elle désignera un dépositaire conformément aux dispositions des articles L.214-24-3 et suivants du code monétaire et financier.

Frais liés à la mise en conformité avec la directive AIFM par Société

Typologie des frais	Estimation du montant
Frais de dépositaire	Entre 0,10% et 0,30% par an du montant de la collecte

Ces éléments organisationnels et administratifs seront susceptibles d'augmenter les coûts de fonctionnement de chacune des Sociétés à hauteur d'un montant maximum de 0,30 % annuel du montant de la collecte.

10.3 INFORMATION SUR LES CONDITIONS D'EMPRUNT ET LA STRUCTURE DE FINANCEMENT

Cf. sections 4.1.5, 6.3 et 10.5 du présent Prospectus.

10.4 RESTRICTION A L'UTILISATION DES CAPITAUX AYANT INFLUE SENSIBLEMENT OU POUVANT INFLUER SENSIBLEMENT SUR LES OPERATIONS DES SOCIETES

Il n'existe pas de restriction à l'utilisation des capitaux par les Sociétés.

10.5 SOURCES DE FINANCEMENT ATTENDUES NECESSAIRES POUR HONORER LES PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS FUTURS ET LES IMMOBILISATIONS CORPORELLES IMPORTANTES PLANIFIEES

De par l'expérience du Groupe Novaxia, il est possible de considérer que les sommes souscrites au titre de l'Opération devraient permettre de financer le(s) projet(s) à concurrence de 15 à 50% environ, le solde étant financé par le recours à l'emprunt aux taux et conditions

du marché dans les conditions mentionnées à la section 6.3.1. et/ ou au moyen d'un co-investissement avec des sociétés du Groupe Novaxia (et notamment Novaxia SARL).

11 RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES

Les Sociétés n'ont pas d'activité en matière de recherche et développement.

12 INFORMATION SUR LES TENDANCES

12.1 PRINCIPALES TENDANCES DEPUIS LA FIN DU DERNIER EXERCICE

Depuis leur immatriculation, les 26 et 27 mars 2014 (selon le cas), les Sociétés n'ont réalisé aucune prise de participation.

12.2 EXISTENCE DE TOUTE TENDANCE CONNUE, INCERTITUDE OU DEMANDE OU TOUT ENGAGEMENT OU EVENEMENT RAISONNABLEMENT SUSCEPTIBLE D'INFLUER SENSIBLEMENT SUR LES PERSPECTIVES DES SOCIETES

L'évolution du marché et de l'environnement dans lequel se placent les Sociétés, et tels que décrits à la section 6.5, sont susceptibles d'influencer l'activité des Sociétés.

Les risques liés à cet environnement sont décrits à la section 4 du présent Prospectus.

Aucun objectif de TRI n'est garanti au titre de l'Offre Liée.

13 PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE

Les Sociétés n'envisagent pas de communiquer de prévisions de bénéfices.

14 ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DIRECTION GENERALE,

Les Sociétés sont des sociétés en commandite par actions dont le fonctionnement est décrit dans leurs statuts respectifs.

14.1 INFORMATION SUR LES ORGANES SOCIAUX

a) Membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance

a.1) Composition de la Gérance

En date de visa sur le présent Prospectus :

La société Novaxia Gestion, société à responsabilité limitée au capital de 1.000 euros, dont le siège social est sis 13 rue d'Uzès – 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 520 656 570, représentée par son gérant, M. Joachim Azan, est le Gérant statutaire des Sociétés.

La société Novaxia Gestion a été constituée en date du 26 février 2010 et a notamment pour objet tant en France qu'à l'étranger la participation directe ou indirecte de la Société, toutes activités ou opérations économiques, juridiques, financières, commerciales ou mobilières, en France ou à l'étranger, sous quelque forme que ce soit, dès lors que ces activités ou opérations peuvent se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tous objets similaires, connexes ou complémentaires

La société Novaxia Gestion est détenue à 100 % par Novaxia SARL.

La société Novaxia SARL, société à responsabilité limitée au capital de 2.739.000 euros, dont le siège social est situé 13 rue d'Uzès – 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 491 385 613, représentée par Monsieur Joachim Azan, ne détient, en date de visa sur le présent Prospectus, aucune participation dans les Sociétés. Elle pourrait toutefois prendre une participation de l'ordre de 48,62 % dans le cadre de l'Offre Liée.

Par ailleurs, Novaxia SARL est détenue par Novaxia Finance (détenue et dirigée par Joachim Azan), laquelle est actionnaire ultra minoritaire des Sociétés (1 action sur les 53.193 actions composant le capital social).

Le gérant de Novaxia Gestion, de Novaxia SARL et de Novaxia Finance, Joachim Azan, a plus de dix ans d'expérience en conseil dans l'investissement. Il a été collaborateur du département fusions-acquisitions et introductions en bourse du Crédit Agricole Indosuez, auditeur chez Arthur Andersen, Directeur de Mission dans le département Gestion Privée d'Aforge Finance en charge des clients fortunés. Joachim Azan a obtenu le diplôme d'expert-comptable, un DEA de Finance, un DESS de Gestion de Patrimoine. Il est aujourd'hui gérant fondateur de Novaxia SARL et de Novaxia Gestion.

La société Novaxia Gestion, représentée par son gérant M. Joachim Azan, a exercé au cours des 5 dernières années et continue d'exercer les mandats sociaux suivants : gérant commandité de la société Novaxia Immo Capital et de la société Novaxia Hotel Invest, Président de Capital Hotel, Président de C2i 2011, gérant commandité des sociétés NIH PARIS, NIH IDF et NIH COTE D'AZUR, gérant commandité des sociétés NIO IMMO PARIS, NIO IMMO IDF, NIO IMMO QUART SUD-EST, NIO HOTEL PARIS, NIO HOTEL IDF et NIO HOTEL QUART SUD-EST, gérant Commandité de Novaxia Immo Club.

M. Joachim Azan a exercé au cours des 5 dernières années et continue d'exercer les mandats sociaux suivants : Président de Novaxia Finance SAS, gérant de Novaxia SARL, gérant de Novaxia Gestion Sarl, Président de la SNUT SASU, Gérant de la SCI Castagnary 11, Gérant de la SCI Vasco de Gama, et Gérant de la SCI Marina.

Lorsque NAM, sera agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille :

Novaxia Gestion démissionnera de ses fonctions de Gérant des Sociétés, et procèdera en sa qualité d'associé commandité (qu'elle conservera) à la nomination de NAM en qualité de nouveau Gérant des Sociétés.

NAM, en cours de création, sera détenue à 100 % par Novaxia Finance et dirigée par Joachim Azan (Président) et Julie Banc (Directeur Général).

a.2) Composition du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance de chacune des Sociétés est composé à la date de visa du présent Prospectus de trois membres, dont un administrateur indépendant répondant aux critères du rapport AFEP-MEDEF de juin 2013, étant précisé que sa nomination au sein des six Sociétés ne remet pas en cause son indépendance du fait que les sociétés NIO 3 IMMO et NIO 3 HOTEL opèrent dans un secteur d'activité différent et que chacune des sociétés NIO 3 IMMO opère par ailleurs dans un secteur géographique différent, de même que les sociétés NIO 3 HOTEL opèrent sur des segments étoilés différents. En particulier, Monsieur Daves Taïeb n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec les Sociétés, le Groupe Novaxia ou la direction des Sociétés, qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement et est dépourvu de liens d'intérêt particulier avec les Sociétés et le Groupe Novaxia (en particulier, il n'exerce aucune autre fonction dans le Groupe Novaxia). Aussi, si M. Daves Taïeb détient 20 % du capital initial de chacune des Sociétés, ce pourcentage de sera ramené à

0,55 % en cas de réalisation d'une augmentation de capital à concurrence d'un montant minimum de 1.875.000 €. Par ailleurs, la souscription de Monsieur Daniel Taïeb (son frère) au capital initial de chacune des Sociétés, à concurrence de 20 % également, ne remet pas non plus en cause l'indépendance de Monsieur Daves Taïeb, dans la mesure où la participation de Monsieur Daniel Taïeb sera diluée dans les mêmes proportions et que ce dernier n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec les Sociétés, le Groupe Novaxia ou la direction des Sociétés, qui puisse influencer Monsieur Daves Taïeb et est dépourvu de liens d'intérêt particulier avec les Sociétés et le Groupe Novaxia (en particulier, Monsieur Daniel Taïen n'exerce aucune fonction salariée, de direction ou de surveillance dans le Groupe Novaxia). Ainsi, aucun conflit d'intérêt n'est identifié à l'égard de M. Daves Taïeb.

Les membres du Conseil de Surveillance des Sociétés, qui ne sont liés par aucun lien familial entre eux et entre le représentant du gérant, ont été nommés pour une durée de six (6) exercices.

Le Conseil de Surveillance de chacune des Sociétés assume le contrôle permanent de la gestion des Sociétés. Le Conseil de Surveillance est composé de :

Nom	Age	Adresse professionnelle	Mandat	Fin du mandat (exercice clos le)	Fonctions exercées	Mandats exercés au cours des 5 dernières années
Monsieur Richard Wrigley	65 ans	105 rue Notre Dame des Champs - 75006 Paris.	Membre du Conseil de Surveillance	31/12/20	NA	Président non exécutif et administrateur indépendant de la société CeGeReal Gérant de CPI Sarl Gérant de SCI Galopinvest Gérant de SCI Le Barragiste Gérant de Bureaux Buref Sarl Co-Gérant de SCI Hume Co-Gérant de Trike Sarl Co-Gérant de Wicklow Sarl Co-Gérant de Resam Vendôme Sarl Président de Apollonis Montrouge SAS Administrateur de SFPV SA Gérant des sociétés Stamford Holdings Sarl Président du Conseil de Surveillance et membre indépendant de NIO IMMO PARIS, NIO IMMO IDF, NIO IMMO QUART SUD EST, NIO HOTEL PARIS, NIO HOTEL IDF,

						NIO HOTEL QUART SUD EST Président du conseil de surveillance de Novaxia Immo Club
Monsieur Xavier Sterlin	46 ans	126, rue du Temple – 75003 Paris	Membre du Conseil de Surveillance	31/12/20	NA	Gérant de la SARL Espaces Libres
Monsieur DavesTaieb	40 ans	125 avenue de Villiers – 75017 Paris	Président du Conseil de Surveillance – Membre indépendant	31/12/20	NA	Gérant de SARL FT Groupe Gérant de SARL BT Biens Membre du comité de surveillance de la SAS Groupe Sun City Gérant de la SCI Saint Witz Logistique Gérant de la SCI BT Logistique Gérant de la SCI Bencota Gérant de la SCI BT Immo Gérant de la SI BT Lou Géran de la SCI BT Lou Gérant de la SARL Courneuve Développement Futur (CDF)

Richard Wrigley : Membre du Conseil de surveillance:
Fondateur de la société CPMS, l'un des plus importants gestionnaires de bureaux (plus de 3,5 millions de m² gérés), Richard Wrigley a une expertise dans les foncières cotées. A ce titre, il est Président non exécutif et administrateur indépendant de la société « CeGeReal », société foncière d'investissement dans l'immobilier de bureaux en Ile-de-France, cotée à la Bourse de Paris et bénéficiant du statut fiscal SIIC. Il a par ailleurs assumé les fonctions de Président de CB Richard Ellis Property Management en France.

Monsieur Xavier Sterlin : Membre du Conseil de surveillance
Xavier Sterlin est architecte DPLG. Fort de son expertise en matière immobilière, il est co-fondateur et associé du cabinet Espaces Libres.

Daves Taieb: Président du Conseil de surveillance et membre indépendant
Monsieur Taieb est président directeur général de BT-Immo société spécialisée dans l'investissement immobilier.

b) Associés commandités

Chacune des Sociétés compte un associé commandité : la société Novaxia Gestion, société à responsabilité limitée au capital de 1.000 euros, dont le siège social est sis 13 rue d'Uzes – 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 520 656 570.

c) Fondateurs

Du fait de sa forme sociale (commandite par actions), chacun des Emetteurs comprend deux catégories d'associés :

(i) un ou plusieurs commandités, étant précisé que, depuis la création de chaque Société, il n'existe qu'un seul commandité, à savoir Novaxia Gestion (société à responsabilité limitée au capital de 1.000 euros, dont le siège social est sis 13 rue d'Uzes – 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 520 656 570, détenue à 100 % par Novaxia SARL),
(ii) plusieurs commanditaires, dont l'identité figure dans le tableau ci-après, sans changement depuis la création de chaque Société (la mention « NS » signifiant « non significatif ») :

Identité / Contrôle des commanditaires	Pourcentage de détention du capital dans l'Emetteur	Pourcentage des droits de vote dans l'Emetteur
Novaxia Finance, immatriculée sous le numéro d'identification unique 495 081 051 RCS PARIS, contrôlée par M. Joachim Azan	NS	NS
Daves Taieb	20,00	20,00
Richard Wrigley	NS	NS
Xavier Sterlin	NS	NS
Daniel Taïeb	20,00	20,00
Henri Benchetrit	20,00	20,00
Michel Benchetrit	20,00	20,00
Bruno Kahan	20,00	20,00
Total	100	100

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

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

Ni le Gérant, ni son représentant, ni aucun des membres des Conseils de Surveillance de chacune des Sociétés n'a fait l'objet au cours des cinq dernières années de condamnation pour fraude ou de sanction quelconque pour mauvaise gestion ou faute.

Ni le Gérant, ni son représentant, ni aucun des membres des Conseils de Surveillance de chacune des Sociétés n'a été associé au cours des cinq dernières années à une faillite, une mise sous séquestre ou une liquidation d'une société.

Ni le Gérant, ni son représentant, ni aucun des membres des Conseils de Surveillance de chacune des Sociétés n'a été incriminé ou sanctionné publiquement et de manière officielle par des autorités statutaires ou réglementaires.

Ni le Gérant, ni son représentant, ni aucun des membres des Conseils de Surveillance de chacune des Sociétés n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années au moins.

14.2 CONFLIT D'INTERETS AU SEIN DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE LA DIRECTION GENERALE

Les Sociétés s'appuieront sur l'expérience et l'expertise du Groupe Novaxia (et en particulier celle de Novaxia SARL) pour toute acquisition d'immeubles et de fonds de commerce d'hôtel.

Au cas où les Sociétés seraient amenées à créer ou acquérir des fonds de commerce hôteliers, la détention pourra se faire seul ou avec d'autres sociétés du Groupe Novaxia.

Afin de se prémunir contre les éventuels risques de conflits d'intérêts avec le Groupe Novaxia, ses actionnaires et dirigeants, il est prévu que :

a. Un membre au moins du Conseil de surveillance doit être indépendant au sens du code AFEP-MEDEF de juin 2013, sa nomination au sein des 9 Sociétés ne remettant pas en cause son indépendance du fait que les sociétés NIO 3 IMMO et NIO 3 HOTEL opèrent dans un secteur d'activité différent et que chacune des sociétés NIO 3 IMMO opère par ailleurs dans un secteur géographique différent, de même que les sociétés NIO 3 HOTEL opèrent sur une classification (étoiles) différente. En particulier, Monsieur Daves Taïeb n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec les Sociétés, le Groupe Novaxia ou la direction des Sociétés, qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement et est dépourvu de liens d'intérêt particulier avec les Sociétés et le Groupe Novaxia (en particulier, il n'exerce aucune autre fonction dans le Groupe Novaxia). Aussi, si M. Daves Taïeb détient 20 % du capital initial de chacune des Sociétés, ce pourcentage de sera ramené à 0,55 % en cas de réalisation d'une augmentation de capital à concurrence d'un montant minimum de 1.875.000 €. Par ailleurs, la souscription de Monsieur Daniel Taïeb (son frère) au capital initial de chacune des Sociétés, à concurrence de 20 % également, ne remet pas non plus en cause l'indépendance de Monsieur Daves Taïeb, dans la mesure où la participation de Monsieur Daniel Taïeb sera diluée dans les mêmes proportions et que ce dernier n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec les Sociétés, le Groupe Novaxia ou la direction des Sociétés, qui puisse influencer Monsieur Daves Taïeb et est dépourvu de liens d'intérêt particulier avec les Sociétés et le Groupe Novaxia (en particulier, Monsieur Daniel Taïen n'exerce aucune fonction salariée, de direction ou de surveillance dans le Groupe Novaxia). Ainsi, aucun conflit d'intérêt n'est identifié à l'égard de M. Daves Taïeb.

b. Toute convention dite « réglementée » passée entre la Société et l'un de ses gérants, ou l'un des membres de son Conseil de surveillance, ou l'un de ses associés commanditaires détenant une fraction des droits de vote supérieure à 10%, ou s'il s'agit d'une société actionnaire, la société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 du Code de Commerce, soit directement, soit indirectement, soit par personne interposée, doit être soumise à l'autorisation préalable du Conseil de surveillance. La personne intéressée par une telle convention est tenue d'en informer le Conseil de surveillance dès qu'il en a connaissance, et ne peut prendre par au vote sur l'autorisation sollicitée.

   Il est rappelé que Novaxia SARL rendra des prestations de services au profit des Sociétés (maîtrise d'ouvrage déléguée et pilotage de la commercialisation).

   Il est par ailleurs précisé que Monsieur Xavier Sterlin, membre du conseil de surveillance, pourra être consulté en sa qualité d'architecte sur les Projets. Les contrats passés se feront au prix de marché. Il n'y aura pas de contrat d'exclusivité passé avec M. Sterlin et les Sociétés pour les Projets.

   Les conventions susvisées à conclure avec Novaxia SARL et celles à conclure le cas échéant avec Monsieur Sterlin suivront le cas échéant la procédure des conventions réglementées.

Enfin, chacune des Sociétés en ce qu'elle est qualifiée de FIA au regard de la Directive AIFM devra être gérée par Novaxia Asset Management, SGP en cours de création et bénéficiant depuis le 1er avril 2014 d'un agrément AMF sous conditions suspensives. Cette dernière gèrera les conflits d'intérêts dans le Groupe Novaxia, en ce qui concerne les entités qu'elle gère (notamment en termes de politique de sélection des immeubles, de politique et d'opérations de co-investissement, de transferts de participations / actifs, de politique de sélection des prestataires). En cas de co-investissement, l'investissement des Sociétés sera réalisé *pari passu* avec les entités gérées par NAM, notamment en termes de répartition des bénéfices.

15 REMUNERATIONS ET AVANTAGES

15.1 REMUNERATIONS ET AVANTAGES EN NATURE DES DIRIGEANTS

Le Gérant de chacune des Sociétés (Novaxia Gestion dans un premier temps puis NAM dans un second temps) percevra une rémunération à concurrence de 90.000 €HT/an, calculée le cas échéant *prorata temporis*.

Il est prévu par ailleurs d'allouer des jetons de présence aux membres de chaque Conseil de Surveillance des Société à hauteur de 3.000 euros par an pour le Président du Conseil de Surveillance de chacune des Sociétés et de 1.000 euros par an par membre (autre que le Président) au titre des services rendus aux Sociétés.

15.2 SOMMES PROVISIONNEES OU CONSTATEES PAR LES SOCIETES AUX FINS DE VERSEMENT DE PENSIONS, DE RETRAITES OU D'AUTRES AVANTAGES AU PROFIT DES DIRIGEANTS

Aucune provision n'a été constituée à ce titre.

16 FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

16.1 DUREE DU MANDAT DU GERANT ET DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Novaxia Gestion, Gérant des Sociétés, est nommée pour une durée indéterminée. Toutefois, dès que NAM, future SGP des Sociétés aura été créée et sera agréée définitivement par l'AMF (elle bénéficie depuis le 1er avril 2014 d'un agrément AMF sous conditions suspensives) en qualité de SGP, Novaxia Gestion démissionnera de ses fonctions de Gérant et nommera, en sa qualité de commandité – conformément aux statuts des Sociétés – NAM en qualité de nouveau Gérant des Sociétés.

Les membres du Conseil de Surveillance de chaque Société sont nommés pour une durée de six exercices, et verront donc leur mandat expirer à l'issue de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

16.2 CONTRATS ENTRE LES DIRIGEANTS ET LA SOCIETE

Il n'existe aucun contrat entre les membres des Conseils de Surveillance, le Gérant et les Sociétés à la date de visa sur le présent prospectus.

Il est rappelé également qu'il n'existe à la date de visa du présent Prospectus aucun contrat de prestations de service entre la Société et une quelconque société du Groupe Novaxia, et en particulier Novaxia SARL.

Toutefois, dans le cadre du développement de ses activités, la société Novaxia SARL fournira des prestations de maîtrise d'ouvrage déléguée et de commercialisation d'actifs, qui donneront lieu à rémunération comme précisé à la section 10.2.2 ci-avant.

Il est rappelé comme mentionné ci-avant que Monsieur Xavier Sterlin, membre du conseil de surveillance, pourra être consulté en sa qualité d'architecte pour les Projets NIO3. Les contrats passés avec celui-ci se feront au prix de marché.

Les conventions susvisées à conclure avec Novaxia SARL et celles à conclure le cas échéant avec Monsieur Sterlin suivront le cas échéant la procédure des conventions réglementées.

Enfin, au plus tard au 22 juillet 2014, les Sociétés devront être gérées par NAM, société de gestion de portefeuille, détenue à 100 % par Novaxia Finance (contrôlée à 100 % par Monsieur Joachim Azan).

16.3 COMITES D'AUDIT ET DE REMUNERATION

Il n'existe pas, à la date de visa du présent prospectus, de Comité d'Audit ou de Rémunération dans les Sociétés.

16.4 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET FONCTIONNEMENT DES SOCIETES

16.4.1 Gouvernement d'entreprise

Les titres des Sociétés ne faisant pas l'objet de négociations sur un marché réglementé et étant de petite taille, celles-ci n'entendent pas suivre les recommandations relatives au gouvernement d'entreprise applicables aux sociétés cotées.

De par la taille actuelle des Sociétés, celles-ci ne considèrent pas l'application de ces recommandations comme essentielles ni pertinentes à ce stade.

16.4.2 Règles générales de fonctionnement des Sociétés

Les articles 13 à 18 des statuts de chacune des Sociétés sont ci-après reproduits :

« ***ARTICLE 13 - DESIGNATION DES GERANTS***

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques ou morales, associés commandités ou non associés.

Le premier gérant est désigné ci-après à l'article 31 des présents statuts.

Au cours de la vie sociale, le ou les gérants sont nommés par le commandité ou, en cas de pluralité, à l'unanimité des associés commandités.

Si une personne morale est gérante, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civile et pénale que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de cette personne morale.

ARTICLE 14 - DUREE DES FONCTIONS DES GERANTS - CESSATION DES FONCTIONS DES GERANTS

Lorsque le gérant est un associé commandité, il exerce ses fonctions pendant une durée indéterminée.

Dans les autres cas, la durée de ses fonctions est fixée par la décision qui le nomme.

Les fonctions d'un gérant prennent fin à l'expiration, le cas échéant, de la durée de son mandat, ou lorsque la limite d'âge est atteinte, ou par son décès, son incapacité, sa démission ou sa révocation par seule décision de justice.

La démission d'un gérant n'est recevable que si elle est adressée au président du Conseil de surveillance et à chacun des associés commandités par lettre recommandée avec accusé de réception ou par lettre remise en main propre contre décharge, trois mois au moins avant la clôture de l'exercice en cours; elle prend effet à cette clôture.

Un gérant est révocable par le tribunal de commerce pour cause légitime, à la demande de tout associé ou de la Société.

Lorsque les fonctions d'un gérant prennent fin, la gérance est exercée par les gérants restants en fonction. En cas de vacance de la gérance, le commandité ou en cas de pluralité des commandités, l'assemblée générale ordinaire des commandités, est immédiatement convoqué(e) pour procéder à la nomination d'un ou plusieurs gérants dans les conditions prévues aux présents statuts.

ARTICLE 15 - LIMITE D'AGE DES GERANTS

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de gérant est fixée à 70 ans révolus.

Toute nomination faite en violation de l'alinéa qui précède est nulle.

Le gérant ayant atteint la limite d'âge reste en fonctions jusqu'à l'issue de la prochaine assemblée générale ordinaire annuelle des associés commanditaires et de celle des associés commandités.

ARTICLE 16 - REMUNERATION DES GERANTS

Le gérant percevra une rémunération de 90.000 €HT par an, calculé le cas échéant prorata temporis.

ARTICLE 17 - POUVOIRS DES GERANTS

17.1 Le ou les gérants sont investis des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société.

17.2 Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du gérant qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Toute limitation des pouvoirs d'un gérant est inopposable aux tiers.

17.3 Un commanditaire ne peut faire aucun acte de gestion externe, même en vertu d'une procuration, sans toutefois que les autorisations préalables, les avis et conseils, les actes de contrôle et de surveillance du Conseil de surveillance puissent constituer des actes de gestion externe.

En cas de non-respect de cette interdiction, le commanditaire est tenu solidairement avec les associés commandités des dettes des engagements sociaux qui résultent des actes prohibés.

Suivant le nombre et l'importance de ceux-ci, il peut être déclaré solidairement obligé pour tous les engagements sociaux ou pour quelques-uns seulement.

17.4 Dans les rapports entre associés, le ou chacun des gérants doit agir dans la limite de l'objet social, et dans l'intérêt social.

17.5 Toute décision prise par au moins deux gérants donne lieu à l'établissement d'un procès-verbal. Les procès-verbaux sont enliassés par ordre de date tenus à la disposition du Conseil de surveillance et des associés commandités. Les copies ou extraits de procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par l'un des gérants ou le président du Conseil de surveillance.

17.6 Le ou chacun des gérants peut conférer tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés ; lorsque ce ou ces objets concernent une ou des opérations exigeant l'intervention de tous les gérants, le mandat doit également émaner de tous les gérants.

Par ailleurs, la gérance devra demander, à compter du 1er octobre 2020, aux associés s'ils l'autorisent à donner un mandat de vente de 100 % des titres de la Société à un prestataire externe (notamment une banque d'affaires) moyennant un prix qui ne pourra être en-deçà de la dernière VL disponible telle que définie à l'article 10.1.1 b) ci-dessus. Dans l'hypothèse où les associés donneraient un tel mandat, le ou les tiers acquéreurs agréés par ailleurs par Novaxia SARL pourront se substituer à cette dernière dans le bénéfice de la promesse de vente décrite audit article 10.1.1 b), de sorte que les commanditaires seront tenus de céder leurs actions dans les conditions visées à cet article.

ARTICLE 18 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

18-l Composition. Nomination

La Société est pourvue d'un Conseil de surveillance composé d'au moins trois associés commanditaires. Les membres du Conseil de surveillance, personnes physiques ou morales, ne pourront pas avoir la qualité d'associé commandité ni celle de gérant.

Le Conseil de surveillance devra être composé d'au moins un membre indépendant répondant aux critères d'indépendance établis par le rapport AFEP-MEDEF de décembre 2008 [juin 2013], étant précisé toutefois que ce membre pourra, sans remise en cause du caractère indépendant de son mandat, être également membre du Conseil de surveillance des sociétés NIO3 IMMO PARIS NORD, NIO3 IMMO PARIS SUD, NIO3 HOTEL ¾, NIO3 IMMO PARIS OUEST, NIO3IMMO PARIS EST, NIO3 HOTEL 4/5*, NIO3 IMMO QUART SUD EST, NIO3 HOTEL 2/3*, NIO3 IMMO DIVERSIFICATION.*

Les personnes morales doivent, lors de leur nomination, désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était membre du Conseil de surveillance en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Ce mandat de représentant permanent lui est donné pour la durée de celui de la personne morale qu'il représente. Si la personne morale révoque le mandat de son représentant, elle est tenue de notifier cette révocation à la Société, sans délai, par lettre recommandée, ainsi que l'identité de son nouveau représentant permanent. Il en est de même en cas de décès, démission, ou empêchement prolongé du représentant permanent.

Nonobstant ce qui précède et conformément à la loi, les membres du Conseil de surveillance sont révocables à tout moment par l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires sans que cette dernière ait à justifier sa décision.

Les membres du Conseil de surveillance sont rééligibles.

Les membres du Conseil de surveillance qui, au cours de leur mandat, viendraient à perdre leur qualité d'actionnaire, seront réputés démissionnaires d'office.

En cas de vacance par suite de décès, de démission ou autre cause, ou si le nombre des membres du Conseil de surveillance est inférieur au minimum ci-dessus fixé, le Conseil de surveillance peut pourvoir provisoirement à la nomination de nouveaux membres dans la limite ci-dessus fixée ; il est même tenu de le faire dans les quinze jours qui suivent la vacance si le nombre de ses membres est descendu en dessous de trois. Ces nominations sont ratifiées par la plus prochaine assemblée générale des associés commanditaires.

Le membre remplaçant ne demeure en fonctions que pendant le temps restant à courir jusqu'à l'expiration des fonctions de son prédécesseur.

Si les nominations provisoires ne sont pas ratifiées par l'assemblée générale, les délibérations prises par le Conseil de surveillance n'en demeurent pas moins valables.

18-2 Limite d'âge

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de membre du Conseil de surveillance est fixée à 85 ans révolus. Le membre ayant atteint cette limite d'âge reste toutefois en fonctions jusqu'à l'issue de la plus prochaine assemblée générale ordinaire annuelle des associés commanditaires.

18-3 Bureau et réunions du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance nomme parmi ses membres un président pour une durée qui ne peut être supérieure à celle de son mandat de membre du Conseil de surveillance ; il choisit en outre un secrétaire qui peut être pris parmi ses membres ou en dehors d'eux. En cas d'absence du président, le Conseil désigne un de ses membres comme président de séance.

Le Conseil se réunit, sur la convocation de son président ou de la moitié de ses membres, aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, et au moins tous les six mois, soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la lettre de convocation. Il peut être aussi convoqué par un gérant statutaire de la Société.

Il est tenu un registre de présence qui est signé par les membres du Conseil de surveillance participant à la séance.

Les délégués du comité d'entreprise, s'il en existe, sont convoqués à chaque séance en conformité de la loi. Les commissaires aux comptes doivent être convoqués aux réunions du conseil de surveillance qui examinent les comptes annuels ou intermédiaires.

Tout membre du Conseil de surveillance pourra se faire représenter par un autre membre du conseil, mais chaque membre ne pourra disposer que d'un seul pouvoir au cours d'une même séance.

La présence de la moitié des membres (présents ou représentés) du Conseil de surveillance au moins est nécessaire pour la validité de ses délibérations.

Les délibérations sont prises à la majorité des membres présents ou représentés ; en cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Le ou les gérant(s) statutaire(s) ont le droit d'assister à titre consultatif aux séances du Conseil de surveillance, auxquelles ils doivent être convoqués.

Les délégués du comité d'entreprise assistent à la séance avec voix consultative.

Les délibérations du Conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux transcrits ou enliassés dans un registre spécial ; ils sont signés par le président et le secrétaire, ou par la majorité des membres présents.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par le gérant statutaire ou par l'un des gérants statutaires s'il en existe plusieurs, et en outre par l'un des membres du Conseil de surveillance.

18-4 Fonctions du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la Société. Il dispose notamment à cet effet des mêmes pouvoirs que les commissaires aux comptes. Cependant la fonction dévolue au Conseil de surveillance est plus étendue que celle confiée aux commissaires aux comptes, qui n'effectuent pas un contrôle de la gestion de la Société.

Le Conseil de surveillance fait un rapport à l'assemblée générale ordinaire annuelle, dans lequel il signale, notamment, les irrégularités et inexactitudes relevées dans les comptes de l'exercice. Ce rapport est mis à la disposition des associés commanditaires qui peuvent en prendre connaissance au siège social, à compter de la convocation à l'assemblée générale.

Il est saisi en même temps que les commissaires aux comptes des documents mis à la disposition de ceux-ci.

Il peut convoquer l'assemblée générale des associés commanditaires ainsi que l'assemblée des associés commandités, après en avoir informé par écrit la gérance.

18-5 Rémunération

Il peut être alloué au Conseil de surveillance une rémunération annuelle (à titre de jetons de présence) fixée par l'assemblée générale ordinaire des commanditaires, sans qu'il soit besoin de recueillir l'accord des commandités, dont le montant est porté dans les frais généraux.

Le Conseil de surveillance répartit cette rémunération librement entre ses membres.

La rémunération du président est fixée par le Conseil de surveillance.

18-6 Durée du mandat des membres du Conseil de surveillance

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour une durée de 6 exercices, et renouvelés par l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires, sans que les commandités puissent participer à leur désignation.

Les membres du Conseil de surveillance sont rééligibles.

Les fonctions d'un membre du Conseil de surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé, et tenue dans l'année au cours de laquelle expire son mandat. »

17 SALARIES

17.1 NOMBRE DE SALARIES

A la date de visa du présent prospectus, chacune des Sociétés ne compte aucun salarié, mais les sociétés entendent se conformer aux dispositions des articles 885-0 V bis et 199 terdecies-0 A du CGI. Elles compteront au minimum deux salariés chacune à la clôture de l'exercice qui suit celui au cours duquel sont réalisées les souscriptions, soit au plus tard le 31 décembre 2016, étant rappelé que l'exercice de souscription se clôturera au 31 décembre 2015.

17.2 PARTICIPATIONS ET STOCKS OPTIONS DETENUES PAR LES DIRIGEANTS ET ADMINISTRATEURS

Le tableau ci-dessous établit le nombre d'actions détenues par le Gérant et les membres du Conseil de surveillance dans chacune des Sociétés :

Gérant / membres du Conseil de surveillance	**Nombre d'actions détenues dans la Société**	**Pourcentage du capital social et des droits de vote**
Novaxia Gestion, Gérant	0 (mais détention de 1 part de commandité)	
Daves Taïeb Président du Conseil de Surveillance et membre indépendant	10. 638	20
Richard Wrigley, membre du Conseil de Surveillance	1	NS
Xavier Sterlin, membre du Conseil de Surveillance indépendant	1	NS

Ils ne détiennent aucun stock option dans aucune des Sociétés. Aucun accord de participation n'a été mis en place dans aucune des Sociétés.

18 PRINCIPAUX ASSOCIÉS COMMANDITAIRES

18.1 REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE

Le tableau ci-dessous présente la liste des associés commanditaires de chacune des Sociétés, à la date de visa du présent Prospectus.

Identité / Contrôle des commanditaires	Pourcentage de détention du capital dans l'Emetteur	Pourcentage des droits de vote dans l'Emetteur
Novaxia Finance, immatriculée sous le numéro d'identification unique 495 081 051 RCS PARIS, contrôlée par M. Joachim Azan	NS	NS
Daves Taieb	20,00	20,00
Richard Wrigley	NS	NS
Xavier Sterlin	NS	NS
Daniel Taïeb	20,00	20,00
Henri Benchetrit	20,00	20,00
Michel Benchetrit	20,00	20,00
Bruno Kahan	20,00	20,00
Total	100	100

Par ailleurs, les Sociétés comportent un associé commandité (Novaxia Gestion).

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

18.2 DROITS DE VOTE DES PRINCIPAUX ASSOCIÉS COMMANDITAIRES

Chaque action détenue dans les Sociétés donne droit à une voix au sein des assemblées générales d'associés commanditaires de la Société concernée. En conséquence, les associés commanditaires dont la liste figure dans le tableau à la section 18.1 du présent Prospectus disposent tous d'un nombre de droits de vote proportionnels au nombre d'actions qu'ils détiennent.

18.3 CONTROLE DES SOCIETES

Pour les besoins de la constitution de chaque Société :

- Novaxia Finance (détenue et dirigée par M. Joachim Azan) a souscrit à 0,002 % du capital et des droits de vote de la Société (i.e 1 action sur les 53.193 actions émises à la création).
- Novaxia Gestion, associée commandité, a été nommée gérante de la Société.

Entre la constitution de chacune des Sociétés et la date du visa AMF, aucune opération sur capital n'a été opérée et aucune modification dans la gérance n'est intervenue.

Dans le cadre de l'Offre Liée, Novaxia SARL (détenant 100 % de Novaxia Gestion) peut souscrire, selon le montant des souscriptions reçues par les Souscripteurs, 937.500 actions maximum émises par chacune des Sociétés dans lesquelles une augmentation de capital sera réalisée. Ainsi, son pourcentage de détention du capital et des droits de vote au sein de chaque Société dans laquelle une augmentation de capital sera réalisée au titre de l'Offre Liée peut être compris entre 0% (en l'absence de souscription par Novaxia SARL) et 48,62 % (en cas de souscription maximale de Novaxia SARL). Dans ce dernier cas, Novaxia SARL ne détiendrait pas la majorité dans les assemblées des commanditaires.

Les statuts de la Société ne contiennent pas de clause d'agrément des nouveaux actionnaires.

Ils contiennent, sous certaines conditions et modalités, un droit de préemption et une promesse unilatérale de vente des actions des Sociétés au profit de Novaxia SARL qui pourrait le cas échéant prendre le contrôle de chacune des Sociétés.

Les Sociétés estiment toutefois qu'il n'y a pas de risque que le contrôle soit exercé de manière abusive.

En effet, la société de gestion qui sera gérante des sociétés NIO3 est une société agréée par l'AMF et qui devra suivre, notamment, le cadre réglementaire de la directive AIFM. Les différents contrôles de la société de gestion ne rendront pas possible un contrôle abusif du groupe Novaxia.

18.4 ACCORDS POUVANT ENTRAINER UN CHANGEMENT DE CONTROLE

A compter du 1er janvier 2020, Novaxia SARL pourra, à sa demande, acquérir 100 % des actions des Investisseurs en application d'une promesse unilatérale de vente statutaire que ces derniers lui consentent (ou à toute personne qu'elle se substituera), et ce à un prix égal à la dernière valeur liquidative disponible calculée par un expert indépendant désigné par (i) le Conseil de surveillance avec le vote favorable d'au moins un membre indépendant ou (ii) la société de gestion de portefeuille (NAM) lorsque celle-ci gèrera les Sociétés. La désignation de l'expert interviendra à compter du 01/10/2019, et en tout état de cause dans les 3 mois précédant la levée de l'option par Novaxia SARL. Le prix de cession sera réparti de manière inégalitaire entre les commanditaires comme exposé à la section 6.3.3 ci-avant.

Hormis la promesse unilatérale de vente pouvant être levée par Novaxia décrite ci-avant, il n'existe à la date de visa du présent Prospectus aucun autre accord dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de contrôle des Sociétés.

19 OPERATIONS AVEC DES APPARENTES

Il est rappelé au préalable que trois des associés personnes physiques fondateurs des Sociétés sont membre du Conseil de surveillance des Sociétés.

Ensuite, les Sociétés entendent s'appuyer sur l'expérience du Groupe Novaxia dans le domaine de la promotion immobilière et de l'hôtellerie / exploitation de meublés touristiques de courte durée. Elles pourront si nécessaire au regard du montant de l'investissement envisagé co-investir avec d'autres sociétés du Groupe Novaxia (notamment Novaxia SARL).

A noter que le siège des Sociétés est situé dans les locaux de la SCI UZES 13, sis 13 rue d'Uzès Paris 2ème. Cette dernière société n'appartient pas au Groupe Novaxia mais est détenue par M. Azan.

Afin de se prémunir contre les éventuels risques de conflits d'intérêts avec le Groupe Novaxia, ses actionnaires et dirigeants que :

a. Un membre au moins du Conseil de surveillance doit être indépendant au sens du code AFEP-MEDEF de juin 2013, sa nomination au sein des 9 Sociétés ne remettant pas en cause son indépendance du fait que les sociétés NIO 3 IMMO et NIO 3 HOTEL opèrent dans un secteur d'activité différent et que chacune des sociétés NIO 3 IMMO opère par ailleurs dans un secteur géographique différent, de même que les sociétés NIO 3 HOTEL opèrent sur une classification (étoiles) différente.

   En particulier, Monsieur Daves Taïeb n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec les Sociétés, le Groupe Novaxia ou la direction des Sociétés, qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement et est dépourvu de liens d'intérêt particulier avec les Sociétés et le Groupe Novaxia (en particulier, il n'exerce aucune autre fonction dans le Groupe Novaxia). Aussi, si M. Daves Taïeb détient 20 % du capital initial de chacune des Sociétés, ce pourcentage de sera ramené à 0,55 % en cas de réalisation d'une augmentation de capital à concurrence d'un montant minimum de 1.875.000 €. Par ailleurs, la souscription de Monsieur Daniel Taïeb (son frère) au capital initial de chacune des Sociétés, à concurrence de 20 % également, ne remet pas non plus en cause l'indépendance de Monsieur Daves Taïeb, dans la mesure où la participation de Monsieur Daniel Taïeb sera diluée dans les mêmes proportions et que ce dernier n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec les Sociétés, le Groupe Novaxia ou la direction des Sociétés, qui puisse influencer Monsieur Daves Taïeb et est dépourvu de liens d'intérêt particulier avec les Sociétés et le Groupe Novaxia (en particulier, Monsieur Daniel Taïen n'exerce aucune fonction salariée, de direction ou de surveillance dans le Groupe Novaxia). Ainsi, aucun conflit d'intérêt n'est identifié à l'égard de M. Daves Taïeb.

b. Toute convention dite « réglementée » passée entre la Société et l'un de ses gérants, ou l'un des membres de son Conseil de surveillance, ou l'un de ses associés commanditaires détenant une fraction des droits de vote supérieure à 10%, ou s'il s'agit d'une société actionnaire, la société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 du Code de Commerce, soit directement, soit indirectement, soit par personne interposée, doit être soumise à l'autorisation préalable du Conseil de surveillance. La personne intéressée par une telle convention est tenue d'en informer le Conseil de surveillance dès qu'il en a connaissance, et ne peut prendre par au vote sur l'autorisation sollicitée.

Il est rappelé également que Novaxia SARL rendra des prestations de services au profit des Sociétés, à savoir :

1) un contrat de pilotage de la commercialisation, rémunéré à hauteur de maximum 10 % HT du prix global TTC de revente des immeubles. Ce contrat comprend les missions suivantes :
   - La préparation des documents commerciaux pour la revente des actifs
   - La mise en place des potentielles bulles de vente
   - La recherche d'acquéreurs
   - Le développement des réseaux de commercialisation du groupe Novaxia
   - Le service après-vente.

2) un contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée rémunéré à hauteur de 5 % HT maximum du prix de revente global prévisionnel des immeubles. Cette somme sera réajustée en fin de commercialisation sur le prix de revente global réalisé. Ce contrat comprend les missions suivantes :

   - La recherche foncière et hôtelière
   - La conception et le montage du projet immobilier ou hôtelier
   - Le dépôt des autorisations administratives
   - La passation des contrats et marchés avec les intervenants
   - Le suivi de la phase chantier

Il est par ailleurs précisé que Monsieur Xavier Sterlin, membre du conseil de surveillance, pourra être consulté en sa qualité d'architecte sur les Projets. Les contrats passés se feront au prix de marché. Il n'y aura pas de contrat d'exclusivité passé avec M. Sterlin et les Sociétés pour les Projets.

Les conventions susvisées à conclure avec Novaxia SARL et celles à conclure le cas échéant avec Monsieur Sterlin sont courantes (eu égard à l'activité des Sociétés) et le seront à des conditions normales (valeur de marché pratiquée dans l'immobilier), de sorte qu'elles ne donneront pas lieu à la procédure des conventions dites réglementées, sauf avis contraire du commissaire aux comptes des Sociétés.

Enfin, chacune des Sociétés en ce qu'elle est qualifiée de FIA au regard de la Directive AIFM devra être gérée par Novaxia Asset Management, SGP en cours de création et bénéficiant depuis le 1er avril 2014 d'un agrément AMF sous conditions suspensives. Cette dernière gèrera les conflits d'intérêts dans le Groupe Novaxia, en ce qui concerne les entités qu'elle gère (notamment en termes de politique de sélection des immeubles, de politique et d'opérations de co-investissement, de transferts de participations / actifs, de politique de sélection des prestataires).

20 INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DES SOCIETES

Les Sociétés ayant été créées le 14 mars 2014 et immatriculées selon le cas les 26 et 27 mars suivant, celles-ci ne disposent pas de comptes historiques. Le bilan d'ouverture des Sociétés en date présenté à la section 3 du présent Prospectus ne reflète pas la situation financière, le patrimoine ou les résultats des Sociétés tels qu'ils seront.

20.1 INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES : BILAN D'OUVERTURE (NORMES FRANÇAISES)

Bilan d'ouverture de chacune des Sociétés :

ACTIF au 28/03/2014	En €		PASSIF au 28/03/2014	En €
Immobilisations incorporelles	0		**CAPITAUX PROPRES**	
Immobilisations corporelles	0			
Immobilisations financières	0		Capital Social	50.001,42
			Autres Fonds propres	0,94
ACTIF IMMOBILISE	**0**			
			Autres dettes (compte courant)	0,56
ACTIF CIRCULANT			Fournisseurs	0
Autres créances	**0,94**			
Disponibilités	50.001,98			
TOTAL ACTIF	**50.002,92**		**TOTAL PASSIF**	**50.002,92**

Annexes

Annexe 1 : règles et méthodes comptables

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

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

Annexe 2 : autres éléments d'information

Composition du capital social : le capital social au 28/03/2014 était de 50.001,42 euros et était composé de 53.193 actions ordinaires d'une valeur nominale de 0,94 euros.

Les Sociétés ont été immatriculées selon le cas les 26 et 27 mars 2014. La clôture du premier exercice a été fixée au 31 décembre 2015.

Commissionnement :

Lors de la souscription par un Investisseur des Actions, la Société concernée verse 6 % taxes comprises maximum du montant souscrit au(x) PSI ou à Novaxia Asset Management qui reversent une partie de cette somme aux tiers (prestataire de services d'investissement ou agent lié) ayant mis en relation l'Investisseur et la Société. Ces frais d'augmentation de capital seront imputés à hauteur de 100 % sur la prime d'émission des actions nouvelles.

Les Sociétés doivent supporter ensemble les frais de constitution et d'augmentation de capital (avocats, rapport des contrôleurs légaux, frais juridiques, etc.) estimés à 15 K€ et de publicité (plaquettes, site Internet, etc.) estimés à 6 K€, puis payer chaque année des frais de fonctionnement récurrents (hors frais de distribution de dividendes aux Investisseurs), notamment aux avocats, au commissaire aux comptes, au comptable et à la compagnie d'assurance, estimés à un montant compris entre 15 et 25 K€. La mise en conformité avec la Directive AIFM mettra également à la charge des Société des frais de conseil de société de gestion et de dépositaire. En outre, des frais et charges liés à l'emprunt seront supportés en fonction des taux et conditions fixés par le marché et du montant emprunté.

Frais à la charge du Souscripteur et frais de fonctionnement et de gestion des Sociétés

a) Frais à la charge du Souscripteur

Les frais et commissions liés à l'Opération sont détaillés dans le tableau ci-après sur la base de fonds collectés compris entre 1.875.000 et 2.500.000 euros par Société. Aucun autre frais ou commission n'est susceptible d'être perçu auprès du Souscripteur.

Typologie des frais	Assiette	Taux barème
Commission de placement (incluse dans le prix de souscription versé par le Souscripteur et rétrocédée par la Société à ses intermédiaires)	Montant des souscriptions	6%
« Commission » de performance	En cas de cession de 100 % des titres de la Société, de distribution de dividendes/ réserves, ou encore du boni de liquidation, le prix de cession, le montant de la distribution ou le boni de liquidation (la « ***Performance*** »), selon le cas sera réparti comme suit : - Rang 1 : Répartition de la Performance entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts à la date de décision de la Performance*), permettant à chacun d'entre eux de se voir rembourser, selon leur qualité de commanditaire ou de commandité, la valeur nominale de leurs actions et/ou le montant de leur apport en contrepartie duquel ils ont reçus des Parts dans la limite toutefois de la Performance ; - Rang 2 : s'il existe un solde (« ***Solde 1*** »), Répartition du Solde 1 entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts à la date de décision de la Performance*), permettant à chacun d'entre eux de se voir rembourser l'éventuelle prime d'émission versée concomitamment à la souscription de leurs actions, dans la limite toutefois du Solde 1 ; - Rang 3 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1 et 2 (« ***Solde 2*** »), le Répartition du Solde 2 entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts à la date de décision de la Performance*), permettant à chacun d'entre eux de se voir verser une somme correspondant à un intérêt annuel de quatre (4) % capitalisé calculé sur la période courant, pour chaque souscription, entre la date de certificat du dépositaire des fonds relatif à ladite souscription ou la date de versement des sommes représentatives des Parts (lors de la création de la Société ou lors de souscriptions ultérieures) et la date de décision de la Performance , sur la base : o du prix de souscription de leurs actions et/ou Parts, o diminué du montant total (ou de la valeur) de toutes distributions de quelle que nature que ce soit déjà versées auxdites actions et Parts depuis leur souscription (dividendes, primes, réserves, remboursement de tout ou partie du nominal en cas de réduction de capital, etc). Ce montant total sera apprécié au jour de la décision de la Performance ; le taux de 4% sera calculé en prenant en compte la date de souscription des actions et Parts et la date des versements intervenus depuis cette date. le tout dans la limite toutefois du Solde 2 (de sorte que l'intérêt annuel susvisé est un maximum). - Rang 4 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1, 2 et 3 (« ***Solde 3*** »), Répartition du Solde 3 **(i) à concurrence de 50 % au profit de Novaxia Finance** et (ii) à concurrence de 50 % au profit des commanditaires autres que Novaxia Finance et des commandités, au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de Performance*	

	(*) la date de décision de la Performance s'entend selon le cas, de la date de réalisation de la cession de 100 % des actions, de la date de décision de distribution de dividendes ou de réserves, ou de la date de décision de la liquidation.

b) Frais de fonctionnement et de gestion par Société:

Typologie des frais	Estimation du montant
Frais de constitution d'une Société, y compris frais de conseils et formalités	15 000 €
Frais de publicité	6 666 €
Frais de fonctionnement liés à l'exploitation par une Société de son activité, y compris avocats, commissaires aux comptes, experts comptables, notaire **hors** (i) rémunération de Gérance et frais de gestion à verser à la SGP Novaxia Asset Management (« NAM ») en cours de création pour se conformer aux dispositions de la directive AIFM 2011/61/UE, tels que détaillés ci-après, et (ii) honoraires à verser à Novaxia SARL, tels que détaillés ci-après	Entre 15 000 € et 25 000 /an
Rémunération du Gérant	90.000 €HT / an
Jetons de présence au profit des membres du Conseil de Surveillance	5 000 € /an
Frais de personnel	33 566 €/an
Frais d'emprunt	Frais et charges d'intérêts suivant les conditions du marché et en fonction du montant emprunté.

Il est par ailleurs rappelé que des conventions seront conclues avec Novaxia SARL, rémunéré de la façon suivante, quel que soit l'immeuble concerné:

- Un contrat de pilotage de la commercialisation de maximum 10% HT du prix global TTC de revente des immeubles,
- Un contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée (comprenant le sourcing, la phase de conception et la phase exécution des travaux) de 5 % HT maximum du prix de revente global prévisionnel des immeubles. Cette somme sera réajustée en fin de commercialisation sur le prix de revente global réalisé.

L'attention de l'Investisseur potentiel est attirée sur le fait qu'en application de la directive 2011/61/UE du 8 juin 2011 (Directive AIFM), transposée en droit français par l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs, chacune des Sociétés devra se conformer aux dispositions de ladite directive au plus tard le 22 juillet 2014.

Par conséquent, chacune des Sociétés fera le nécessaire afin de se mettre en conformité avec ces dispositions et, plus particulièrement :
- Elle aura recours à une société de gestion de portefeuille « SGP » agréée par l'AMF en charge de sa gestion; et
- Elle désignera un dépositaire conformément aux dispositions des articles L.214-24-3 et suivants du code monétaire et financier.

Frais liés à la mise en conformité avec la directive AIFM par Société

Typologie des frais	Estimation du montant
Frais de dépositaire	Entre 0,10% et 0,30% par an du montant de la collecte

Ces éléments organisationnels et administratifs seront susceptibles d'augmenter les coûts de fonctionnement de chacune des Sociétés à hauteur d'un montant maximum de 0,30 % annuel du montant de la collecte.

20.2 INFORMATIONS FINANCIERES PRO-FORMA

Non applicable.

20.3 ETATS FINANCIERS

Les émetteurs n'établiront pas d'états financiers consolidés, puisqu'ils n'appartiennent à, ni n'animent, aucun groupe de sociétés.

20.4 VERIFICATION DES INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES : RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LE BILAN D'OUVERTURE ET RAPPORT DU COMMISSAIRE CHARGE DE VERIFIER l'ACTIF ET LE PASSIF

20.4.1 Rapport du commissaire aux comptes sur le bilan d'ouverture

Est ci-après reproduit le rapport établi pour NIO 3 IMMO PARIS NORD (sans son annexe), étant précisé que des rapports identiques ont été émis par le même commissaire aux comptes pour chacune des Sociétés

SCA NIO 3 IMMO PARIS NORD

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LE BILAN D'OUVERTURE EN DATE DU 28 MARS 2014

Mesdames, Messieurs les Associés commanditaires,

A l'attention du Gérant,

A la suite de la demande qui m'a été faite et en ma qualité de commissaire aux comptes de la société NIO 3 IMMO PARIS NORD – Société en commandite par actions – j'ai effectué un audit du bilan d'ouverture, tel qu'il est joint au présent rapport.

Ce bilan d'ouverture a été établi sous la responsabilité du gérant de la société. Il m'appartient, sur la base de mon audit, d'exprimer une opinion sur ce bilan d'ouverture.

J'ai effectué mon audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que le bilan d'ouverture ne comporte pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté de ce bilan d'ouverture et à apprécier sa présentation d'ensemble. J'estime que mes contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

A mon avis, le bilan d'ouverture représente sincèrement, dans tous ses aspects significatifs, la situation financière et le patrimoine de la société au 28 mars 2014, conformément aux règles et principes comptables applicables en France.

Fait à Verrières-le-Buisson, le 28 mars 2014

Jean BESSON
Commissaire aux Comptes inscrit
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

20.4.2 Rapport du commissaire chargé de vérifier l'actif et le passif

*Est ci-après reproduit le rapport établi pour NIO 3 IMMO PARIS NORD, étant précisé que des rapports identiques ont été émis par le même commissaire chargé de vérifier l'actif et le passif pour chacune des Sociétés et qu'ils sont disponibles sur le site des Sociétés (*http://www.nio-3.com*).*

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission prévue par l'article L. 225-131 du Code de commerce qui nous a été confiée par décision de l'associé commandite unique et décision des commanditaires en date du 27 mars 2014, nous avons établi le présent rapport sur la vérification de l'actif et du passif de votre société, tels qu'ils résultent de l'état joint ci-après, ainsi que sur les avantages particuliers consentis (le cas échéant).

Cette mission s'inscrit dans le cadre de l'augmentation de capital avec offre au public qui vous est proposée.

L'état de l'actif et du passif de la société au 28/03/2014, ainsi que ses notes annexes, ont été établis par le gérant de la société. Il nous appartient, sur la base de notre vérification, d'exprimer une conclusion au regard, d'une part, de cet actif et de ce passif déterminés conformément aux règles et principes comptables français et, d'autre part, des avantages particuliers consentis.

1. PRESENTATION

1.1 Société concernée

La société NIO 3 IMMO PARIS NORD a été immatriculée le 27/03/2014 au RCS de Paris sous le numéro 801 334 111, sous la forme de société en commandite par actions au capital de 50.001,42 euros divisé en 53 193 actions de 0,94 euro de valeur nominale chacune.

La Société sera dissoute automatiquement le 31 décembre 2025, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Ainsi qu'il ressort de l'article 5 des statuts la société a pour objet social, en France ou au sein de l'Union Européenne :

- L'acquisition de tous terrains, immeubles, biens et droits immobilier ou volumes situés dans le secteur géographique visé à l'article 2 « dénomination sociale » ;
- Les activités de construction, sur les terrains ou dans les volumes acquis, d'immeubles en vue de leur vente ;
- La vente, en totalité ou par fractions, avant ou après achèvement, des constructions ainsi édifiées ;
- Et plus généralement toute activité de promotion immobilière (en ce compris l'initiation, l'étude, le financement, la réalisation, la gestion et la commercialisation d'affaires immobilières, l'aménagement et la mise en valeur de tous immeubles,

locaux ou terrains situés dans le secteur géographique visé à l'article 2 « dénomination sociale », etc.) ;
- toutes opérations industrielles, financières, commerciales, civiles, mobilières et immobilières, notamment par le biais d'emprunts et garanties, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes de nature à favoriser son développement ou son extension, pourvu que ces opérations se situent dans le secteur géographique visé à l'article 2 « dénomination sociale ».

1.2 Actionnariat

Le capital social est divisé en 53 193 actions ordinaires, le nominal de chaque action est de 0,94 euro, ainsi réparti entre les associés commanditaires :
- 1 action à la société NOVAXIA FINANCE,
- 1 action à Monsieur Xavier STERLIN
- 1 action à Monsieur Richard WRIGLEY
- 10 638 actions à Monsieur Daves TAIEB
- 10 638 actions à Monsieur Daniel TAIEB
- 10 638 actions à Monsieur Henri BENCHETRIT
- 10 638 actions à Monsieur Michel BENCHETRIT
- 10 638 actions à Monsieur Bruno KAHAN

La société NOVAXIA GESTION, unique associée commanditée, indéfiniment et solidairement responsable des dettes sociales, reçoit à la constitution de la société une part d'associé commandité en contrepartie de son apport de 0,94 euros en numéraire. Cette part n'entre pas dans la composition du capital social et ne donne pas droit à l'attribution d'actions représentatives d'une fraction du capital social. L'apport est affecté à un compte « Autres fonds propres ».

1.3 Etats financiers

1.3.1 Bilan d'ouverture

Le bilan ci-après annexé et ses notes annexes reflètent le bilan d'ouverture de la société lors de sa création. Ils ne reflètent pas le patrimoine ou les résultats de la société tels qu'ils seront à l'issue de l'augmentation de capital.

La société précise qu'entre sa date de création et celle de l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers sur le prospectus, aucun événement suffisamment significatif ne nécessitera d'établir un arrêté comptable intermédiaire.

1.3.2 Eléments composant l'actif et le passif de la société

Les seuls éléments à l'actif du bilan de la société sont le compte bancaire et le compte d'associé apport en numéraire (poste « Autres créances »)

En l'absence à ce jour d'opération sur la société, la libération du capital social, soit 50.001,42 euros trouve sa contrepartie dans un compte bancaire pour un montant équivalent et l'apport de l'associé en numéraire pour 0,94 euro sa contrepartie dans un compte « Autres fonds propres ».

2 VERIFICATIONS EFFECTUEES ET APPRECIATION

Nous avons effectué notre vérification selon les normes de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes. Ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier :

– si l'actif et le passif de la société, tels qu'ils figurent dans l'état établi, sont déterminés conformément aux règles et principes comptables français et font l'objet, dans les notes annexes qui accompagnent cet état, d'une information appropriée compte tenu notamment du contexte dans lequel l'émission d'actions est proposée à l'assemblée ;

– si les avantages particuliers consentis font l'objet d'une information appropriée au regard notamment de leur nature et de leurs conséquences pour l'actionnaire.

Une telle vérification s'analyse comme le contrôle des éléments constitutifs du patrimoine de la société, notamment au regard des assertions habituellement retenues pour l'établissement des comptes. Elle consiste également à apprécier l'incidence éventuelle, sur l'actif et le passif, des événements survenus entre la date à laquelle a été établi l'état correspondant et la date de notre rapport. Elle comprend enfin une analyse de la nature et des conséquences pour l'actionnaire des avantages particuliers consentis.

Nous avons également contrôlé et analysé les informations présentées dans les statuts de la société et les mentions incluses dans le projet de prospectus.

Les avantages particuliers ont fait l'objet d'une rapport établi par un commissaire aux avantages particuliers (Mme Raymond en date du 14 mars 2014) dont les conclusions font état de l'absence d'observation sur les avantages particuliers consentis au profit de personnes nommément désignées, la société NOVAXIA SARL, d'une part, et la société NOVAXIA FINANCE, d'autre part.

J'ai obtenu l'ensemble des pièces justificatives me permettant de porter un jugement sur les éléments d'actif et de passif de la société.

3 CONCLUSION

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur l'actif et le passif de la société, déterminés conformément aux règles et principes comptables français, et sur les avantages particuliers consentis.

Paris, le 28 mars 2014
Le Commissaire désigné en application
De l'article L. 225-131 du Code de commerce

Florent BELLIARD
Commissaire aux comptes

20.5 DATE DES DERNIERES INFORMATIONS FINANCIERES

Les Sociétés ayant été immatriculées selon le cas les 26 et 27 mars 2014, elles n'ont pas publié à la date de rédaction du présent Prospectus d'autres informations financières que le bilan d'ouverture présenté à la section 3 du présent Prospectus.

20.6 INFORMATIONS FINANCIERES INTERMEDIAIRES ET AUTRES

Les Sociétés ayant été constituées le 14 mars 2014 et immatriculées selon le cas les 26 et 27 mars suivant, elles n'ont pas publié à la date de visa du présent Prospectus d'autres informations financières que le bilan d'ouverture présenté à la section 3 du présent Prospectus.

20.7 POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES

Les Sociétés ayant été créées le 14 mars 2014 et immatriculées selon le cas les 26 et 27 mars suivant, aucun dividende n'a encore été versé.

Les Sociétés n'ont pas de politique de dividende préétablie.

Au regard de la nature des Projets dans lesquels les Sociétés s'engagent, une éventuelle distribution de dividende ne pourrait pas intervenir avant un délai de 3 à 8 ans à compter du début de l'exploitation.

En cas de décision des associés de procéder à une distribution de dividendes, ceux-ci-seraient

répartis comme suit conformément aux dispositions statutaires :

- Rang 1 : le dividende sera réparti entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir rembourser, selon leur qualité de commanditaire ou de commandité, la valeur nominale de leurs actions et/ou le montant de leur apport en contrepartie duquel ils ont reçus des Parts dans la limite toutefois du dividende ;

- Rang 2 : s'il existe un solde (« ***Solde 1*** »), le Solde 1 sera réparti entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir rembourser l'éventuelle prime d'émission versée concomitamment à la souscription de leurs actions, dans la limite toutefois du Solde 1 ;

- Rang 3 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1 et 2 (« ***Solde 2*** »), le Solde 2 sera réparti entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir verser une somme correspondant à un intérêt annuel de quatre (4) % capitalisé calculé sur la période courant, pour chaque souscription, entre la date de certificat du dépositaire des fonds relatif à ladite souscription ou la date de versement des sommes représentatives des Parts (lors de la création de la Société ou lors de souscriptions ultérieures) et la date de décision de la distribution , sur la base :

  - du prix de souscription de leurs actions et/ou Parts,
  - diminué du montant total (ou de la valeur) de toutes distributions de quelle que nature que ce soit déjà versées auxdites actions et Parts depuis leur souscription (dividendes, primes, réserves, remboursement de tout ou partie du nominal en cas de réduction de capital, etc).
    Il est précisé que ce montant total sera apprécié au jour de la décision de distribution et que le taux de 4% sera calculé en prenant en compte la date de souscription des actions et Parts et la date des versements intervenus depuis cette date.

  le tout dans la limite toutefois du Solde 2 (de sorte que l'intérêt annuel susvisé est un maximum).

- Rang 4 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1, 2 et 3 (« ***Solde 3*** »), le Solde 3 sera réparti (i) à concurrence de 33 % au profit de Novaxia Finance et (ii) à concurrence de 67 % au profit des commanditaires autres que Novaxia Finance et des commandités, au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution.

20.8 PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE

Depuis la date de création des Sociétés, aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage n'a été engagée à l'encontre de celles-ci.

A la connaissance des Sociétés, il n'existe pas de litige, arbitrage ou fait exceptionnel susceptible d'avoir un impact défavorable significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats de celles-ci et du Groupe Novaxia à la date de visa du présent Prospectus.

20.9 CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE DES SOCIETES

Les informations financières et commerciales contenues dans le présent Prospectus n'ont connues aucun changement significatif depuis la date de constitution des Sociétés.

Le contrôleur légal des comptes a vérifié les informations portant sur la situation financière au 28/03/2014.

21 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

21.1 CAPITAL SOCIAL

21.1.1 Montant du capital social

A la date de visa du présent Prospectus, le capital social de chacune des Sociétés s'élève à 50.001,42 euros divisé en 53.193 actions ordinaires de 0,94 euro chacune, libérées en totalité.

21.1.2 Titres non représentatifs du capital

A la date de visa du présent Prospectus, il n'existe aucun titre non représentatif du capital (autre que la part de commandité détenue par Novaxia Gestion).

21.1.3 Actions détenues par les Sociétés ou pour son compte

A la date de visa du présent Prospectus, les Sociétés ne détiennent aucune de leurs propres actions et aucune action des Sociétés n'est détenue par un tiers pour leur compte.

21.1.4 Valeurs mobilières convertibles, échangeable ou assorties de BSA

N/A

21.1.5 Droits d'acquisition et/ou obligations attachés au capital émis mais non libéré et engagement d'augmentation du capital

L'Assemblée Générale des associés commanditaires de chacune des Sociétés en date du 01/04/2014 a délégué sa compétence au Gérant, à l'effet de procéder à une ou plusieurs augmentations de capital des Sociétés, aux termes des résolutions reproduites dans leur intégralité à la section 4.6 de l'Annexe III.

21.1.6 Informations relatives au capital des Sociétés du groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option

Les statuts des Sociétés ne contiennent pas de clause d'agrément.

En application de l'article 10.1.1 a) des statuts des Sociétés, les Investisseurs s'interdisent toute cession d'action(s) à titre onéreux (vente, échange, apport en société), avant de les avoir préalablement offertes par priorité à la société Novaxia SARL qui disposera d'un droit de préemption pour les acquérir.

En application de l'article 10.1.1 b) des statuts des Sociétés, à compter du 1er janvier 2020, Novaxia SARL pourra, à sa demande, acquérir 100 % des actions des Investisseurs en application d'une promesse unilatérale de vente statutaire que ces derniers lui consentent (ou à toute personne qu'elle se substituera), à un prix égal à la dernière valeur liquidative disponible calculée par un expert indépendant désigné par (i) le Conseil de surveillance avec le vote favorable d'au moins un membre indépendant ou (ii) la société de gestion de portefeuille

(NAM) lorsque celle-ci gèrera les Sociétés. La désignation de l'expert interviendra à compter du 01/10/2019, et en tout état de cause dans les 3 mois précédant la levée de l'option par Novaxia. Le prix de cession sera réparti de manière inégalitaire entre les commanditaires comme précisé à la section 6.3.3 ci-avant.

21.1.7 Evolution du capital social

Les Sociétés n'ont procédé à aucune modification de leur capital social depuis leur immatriculation, selon le cas les 26 et 27 mars 2014. Le capital social de chaque Société à la date de visa du présent Prospectus s'élève à 50.001,42 euros, divisé en 53.193 actions ordinaires de 0,94 euros de valeur nominale chacune. L'assemblée générale des associés commanditaires de chaque Société en date du 01/04/2014 a délégué sa compétence au Gérant, à l'effet d'augmenter le capital social aux termes des résolutions reproduites dans leur intégralité au paragraphe 4.6 de la section II (Annexe III du Règlement Européen n°809/2004) du Prospectus.

21.2 ACTE CONSTITUTIF ET STATUTS

21.2.1 Objet social

Conformément à l'article 5 des statuts, les sociétés NIO 3 IMMO ont pour objet :

- L'acquisition de tous terrains, immeubles, biens et droits immobilier ou volumes situés dans le secteur géographique visé à l'article 2 « dénomination sociale » ;
- Les activités de construction, sur les terrains ou dans les volumes acquis, d'immeubles en vue de leur vente ;
- La vente, en totalité ou par fractions, avant ou après achèvement, des constructions ainsi édifiées ;
- Et plus généralement toute activité de promotion immobilière (en ce compris l'initiation, l'étude, le financement, la réalisation, la gestion et la commercialisation d'affaires immobilières, l'aménagement et la mise en valeur de tous immeubles, locaux ou terrains situés dans le secteur géographique visé à l'article 2 « dénomination sociale », etc.) ;
- toutes opérations industrielles, financières, commerciales, civiles, mobilières et immobilières, notamment par le biais d'emprunts et garanties, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes de nature à favoriser son développement ou son extension, pourvu que ces opérations se situent dans le secteur géographique visé à l'article 2 « dénomination sociale ».

Plus précisément :

- Paris Nord pour NIO 3 IMMO PARIS NORD regroupe les 1er, 2ème, 3ème, 4ème, 9ème et 18ème arrondissements de Paris et les communes d'Ile de France situées au Nord, à savoir Saint-Ouen, Saint-Denis, Aubervilliers, Pantin, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Romainville, Noisy le Sec, Bobigny, Drancy, la Courneuve, le Bourget, Dugny, Stains, Pierrefitte, Villetaneuse, Epinay ;
- Paris Sud pour NIO 3 IMMO PARIS SUD regroupe les 5ème, 6ème, 7ème et 14ème arrondissements de Paris et les communes d'Ile de France situées au Sud de Paris, à savoir Issy-les- Moulineaux, Vanves, Malakoff, Montrouge, Gentilly, Le Kremlin Bicêtre, Ivry sur Seine, Charenton le Pont, Saint Maurice, Clamart, Chatillon, Bagneux, Arcueil, Cachan, Villejuif, Vitry, Alfortville, Maison Alfort, Créteil, Bonneuil, le Plessis-Robinson, Fontenay aux Roses, Sceaux, Bourg la Reine, L'Hay les Roses, Chevilly, Thiais, Choisy le Roi, Chatenay, Anthony, Fresnes, Rungis, Orly ;
- Paris Est pour NIO 3 IMMO PARIS EST regroupe les 11ème, 12ème, 13ème, 19ème et 20ème arrondissements de Paris et les communes d'Ile de France situées à l'Est de Paris, à savoir Bagnolet, Montreuil, Vincennes, Saint Mandé, Fontenay-sous-Bois, Bondy, les Pavillons-sous-Bois, Villemomble, Rosny, Nogent sur Marne, le Perreux sur Marne, Bry sur Marne, Joinville le Pont, Champigny, Saint-Maur ;

- Paris Ouest pour NIO 3 IMMO PARIS OUEST regroupe les 8ème, 15ème, 16ème et 17ème arrondissements de Paris et les communes d'Ile de France situées à l'Ouest de Paris, à savoir Boulogne, Suresnes, Puteaux, Neuilly, Levallois Perret, Clichy, Villeneuve la Garenne, Nanterre, Courbevoie, Asnières, la Garenne Colombes, Bois Colombes, Colombes, Gennevilliers ;
- Le Quart Sud Est pour NIO 3 IMMO QUART SUD EST regroupe les régions PACA, Languedoc-Roussillon, Auvergne et Rhône-Alpes
- Quant à NIO 3 IMMO DIVERSIFICATION, elle investit en Europe et en France dans les zones géographiques non couvertes par les autres sociétés NIO 3 IMMO.

Conformément à l'article 5 des statuts, les sociétés NIO 3 HOTEL ont pour objet :

- La location en meublé de tourisme, en totalité ou en fractions de tous immeubles, biens et droits immobiliers ayant vocation à porter un nombre d'étoiles mentionné dans la dénomination sociale de chacune de ces Sociétés, et la fourniture de prestations de services para-hôteliers se rattachant auxdites locations ;
- La gestion et l'exploitation, sous toutes formes et par tous moyens, de tout fonds de commerce d'hôtel ou de résidence hôtelière ou para-hôtelière ayant vocation à porter un nombre d'étoiles mentionné dans la dénomination sociale de chacune de ces Sociétés ;
- toutes opérations industrielles, financières, commerciales, civiles, mobilières et immobilières, notamment par le biais d'emprunts et garanties, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes de nature à favoriser son développement ou son extension, pourvu que ces opérations aient vocation à porter un nombre d'étoiles mentionné dans la dénomination sociale de chacune de ces Sociétés.

Il est précisé que deux sociétés NIO 3 HOTEL distinctes n'exploiteront pas 2 hôtels d'une même classification.

21.2.2 Dispositions statutaires ou autres relatives aux membres des organes d'administration et de direction

Les dispositions statutaires relatives aux membres des organes d'administration et de direction des Sociétés sont présentées à la section 16.4.2 du présent Prospectus.

21.2.3 Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions des Sociétés

Les dispositions suivantes sont applicables dans chacune des Sociétés :

Les actions ordinaires sont toutes émises en la forme nominative.

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

Les associés commanditaires :

- s'interdisent toute cession d'action(s) à titre onéreux (vente, échange, apport en société), avant de les avoir préalablement offertes par priorité à la société Novaxia qui disposera d'un droit de préemption pour les acquérir.

- s'obligent à céder, à compter du 01/01/2020, 100 %de leurs actions à Novaxia SARL (ou à toute personne qu'elle se substituera) dans le cadre d'une promesse unilatérale de vente qui lui est consentie au titre de l'article 10.1.1 b) des statuts.

Les actions ont droit aux dividendes/réserves, au prix de cession en cas de cession de 100 % des actions de la Société et au boni de liquidation (la « ***Performance*** ») dans les conditions

exposées dans le tableau de la section 10.2.1 ci-avant (colonne « *Commission de performance au profit de Novaxia Finance* »), compte tenu des avantages particuliers consentis au profit de Novaxia Finance.

Chaque action confère :

- un droit de vote,

- un droit préférentiel de souscription à son détenteur en cas d'augmentation de capital en numéraire avec maintien du droit préférentiel de souscription des associés.

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

La libération des actions intervient dans les conditions fixées par la loi.

Les sommes restant à verser sur les actions à libérer en espèces sont appelées par la gérance.
Tout versement en retard sur le montant des actions porte intérêt de plein droit en faveur de la Société au taux d'intérêt légal majoré de 2 points, sans qu'il soit besoin d'une demande en justice ou d'une mise en demeure.

21.2.4 Modalités de modification des droits des associés commanditaires

Les droits des associés commanditaires figurant dans les statuts ne peuvent être modifiés que par l'assemblée générale extraordinaire des associés commanditaires.

21.2.5 Assemblées générales d'associés

Dans les rapports entre associés, les statuts des Sociétés prévoient aux articles 21 à 23 que les décisions sont prises dans les conditions suivantes :

*« **ARTICLE 21 - EXPRESSION DE LA VOLONTE DE TOUS LES ASSOCIES***

21-1 Sous réserve des exceptions découlant d'une disposition expresse des présents statuts, les décisions des associés commanditaires ne sont opposables aux associés, à la Société, comme aux tiers, qu'après constatation de la concordance de la volonté exprimée par les associés commandités, avec le vote de l'assemblée générale des associés commanditaires, et le cas échéant, dans les cas prévus par le Code de commerce, le vote de l'assemblée générale des associés porteurs d'actions de préférence.

21-2 La concordance requise résulte d'un procès-verbal dressé par la gérance faisant mention expresse du résultat de la double consultation.

21-3 Les procès-verbaux sont établis à la suite les uns des autres sur le registre spécial des délibérations d'associés, tenu dans les conditions visées par la loi.

ARTICLE 22 - DECISIONS DES ASSOCIES COMMANDITES

Les décisions des commandités sont prises en Assemblée ou par consultation écrite.

Toutefois, la consultation écrite n'est pas possible et une Assemblée est obligatoire dans les trois cas suivants :

- *pour l'approbation des comptes annuels,*
- *lorsque la réunion a été demandée par l'un des commandités,*
- *pour l'approbation d'une modification du capital social prévue par un projet de plan de sauvegarde ou de redressement de la Société.*

22.1 Assemblée des commandités

22.1.1 Convocation

L'assemblée des associés commandités est convoquée par la gérance ou par le Conseil de surveillance ou par le liquidateur quinze jours au moins avant la date fixée pour la réunion par lettre simple ou recommandée avec demande d'avis de réception.

L'assemblée se réunit au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la lettre de convocation.

L'assemblée peut également valablement délibérer sur convocation verbale si tous les associés sont présents ou représentés.

22.1.2 Tenue

L'assemblée est présidée par le plus âgé des gérants associés présents. A défaut, l'assemblée convoquée désigne le président de séance. L'assemblée convoquée par un mandataire de justice est présidée par ce dernier. Pendant la liquidation, la présidence est exercée par le liquidateur.

Un associé peut se faire représenter par un autre associé commandité.

Un associé ne peut représenter qu'un seul commandité.

22.1.3 Procès-verbal

Toute délibération des associés est constatée par un procès-verbal qui indique la date et le lieu de réunion, les noms et prénoms des associés présents, les documents et rapports soumis à la discussion, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

Sous réserve des adaptations découlant de la catégorie d'associés consultés, le texte des résolutions est identique à celui des résolutions qui sont soumises d'autre part à l'assemblée générale des associés commanditaires.

Le procès-verbal doit être signé par chacun des associés présents.

Les copies ou extraits de procès-verbaux sont valablement certifiés conformes par le gérant, ou en cas de pluralité de gérants, par l'un d'eux.

22-2 Consultation écrite

Les associés commandités peuvent être consultés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La lettre contient le texte des projets de résolution, lequel - sous réserve des adaptations découlant de la catégorie d'associés consultés - est rédigé dans les mêmes termes que celui des résolutions qui sont d'autre part soumises à l'assemblée générale des associés commanditaires, ainsi que tous les documents prévus par la loi.

L'associé exprime sa décision, au pied de chaque résolution, par mention manuscrite: « OUI » ou « NON », l'absence de mention équivalente à un « OUI », et fait retour du texte des résolutions par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postée dans les dix jours de la réception de la lettre de consultation.

Le procès-verbal rédigé par la gérance fait mention de la consultation écrite et la réponse de chaque associé lui est annexée.

22-3 Majorité

Sous réserve d'autres dispositions expresses et impératives des présents statuts ou de la loi, les décisions des associés commandités sont prises dans les conditions suivantes:

- *décisions extraordinaires à l'unanimité de tous les associés commandités. Toutefois, la transformation de la société en société anonyme ou en société à responsabilité limitée est décidée avec l'accord de la majorité des associés commandités ;*
- *décisions ordinaires : à la majorité en nombre des associés commandités.*

ARTICLE 23 - ASSEMBLEES D'ASSOCIES COMMANDITAIRES

Les décisions des commanditaires sont prises en Assemblée.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent qu'en ce qu'elles ne contredisent pas (i) les règles fixées par le Code de commerce aux assemblées générales ordinaires et extraordinaires des sociétés anonymes, dans la mesure où ces dernières régissent à tous égards les assemblées d'associés commanditaires, et (ii) celles visées par l'article L.226-1 et suivants du Code précité.

23-l Nature des assemblées

Les assemblées générales ordinaires sont celles qui sont appelées à prendre toutes décisions qui ne modifient pas les statuts.

Les assemblées générales extraordinaires sont celles appelées à décider ou autoriser des modifications directes ou indirectes des statuts.

Les assemblées spéciales réunissent les titulaires d'actions d'une catégorie déterminée pour statuer sur une modification des droits des associés commanditaires de cette catégorie.

Les délibérations des assemblées générales obligent tous les associés commanditaires, même absents, dissidents ou incapables.

23-2 Convocation des assemblées

Les assemblées générales sont convoquées soit par la gérance, ou à défaut par le Conseil de surveillance, ou par le ou les commissaires aux comptes, soit par un mandataire désigné par le président du tribunal de commerce statuant en référé à la demande d'un ou de plusieurs associés commanditaires réunissant au moins 5% du capital.

En cas de pluralité de gérants, chacun des gérants peut procéder à la convocation.

Pendant la période de liquidation, les assemblées sont convoquées par le ou les liquidateurs.

Les assemblées générales sont réunies au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans l'avis de convocation.

La convocation est faite par lettre simple ou par courrier électronique (sous réserve dans ce dernier cas d'avoir recueilli préalablement l'accord du commanditaire concerné), quinze jours au moins avant la date prévue pour la réunion, à moins qu'un commanditaire ne sollicite un autre mode de convocation dans les formes prévues pour les sociétés anonymes.

23-3 Ordre du jour

L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs associés commanditaires, représentant la fraction du capital social et agissant dans les conditions et délais fixés par la loi, ont la faculté de requérir par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour, lequel ne peut être modifié sur deuxième convocation.

Elle peut toutefois, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs membres du Conseil de surveillance et procéder à leur remplacement dans les conditions fixées par la loi.

23-4 Accès aux assemblées - Pouvoirs

Tout commanditaire a droit d'assister aux assemblées générales et de participer aux délibérations. Il peut également s'y faire représenter conformément à la législation en vigueur.

23-5 Feuille de présence

A chaque assemblée est tenue une feuille de présence contenant les indications prescrites par la loi. Cette feuille de présence, dûment émargée par les associés commanditaires présents et les mandataires à laquelle sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire, ainsi que les formulaires de vote par correspondance, est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée.

23-6 Bureau

Les assemblées sont présidées par le gérant ou par les gérants s'ils sont plusieurs.

Si l'assemblée est convoquée par le Conseil de surveillance, elle est présidée par le président du Conseil ou l'un de ses membres désignés à cet effet.

En cas de convocation par les commissaires aux comptes ou par un mandataire de justice, l'assemblée est présidée par celui ou l'un de ceux qui l'ont convoquée.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par deux associés commanditaires présents et acceptant, représentant tant par eux-mêmes que comme mandataires, le plus grand nombre d'actions.

Le bureau ainsi composé désigne un secrétaire qui peut ne pas être commanditaire.

23-7 Procès-verbaux

Les délibérations des assemblées sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial, coté et paraphé.

Toutefois, ces procès-verbaux peuvent être établis sur des feuillets mobiles numérotés et paraphés sans discontinuité.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés par l'un des gérants.

Après la dissolution de la Société et pendant la liquidation, les copies ou extraits sont valablement certifiés par le seul liquidateur.

23-8 Vote

Chaque action donne droit à une voix.

23-9 Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire est réunie au moins une fois l'an, dans les six mois de la clôture de l'exercice social pour statuer sur les comptes de cet exercice, sous réserve de prolongation de ce délai par décision de justice.

Elle ne délibère valablement sur première convocation que si les associés commanditaires présents, représentés ou ayant eu recours au vote par correspondance possèdent au moins le cinquième des actions ayant le droit de vote.

Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Elle statue à la majorité des voix dont disposent les associés commanditaires présents, représentés ou ayant régulièrement recouru au vote par correspondance.

La validité de ses décisions est soumise à la concordance avec les décisions des associés commandités, prises dans les conditions indiquées à l'article 22.

23-10 Assemblée générale extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts, dans toutes leurs dispositions, les modifications quelles qu'elles soient, autorisées par la loi.

Elle ne peut augmenter les engagements des associés commanditaires sous réserves des opérations résultant d'un regroupement d'actions régulièrement effectué.

L'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement que si les associés commanditaires présents, représentés ou ayant recouru au vote par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, le quart, et sur deuxième convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote.

A défaut de ce dernier quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée avec même quorum du cinquième à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée.

Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les commanditaires présents, représentés ou ayant régulièrement recouru au vote par correspondance, la validité de ses décisions étant soumise à la concordance avec les décisions des associés commandités, prises dans les conditions indiquées à l'article 22.

Par dérogation légale aux dispositions qui précèdent, l'assemblée générale qui décide une augmentation de capital par voie d'incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission peut statuer aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale ordinaire, la validité de sa décision étant soumise à la concordance avec la décision des associés commandités, prise dans les conditions indiquées à l'article 22.

23-11 Assemblée spéciale

S'il existe plusieurs catégories d'actions, aucune modification ne peut être faite au droit des actions d'une de ces catégories sans vote conforme d'une assemblée générale extraordinaire ouverte à tous les associés commanditaires, et en outre sans vote également conforme d'une assemblée spéciale ouverte aux seuls propriétaires d'actions de la catégorie intéressée.

Les assemblées spéciales sont convoquées dans les mêmes conditions que l'assemblée générale extraordinaire.

Elles ne délibèrent valablement que si les associés commanditaires concernés présents, représentés ou ayant recouru au vote par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, le tiers, et sur deuxième convocation, le cinquième des actions concernées. Les délibérations sont valablement prises à la majorité des deux tiers des voix des commanditaires présents ou représentés ».

21.2.6 Conditions particulières régissant les modifications du capital

Les statuts de chacune des Sociétés ne contiennent aucune disposition particulière régissant les modifications du capital social.

21.3 REGIME FISCAL

Le régime fiscal décrit ci-après est celui applicable à la date de visa du présent Prospectus. Il est donc susceptible d'être amendé dans une mesure plus ou moins significative postérieurement à cette date.

21.3.1 Fiscalité applicable aux Sociétés

Les Sociétés sont des sociétés en commandite par actions soumise à l'impôt sur les sociétés.

21.3.2 Fiscalité applicable aux associés commanditaires

Les Souscripteurs personnes physiques redevables de l'ISF en 2014 pourront bénéficier d'une réduction du montant de leur ISF, à raison de 50 % du montant de leur souscription (en prime et nominale) au sein de chacune des Sociétés, la réduction étant plafonnée à 45.000 euros par année d'imposition dans les conditions prévues par l'article 885-0 V bis du Code Général des Impôts et sous réserve que les titres ne soient pas cédés durant les cinq années qui suivent, et que les apports ne soient pas remboursés aux associés au cours des dix années suivantes. Ces Souscripteurs signeront, à cet effet, un bulletin de souscription dit « ISF ».

En outre, les Souscripteurs redevables de l'impôt sur le revenu 2014 pourront investir dans la Société et bénéficier de la réduction de leur impôt sur le revenu à hauteur de 18 % de leur souscription (en prime et nominal), la réduction étant plafonnée à 9.000 euros par année d'imposition pour un célibataire et à 18.000 euros pour un couple marié, dans les conditions prévues par l'article 199 terdecies-0 A du Code Général des Impôts et sous réserve que les titres ne soient pas cédés durant les cinq années qui suivent, et que les apports ne soient pas remboursés aux associés au cours des dix années suivantes. Il est précisé que cette réduction d'impôt sur le revenu entre dans le champ d'application du plafonnement global des avantages fiscaux prévu à l'article 200-0 A du Code général des impôts. Ces Souscripteurs signeront, à cet effet, un bulletin de souscription dit « IR ».

22 CONTRATS IMPORTANTS

A la date de visa du présent Prospectus, les Sociétés n'ont signé aucun contrat les liant à un tiers. Elles pourraient toutefois, dans le cadre des Projets, conclure des contrats avec des sociétés du Groupe Novaxia, notamment avec Novaxia SARL (s'agissant des contrats de de pilotage de la commercialisation et de maîtrise d'ouvrage déléguée – cf section 16.2, et s'agissant d'éventuels co-investissements).

23 INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATION D'INTERÊTS

23.1 OPINION DU CABINET ALERION SUR L'ELIGIBILITE DES SOUSCRIPTIONS AU CAPITAL DES SOCIETES AU REDUCTIONS FISCALES PREVUES PAR LES ARTICLES 199 terdecies-0 A ET 885-0 V bis DU CODE GENERAL DES IMPOTS

NIO 3 IMMO PARIS NORD
13 rue d'Uzès
75002 Paris

NIO 3 IMMO PARIS SUD
13 rue d'Uzès
75002 Paris

NIO 3 IMMO PARIS EST
13 rue d'Uzès
75002 Paris

NIO 3 IMMO PARIS OUEST
13 rue d'Uzès
75002 Paris

NIO 3 IMMO QUART SUD-EST
13 rue d'Uzès
75002 Paris

NIO 3 IMMO DIVERSIFICATION
13 rue d'Uzès
75002 Paris

*NIO 3 HOTEL 2/3**
13 rue d'Uzès
75002 Paris

*NIO 3 HOTEL 3/4**
13 rue d'Uzès
75002 Paris

*NIO 3 HOTEL 4/5**
13 rue d'Uzès
75002 Paris

Paris, le 7 avril 2014

A l'attention de Monsieur Joachim AZAN

_____

Cher Monsieur,

Vous m'avez demandé de vous faire parvenir un avis de droit destiné à garantir aux personnes qui souscriront au capital des sociétés NIO 3 IMMO PARIS NORD, NIO 3 IMMO PARIS SUD, NIO 3 IMMO PARIS EST, NIO 3 IMMO PARIS OUEST, NIO 3 IMMO QUART SUD-EST, NIO 3 IMMO DIVERSIFICATION (ci-après ensemble les « sociétés NIO 3 IMMO ») et NIO 3 HOTEL 2/3, NIO 3 HOTEL 3/4* et NIO 3 HOTEL 4/5* (ci-après ensemble les « sociétés NIO 3 HOTEL ») ces neuf sociétés étant ci-après dénommées ensemble les « **Sociétés** » ou individuellement la « **Société** », à leurs partenaires financiers et à l'Autorité des Marchés Financiers, que le schéma de souscription au capital des Sociétés (ci-après « **le Schéma** »), tel qu'il ressort des informations contenues dans le Prospectus en date du 7 avril 2014 soumis au visa de l'Autorité des Marchés Financiers (ci-après « **le Prospectus** »), est éligible au dispositif de réduction d'Impôt de Solidarité sur la Fortune prévu par les dispositions de l'article 885-0 V bis du CGI (ci-après le « **dispositif TEPA ISF** ») et au dispositif de réduction d'impôt sur le revenu prévu par les dispositions de l'article 199 terdecies-0 A du CGI (ci-après le « **dispositif Madelin** »)..*

Je vous confirme :

- *être avocat inscrit au Barreau de PARIS depuis 1999 et être habilité, à ce titre, à émettre le présent avis de droit,*
- *avoir examiné le Prospectus, que je présume sincère et exact dans tous ses aspects et exhaustif quant à la description des modalités du Schéma, ainsi que les statuts des Sociétés ;*
- *avoir procédé à toutes recherches de droit que j'ai jugées utiles ou nécessaires en vue du présent avis.*

La présente opinion a été établie au regard des textes et de la doctrine listés ci-après formant à la date des présentes le droit positif applicable au dispositif TEPA ISF :

- ***Droit positif applicable au dispositif TEPA ISF***
  - *Article 885-0 V bis du Code général des impôts issu de l'article 16 de la loi n° 2007-1223 du 21 août 2007 ; de l'article 22 de loi n° 2007-1822 du 24 décembre 2007 portant loi de finances pour 2008 ; des articles 38 à 40 de la loi n° 2007-1824 du 25 décembre 2007 portant loi de finances rectificative pour 2007 ; de l'article 36 de la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 ; des articles 41 et 106 de la loi n° 2008-1425 du 27 décembre 2008 portant loi de finances pour 2009 ; du XIII de l'article 114 de la loi n° 2008-1443 du 30 décembre 2008, portant loi de finances rectificative pour 2008 ; des articles 14 et 15 de la loi n° 2009-122 du 4 février 2009, portant première loi de finances rectificative pour 2009; des articles 20 (V) et 26 de la loi n° 2009-1673 du 30 décembre 2009, portant loi de finances pour 2010 ; des articles 36 et 38 de la loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 portant loi de finances pour 2011 ; des articles 3, 4 et 42 de la loi n° 2011-900 du 29 juillet 2011 portant première loi de finances rectificative pour 2011 ; des articles 25 et 77 de la loi n° 2011-1977 du 28 décembre 2011, portant loi de finances pour 2012 ; des articles 27 et 59 de la loi n° 2011-1978 du 28 décembre 2011, portant quatrième loi de finances rectificative pour 2011 ; de l'article 76 de la loi n° 2012-1509 du 29 décembre 2012, portant loi de finances pour 2013 ; de l'article 25 de la loi n° 2012-1510 du 29 décembre 2012 portant troisième loi de finances rectificative pour 2012 et en dernier lieu par l'article 18 de la loi n° 2013-1329 du 29 décembre 2013 portant loi de finances rectificative pour 2013 ;*
  - *Article 299 septies de l'Annexe III au Code général des impôts dans sa version en vigueur modifiée en dernier lieu par l'article 1 du décret n° 2010-604 du 4 juin 2010 ;*

- *Article 299 octies A de l'Annexe III au Code général des impôts dans sa version en vigueur modifiée en dernier lieu par l'article 3 du décret n° 2012-653 du 4 mai 2012 ;*

- *Règlement n° 800/2008 du 6 août 2008 (règlement général d'exemption par catégories) et en particulier son annexe I, tel que modifié par le règlement de la Commission n° 1224/2013 du 29 novembre 2013 prolongeant l'application du règlement général d'exemption par catégories jusqu'au 30 juin 2014 ;*

- *Lignes directrices communautaires concernant les aides d'Etat visant à promouvoir les investissements en capital-investissement dans les petites et moyennes entreprises, publiées au JO C 194 du 18 août 2006, p. 2 ;*

- *Décision de la Commission européenne du 11 mars 2008 ;*

- *Communication de la Commission européenne 2010/ C 329/05 publiée au JO UE du 7 décembre 2010 ;*

- *Communication de la Commission 2014/C 19/04 publiée au JO UE du 22 janvier 2014 et en particulier son article 5.1 prolongeant jusqu'au 30 juin 2014 l'application des lignes directrices relatives au capital-investissement ;*

- *Décrets n° 2008-336 du 14 avril 2008, n° 2009-418 du 15 février 2009, n° 2010-1311 du 2 novembre 2010 et n° 2011-924 du 1er août 2011 ;*

- *Arrêté du 2 novembre 2010 portant application du décret n° 2010-1311 du 2 novembre 2010 relatif à l'encadrement et à la transparence des frais et commissions prélevés directement ou indirectement par les fonds et sociétés mentionnés à l'article 885-0V bis du Code général des impôts ;*

- *Arrêté du 1er août 2011 portant application du décret n° 2011-924 du 1er août 2011 relatif à l'encadrement et à la transparence des frais et commissions prélevés directement ou indirectement par les fonds et sociétés mentionnés aux articles 199 terdecies-0 A et 885-0V bis du Code général des impôts ;*

- *Arrêté du 7 février 2012 précisant les informations figurant dans l'état récapitulatif à fournir annuellement par les fonds mentionnés aux articles L. 214-30-1 et L. 214-32-1 du Code monétaire et financier et par les sociétés mentionnées au e du 3° du I de l'article 199 terdecies-0 A du Code général des impôts ainsi qu'au f du 3 du I de l'article 885-0 V bis du même code ;*

- *Décret n° 2012-465 du 10 avril 2012 relatif à l'encadrement et à la transparence des frais et commissions prélevés directement ou indirectement par les fonds et sociétés mentionnés aux articles 199 terdecies-0 A et 885-0 V bis du code général des impôts*

- *Arrêté du 10 avril 2012 portant application du décret n° 2012-465 du 10 avril 2012 relatif à l'encadrement et à la transparence des frais et commissions prélevés directement ou indirectement par les fonds et sociétés mentionnés aux articles 199 terdecies-0 A et 885-0 V bis du code général des impôts ;*

- *Arrêté du 24 janvier 2013 portant modification de l'arrêté du 7 février 2012 précisant les informations figurant dans l'état récapitulatif à fournir annuellement par les fonds mentionnés aux articles L. 214-30-1 et L. 214-32-1 du code monétaire et financier et par les sociétés mentionnées au e du 3°*

du I de l'article 199 terdecies-0 A du code général des impôts ainsi qu'au f du 3 du I de l'article 885-0 V bis du même code

- *Doctrine administrative extraite du Bulletin Officiel des Finances Publiques – Impôts (BOFIP) relative aux dispositions de l'article 885-0 V bis du Code général des impôts :*

  - *BOI-PAT-ISF-40-30-20120912 ;*
  - *BOI-PAT-ISF-40-30-10-20130614 ;*
  - *BOI-PAT-ISF-40-30-10-10-20130610 ;*
  - *BOI-PAT-ISF-40-30-10-20-20120912 ;*
  - *BOI-PAT-ISF-40-30-10-30-20120912 ;*
  - *BOI-PAT-ISF-40-30-20-20120912 ;*
  - *BOI-PAT-ISF-40-30-30-20120912 ;*
  - *BOI-PAT-ISF-40-30-30-10-20120912 ;*
  - *BOI-PAT-ISF-40-30-30-20-20120912 ;*
  - *BOI-PAT-ISF-40-30-30-30-20120912 ;*
  - *BOI-PAT-ISF-40-30-40-20130614 ;*
  - *BOI-PAT-ISF-50-10-20-10-20130614.*

- ***Droit positif applicable au dispositif Madelin[1]***

  - *Article 199 terdecies-0 A du Code général des impôts dans sa version en vigueur tel que modifié en dernier lieu par les articles 20 et 88 de la loi n° 2009-1673 du 30 décembre 2009 ; par les articles 36 et 38 de la loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 portant de finance pour 2011 et précisé par l'article 1 du décret n° 2010-421 du 27 avril 2010 ; par les articles 3 et 42 de la loi n° 2011-900 du 29 juillet 2011 portant première loi de finances rectificative pour 2011 ; par les articles 25 et 77 de la loi n° 2011-1977 du 28 décembre 2011, portant loi de finances pour 2012 ; par des articles 18 et 59 de la loi n°2011-1978 du 28 décembre 2011, portant quatrième loi de finances rectificative pour 2011 ; par les articles 75, 75 et 76 de la loi n° 2012-1509 du 29 décembre 2012 portant loi de finances pour 2013 ; par l'article 18 de la loi n° 2013-1329 du 29 décembre 2013 portant loi de finances rectificative pour 2014 et par l'article 17 de la loi n° 2013-1278 du 29 décembre 2013 portant loi de finances pour 2014 ;*

  - *Article 46 AI bis de l'Annexe III au Code général des impôts dans sa version en vigueur telle que modifiée en dernier lieu par l'article 1 du décret n° 2007-1816 du 21 décembre 2007 ;*

  - *Doctrine administrative extraite du Bulletin Officiel des Finances Publiques – Impôts (BOFIP) relative aux dispositions de l'article 199 terdecies-0 A du Code général des impôts :*

    - *BOI-IR-RICI-90-20120912 ;*
    - *BOI-IR-RICI-90-10-20120912 ;*
    - *BOI-IR-RICI-90-10-10-20120912 ;*
    - *BOI-IR-RICI-90-10-20-20120912 ;*
    - *BOI-IR-RICI-90-10-20-10-20140113 ;*
    - *BOI-IR-RICI-90-10-20-20-20120912 ;*
    - *BOI-IR-RICI-90-10-20-30-20120912 ;*
    - *BOI-IR-RICI-90-10-20-40-20120912 ;*
    - *BOI-IR-RICI-90-10-30-20120912 ;*
    - *BOI-IR-RICI-90-20-20120912 ;*
    - *BOI-IR-RICI-90-20-10-20120912 ;*
    - *BOI-IR-RICI-90-20-20-20120912 ;*

[1] *Etant précisé que certaines des dispositions listées dans la description du droit positif applicable au dispositif TEPA ISF sont également applicable au dispositif Madelin.*

- *BOI-IR-RICI-90-20-20-10-20120912 ;*
- *BOI-IR-RICI-90-20-20-20-20120912 ;*
- *BOI-IR-RICI-90-20-20-30-20120912 ;*
- *BOI-IR-RICI-90-30-20120912 ;*
- *BOI-IR-RICI-90-40-20120912 ;*
- *BOI-IR-RICI-100-20120912 ;*
- *BOI-IR-RICI-110-20120912 ;*
- *BOI-IR-RICI-120-20120912.*

➢ ***Description générale du Schéma***

Le Schéma consiste en des souscriptions en numéraire au capital de neuf sociétés opérationnelles, qui, chacune a pour objet une activité de promotion immobilière (pour les sociétés NIO 3 IMMO) ou l'exploitation d'une activité d'hôtellerie ou de meublés touristiques pour des séjours de courte durée de type parahôtellerie (pour les sociétés NIO 3 HOTEL), étant précisé que ces dernières pourront, le cas échéant, être propriétaires des murs dans lesquels l'activité hôtelière sera exploitée.

Chacune des sociétés NIO 3 IMMO opère dans un secteur géographique distinct, à savoir Paris Nord, Paris Sud, Paris Est, Paris Ouest, le Quart Sud-Est (correspondant aux régions PACA, Languedoc-Roussillon, Auvergne et Rhône-Alpes). La société NIO 3 IMMO DIVERSIFICATION opère dans les secteurs géographiques non couverts par les autres Sociétés. Le secteur géographique dans lequel opère chacune des sociétés NIO 3 IMMO est repris dans sa dénomination sociale.

Il est en outre précisé au point 6.1.1 du Prospectus que :

- *Paris Nord regroupe les 1er, 2ème, 3ème, 4ème, 9ème et 18ème arrondissements de Paris et les communes d'Ile de France situées au Nord, à savoir Saint-Ouen, Saint-Denis, Aubervilliers, Pantin, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Romainville, Noisy le Sec, Bobigny, Drancy, la Courneuve, le Bourget, Dugny, Stains, Pierrefitte, Villetaneuse, Epinay ;*

- *Paris Sud regroupe les 5ème, 6ème, 7ème et 14ème arrondissements de Paris et les communes d'Ile de France situées au Sud de Paris, à savoir Issy-les- Moulineaux, Vanves, Malakoff, Montrouge, Gentilly, Le Kremlin Bicêtre, Ivry sur Seine, Charenton le Pont, Saint Maurice, Clamart, Chatillon, Bagneux, Arcueil, Cachan, Villejuif, Vitry, Alfortville, Maison Alfort, Créteil, Bonneuil, le Plessis-Robinson, Fontenay aux Roses, Sceaux, Bourg la Reine, L'Hay les Roses, Chevilly, Thiais, Choisy le Roi, Chatenay, Anthony, Fresnes, Rungis, Orly ;*

- *Paris Est regroupe les 11ème, 12ème, 13ème, 19ème et 20ème arrondissements de Paris et les communes d'Ile de France situées à l'Est de Paris, à savoir Bagnolet, Montreuil, Vincennes, Saint Mandé, Fontenay-sous-Bois, Bondy, les Pavillons-sous-Bois, Villemomble, Rosny, Nogent sur Marne, le Perreux sur Marne, Bry sur Marne, Joinville le Pont, Champigny, Saint-Maur ;*

- *Paris Ouest regroupe les 8ème, 15ème, 16ème et 17ème arrondissements de Paris et les communes d'Ile de France situées à l'Ouest de Paris, à savoir Boulogne, Suresnes, Puteaux, Neuilly, Levallois Perret, Clichy, Villeneuve la Garenne, Nanterre, Courbevoie, Asnières, la Garenne Colombes, Bois Colombes, Colombes, Gennevilliers ;*

- *Le Quart Sud Est regroupe les régions PACA, Languedoc-Roussillon, Auvergne et Rhône-Alpes ;*

- *Quant à IMMO DIVERSIFICATION, elle investit en Europe et en France dans les zones géographiques non couvertes par les autres sociétés NIO 3 IMMO.*

Les sociétés NIO 3 IMMO opèrent donc sur des secteurs géographiques distincts.

Les sociétés NIO 3 HOTEL opèrent sur des marchés distincts en fonction de la catégorie de confort des établissements hôteliers ou para-hôteliers et en particulier en fonction du nombre d'étoiles attribuées aux établissements. Les différents segments sont les établissements 2/3 étoiles, les établissements 3/4 étoiles et les établissements 4/5 étoiles.

*Le résumé (ci-après le « **Résumé** ») précise en outre au point B3 que deux sociétés NIO 3 HOTEL distinctes ne pourront pas exploiter deux hôtels d'une même classification.*

L'objet social de chaque Société est décrit à l'article 5 des statuts de chaque société tels que modifiés en dernier lieu par les assemblées générales de chaque sociétés intervenues en date du 27 mars 2014. L'objet des sociétés est également décrit au point B3 du Résumé. Il est également repris de manière exhaustive aux points 6.1.1 et 21.2.1. du Titre 1 du Prospectus.

Le mécanisme de l'offre liée est synthétisé dans un tableau qui figure au point E3 du Résumé et au point 5.1 du Titre II du Prospectus.

Dans ces conditions, et sous réserve de l'exercice effectif de l'activité décrite dans le Prospectus, l'activité des Sociétés constitue une activité industrielle et commerciale au sens des dispositions du b) du 1 du I de l'article 885-0 V bis du Code général des Impôts et du 2° du I de l'article 199 terdecies-0 A du CGI, étant précisé que les activités décrites ci-dessus ne constituent pas des activités immobilières exclues du dispositif de réduction fiscale, par l'article 38 de la loi de finances pour 2011.

Il est en outre précisé qu'aux termes du Prospectus, le Schéma ne sera mis en place que si le montant des souscriptions reçues des souscripteurs redevables de l'ISF ou de l'IR s'élève au moins à 1.875.000 euros à la date du 20 mai 2014.

- *<u>Avantages fiscaux offerts par l'article 885-0 V bis du CGI</u>*

L'article 885-0 V bis du CGI, tel qu'interprété par les commentaires administratifs figurant dans le BOFIP (commentaires BOI-PAT-ISF-40-30-20120912 à BOI-PAT-ISF-40-30-40-20120912 listés ci-dessus) permet notamment, aux redevables de l'ISF, d'imputer sur leur ISF, dans la limite annuelle de 45.000 euros, 50% du montant des versements effectués au titre de souscriptions en numéraire au capital de sociétés opérationnelles qui respectent les conditions mentionnées ci-après.

Ainsi, au regard du dispositif applicable à la date de la présente opinion, les redevables de l'ISF qui souscriront au capital des Sociétés d'ici le 12 juin 2014 (date limite de souscription à l'offre) auront droit à une réduction de 50 % du montant souscrit, dans la limite de 45.000 €.

Les versements pris en compte pour la détermination de la réduction d'ISF sont ceux effectués par les redevables de l'ISF entre la date limite de dépôt de la déclaration de l'année précédant celle de l'imposition et la date limite de dépôt de la déclaration de l'année d'imposition. Une fois les augmentations de capital réalisées au sein de tout ou partie des Sociétés dans le cadre du Schéma, la part des souscriptions reçues par les Sociétés et versée par ces dernières pour rémunérer les conseillers en gestion de patrimoine (« CGP ») ouvre également droit à la réduction fiscale.

Il est également précisé que les redevables dont le patrimoine net n'excède pas 2.570.000 € ne seront pas soumis à l'obligation de déposer une déclaration d'ISF mais pourront se contenter de porter le montant de leur patrimoine brut et de leur patrimoine net dans une rubrique spécifique de leur déclaration de revenus à déposer au plus tard le 20 mai 2014 si le contribuable dépose une déclaration papier ou avant une date comprise entre le 27 mai 2014 et le 10 juin 2014 (en fonction de la zone géographique) si le contribuable télédéclare. Dans ce cas l'ISF sera payé au 30 septembre avec le solde de l'impôt sur le revenu.

Pour ces redevables, les commentaires administratifs (BOI-PAT-ISF-50-10-20-10-20130614 § n° 120) précisent que les versements retenus « sont ceux effectués jusqu'à la date limite de dépôt de leur déclaration d'ensemble des revenus, c'est à dire soit la date

limite de dépôt de la déclaration d'ensemble des revenus « papier », s'ils choisissent de déposer une telle déclaration, soit la date limite de télédéclaration correspondant à leur zone géographique, s'ils procèdent par télédéclaration. Ces dates limites de dépôt sont portées à la connaissance des redevables notamment sur le portail fiscal «impot.gouv.fr » lors de la campagne annuelle de souscription de la déclaration d'ensemble des revenus ».

Dans la mesure où la date de dépôt de la déclaration papier des contribuables dont le patrimoine est inférieur à 2.570.000 € est fixée au 20 mai 2014, date à laquelle Novaxia SARL devra, le cas échéant, annuler totalement ou partiellement l'opération, les contribuables dont le patrimoine est inférieur à 2,570 M€ qui optent pour le dépôt d'une déclaration papier devront souscrire au plus tard le 19 mai 2014. Les contribuables dont le patrimoine est inférieur à 2,570 M€ qui optent pour une télédéclaration devront souscrire avant la date limite de dépôt de la télédéclaration (soit le 27 mai à minuit pour les départements 1 à 19, le 3 juin à minuit pour les départements 20 à 49, le 10 juin à minuit pour les départements 50 à 974/976). Ces modalités de souscription sont détaillées au point E3 du Résumé (Modalités et conditions de l'Offre) et au point 5.1.3 du Titre II du Prospectus. Il est en effet rappelé que la réduction fiscale TEPA ISF n'est accordée que dans la mesure où la somme a été effectivement investie à la date de dépôt de la déclaration. Or pour la raison mentionnée ci-dessus, ce n'est qu'à compter du 20 mai 2014, que les sommes reçues des Souscripteurs pourront être effectivement encaissées. Le dépôt d'une déclaration papier (ISF et IR) ou une télédéclaration réalisée avant le 20 mai 2013 n'ouvrirait pas droit à la réduction TEPA ISF.

Les Souscripteurs dont le patrimoine est supérieur à 2,570 M€ devront souscrire une déclaration ISF détaillée au plus tard le 16 juin 2014 (sous réserve de confirmation) et pourront souscrire jusqu'au 12 juin 2014 (date de clôture de l'offre).

- *<u>Avantages fiscaux offerts par l'article 199 terdecies-0 A du CGI</u>*

L'article 199 terdecies-0 A du CGI, tel qu'interprété par les commentaires administratifs figurant dans le BOFIP (commentaires BOI-IR-RICI-90-20120912 à BOI-IR-RICI-120-20120912 listés ci-dessus), permet notamment aux redevables de l'impôt sur le revenu de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu de 18% du montant des versements effectués au titre de souscriptions en numéraire au capital de sociétés opérationnelles, qui remplissent les conditions décrites ci-après, dans la limite d'une souscription de 50.000 euros pour un contribuable célibataire et de 100.000 euros pour les contribuables mariés, donnant droit à une réduction fiscale maximale de respectivement 9.000 et 18.000 euros.

Une fois les augmentations de capital réalisées au sein de tout ou partie des Sociétés dans le cadre du Schéma, la part des souscriptions reçues par les Sociétés et versée par ces dernières pour rémunérer les CGP ouvre également droit à la réduction fiscale.

Il est en outre rappelé que la réduction d'impôt sur le revenu prévue dans le cadre du dispositif Madelin entre dans le champ d'application du plafonnement global des avantages fiscaux prévu à l'article 200-0 A du Code général des impôts.

La loi de n°2112-1509 du 29 décembre 2012, portant loi de finances pour 2013 a ramené le plafond global des avantages fiscaux prévu à l'article 200-0 A du Code général des impôts à 10.000 €. Ainsi, le montant de la réduction d'impôt prévue par l'article 199 terdecies-0 A peut être supérieure au montant du plafond global des avantages fiscaux, en cas de souscription d'un montant supérieur à 55.555 €. C'est pourquoi l'article 75 de la loi de finances pour 2013 a modifié les dispositions du dispositif Madelin qui prévoit désormais que la fraction de la réduction d'impôt qui excède le plafond global peut être imputée sur l'impôt sur le revenu dû au titre des cinq années suivantes.

*Les redevables de l'ISF ou de l'impôt sur le revenu qui souhaitent bénéficier de la réduction d'ISF ou de la réduction d'impôt sur le revenu sont ci-après désignés le « **Souscripteur** » ou les « **Souscripteurs** ».*

Le Prospectus précise que le montant des souscriptions ouvrant droit à une réduction d'ISF ou d'IR ne saurait en aucun cas dépasser 2.500.000 euros, par Société. Les souscripteurs souhaitant bénéficier d'une réduction fiscale (ISF ou IR) devront indiquer la fraction de leur investissement qu'ils souhaitent affecter à l'ISF et celle qu'ils souhaitent affecter à l'IR sur le bulletin de souscription et seront traités en fonction de la règle « premier arrivé, premier servi » dans la limite de 2.500.000 euros par Société. Cette façon de procéder est en outre conforme aux précisions apportées par les commentaires administratifs figurant dans le BOFIP (BOI-PAT-ISF-40-30-30-30-20120912, § n° 40 et suivants) sur les règles de non cumul.

La loi subordonnant le bénéfice de la réduction d'impôt au respect de certaines conditions au niveau des Souscripteurs d'une part, des Souscriptions elles-mêmes d'autre part et enfin des sociétés opérationnelles au capital desquelles il est souscrit, nous avons vérifié que l'ensemble de ces conditions était bien rempli dans le Prospectus.

1. CONDITIONS APPRECIEES AU NIVEAU DES SOCIETES

1.1 Souscription en numéraire au capital des Sociétés

Les Souscripteurs obtiendront en contrepartie de leurs souscriptions en numéraire au capital des Sociétés des actions nouvellement émises à cette occasion.

*Les opérations d'augmentation de capital faisant l'objet du Prospectus (ci-après l'« **Opération** ») visent à fournir aux Sociétés les moyens financiers nécessaires au développement de leur activité de promotion immobilière concernant les sociétés NIO 3 IMMO ou d'exploitation hôtelière (et le cas échéant de location meublée à caractère touristique de courte durée) concernant les sociétés NIO 3 HOTEL, dans leur secteur géographique respectif, comme il est indiqué au point E2a du Résumé mais également aux points 6.1.2, 6.3.1 et 6.3.2 du Titre I et 3.4 du Titre II du Prospectus.*

Le point C3 du Résumé précise que l'augmentation de capital sera réalisée par l'émission et la souscription de 2.500.000 actions ordinaires maximum, au prix unitaire de 1 euros (soit 0,94 euros de nominal et 0,06 euros de prime d'émission) réparties entre les Sociétés conformément aux modalités d'émission d'actions ordinaires décrites dans le tableau qui figure au point E3 du Résumé et au point 5.1.5 du Titre II du Prospectus. Aucun montant minimal de souscription n'est exigé.

Le montant total de l'Opération est de 22.500.000 euros et permettrait de porter le capital social de chaque Société en cas de souscription intégrale des actions à 2.550.001,42 euros.

Ces modalités de souscription sont conformes au dispositif TEPA ISF et au dispositif Madelin.

1.2. Les Sociétés remplissent toutes les conditions visées au 1° du I et au VI de l'article 885-0 V bis du CGI et au 2° du I et au VI quinquies de l'article 199 terdecies-0 A du CGI

Le Prospectus (point 6.4.3. du Titre I) précise que les Sociétés auxquelles souscrivent les redevables de l'ISF et/ou de l'impôt sur le revenu remplissent toutes les conditions visées au 1° du I et au VI de l'article 885-0 V bis du CGI et

au 2° du I et du VI quinquies de l'article 199 terdecies-0 A du CGI, concernant les investissements directs dans des sociétés opérationnelles.

Il est rappelé que les conditions que doit remplir une société pour être éligible au dispositif TEPA ISF ou au dispositif Madelin sont :

- *Etre une petite ou moyenne entreprise au sens de l'annexe I au règlement (CE) n° 800 / 2008 de la Commission du 6 août 2008 (dont l'application a été prolongée jusqu'au 30 juin 2014 par le règlement de la Commission n° 1224/2013 du 29 novembre 2013) déclarant certaines catégories d'aides compatibles avec le marché commun en application des articles 87 et 88 du traité (Règlement général d'exemption par catégorie), étant précisé que les conditions relatives à la qualité de PME communautaire sont également remplies en prenant en compte les sociétés liées aux Sociétés au sens des dispositions de l'annexe I au règlement (CE) n° 800 / 2008 de la Commission du 6 août 2008, en ce compris la société Novaxia, dans les conditions décrites dans la remarque ci-dessous ;*

  ***Remarque** : A la date du Prospectus, le capital de chacune des Sociétés est détenu majoritairement par des personnes physiques indépendantes du Groupe Novaxia et ultra minoritairement par Novaxia Finance (0,002 %), de telle sorte que dans cette hypothèse chacune des Sociétés sera considérée comme une société « autonome », au sens du règlement précité.*

  Il ressort du point 7 du titre I du Prospectus que dans l'hypothèse où Novaxia SARL ne souscrirait pas aux nouvelles actions émises durant l'Opération, elle ne détiendra aucune participation au capital des Sociétés. En revanche, si NOVAXIA SARL était amenée à souscrire à une partie des nouvelles actions, elle pourrait être amenée à détenir, selon les hypothèses (qui dépendent des montants versés par les Souscripteurs), une participation de l'ordre de 48,62% du capital des Sociétés. Conformément à la description de l'opération figurant notamment au point E3 du Résumé cette prise de participation de Novaxia SARL, si elle devait intervenir, serait nécessairement postérieure à l'augmentation de capital réalisée au profit des Souscripteurs.

  Chaque Société doit répondre à la définition des petites et moyennes entreprises figurant à l'annexe I au règlement (CE) N° 800/2008 du 6 août 2008.

  Ce texte définit une PME communautaire comme étant une Société :

  - *dont l'effectif est strictement inférieur à 250 personnes et*
  - *ayant un chiffre d'affaires annuel qui n'excède pas 50 millions d'euros ou un total de bilan qui n'excède pas 43 millions d'euros.*

  Ces seuils sont appréciés différemment selon que la Société est qualifiable d'entreprise autonome, d'entreprise partenaire ou d'entreprise liée.

  Une entreprise sera qualifiée d'autonome si les conditions suivantes sont satisfaites cumulativement :

  - *elle n'a pas de participation de 25% ou plus dans une autre entreprise ;*
  - *elle n'est pas détenue à 25% ou plus par une entreprise ou un organisme public ou conjointement par plusieurs organismes liées ou organismes publics ;*
  - *elle n'établit pas de comptes consolidés et n'est pas reprise dans les comptes d'une entreprise qui établit des comptes consolidés.*

Dans cette hypothèse, seules les données relatives à l'effectif et aux éléments financiers propres à l'entreprise sont retenues.

Une entreprise est qualifiée d'entreprise partenaire avec une autre lorsque, notamment, l'une des deux entreprises possède dans l'autre une participation comprise entre 25% et moins de 50%. Dans cette hypothèse, il conviendra d'agréger aux données propres de l'entreprise les données des entreprises partenaires situées en amont ou en aval de la chaîne de participation. Cette agrégation est proportionnelle au pourcentage de détention au capital ou des droits de vote.

Une entreprise est qualifiée d'entreprise liée avec une autre lorsque, notamment, l'une des deux entreprises détient la majorité des droits de vote dans l'autre. Dans cette hypothèse, il conviendra d'ajouter aux données propres de l'entreprise l'intégralité des données des entreprises qui lui sont liées.

Ces seuils sont appréciés au moment de la souscription au capital. Dans le cadre d'une entreprise nouvellement créée et dont les comptes n'ont pas encore été clôturés, les seuils à considérer font l'objet d'une estimation en cours d'exercice. La réduction d'impôt ne sera pas remise en cause si les seuils sont effectivement respectés lors de la première clôture des comptes.

Au cas présent, avant la prise en compte des souscriptions des investisseurs :

- *les Sociétés n'ont aucun salarié ;*

- *les Sociétés n'ont réalisé aucun chiffre d'affaires.*

Toutefois, comme indiqué ci-dessus, pour le calcul de ces données, il y a lieu de déterminer préalablement si l'entreprise est qualifiable d'entreprise autonome, d'entreprise partenaire ou d'entreprise liée au sens de l'annexe I du règlement communautaire précité.

Il résulte de ce qui précède qu'à la date de la souscription par les Souscripteur, soit au plus tard le 12 juin 2014, le capital des Sociétés sera détenue dans une très large majorité par des personnes physiques indépendantes du groupe Novaxia. Dès lors les Sociétés ne pourront pas être considérées comme étant liées ou partenaires d'autres sociétés jusqu'à la date de l'investissement par les Souscripteurs.

Au cas présent, les Société peuvent être qualifiées de PME communautaire, dans la mesure où les critères d'effectif et financiers appréciés au niveau des sociétés du groupe sont inférieurs aux seuils précités.

- *Exercer exclusivement une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale, à l'exclusion des activités procurant des revenus garantis en raison de l'existence d'un tarif réglementé de rachat de la production, des activités financières, des activités de gestion de patrimoine mobilier définie à l'article 885 O quater, et des activités immobilières.*

  ***Remarque** : Les activités décrites dans le Prospectus et reprises dans la description générale du Schéma ci-dessus consistent dans une activité de promotion pour les sociétés NIO 3 IMMO ou d'exploitation hôtelière ou de meublés touristique de courte durée pour les sociétés NIO 3 HOTEL qui ouvrent donc droit aux réductions fiscales TEPA ISF et Madelin, étant par ailleurs précisé que l'activité d'exploitation hôtelière est par nature une activité industrielle et commerciale éligible.*

  La loi de Finances pour 2011 a exclu du bénéfice de la réduction TEPA ISF et Madelin, l'ensemble des activités immobilières. Les commentaires administratifs figurant dans la BOFIP BOI-PAT-ISF-40-30-10-20-20120912 qui commente les aménagements apportés par la loi de finances pour 2011 au dispositif de réduction TEPA ISF précise au point n° 150 que « par

activité immobilière, il convient d'entendre les activités relevant de la section L de la codification NAF, soit :

- *les marchands de biens ;*
- *les lotisseurs ;*
- *les services immobiliers portant sur les transactions, les locations et exploitations de biens immobiliers ;*
- *les activités d'intermédiaires se livrant à des opérations d'intermédiaires pour l'achat, la souscription, la vente d'immeubles, d'actions ou de parts de sociétés immobilières ;*
- *les agences immobilières ;*
- *les administrateurs de biens ;*
- *les activités de syndics de copropriété ;*
- *les activités de recouvrement des loyers ».*

Des précisions identiques sont apportées en ce qui concerne le dispositif Madelin dans les commentaires administratifs figurant au point n° 90 et 100 du BOFIP BOI-IR-RICI-90-10-20-10-20140113.

Les Sociétés ont été immatriculées le 27 mars 2014.

L'INSEE a attribué le code APE 4110 D (Support juridique de programme de promotion immobilière) aux sociétés NIO 3 IMMO au moment de l'immatriculation de ces sociétés. Ce code NAF correspond à une activité de promotion immobilière dans la mesure où il relève de la section « F. Construction » de la nomenclature NAF et appartient à la sous-catégorie « 41.10 Promotion immobilière ».

L'INSEE a attribué les codes APE 55.10 Z (Hôtel et hébergement similaire) et 55.20 Z (hébergement touristique et autre hébergement de courte durée) aux sociétés NIO 3 HOTEL. Ces codes NAF appartiennent à la section « I. Hébergement et Restauration » de la nomenclature NAF, dès lors que ces sociétés exercent une activité d'hôtellerie ou d'hébergement touristique de courte durée. La différence de code NAF entre la société NIO 3 HOTEL 2/3 (5510 Z) et les sociétés NIO 3 HOTEL 3/4* et NIO 3 HOTEL 4/5* ne semble être due qu'à une différence de traitement par l'INSEE.*

Ces codes NAF ne relèvent pas de la section de la nomenclature NAF exclue du bénéfice de la réduction fiscale par les commentaires administratifs précités, étant précisé que ces commentaires indiquent en outre que (BOI-PAT-ISF-40-30-10-20-20120912 § n° 150 in fine en ce qui concerne le dispositif TEPA ISF et BOI-IR-RICI-90-10-20-10-20140113 § n° 100) :

« Par ailleurs ne relèvent pas du secteur des activités immobilières, les activités de locations meublées lorsqu'elles constituent des hébergements touristiques de courte durée (location à la semaine, à la quinzaine ou au mois) et que les biens sont affectés de manière pérenne à cette activité : chambre d'hôtes, gîtes ruraux, meublés classés de tourisme… »

S'agissant par ailleurs de l'activité de promotion immobilière des Sociétés, les commentaires administratifs précités précisent expressément que cette activité est éligible. Ainsi, le point n° 150 du BOFIP BOI-PAT-ISF-40-30-10-20-20120912 et le point n° 100 du BOFIP BOI-IR-RICI-90-10-20-10-20140113 prévoient que :

« En revanche, demeurent éligibles à l'avantage fiscal les activités de construction d'immeubles en vue leur vente [activité de promotion immobilière] ».

Pour les raisons mentionnées ci-dessus, les activités des Sociétés sont éligibles au dispositif TEPA – ISF et au dispositif Madelin.

- *Ne pas exercer une activité de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil ;*

- *Ses actifs ne sont pas constitués de façon prépondérante de métaux précieux, d'œuvres d'art, d'objets de collection, d'antiquités, de chevaux de course ou de concours ou, sauf si l'objet même de son activité consiste en leur consommation ou en leur vente au détail, de vins ou d'alcools.*

- *Les souscriptions à son capital confèrent aux souscripteurs les seuls droits résultant de la qualité d'actionnaire ou d'associé, à l'exclusion de toute autre contrepartie notamment sous la forme de tarifs préférentiels ou d'accès prioritaire aux biens produits ou aux services rendus par la société ;*

- *Avoir son siège de direction effective dans un Etat membre de la Communauté européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention fiscale qui contient une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale ;*

- *Ses titres ne sont pas admis aux négociations sur un marché réglementé français ou étranger ;*

- *Etre soumise à l'impôt sur les bénéfices dans les conditions de droit commun ou y être soumise dans les mêmes conditions si l'activité était exercée en France ;*

- *Compter au moins deux salariés à la clôture l'exercice suivant celui de la souscription, ou un salarié si elle est soumise à l'obligation de s'inscrire à la chambre de métiers et de l'artisanat.*

  ***Remarque** : Il est précisé que la clôture du premier exercice des Sociétés interviendra le 31 décembre 2015, comme il est indiqué au point 5.1.7 du Titre I du Prospectus et à l'article 24 des statuts des Sociétés. Le respect de cette condition devra donc être apprécié à la clôture de l'exercice suivant ce premier exercice soit au 31 décembre 2016, étant précisé que cette condition ne devrait pas poser de difficulté dès lors que pour réaliser leurs objets sociaux les Sociétés doivent disposer des moyens humains permettant de développer l'activité. A ce titre, il est mentionné au point 17.1 du Titre I du Prospectus que : « les Sociétés entendent se conformer aux dispositions des articles 885-0 V bis et 199 terdecies-0 A du CGI. Elles compteront au minimum deux salariés chacune à la clôture de l'exercice qui suit celui au cours duquel sont réalisées les souscriptions, soit au plus tard le 31 décembre 2016, étant rappelé que l'exercice de souscription se clôturera au 31 décembre 2015 ».*

- *N'accorder aucune garantie en capital à ses associés ou actionnaires en contrepartie de leurs souscriptions.*

  ***Remarque** : le Prospectus ne prévoit aucun mécanisme de garantie en capital. Le point 6.3.3 du Titre I du Prospectus prévoit qu'à compter du 1er janvier 2020, Novaxia Sarl pourra, à sa demande, acquérir 100 % des actions des Investisseurs en application d'une promesse unilatérale de vente statutaire que ces derniers lui consentent, et ce à un prix égal à la dernière valeur liquidative des titres déterminée par un expert indépendant désigné par le Conseil de surveillance avec le vote favorable du membre indépendant. La désignation de l'expert indépendant interviendra sur demande de la société Novaxia Sarl auprès du Conseil de surveillance à compter du 1er octobre 2019, et en tout état de cause dans les trois mois précédant la levée de l'option par la Novaxia Sarl. Cette promesse est prévue par l'article 10 des statuts des Sociétés qui définit la valeur liquidative. Vous nous avez indiqué que la notion de valeur liquidative telle qu'elle est envisagée dans le cadre de la promesse est équivalente à celle de valeur de marché déterminée par un expert indépendant.*

Le point 6.3.3 du Prospectus prévoit en outre que le gérant des Sociétés étudiera, entre le 1er octobre 2020 et le 31 décembre 2025, la possibilité de vendre 100% des titres de chacune des Sociétés. Il devra demander aux associés des Sociétés s'ils l'autorisent à donner un mandat de vente de 100% des titres à un prestataire externe moyennant un prix qui ne pourra pas être inférieur à la valeur de marché des titres déterminée par un expert indépendant dans les mêmes conditions que pour la promesse de cession envisagée ci-dessus.

Ces mécanismes optionnels de sortie, à un prix de marché déterminé à dire d'expert ne constituent pas une garantie en capital au sens des dispositions précitées.

- *Etre en phase d'amorçage, de démarrage ou d'expansion au sens des lignes directrices concernant les aides d'Etat visant à promouvoir les investissements en capital-investissement dans les petites et moyennes entreprises (2006 / C 194 / 02), étant précisé que l'application de ces lignes directrices a été prolongée jusqu'au 30 juin 2014 par l'article 5.1 de la communication de la Commission 2014/C 19/04 publiée au JO UE du 22 janvier 2014 ;*

- *Ne pas être qualifiable d'entreprise en difficulté au sens des lignes directrices communautaires concernant les aides d'Etat au sauvetage et à la restructuration d'entreprises en difficulté ou relever des secteurs de la construction navale, de l'industrie houillère ou de la sidérurgie ;*

- *Le montant des versements ne doit pas excéder le plafond fixé par décret [non encore publié] et qui ne peut dépasser le plafond autorisé par la Commission européenne s'agissant des aides d'Etat visant à promouvoir les investissements en capital-investissement dans les petites et moyennes entreprises ou les entreprises innovantes, soit un plafond de 2,5M€ par période de douze mois, tel que fixé par la Communication de la Commission 2010/C 329/05, publiée au JOUE du 7 décembre 2010.*

  ***Remarque** : dans la Communication précitée, la Commission précise qu'elle a examiné l'opportunité de rendre permanente les adaptations apportées aux lignes directrices communautaires concernant les aides d'Etat visant à promouvoir les investissements en capital-investissement dans les petites et moyennes entreprises (2006/C 194/02), dans le cadre de la crise économique et financière de 2008. La Commission a en effet fait le constat que : « le marché du capital investissement n'a toujours pas retrouvé le niveau atteint avant la crise », que « le cercle des investisseurs privés s'est réduit par rapport à 2008 » et qu'enfin « les dernières données disponibles et l'expérience tirée de ralentissements antérieurs laissent sérieusement penser que les entreprises technologiques en phase de démarrage en particulier, devront faire face à une pénurie prolongée de capital-investissement, même si elles présentent des perspectives de croissance ». Sur base de ces constats, la Commission a relevé **de manière définitive** le niveau maximum des tranches d'investissement, prévu par le point 4.1.3. des lignes directrices précitées, en portant de 1,5 M€ à 2,5M€ par entreprises cibles et par période de 12 mois, les tranches de financement, totalement ou partiellement financées par l'aide d'Etat. Cette décision de la Commission va dans le sens de la demande de la France d'obtenir une autorisation expresse de la Commission pour fixer à 2,5M€, le montant maximal des souscriptions ouvrant droit à la réduction TEPA ISF et Madelin. La décision attendue de la Commission n'ayant pas encore été publiée à ce jour, le décret fixant le montant des versements ouvrant droit à réductions n'a pas encore été publié.*

  Toutefois, les commentaires administratifs concernant le dispositif TEPA-ISF (BOFIP BOI-PAT-ISF-40-30-10-30-20120912) confirme au paragraphe n° 100 le fait que la Commission ait porté de 1,5 à 2,5 M€ le montant maximum de l'aide en capital investissement.

Ainsi, le BOFIP précise que « le 1er décembre 2010, la Commission a en effet autorisé la modification des lignes directrices sur le capital-investissement, en augmentant de 1,5 million à 2,5 millions d'euros, le montant maximum de fonds propres ou d'autres financements qu'un Etat membre peut investir dans une entreprise en phase de démarrage. Cette modification des lignes directrices s'applique jusqu'au 31 décembre 2013 ».

Le BOFIP précité précise en outre au même paragraphe que « le plafond de 2,5 millions d'euros autorisé par les lignes directrices est commun aux réductions en faveur de l'investissement au capital des PME accordées au titre de l'impôt sur le revenu et de l'ISF ».

Cette précision confirme implicitement que le plafond d'investissement par société cible est bien de 2,5 M€, en l'absence de publication du décret.

Ces précisions sont également apportées en ce qui concerne le dispositif Madelin aux points n° 360 et suivants du BOFIP BOI-IR-RICI-100-20120912 auquel renvoie le point n° 30 du BOFIP BOI-IR-RICI-90-20-20-20-20120912 commentant les modalités d'encadrement communautaire de la réduction d'impôt sur le revenu prévue par l'article 199 terdecies-0 A du Code général des impôts.

Par ailleurs, s'agissant du dispositif Madelin, les conditions suivantes spécifiques doivent être respectées :

- *Employer moins de 50 salariés et avoir un chiffre d'affaires ou un total de bilan inférieur à 10 M€ ;*
- *Etre créée depuis moins de cinq ans.*

* *
*

L'ensemble de ces conditions est bien rempli par les Sociétés dans lesquels les Souscripteurs investiront, étant rappelé d'une part que le montant maximal des souscriptions reçues par chaque Société et ouvrant droit à réduction fiscale ne devra pas excéder le plafond qui sera fixé par décret, et que d'autre part ce plafond s'apprécie de manière unique tant pour la réduction TEPA ISF, que pour la réduction Madelin.

2. CONDITIONS APPRECIEES AU NIVEAU DES SOUSCRIPTIONS

Le bénéfice de la réduction d'ISF ou de la réduction d'impôt sur le revenu est subordonné au respect des conditions suivantes au niveau des Souscriptions.

2.1. Absence de réduction de capital dans les 12 mois qui précèdent la souscription

En application des dispositions du V de l'article 885-0 V bis du CGI et du VI quater de l'article 199 terdecies-0 A du CGI, les souscriptions réalisées par un contribuable au capital d'une société dans les douze mois suivant le remboursement, total ou partiel, par cette société de ses apports précédents n'ouvrent pas droit aux réductions TEPA ISF et Madelin.

Par hypothèse cette condition sera nécessairement respectée par les Sociétés, dès lors que les Sociétés ont été immatriculées le 27 mars 2014 et que l'augmentation de capital objet du Prospectus constitue la première opération sur le capital.

2.2. Absence de remboursement des apports aux Souscripteurs avant le 31 décembre de la dixième année suivant celle de la souscription

Les dispositions du 1 du II de l'article 885-0 V bis du CGI et du IV de l'article 199 terdecies-0 A du CGI remettent en cause le bénéfice de la réduction fiscale, en cas de remboursement des apports aux souscripteurs avant le 31 décembre de la dixième année suivant celle de la souscription, sauf si le remboursement fait suite à la liquidation judiciaire de la société.

Le Prospectus précise que les Sociétés ont été immatriculées le 27 mars 2014 et seront automatiquement dissoutes le 31 décembre 2025, en application de l'article 4 des statuts, sauf prorogation. Il conviendra de veiller à ce qu'aucun remboursement n'intervienne avant le terme de la dixième année suivant celle de la souscription, soit avant le 31 décembre 2024.

3. CONDITIONS APPRECIEES AU NIVEAU DES SOUSCRITEURS QUI INVESTISSENT DANS LES SOCIETES

Le bénéfice de la réduction d'ISF ou de la réduction d'impôt sur le revenu est subordonné au respect des conditions suivantes par le Souscripteur.

3.1. Production d'un état individuel, conforme aux prévisions de l'article 299 septies l'Annexe III au CGI, joint à la déclaration d'ISF, pour les souscriptions bénéficiant du dispositif TEPA ISF

Cet état devra être fourni par les Sociétés, ainsi qu'elles s'y engagent dans le point 3 du point E3 du Résumé, ainsi qu'au point 5.1.8 du Titre II du Prospectus qui précisent que l'attestation fiscale ISF sera transmise au plus tard le 15 septembre 2014, étant rappelé que cet état doit être déposé en même temps que la déclaration d'ISF du Souscripteur, ou transmis à l'administration fiscale au plus tard dans les trois mois de la date de dépôt de la déclaration.

3.2. Production d'un état individuel, conforme aux prévisions de l'article 46 AI bis l'Annexe III au CGI, joint à la déclaration de revenus pour les souscriptions bénéficiant du dispositif Madelin

Cet état devra être fourni par les Sociétés, ainsi qu'elles s'y engagent dans le point 3 du point E3 du Résumé, ainsi qu'au point 5.1.3 du Titre II du Prospectus qui précisent que l'attestation IRPP sera transmise au plus tard le 31 décembre 2014 et devra être communiquée à l'administration fiscale sur demande.

3.3. Conservation des actions des Sociétés

Les Souscripteurs sont tenus de conserver les actions des Sociétés jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant celle de la souscription qui leur a conféré le bénéfice de la réduction d'ISF ou la réduction d'impôt sur le revenu.

S'agissant de souscriptions réalisées au plus tard le 12 juin 2014 en ce qui concerne les souscriptions ouvrant droit à la réduction TEPA ISF et au plus tard le 27 décembre 2013 en ce qui concerne les souscriptions ouvrant droit à la réduction Madelin, les actions correspondantes devront être conservées jusqu'au 31 décembre 2019 (sauf exceptions prévues par la Loi).

* *
*

Au vu des éléments qui précèdent, et sous réserve bien entendu de la mise en œuvre de l'activité des Sociétés, telle que décrite dans le Prospectus, notre opinion est que le Schéma est éligible à la fois (i) au dispositif de réduction d'Impôt de Solidarité sur la Fortune institué par l'article 885-0 V bis du Code

général des impôts, et (ii) au dispositif de réduction d'impôt sur le revenu institué par l'article 199 terdecies-0 A du Code général des impôts.

Sous la réserve mentionnée ci-dessus, les souscriptions en numéraire au capital des Sociétés, peuvent ouvrir droit :

- ***soit à une réduction d'ISF de 50% des montants investis, dans la limite du plafond légal de 45.000 € ;***

- ***soit à une réduction d'impôt sur le revenu de 18% des montants investis, dans la limite du plafond légal de 50.000 € pour un contribuable célibataire ou 100.000 € pour un contribuable marié.***

Il est en outre rappelé :

- ***d'une part qu'une même somme ne peut ouvrir droit à la fois à une réduction d'ISF et à une réduction d'impôt sur le revenu ;***

- ***d'autre part, que le montant maximal des souscriptions reçues par chaque Société et ouvrant droit à réduction fiscale ne devra pas excéder le plafond qui sera fixé par décret, étant précisé que ce montant ne pourra être supérieur à 2,5 M€ par Société ;***

- ***enfin, pour que l'avantage fiscal dont bénéficient les Souscripteurs ne soit pas remis en cause, qu'il ne devra être procédé à aucun remboursement de capital avant le terme de la dixième année suivant celle la souscription, conformément aux dispositions des IV de l'article 199 terdecies-0 A du CGI du CGI et du 1 du II de l'article 885-0 V bis du CGI.***

Fait à Paris, le 7 avril 2014

Stanislas VAILHEN
Avocat Associé

23.2 RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX AVANTAGES PARTICULIERS

Il est renvoyé à la section 20.4.2 ci-avant du Prospectus, le Commissaire à la vérification de l'actif et du passif s'étant par ailleurs prononcé sur les avantages particuliers, lesquels avaient déjà été vérifiés par un commissaire aux avantages particuliers à la création des Sociétés aux termes d'un rapport annexé aux statuts, déposés au greffe du tribunal de commerce de Paris, et dont un extrait est reproduit ci-après. Ces rapports sont disponibles sur le site Internet des Sociétés (http://www.nio-3.com)

Messieurs les Associés,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par décision unanime des associés fondateurs en date du 11 mars 2014 concernant les droits particuliers stipulés au profit de personnes nommément désignées par la société NIO 3 IMMO PARIS NORD, j'ai établi le présent rapport prévu aux articles L 225-14 et R 225-14 du Code de commerce.

Il m'appartient de décrire et d'apprécier les droits particuliers stipulés au profit de personnes nommément désignées.

A cet effet, j'ai effectué les diligences estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

A aucun moment, je ne me suis trouvée dans l'un des cas d'incompatibilité, d'interdiction ou de déchéance prévus par la loi.

Le présent rapport ne peut pas être utilisé dans un autre contexte que cette opération.

Il vous est présenté selon le plan suivant :

1. **Présentation de l'opération et description des avantages particuliers,**
2. **Diligences accomplies et appréciation des avantages particuliers**
3. **Conclusion**

1. Présentation de l'opération et description des avantages particuliers

1.1 Présentation de l'opération

La société NIO 3 IMMO PARIS NORD est une société en commandite par actions au capital de 50 001,42 euros en cours d'immatriculation et son siège social est situé 13, rue d'Uzès 75 002 PARIS.

La Société a pour objet, en France ou au sein de l'Union Européenne :

- L'acquisition de tous terrains, immeubles, biens et droits immobilier ou volumes situés dans le secteur géographique visé à l'article 2 « dénomination sociale » ;
- Les activités de construction, sur les terrains ou dans les volumes acquis, d'immeubles en vue de leur vente ;
- La vente, en totalité ou par fractions, avant ou après achèvement, des constructions ainsi édifiées ;
- La prise de participations, à la création ou postérieurement, dans toutes sociétés de promotion immobilière exerçant dans le secteur géographique visé à l'article 2 « dénomination sociale » ;
- Et plus généralement toute activité de promotion immobilière (en ce compris l'initiation, l'étude, le financement, la réalisation, la gestion et la commercialisation d'affaires immobilières, l'aménagement et la mise en valeur de tous immeubles, locaux ou terrains situés dans le secteur géographique visé à l'article 2 « dénomination sociale », etc.) ;
- toutes opérations industrielles, financières, commerciales, civiles, mobilières et immobilières, notamment par le biais d'emprunts et garanties, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes de nature à favoriser son développement ou son extension, pourvu que ces opérations se situent dans le secteur géographique visé à l'article 2 « dénomination sociale ».

Le capital souscrit est de 50 001,42 euros est divisé en 53 193 actions de 0,94 euros de nominal chacune, ainsi réparti entre les associés commanditaires :

- 1 action à la société NOVAXIA FINANCE
- 1 action à Monsieur Xavier STERLIN
- 1 action à Monsieur Richard WRIGLEY,
- 10 638 actions à Monsieur Daves TAIEB,
- 10 638 actions à Monsieur Daniel TAIEB,
- 10 638 actions à Monsieur Henri BENCHETRIT
- 10 638 actions à Monsieur Michel BENCHETRIT
- 10 638 actions à Monsieur Bruno KAHAN

La société NOVAXIA GESTION, unique associé commandité, indéfiniment et solidairement responsable des dettes sociales, reçoit à la constitution de la société une part d'associé commandité en contrepartie de son apport de 0,94 euros en numéraire.

Cette part n'entre pas dans la composition du capital social et ne donne pas droit à l'attribution d'actions représentatives d'une fraction du capital social. L'apport est affecté à un compte « Autres fonds propres ».

Il est envisagé de stipuler dans les statuts de la société en formation des avantages particuliers **au profit** d'une part, de **la société NOVAXIA SARL**, société à responsabilité limitée au capital de 2 739 000 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 491 385 615 et dont le siège social est situé 13, rue d'Uzès 75 002 Paris, et d'une part , **au profit de la société NOVAXIA FINANCE,** société par actions simplifiée au capital de 6 751 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 495 081 051 et dont le siège social est situé 13, rue d'Uzès 75 002 Paris.

Les modalités envisagées sont les suivantes :

L'article 10.1 des statuts de la société NIO 3 IMMO PARIS NORD en cours de formation prévoit un droit de préemption (a) et une promesse unilatérale de vente (b) de 100 % des actions au profit d'une personne nommément désignée, la société NOVAXIA SARL.

En cas de mise en œuvre de la promesse de vente, ce même article des statuts constitutifs stipule une répartition inégalitaire entre les associés du prix de cession des actions au profit d'un associé nommément désigné, la société NOVAXIA FINANCE.

L'article 26 - droits aux bénéfices - et l'article 27 – affectation - du projet de statuts prévoient une répartition inégalitaire des dividendes et des réserves distribuées au profit de la société NOVAXIA FINANCE.

L'article 29 du projet de statuts constitutifs stipule que la même répartition inégalitaire s'appliquerait au boni de liquidation au profit du même associé, la société NOVAXIA FINANCE.

1.2 Description des avantages particuliers

La description des droits et avantages particuliers effectuée ci-après de manière substantielle et simplifiée ne saurait se substituer à la définition exhaustive telle qu'elle figure dans les statuts.

1.2.1 Droit de préemption au profit de la société NOVAXIA SARL

L'article 10.1.1a) du projet de statuts stipule un droit de préemption au profit de la société NOVAXIA SARL dans ces termes : « Les associés commanditaires s'interdisent toute cession d'action(s) à titre onéreux (vente, échange, apport en société), avant de les avoir préalablement offertes par priorité à la société NOVAXIA SARL qui disposera d'un droit de préemption pour les acquérir ».

Ce même article fixe les modalités d'exercice de ce droit, notamment la notification du projet de cession, la notification de la volonté de préempter le cas échéant, le paiement du prix des actions préemptées.

1.2.2 Promesse unilatérale de vente au profit de la société NOVAXIA SARL et répartition inégalitaire du solde 3 du prix de cession entre les associés commanditaires au profit de la société NOVAXIA FINANCE

L'article 10.1.1. b) des statuts stipule que « chaque commanditaire consent irrévocablement à la société NOVAXIA SARL, avec faculté de substitution au profit de toute personne qu'elle désignerait (y compris, au profit notamment d'un ou plusieurs tiers (…), **une promesse unilatérale de vente de l'intégralité des actions** dont il est ou sera propriétaire (…). »

La société NOVAXIA SARL accepte cette promesse de vente sans prendre l'engagement d'acquérir, et **se réserve le droit de la lever ou non**.

Le prix de cession de l'ensemble des actions sera égal à la **valeur liquidative** de la société à la date de la notification d'exercice de la promesse et **calculée par un expert indépendant.**

Le prix des actions cédées par les commanditaires (au prorata de leur quote-part dans le capital de la société) sera réparti selon l'ordre de priorité suivant :

- rang 1 : remboursement de la valeur nominale dans la limite du prix de cession,
- rang 2 : s'il existe un solde (solde 1), remboursement de l'éventuelle prime d'émission,
- rang 3 : s'il existe un solde (solde 2), versement d'une somme correspondant à un intérêt annuel au taux de 4% capitalisé sur la base du prix de souscription diminué du montant des distributions,
- rang 4 : s'il existe un solde (solde 3), répartition à concurrence de :

33% au profit de NOVAXIA FINANCE et 67 % au profit des autres commanditaires.

Les conditions et modalités de la réalisation de cette promesse de vente sont contenues dans l'article 10.1.1. b) des statuts.

1.2.3 Répartition inégalitaire des dividendes et des réserves distribuées au profit de la société NOVAXIA FINANCE.

Aux termes mêmes de l'article 27 des statuts - Affection – « Après approbation des comptes et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires et celle des associés commandités déterminent la part de celles-ci attribuée aux associés sous forme de dividende **dans les conditions visées à l'article 26.** »

L'article 26 des statuts stipule que « le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes portées en réserve en application de la Loi ou des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Sur ce bénéfice, l'assemblée générale prélève, ensuite, les sommes qu'elle juge à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau.

Le solde, s'il en existe, est attribué aux associés sous forme de dividende conformément aux dispositions qui suivent. **Le montant du dividende revenant aux actions et aux Parts sera déterminé et réparti selon les ordres de priorité suivants**, ce que chacun des commanditaires et commandités accepte expressément :

- Rang 1 : le dividende sera réparti entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir rembourser, selon leur qualité de commanditaire ou de commandité, **la valeur nominale de leurs actions** et/ou le montant de leur apport en contrepartie duquel ils ont reçus des Parts dans la limite toutefois du dividende ;

- Rang 2 : s'il existe un solde (« Solde 1 »), le Solde 1 sera réparti entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir rembourser **l'éventuelle prime d'émission** versée concomitamment à la souscription de leurs actions, dans la limite toutefois du Solde 1 ;

- Rang 3 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1 et 2 (« Solde 2 »), le Solde 2 sera réparti entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir verser une somme correspondant à **un intérêt annuel de quatre (4) % capitalisé** calculé sur la période courant, pour chaque souscription, entre la date de certificat du dépositaire des fonds relatif à ladite souscription ou la date de versement des sommes représentatives des Parts (lors de la création de la Société ou lors de souscriptions ultérieures) et la date de décision de la distribution , sur la base :

- du prix de souscription de leurs actions et/ou Parts,
- diminué du montant total (ou de la valeur) de toutes distributions de quelle que nature que ce soit déjà versées auxdites actions et Parts depuis leur souscription (dividendes, primes, réserves, remboursement de tout ou partie du nominal en cas de réduction de capital, etc.).

Il est précisé que ce montant total sera apprécié au jour de la décision de distribution et que le taux de 4% sera calculé en prenant en compte la date de souscription des actions et Parts et la date des versements intervenus depuis cette date, le tout dans la limite toutefois du Solde 2 **(de sorte que l'intérêt annuel susvisé est un maximum).**

- Rang 4 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1, 2 et 3 (« Solde 3 »), le Solde 3 sera réparti (i) à concurrence de **33 % au profit de Novaxia Finance** et (ii) à concurrence de **67 % au profit des commanditaires autres que Novaxia Finance et des commandités**, au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution.

L'assemblée générale peut décider **la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves facultatives,** soit pour fournir ou compléter un dividende, soit à titre de distribution exceptionnelle, le tout selon la répartition entre les associés conforme aux dispositions susvisées; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont distribués par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice. »

1.2.4 Répartition inégalitaire du boni de liquidation au profit de la société NOVAXIA FINANCE.

L'article 29 des statuts prévoit que le boni de liquidation est réparti selon les mêmes conditions et rangs que ceux fixés à l'article 26 et décrits ci-dessus.

2. Diligences accomplies et appréciation des avantages particuliers

2.1 Diligences accomplies

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires, au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission, en particulier :

- entretien avec les conseils de la société, tant pour prendre connaissance de l'opération envisagée que du contexte dans lequel elle se situe,
- examen du projet de statuts constitutifs,
- vérification du caractère licite des droits particuliers.

2.2 Appréciation des avantages particuliers

Selon la doctrine professionnelle applicable à cette mission, il ne m'appartient pas de juger du bien-fondé de l'octroi des avantages particuliers mais d'en apprécier le caractère financier, le cas échéant.

Les droits et avantages particuliers décrits ci-dessus sont des droits pécuniaires susceptibles de faire l'objet d'une évaluation.

A la date du présent rapport, la mise en œuvre de ces mécanismes présentent un caractère aléatoire en raison des aléas intrinsèques des événements les sous-tendant, notamment l'existence de bénéfices et de plus-values.

3. CONCLUSION

En conclusion de mes travaux, les avantages particuliers stipulés dans les statuts soumis à votre appréciation décrits ci-dessus et accordés au profit de personnes nommément désignées, la société NOVAXIA SARL, d'une part et la société NOVAXIA FINANCE, d'autre part, n'appellent pas d'observations de ma part.

Fait à Paris,
le 14 mars 2014



Le commissaire aux apports chargé d'apprécier
les avantages particuliers

Marie-Christine Raymond

24 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Des exemplaires du présent Prospectus sont disponibles sans frais auprès de chacune des Sociétés et sur le site Internet de l'Autorité des Marchés Financiers (http://www.amf-france.org).

L'ensemble des documents juridiques et financiers relatifs aux Sociétés et devant être mis à disposition des associés commanditaires peut être consulté au siège social des Sociétés.

Les Sociétés publieront sur le site, http://www.nio-3.com, les informations suivantes :

- Un communiqué annuel relatif aux honoraires versés aux contrôleurs légaux et aux membres de leur réseau.

- Un communiqués sur les faits nouveaux importants de nature à impacter significativement la valeur des actions de la Société.

- Les comptes et bilans de la Société arrêtés au 31 décembre de chaque année.

25 INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS

A la date de visa du présent Prospectus, les Sociétés ne détiennent directement ou indirectement, aucune participation ni filiale.

II. ANNEXE III DU REGLEMENT EUROPEEN N° 809/2004

1. PERSONNES RESPONSABLES

1.1 PERSONNES RESPONSABLES DES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE PROSPECTUS

Comme expliqué à la section 1 du présent Prospectus, la société NOVAXIA GESTION (dont le siège social est 13 rue d'Uzès - 75002 PARIS), Gérant des Sociétés NIO 3 IMMO PARIS NORD, NIO 3 IMMO PARIS SUD, NIO 3 HOTEL 3/4*, NIO 3 IMMO PARIS OUEST, NIO 3 IMMO PARIS EST, NIO 3 HOTEL 4/5*, NIO 3 IMMO QUART SUD EST, NIO 3 HOTEL 2/3* et NIO 3 IMMO DIVERSIFICATION, représentée par son gérant M. Joachim AZAN.

1.2 DECLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES DU PROSPECTUS

Une déclaration est disponible à la section 1 du Prospectus.

2. FACTEURS DE RISQUE

Risques liés à l'annulation et la révocabilité de l'Opération

Il existe un risque que l'Opération soit annulée si le montant global collecté par les Sociétés à travers la souscription des Actions est inférieur à 1.875.000 euros (ce montant correspondant à 75 % du montant maximum de l'augmentation de capital au sein d'une Société, conformément au Code de commerce et à la doctrine de l'AMF) au 20 mai 2014. Les Souscripteurs concernés obtiendront alors la restitution des sommes investies, déduction faite des frais bancaires.

Risques lié à l'investissement en capital

Il existe un risque inhérent à tout investissement en capital qui peut conduire à des pertes en capital ou à une mauvaise rentabilité en cas d'échec des activités développées par les Sociétés.

En conséquence les Sociétés ne peuvent écarter les risques de perte en capital ou de mauvaise rentabilité pour les Souscripteurs. Il existe donc un risque de non restitution de leur investissement aux Souscripteurs. Ce risque correspond au risque normal supporté par un investisseur en capital.

Risque de remise en cause des avantages fiscaux

Le cabinet d'avocats Alérion a émis une opinion fiscale en date du 07/04/2014 qui confirme l'éligibilité des souscriptions à l'Opération aux réductions fiscales prévues par les dispositions des articles 199 terdecies-0 A et 885-0 V bis du Code Général des Impôts, dans les conditions exposées au 6.4. Le Souscripteur ne bénéficie toutefois d'aucune garantie de non remise en cause ultérieure de l'éligibilité fiscale, notamment au regard des critères imposés par l'administration fiscale. Une évolution de son interprétation du droit comme de celle des tribunaux constituerait par ailleurs un facteur de remise en cause de cette éligibilité que les Sociétés et leurs Conseils ne peuvent nullement anticiper ni prévoir.

Des modifications légales, fiscales et réglementaires peuvent intervenir et sont susceptibles d'affecter défavorablement les Sociétés ou leurs actionnaires.

Risque lié à l'illiquidité des actions ou des actifs de la Société

Le Souscripteur peut céder ses actions à un tiers à tout moment sous réserve :

(i) du droit de préemption statutaire conféré à Novaxia SARL et de la promesse de vente statutaire que le Souscripteur lui consent à compter du 01/01/2020 comme précisé ci-après,

(ii) du risque fiscal de voir sa réduction fiscale remise en cause en cas de cession de ses actions avant le 01/01/2020 comme précisé ci-après,

(iii) du risque fiscal de voir sa réduction fiscale remise en cause en cas de remboursement de son apport (i.e, de sa souscription) par la Société avant le 31/12/2024, comme précisé ci-après.

Si juridiquement et fiscalement, les Souscripteurs ne sont pas tenus de conserver leurs actions, en pratique, aucune liquidité n'est possible avant le 1er janvier 2020 compte tenu de l'obligation de conservation des titres pendant les 5 années suivant celle de la souscription, afin de pouvoir bénéficier des avantages fiscaux conférés aux investissements au capital des Sociétés et décrits dans le présent Prospectus.

Les actions des Sociétés ne sont pas admises sur un marché réglementé ou régulé et en conséquence leur cession à compter de 2020 n'est pas garantie.

Néanmoins, à compter du 1er janvier 2020, Novaxia SARL pourra, à sa demande, acquérir 100 % des actions des Investisseurs en application d'une promesse unilatérale de vente statutaire que ces derniers lui consentent (ou à toute personne qu'elle se substituera), et ce à un prix égal à la dernière valeur liquidative disponible calculée par un expert indépendant désigné par (i) le Conseil de surveillance avec le vote favorable d'au moins un membre indépendant ou (ii) la société de gestion de portefeuille (NAM) lorsque celle-ci gèrera les Sociétés. La désignation de l'expert interviendra à compter du 01/10/2019, et en tout état de cause dans les 3 mois précédant la levée de l'option par Novaxia SARL. Le prix de cession sera réparti de manière inégalitaire entre les commanditaires comme exposé à la section 6.3.3 de l'Annexe I ci-avant.

Si, en revanche, l'option susvisée n'était pas levée ou les actions n'étaient pas cédées le 31 décembre 2025, les Sociétés seront dissoutes automatiquement en application des statuts, puis liquidées et il n'est pas exclu que les Sociétés éprouvent des difficultés à céder leurs actifs dans les délais et les niveaux de prix souhaités. Il convient de souligner que cette procédure de liquidation pourra durer plusieurs années rendant ainsi plus difficile la réalisation d'éventuelles plus-values sur les actifs encore détenues par les Sociétés pendant cette période. Le boni de liquidation sera réparti de manière entre les associés comme exposé à la section 6.3.3 de l'Annexe I ci-avant.

A noter qu'en application des dispositions du 3ème alinéa du 1 du II de l'article 885-0-V bis du CGI, le remboursement des apports aux Souscripteurs avant le 31 décembre de la 10ème année suivant celle de la souscription, soit avant le 31 décembre 2024, entraîne la remise en cause de la réduction fiscale.

Risque de dilution des Souscripteurs

Dans le cadre de l'Offre Liée, Novaxia SARL peut souscrire, selon le montant des souscriptions reçues par les Souscripteurs, 937.500 actions maximum émises par chacune des Sociétés dans lesquelles une augmentation de capital sera réalisée. Ainsi, son pourcentage de détention du capital et des droits de vote au sein de chaque Société dans laquelle une augmentation de capital sera réalisée au titre de l'Offre Liée peut être compris entre 0 % (hypothèse d'une souscription intégrale par les Souscripteurs et d'une absence de souscription par Novaxia SARL) et 48,62 % (hypothèse d'une souscription minimale des Souscripteurs et d'une souscription maximale de Novaxia SARL) – cf section 9 de l'Annexe III.

3. INFORMATION DE BASE

3.1 DECLARATION SUR LE FONDS DE ROULEMENT NET

Les Sociétés attestent que, de leur point de vue, leurs fonds de roulement net respectifs sont suffisants au regard de leurs obligations actuelles ainsi qu'au cours des douze prochains mois.

3.2 CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT

En date du visa sur le Prospectus, le montant des capitaux propres de chacune des Sociétés est égal au montant du capital social souscrit (50.001,42 €), à la somme versée au titre de la souscription de la part du commandité (0,94 €) et aux sommes libérées en excédent par rapport aux souscriptions qui étaient à verser en rémunération des apports initiaux composant le capital de chacune des Société à la création ,(soit 0,56 €), lesquelles ont été portées en compte courant d'associés. Il s'élève donc à 50.002,36 euros..

Les Sociétés n'ayant encore aucune activité en date du visa sur le Prospectus, leur niveau d'endettement net est de - 50 001,42 euros.

3.3 INTERET DES PERSONNES PHYSIQUES ET MORALES PARTICIPANT A L'EMISSION PROPOSEE PAR LES SOCIETE

L'intérêt pour les tiers (prestataire[s] de services d'investissement ou conseillers en investissements financiers) mettant en relation l'Investisseur et les Sociétés est le suivant : les Société leur permettent de proposer à leurs clients assujettis à l'ISF et/ou l'IR de bénéficier des réductions d'ISF et d'IR prévues aux articles 885-0 V bis et 199 terdecies-0 A du Code Général des Impôts en échange de la rémunération décrite à la section 20.1 du présent Prospectus.

L'intérêt pour les Investisseurs est le suivant :

3.3.1 Réductions d'impôt

Les Sociétés remplissent toutes les conditions des articles 199 terdecies-0 A et 885-0 V bis du Code Général des Impôts concernant les investissements directs dans des sociétés opérationnelles.

Ainsi les Souscripteurs pourront bénéficier d'avantages fiscaux portant sur l'impôt sur le revenu et/ou l'impôt sur de solidarité sur la fortune dans les conditions suivantes :

- une réduction d'IRPP à hauteur de 18% du montant de la souscription dans les conditions prévues par l'article 199 terdecies-0 A du Code Général des Impôts et sous réserve que les titres soient détenus pendant une durée de cinq années pleines suivant celle de la souscription ;
- une réduction d'ISF à hauteur de 50% du montant de la souscription dans les conditions prévues par l'article 885-0 V bis du Code Général des Impôts et sous réserve que les titres soient détenus pendant une durée de cinq années pleines suivant celle de souscription.

Il est précisé que les Investisseurs ne peuvent cumuler le bénéfice d'une réduction d'IRPP et d'une réduction d'ISF pour une même fraction de leur investissement. Ainsi, les Souscripteurs qui souhaitent bénéficier d'une réduction d'impôt devront préciser sur leur bulletin de souscription la fraction de l'investissement qu'ils souhaitent affecter à l'IRPP et celle qu'ils souhaitent affecter à l'ISF.

A titre d'exemple, un Investisseur qui souscrirait pour un montant de 15.000€, dont 10.000€ affectés à l'ISF, pourra obtenir une réduction d'ISF correspondant à :

10.000 x 50% = 5.000€

et une réduction d'IRPP correspondant à :

(15.000 – 10.000) x 18 % = 900€

dès lors qu'il précise cette ventilation sur son bulletin de souscription.

Le cabinet d'avocats Alérion a émis une opinion fiscale en date du 07/04/2014 qui confirme l'éligibilité des souscriptions à l'Opération aux réductions fiscales prévues par les dispositions des articles 199 terdecies-0 A et 885-0 V bis du Code Général des Impôts.

3.3.2 Versement de dividendes

Le Groupe Novaxia a un intérêt lié à celui des Investisseurs, compte tenu de l'avantage consenti à Novaxia Finance (commanditaire) dans la répartition des sommes distribuées. En effet, il est rappelé que les statuts des Sociétés prévoient une répartition du dividende entre associés comme suit :

- Rang 1 : le dividende sera réparti entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir rembourser, selon leur qualité de commanditaire ou de commandité, la valeur nominale de leurs actions et/ou le montant de leur apport en contrepartie duquel ils ont reçus des Parts dans la limite toutefois du dividende ;

- Rang 2 : s'il existe un solde (« ***Solde 1*** »), le Solde 1 sera réparti entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir rembourser l'éventuelle prime d'émission versée concomitamment à la souscription de leurs actions, dans la limite toutefois du Solde 1 ;

- Rang 3 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1 et 2 (« ***Solde 2*** »), le Solde 2 sera réparti entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir verser une somme correspondant à un intérêt annuel de quatre (4) % capitalisé calculé sur la période courant, pour chaque souscription, entre la date de certificat du dépositaire des fonds relatif à ladite souscription ou la date de versement des sommes représentatives des Parts (lors de la création de la Société ou lors de souscriptions ultérieures) et la date de décision de la distribution , sur la base :

  - du prix de souscription de leurs actions et/ou Parts,
  - diminué du montant total (ou de la valeur) de toutes distributions de quelle que nature que ce soit déjà versées auxdites actions et Parts depuis leur souscription (dividendes, primes, réserves, remboursement de tout ou partie du nominal en cas de réduction de capital, etc).
    Il est précisé que ce montant total sera apprécié au jour de la décision de distribution et que le taux de 4% sera calculé en prenant en compte la date de souscription des actions et Parts et la date des versements intervenus

depuis cette date.

le tout dans la limite toutefois du Solde 2 (de sorte que l'intérêt annuel susvisé est un maximum).

- Rang 4 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1, 2 et 3 (« ***Solde 3*** »), le Solde 3 sera réparti (i) à concurrence de 33 % au profit de Novaxia Finance et (ii) à concurrence de 67 % au profit des commanditaires autres que Novaxia Finance et des commandités, au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution.

Des dispositions similaires s'appliquent de la même manière à la répartition entre les associés du boni de liquidation en cas de liquidation des Sociétés, ainsi que sur le prix de cession des actions en cas de cession de 100 % des actions au profit de Novaxia SARL (ou à toute personne qu'elle se substituera).

3.4 RAISONS DE L'OFFRE LIEE ET UTILISATION DU PRODUIT

L'objet de l'Offre Liée est de permettre aux Sociétés, à travers la souscription des Actions, de disposer des fonds nécessaires pour financer des opérations de promotions immobilières ou d'exploitation de meublés touristiques à courte durée (acquisition et construction de terrains et d'immeubles, location en meublé de tourisme de courte durée, gestion et exploitation de tout fonds de commerce d'hôtel ou de résidence hôtelière ou para-hôtelière) selon le cas.

Le produit brut total de l'émission (prime et capital), dans l'hypothèse où 100 % des Actions seraient souscrites dans chacune des Société et selon les modalités précitées, s'élèverait à 22.500.000 euros, soit 2.500.000 euros par Société, alloués dans au moins un Projet. Cette somme correspond à :

- un montant égal à la valeur nominale des actions des Sociétés multipliée par le nombre d'actions souscrites ; Ce montant sera réinvesti en totalité par les Sociétés dans des opérations d'acquisition et de construction immobilières dans les zones géographiques visées ou selon le cas, de création en vue de la gestion du fonds de commerce hôtelier, pour assurer à long terme l'exploitation d'hébergements hôteliers classés;

- un montant égal à la prime d'émission multipliée par le nombre d'actions souscrites. Cette prime d'émission permettra de couvrir les frais de placement.

Sur le montant de l'augmentation de capital souscrite au titre de l'Offre Liée et devant être investi dans un Projet, des frais et charges seront imputés (cf section 10.2.2 ci-avant ; le coût estimatif de ces frais et charges sur la première année est de l'ordre de 180 K€ auxquels s'ajoutent (i) des frais de placement rétrocédés par la Société à ses intermédiaires et dont le montant s'élève à 6 % du prix de souscription des Actions, (iii) éventuellement des frais d'emprunts, (iv) les frais relatifs à la Directive AIFM et (v) le cas échéant, la rémunération des prestations de services rendues par Novaxia SARL pour la commercialisation et la maitrise d'ouvrage déléguée).

La capacité de chacune des Sociétés à exercer ses activités dépendra du montant des souscriptions reçues au titre de la présente opération, mais également au regard des frais encourus chaque année, de la capacité des Sociétés à investir rapidement les fonds collectés dans des Projets. Une faible collecte aura nécessairement un impact sur la diversification des investissements projetés (réduction du nombre de projets) et le cas échéant le financement de ces investissements (selon le cas, recherche de tiers investisseurs, recours plus important à l'endettement bancaire dans la limite de 85 % du montant de l'investissement).

Chacune des sociétés NIO 3 IMMO a vocation à réaliser au moins un projet immobilier dans le secteur géographique qui lui est attribué. A ce titre, la durée moyenne d'investissement dans un tel projet, après augmentation de capital ressortant de la présente offre, est de 1 an. La

durée moyenne des travaux est comprise entre 18 et 24 mois. Ainsi, la durée d'un projet immobilier sera comprise entre 2,5 ans et 3 ans.

Chacune des sociétés NIO 3 HOTEL a vocation à réaliser au moins un projet d'exploitation en hôtels ou en résidences hôtelières en fonction du nombre d'étoiles qui lui est attribué. A ce titre, la durée moyenne d'investissement dans un tel projet, après augmentation de capital ressortant de la présente offre, est de 1 an. La durée moyenne des travaux avant exploitation d'un fonds hôtelier est comprise entre 8 et 24 mois. Ainsi, la durée avant le début de l'exploitation sera comprise entre 1 an 8 mois et 3 ans.

4. INFORMATION SUR LES VALEURS MOBILIERES DEVANT ETRE OFFERTES

4.1 NATURE ET CATEGORIE DES VALEURS MOBILIERES

Une fois l'Autorité des marchés financiers ayant visé le présent Prospectus, les Sociétés proposeront aux Investisseurs de souscrire à des Actions ordinaires émises par elles.

Ces Actions doivent être souscrites par les Investisseurs au plus tard le 12 juin 2014 à minuit, ou au plus tard le 3e jour précédant la date limite de déclaration de l'ISF 2014 si celle-ci était postérieure au 15 juin 2014.

A titre informatif, ces souscriptions pourront le cas échéant (selon certaines conditions et dans certaines limites décrites au présent Prospectus) être complétées par (i) une souscription de Novaxia SARL le 13 juin 2014, et/ou (ii) une souscription des redevables de l'IRPP (uniquement) postérieurement au 14 juin 2014 et jusqu'au 27 décembre 2014 à la suite d'une offre au public complémentaire à celle décrite au présent Prospectus, cette dernière souscription devant faire l'objet d'une note d'information complémentaire visée par l'AMF.

4.2 LEGISLATION EN VERTU DE LAQUELLE LES VALEURS MOBILIERES ONT ETE CREEES

Les valeurs mobilières émises par les Sociétés sont régies exclusivement par le droit français.

4.3 FORME DES VALEURS MOBILIERES

Les valeurs mobilières seront toutes émises sous la forme de titres nominatifs dématérialisés.

Les registres des actionnaires seront tenus au siège social par les Sociétés.

4.4 MONNAIE DANS LAQUELLE L'EMISSION A LIEU

La monnaie utilisée est l'euro uniquement.

4.5 DROITS ATTACHES AUX VALEURS MOBILIERES

Les dispositions suivantes sont applicables dans chacune des Sociétés :

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

Les associés commanditaires :

- s'interdisent toute cession d'action(s) à titre onéreux (vente, échange, apport en société), avant de les avoir préalablement offertes par priorité à la société Novaxia qui disposera d'un droit de préemption pour les acquérir.

- s'obligent à céder, à compter du 01/01/2020, 100 % de leurs actions à Novaxia SARL (ou à toute personne qu'elle se substituera) si celle-ci lève la promesse unilatérale de vente qui lui est consentie par les commanditaires des Sociétés au titre de l'article 10.1.1 b) des statuts.

Sous ces réserves, et sous les réserves fiscales (risque fiscal de voir sa réduction fiscale remise en cause en cas de cession de ses actions avant le 01/01/2020 et risque fiscal de voir sa réduction fiscale remise en cause en cas de remboursement de son apport avant le 31/12/2024), les Souscripteurs peuvent céder librement et à tout moment leurs actions.

Les actions ont droit aux dividendes/réserves, au prix de cession en cas de cession de 100 % des actions de la Société et au boni de liquidation (la « ***Performance*** ») dans les conditions exposées dans le tableau de la section 10.2.1 de l'Annexe I ci-avant (colonne « *Commission de performance au profit de Novaxia Finance* »), compte tenu des avantages particuliers consentis au profit de Novaxia Finance.

Chaque action confère :

- un droit de vote,

- un droit préférentiel de souscription à son détenteur en cas d'augmentation de capital en numéraire avec maintien du droit préférentiel de souscription des associés.

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

La libération des actions intervient dans les conditions fixées par la loi.

Les sommes restant à verser sur les actions à libérer en espèces sont appelées par la gérance.

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

Pendant la durée de la période de souscription, les Sociétés s'engagent à informer par voie de communiqué et par écrit les Souscripteurs souhaitant bénéficier d'une réduction d'ISF de toute évolution avérée du contexte réglementaire qui viendrait notamment impacter les modalités de déclaration ou de calcul de l'ISF. Dans un tel cas de figure, les Souscripteurs seront également informés par écrit du fait qu'ils auront la possibilité de se rétracter en adressant un courrier postal ou électronique à la Société avant la fin de la période de souscription et leur dossier de souscription leur sera restitué dans les meilleurs délais.

4.6 RESOLUTION, AUTORISATION ET APPROBATION

Le principe de l'émission des Actions a été accepté par chacune des assemblées générales des associés commanditaires des Sociétés en date du 01/04/2014 (délégation de compétence à la Gérance), comme l'atteste le procès-verbal dressé par le Gérant des Sociétés à l'issue desdites assemblées, et dont un extrait figure ci-après. Par ailleurs, le Gérant de chacune des Sociétés a décidé le 02/04/2014 sous condition de l'obtention du visa sur le présent Prospectus, l'émission des Actions (utilisation de la délégation de compétence consentie par l'AG),

comme l'atteste le procès-verbal dressé par le Gérant des Sociétés, et dont un extrait figure ci-après.

Les résolutions y afférentes (n°3 et 4) prises par l'assemblée générale des commanditaires sont reproduites ci-après en ce qui concerne NIO3 IMMO PARIS NORD, étant précisé que (i) des résolutions similaires ont été adoptées par le commandité de chacune des Sociétés et que (ii) des résolutions similaires ont été adoptées par les associés des 8 autres Sociétés (mais nécessairement adaptées à chaque Société dans la mesure où l'augmentation de capital résultant de l'Offre Liéepeut être abandonnée dans ces dernières , et que le cas échéant les Sociétés devront le cas échéant modifier leur objet et/ou leur dénomination). Ces résolutions sont disponibles sur le site des Sociétés (http://www.nio-3.com)

« EN LA FORME EXTRAORDINAIRE

TROISIEME RESOLUTION

(Délégation de compétence à donner au Gérant à l'effet de procéder, au moyen d'une offre au public de titres financiers, à une ou plusieurs augmentation(s) de capital par émission d'actions ordinaires de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit, en application de l'article L.225-138 du Code de commerce, de la catégorie de personnes physiques redevables de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) et/ou de l'impôt sur le revenu des personnes physiques (IRPP))

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires,

1. *Après avoir pris connaissance des rapports du Gérant et du Conseil de surveillance, lesquels exposent le projet « Novaxia Immo Opportunité 3 » suivant :*

- *la Société, les sociétés NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4*, NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est, NIO 3 Hôtel 4/5*, NIO 3 Immo Quart Sud Est, NIO 3 Hôtel 2/3*et NIO 3 Immo Diversification envisagent de procéder à une offre au public de titres financiers « liée », sous réserve (i) du visa de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), (ii) de l'adoption de la présente résolution et d'une résolution similaire par l'associé commandité, (iii) de l'adoption ce jour d'une résolution similaire par les associés des sociétés NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4*, NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est, NIO 3 Hôtel 4/5*, NIO 3 Immo Quart Sud Est, NIO 3 Hôtel 2/3*et NIO 3 Immo Diversification, et (iv) de l'utilisation par les Gérants de chacune de ces neuf sociétés de la délégation de compétence qui leur aura ainsi été conférée ;*

- *cette offre au public « liée » consiste en une ou plusieurs augmentation(s) de capital d'un montant maximum (en prime et nominal) de 2.500.000 euros par société (soit un montant global maximum de 22.500.000 euros pour les neuf sociétés), dont une première augmentation devant être close au plus tard le 12 juin 2014 (ci-après la « **1ère Augmentation de Capital** »). Ces augmentations de capital seront réalisées par émission d'actions ordinaires, avec suppression du droit préférentiel de souscription des associés au profit de la catégorie de personnes physiques redevables de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) et/ou de l'impôt sur le revenu des personnes physiques (IRPP) (ci-après l' « **Offre Liée** »). S'agissant d'une Offre Liée, les souscriptions reçues seront affectées en fonction de leur montant global comme indiqué ci-après, sous réserve du traitement des éventuels rompus :*

    - *soit à la Société uniquement,*
    - *soit à la Société et à la société NIO 3 Immo Paris Sud, selon une répartition égalitaire entre ces deux sociétés,*
    - *soit à la Société et aux sociétés NIO 3 Immo Paris Sud et NIO 3 Hôtel 3/4*, selon une répartition égalitaire entre ces trois sociétés,*
    - *soit à la Société et aux sociétés NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4* et NIO 3 Immo Paris Ouest, selon une répartition égalitaire entre ces quatre sociétés,*
    - *soit à la Société et aux sociétés NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4*, NIO 3 Immo Paris Ouest et NIO 3 Immo Paris Est, selon une répartition égalitaire entre ces cinq sociétés,*
    - *soit à la Société et aux sociétés NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4*, NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est et NIO 3 Hôtel 4/5*, selon une répartition égalitaire entre ces six sociétés,*
    - *soit à la Société et aux sociétés NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4*, NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est, NIO 3 Hôtel 4/5* et NIO 3 Immo Quart Sud Est, selon une répartition égalitaire entre ces sept sociétés,*
    - *soit à la Société et aux sociétés NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4*, NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est, NIO 3 Hôtel 4/5*, NIO 3 Immo Quart Sud Est et NIO 3 Hôtel 2/3*, selon une répartition égalitaire entre ces huit sociétés,*

- *soit à la Société et aux sociétés NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4*, NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est, NIO 3 Hôtel 4/5*, NIO 3 Immo Quart Sud Est, NIO 3 Hôtel 2/3* et NIO 3 Immo Diversification, selon une répartition égalitaire entre ces neuf sociétés.*

- *dans l'hypothèse où le montant global des souscriptions au titre de la 1ère Augmentation de Capital n'atteint pas la somme de 1.875.000 euros au 20 mai 2014, aucune des augmentations de capital ne sera réalisée, ce dont les souscripteurs seront informés sans délai. L'Offre Liée deviendra caduque et l'intégralité des souscriptions reçues fera l'objet d'un remboursement ;*

- *dans l'hypothèse où le montant global des souscriptions au titre de la 1ère Augmentation de Capital atteint au 20 mai 2014 une somme égale ou supérieure à 1.875.000 euros, la 1ère Augmentation de Capital sera maintenue en tout ou partie jusqu'au 12 juin 2014 comme précisé aux points a) à i) ci-après ;*

  a) Montant global des souscriptions au titre de la 1ère Augmentation de Capital au 20 mai 2014 compris entre une somme supérieure ou égale à 1.875.000 euros et inférieure à 3.750.000 euros

  ***a.1)** soit le montant global des souscriptions au titre de la 1ère Augmentation de Capital au 20 mai 2014 est compris entre une somme supérieure ou égale à 1.875.000 euros et inférieure à 3.750.000 euros, **et** Novaxia s'engage au 20 mai 2014 à souscrire le 13 juin 2014 une somme permettant de porter à cette dernière date le montant global des souscriptions au titre de la 1ère Augmentation de Capital à un montant égal à 3.750.000 euros, dans le cadre de l'Augmentation de Capital Novaxia qui lui est réservée en application de la 4ème résolution de la présente Assemblée sous réserve de son adoption et de l'adoption d'une résolution dans les mêmes termes au sein des sociétés NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4*, NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est, NIO 3 Hôtel 4/5*, NIO 3 Immo Quart Sud Est, NIO 3 Hôtel 2/3* et NIO 3 Immo Diversification ;*

  Dans ce cas, la 1ère Augmentation de Capital des sociétés NIO 3 Hôtel 3/4, NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est, NIO 3 Hôtel 4/5*, NIO 3 Immo Quart Sud Est, NIO 3 Hôtel 2/3* et NIO 3 Immo Diversification sera considérée comme caduque au 20 mai 2014; en revanche, la 1ère Augmentation de Capital de la Société et de la société NIO 3 Immo Paris Sud sera maintenue jusqu'au 12 juin 2014 dans la limite de 5.000.000 euros.*

  ***a.2)** soit le montant global des souscriptions au titre de la 1ère Augmentation de Capital au 20 mai 2014 est compris entre une somme supérieure ou égale à 1.875.000 euros et inférieure à 3.750.000 euros, **mais** Novaxia ne s'engage pas au 20 mai 2014 à souscrire le 13 juin 2014 à l'Augmentation de Capital Novaxia ;*

  Dans ce cas, la 1ère Augmentation de Capital des sociétés NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4, NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est, NIO 3 Hôtel 4/5*, NIO 3 Immo Quart Sud Est, NIO 3 Hôtel 2/3* et NIO 3 Immo Diversification sera considérée comme caduque au 20 mai 2014 ; en revanche, la 1ère Augmentation de Capital de la Société sera maintenue jusqu'au 12 juin 2014 dans la limite de 2.500.000 euros.*

  b) Montant global des souscriptions au titre de la 1ère Augmentation de Capital au 20 mai 2014 compris entre une somme supérieure ou égale à 3.750.000 euros et inférieure à 5.625.000 euros

  ***b.1)** soit le montant global des souscriptions au titre de la 1ère Augmentation de Capital au 20 mai 2014 est compris entre une somme supérieure ou égale à 3.750.000 euros et inférieure à 5.625.000 euros, **et** Novaxia s'engage au 20 mai 2014 à souscrire le 13 juin 2014 à l'Augmentation de Capital Novaxia une somme permettant de porter à cette dernière date le montant global des souscriptions au titre de la 1ère Augmentation de Capital à un montant égal à 5.625.000 euros;*

  Dans ce cas, la 1ère Augmentation de Capital des sociétés NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est, NIO 3 Hôtel 4/5, NIO 3 Immo Quart Sud Est, NIO 3 Hôtel 2/3* et NIO 3 Immo Diversification sera considérée comme caduque au 20 mai 2014 ; en revanche, la 1ère Augmentation de Capital de la Société et des sociétés NIO 3 Immo Paris Sud et NIO 3 Hôtel 3/4*sera maintenue jusqu'au 12 juin 2014 dans la limite de 7.500.000 euros.*

  ***b.2)** soit le montant global des souscriptions au titre de la 1ère Augmentation de Capital au 20 mai 2014 est compris entre une somme supérieure ou égale à 3.750.000 euros et inférieure à 5.625.000 euros, **mais** Novaxia ne s'engage pas au 20 mai 2014 à souscrire le 13 juin 2014 à l'Augmentation de Capital Novaxia ;*

  Dans ce cas, la 1ère Augmentation de Capital des sociétés NIO 3 Hôtel 3/4, NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est, NIO 3 Hôtel 4/5*, NIO 3 Immo Quart Sud Est, NIO 3 Hôtel 2/3* et*

NIO 3 Immo Diversification sera considérée comme caduque au 20 mai 2014 ; en revanche, la 1ère Augmentation de Capital de la Société et de la société NIO 3 Immo Paris Sud sera maintenue jusqu'au 12 juin 2014 dans la limite de 5.000.000 euros.

c) Montant global des souscriptions au titre de la 1ère Augmentation de Capital au 20 mai 2014 compris entre une somme supérieure ou égale à 5.625.000 euros et inférieure à 7.500.000 euros

c.1) *soit le montant global des souscriptions au titre de la 1ère Augmentation de Capital au 20 mai 2014 est compris entre une somme supérieure ou égale à 5.625.000 euros et inférieure à 7.500.000 euros,* ***et*** *Novaxia s'engage au 20 mai 2014 à souscrire le 13 juin 2014 à l'Augmentation de Capital Novaxia une somme permettant de porter à cette dernière date le montant global des souscriptions au titre de la 1ère Augmentation de Capital à un montant égal à 7.500.000 euros;*

Dans ce cas, la 1ère Augmentation de Capital des sociétés NIO 3 Immo Paris Est, NIO 3 Hôtel 4/5, NIO 3 Immo Quart Sud Est, NIO 3 Hôtel 2/3* et NIO 3 Immo Diversification sera considérée comme caduque au 20 mai 2014; en revanche, la 1ère Augmentation de Capital de la Société et des sociétés NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4* et NIO 3 Immo Paris Ouest sera maintenue jusqu'au 12 juin 2014 dans la limite de 10.000.000 euros.*

c.2) *soit le montant global des souscriptions au titre de la 1ère Augmentation de Capital au 20 mai 2014 est compris entre une somme supérieure ou égale à 5.625.000 euros et inférieure à 7.500.000 euros,* ***mais*** *Novaxia ne s'engage pas au 20 mai 2014 à souscrire le 13 juin 2014 à l'Augmentation de Capital Novaxia ;*

Dans ce cas, la 1ère Augmentation de Capital des sociétés NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est, NIO 3 Hôtel 4/5, NIO 3 Immo Quart Sud Est, NIO 3 Hôtel 2/3* et NIO 3 Immo Diversification sera considérée comme caduque au 20 mai 2014 ; en revanche, la 1ère Augmentation de Capital de la Société, des sociétés NIO 3 Immo Paris Sud et NIO 3 Hôtel 3/4* sera maintenue jusqu'au 12 juin 2014 dans la limite de 7.500.000 euros.*

d) Montant global des souscriptions au titre de la 1ère Augmentation de Capital au 20 mai 2014 compris entre une somme supérieure ou égale à 7.500.000 euros et inférieure à 9.375.000 euros

d.1) *soit le montant global des souscriptions au titre de la 1ère Augmentation de Capital au 20 mai 2014 est compris entre une somme supérieure ou égale à 7.500.000 euros et inférieure à 9.375.000 euros,* ***et*** *Novaxia s'engage au 20 mai 2014 à souscrire le 13 juin 2014 à l'Augmentation de Capital Novaxia une somme permettant de porter à cette dernière date le montant global des souscriptions au titre de la 1ère Augmentation de Capital à un montant égal à 9.375.000 euros;*

Dans ce cas, la 1ère Augmentation de Capital des sociétés NIO 3 Hôtel 4/5, NIO 3 Immo Quart Sud Est, NIO 3 Hôtel 2/3* et NIO 3 Immo Diversification sera considérée comme caduque au 20 mai 2014 ; en revanche, la 1ère Augmentation de Capital de la Société et des sociétés NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4*, NIO 3 Immo Paris Ouest et NIO 3 Immo Paris Est sera maintenue jusqu'au 12 juin 2014 dans la limite de 12.500.000 euros.*

d.2) *soit le montant global des souscriptions au titre de la 1ère Augmentation de Capital au 20 mai 2014 est compris entre une somme supérieure ou égale à 7.500.000 euros et inférieure à 9.375.000 euros,* ***mais*** *Novaxia ne s'engage pas au 20 mai 2014 à souscrire le 13 juin 2014 à l'Augmentation de Capital Novaxia ;*

Dans ce cas, la 1ère Augmentation de Capital des sociétés NIO 3 Immo Paris Est, NIO 3 Hôtel 4/5, NIO 3 Immo Quart Sud Est, NIO 3 Hôtel 2/3* et NIO 3 Immo Diversification sera considérée comme caduque au 20 mai 2014 ; en revanche, la 1ère Augmentation de Capital de la Société, des sociétés NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4*et NIO 3 Immo Paris Ouest sera maintenue jusqu'au 12 juin 2014 dans la limite de 10.000.000 euros.*

e) Montant global des souscriptions au titre de la 1ère Augmentation de Capital au 20 mai 2014 entre une somme supérieure ou égale à 9.375.000 euros et inférieure à 11.250.000 euros

e.1) *soit le montant global des souscriptions au titre de la 1ère Augmentation de Capital au 20 mai 2014 est compris entre une somme supérieure ou égale à 9.375.000 euros et inférieure à 11.250.000 euros,* ***et*** *Novaxia s'engage au 20 mai 2014 à souscrire le 13 juin 2014 à l'Augmentation de Capital Novaxia une somme permettant de porter à cette dernière date le montant global des souscriptions au titre de la 1ère Augmentation de Capital à un montant compris entre 11.250.000 et 15.000.000 euros ;*

Dans ce cas, la 1ère Augmentation de Capital des sociétés NIO 3 Immo Quart Sud Est, NIO 3 Hôtel 2/3 et NIO 3 Immo Diversification sera considérée comme caduque au 20 mai 2014 ; en revanche, la 1ère Augmentation de Capital de la Société et des sociétés NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4*, NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est et NIO 3 Hôtel 4/5* sera maintenue jusqu'au 12 juin 2014 dans la limite de 15.000.000 euros.*

e.2) *soit le montant global des souscriptions au titre de la 1ère Augmentation de Capital au 20 mai 2014 est compris entre une somme supérieure ou égale à 9.375.000 euros et inférieure à 11.250.000 euros, **mais** Novaxia ne s'engage pas au 20 mai 2014 à souscrire le 13 juin 2014 à l'Augmentation de Capital Novaxia ;*

Dans ce cas, la 1ère Augmentation de Capital des sociétés NIO 3 Hôtel 4/5, NIO 3 Immo Quart Sud Est, NIO 3 Hôtel 2/3* et NIO 3 Immo Diversification sera considérée comme caduque au 20 mai 2014 ; en revanche, la 1ère Augmentation de Capital de la Société, des sociétés NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4*, NIO 3 Immo Paris Ouest et NIO 3 Immo Paris Est sera maintenue jusqu'au 12 juin 2014 dans la limite de 12.500.000 euros.*

f) Montant global des souscriptions au titre de la 1ère Augmentation de Capital au 20 mai 2014 entre une somme supérieure ou égale à 11.250.000 euros et inférieure à 13.125.000 euros

f.1) *soit le montant global des souscriptions au titre de la 1ère Augmentation de Capital au 20 mai 2014 est compris entre une somme supérieure ou égale à 11.250.000 euros et inférieure à 13.125.000 euros, **et** Novaxia s'engage au 20 mai 2014 à souscrire le 13 juin 2014 à l'Augmentation de Capital Novaxia une somme permettant de porter à cette dernière date le montant global des souscriptions au titre de la 1ère Augmentation de Capital à un montant compris entre 13.125.000 et 17.500.000 euros ;*

Dans ce cas, la 1ère Augmentation de Capital des sociétés NIO 3 Hôtel 2/3 et NIO 3 Immo Diversification sera considérée comme caduque au 20 mai 2014 ; en revanche, la 1ère Augmentation de Capital de la Société et des sociétés NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4*, NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est, NIO 3 Hôtel 4/5* et NIO 3 Immo Quart Sud Est sera maintenue jusqu'au 12 juin 2014 dans la limite de 17.500.000 euros.*

f.2) *soit le montant global des souscriptions au titre de la 1ère Augmentation de Capital au 20 mai 2014 est compris entre une somme supérieure ou égale à 11.250.000 euros et inférieure à 13.125.000 euros, **mais** Novaxia ne s'engage pas au 20 mai 2014 à souscrire le 13 juin 2014 à l'Augmentation de Capital Novaxia ;*

Dans ce cas, la 1ère Augmentation de Capital des sociétés NIO 3 Immo Quart Sud Est, NIO 3 Hôtel 2/3 et NIO 3 Immo Diversification sera considérée comme caduque au 20 mai 2014 ; en revanche, la 1ère Augmentation de Capital de la Société, des sociétés NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4*, NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est et NIO 3 Hôtel 4/5* sera maintenue jusqu'au 12 juin 2014 dans la limite de 15.000.000 euros.*

g) Montant global des souscriptions au titre de la 1ère Augmentation de Capital au 20 mai 2014 entre une somme supérieure ou égale à 13.125.000 euros et inférieure à 15.000.000 euros

g.1) *soit le montant global des souscriptions au titre de la 1ère Augmentation de Capital au 20 mai 2014 est compris entre une somme supérieure ou égale à 13.125.000 euros et inférieure à 15.000.000 euros, **et** Novaxia s'engage au 20 mai 2014 à souscrire le 13 juin 2014 à l'Augmentation de Capital Novaxia une somme permettant de porter à cette dernière date le montant global des souscriptions au titre de la 1ère Augmentation de Capital à un montant compris entre 15.000.000 et 20.000.000 euros ;*

Dans ce cas, la 1ère Augmentation de Capital de la société NIO 3 Immo Diversification sera considérée comme caduque au 20 mai 2014 ; en revanche, la 1ère Augmentation de Capital de la Société et des sociétés NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4, NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est, NIO 3 Hôtel 4/5*, NIO 3 Immo Quart Sud Est et NIO 3 Hôtel 2/3* sera maintenue jusqu'au 12 juin 2014 dans la limite de 20.000.000 euros.*

g.2) *soit le montant global des souscriptions au titre de la 1ère Augmentation de Capital au 20 mai 2014 est compris entre une somme supérieure ou égale à 13.125.000 euros et inférieure à 15.000.000 euros, **mais** Novaxia ne s'engage pas au 20 mai 2014 à souscrire le 13 juin 2014 à l'Augmentation de Capital Novaxia ;*

Dans ce cas, la 1ère Augmentation de Capital des sociétés NIO 3 Hôtel 2/3 et NIO 3 Immo Diversification sera considérée comme caduque au 20 mai 2014 ; en revanche, la 1ère Augmentation de Capital de la Société, des sociétés NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4*, NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est, NIO 3 Hôtel 4/5* et NIO 3 Immo Quart Sud Est sera maintenue jusqu'au 12 juin 2014 dans la limite de 17.500.000 euros.*

h) Montant global des souscriptions au titre de la 1ère Augmentation de Capital au 20 mai 2014 entre une somme supérieure ou égale à 15.000.000 euros et inférieure à 16.875.000 euros

h.1) *soit le montant global des souscriptions au titre de la 1ère Augmentation de Capital au 20 mai 2014 est compris entre une somme supérieure ou égale à 15.000.000 euros et inférieure à 16.875.000 euros,* ***et*** *Novaxia s'engage au 20 mai 2014 à souscrire le 13 juin 2014 à l'Augmentation de Capital Novaxia une somme permettant de porter à cette dernière date le montant global des souscriptions au titre de la 1ère Augmentation de Capital à un montant compris entre 16.875.000 et 22.500.000 euros ;*

Dans ce cas, la 1ère Augmentation de Capital de la Société et des sociétés NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4, NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est, NIO 3 Hôtel 4/5*, NIO 3 Immo Quart Sud Est, NIO 3 Hôtel 2/3* et NIO 3 Immo Diversification sera maintenue jusqu'au 12 juin 2014 dans la limite de 22.500.000 euros.*

h.2) *soit le montant global des souscriptions au titre de la 1ère Augmentation de Capital au 20 mai 2014 est compris entre une somme supérieure ou égale à 15.000.000 euros et inférieure à 16.875.000 euros,* ***mais*** *Novaxia ne s'engage pas au 20 mai 2014 à souscrire le 13 juin 2014 à l'Augmentation de Capital Novaxia ;*

Dans ce cas, la 1ère Augmentation de Capital de la société NIO 3 Immo Diversification sera considérée comme caduque au 20 mai 2014 ; en revanche, la 1ère Augmentation de Capital de la Société, des sociétés NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4, NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est, NIO 3 Hôtel 4/5*, NIO 3 Immo Quart Sud Est et NIO 3 Hôtel 2/3* sera maintenue jusqu'au 12 juin 2014 dans la limite de 20.000.000 euros.*

i) *soit le montant global des souscriptions au titre de la 1ère Augmentation de Capital au 20 mai 2014 est au moins égal à 16.875.000 euros ;*

Dans ce cas, la 1ère Augmentation de Capital de la Société et des sociétés NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4, NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est, NIO 3 Hôtel 4/5*, NIO 3 Immo Quart Sud Est, NIO 3 Hôtel 2/3* et NIO 3 Immo Diversification sera maintenue jusqu'au 12 juin 2014 dans la limite de 22.500.000 euros, Novaxia pouvant par ailleurs souscrire à l'Augmentation de Capital Novaxia le 13 juin 2014 pour augmenter le montant global des souscriptions au titre de la 1ère Augmentation de Capital dans la limite de 22.500.000 €, si ce montant n'a pas été atteint au 12 juin 2014.*

- *Au 12 juin 2014 à minuit (sauf clôture anticipée si la 1ère Augmentation de Capital a été souscrite à concurrence de 2.500.000 euros avant cette date), dans l'hypothèse a.2) :*
  - les souscriptions de la 1ère Augmentation de Capital seront clôturées,
  - les souscriptions seront affectées uniquement à la 1ère Augmentation de Capital de la Société.

  Entre le 13 juin et le 14 juin 2014 (sauf clôture anticipée avant le 12 juin 2014), il sera procédé à la constatation de la réalisation de la 1ère Augmentation de Capital de la Société et au remboursement des souscriptions reçues entre le 20 mai et le 12 juin 2014 ayant porté le montant total des souscriptions reçues au-delà de 2.500.000 euros.

- *Au 12 juin 2014 à minuit (sauf clôture anticipée si la 1ère Augmentation de Capital a été souscrite à concurrence de 5.000.000 euros avant cette date), dans les hypothèses a.1) et b.2) :*
  - les souscriptions de la 1ère Augmentation de Capital seront clôturées,
  - les souscriptions seront affectées à la 1ère Augmentation de Capital de la Société et de la société NIO 3 Immo Paris Sud, de manière égalitaire entre elles. En cas de rompus, il est donné tous pouvoirs au Gérant de la Société pour les affecter à l'une ou l'autre de ces deux sociétés en accord avec le représentant légal de NIO 3 Immo Paris Sud.

  Entre le 13 juin et le 14 juin 2014 (sauf clôture anticipée avant le 12 juin 2014), il sera procédé à la constatation de la réalisation de la 1ère Augmentation de Capital de la Société et de la société NIO 3 Immo Paris Sud et au remboursement des souscriptions reçues entre le 20 mai et le 12 juin 2014 ayant porté le montant total des souscriptions reçues au-delà de 5.000.000 euros.

- *Au 12 juin 2014 à minuit (sauf clôture anticipée si la 1ère Augmentation de Capital a été souscrite à concurrence de 7.500.000 euros avant cette date), dans les hypothèses b.1) et c.2) :*
  - les souscriptions de la 1ère Augmentation de Capital seront clôturées,
  - les souscriptions seront affectées à la 1ère Augmentation de Capital de la Société et des sociétés NIO 3 Immo Paris Sud et NIO 3 Hôtel 3/4, de manière égalitaire entre elles. En cas de rompus, il est donné tous pouvoirs au Gérant de la Société pour les affecter à l'une ou l'autre de ces trois sociétés en accord avec le représentant légal de NIO 3 Immo Paris Sud et NIO 3 Hôtel 3/4*.*

  Entre le 13 juin et le 14 juin 2014 (sauf clôture anticipée avant le 12 juin 2014), il sera procédé à la constatation de la réalisation de la 1ère Augmentation de Capital de la Société et des sociétés NIO 3

*Immo Paris Sud et NIO 3 Hôtel 3/4*et au remboursement des souscriptions reçues entre le 20 mai et le 12 juin 2014 ayant porté le montant total des souscriptions reçues au-delà de 7.500.000 euros.*

- *Au 12 juin 2014 à minuit (sauf clôture anticipée si la 1ère Augmentation de Capital a été souscrite à concurrence de 10.000.000 euros avant cette date), dans les hypothèses c.1) et d.2) :*
  - les souscriptions de la 1ère Augmentation de Capital seront clôturées,
  - les souscriptions seront affectées à la 1ère Augmentation de Capital de la Société et des sociétés NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4 et NIO 3 Immo Paris Ouest, de manière égalitaire entre elles. En cas de rompus, il est donné tous pouvoirs au Gérant de la Société pour les affecter à l'une ou l'autre de ces quatre sociétés en accord avec le représentant légal de NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4* et NIO 3 Immo Paris Ouest.*

  Entre le 13 juin et le 14 juin 2014 (sauf clôture anticipée avant le 12 juin 2014), il sera procédé à la constatation de la réalisation de la 1ère Augmentation de Capital de la Société et des sociétés NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4 et NIO 3 Immo Paris Ouest et au remboursement des souscriptions reçues entre le 20 mai et le 12 juin 2014 ayant porté le montant total des souscriptions reçues au-delà de 10.000.000 euros.*

- *Au 12 juin 2014 à minuit (sauf clôture anticipée si la 1ère Augmentation de Capital a été souscrite à concurrence de 12.500.000 euros avant cette date), dans les hypothèses d.1) et e.2) :*
  - les souscriptions de la 1ère Augmentation de Capital seront clôturées,
  - les souscriptions seront affectées à la 1ère Augmentation de Capital de la Société et des sociétés NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4, NIO 3 Immo Paris Ouest et NIO 3 Immo Paris Est, de manière égalitaire entre elles. En cas de rompus, il est donné tous pouvoirs au Gérant de la Société pour les affecter à l'une ou l'autre de ces cinq sociétés en accord avec le représentant légal de NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4*, NIO 3 Immo Paris Ouest et NIO 3 Immo Paris Est.*

  Entre le 13 juin et le 14 juin 2014 (sauf clôture anticipée avant le 12 juin 2014), il sera procédé à la constatation de la réalisation de la 1ère Augmentation de Capital de la Société et des sociétés NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4, NIO 3 Immo Paris Ouest et NIO 3 Immo Paris Est et au remboursement des souscriptions reçues entre le 20 mai et le 12 juin 2014 ayant porté le montant total des souscriptions reçues au-delà de 12.500.000 euros.*

- *Au 12 juin 2014 à minuit (sauf clôture anticipée si la 1ère Augmentation de Capital a été souscrite à concurrence de 15.000.000 euros avant cette date), dans les hypothèses e.1) et f.2) :*
  - les souscriptions de la 1ère Augmentation de Capital seront clôturées,
  - les souscriptions seront affectées à la 1ère Augmentation de Capital de la Société et des sociétés NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4, NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est et NIO 3 Hôtel 4/5*, de manière égalitaire entre elles. En cas de rompus, il est donné tous pouvoirs au Gérant de la Société pour les affecter à l'une ou l'autre de ces six sociétés en accord avec le représentant légal de NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4*, NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est et NIO 3 Hôtel 4/5*.*

  Entre le 13 juin et le 14 juin 2014 (sauf clôture anticipée avant le 12 juin 2014), il sera procédé à la constatation de la réalisation de la 1ère Augmentation de Capital de la Société et des sociétés NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4, NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est et NIO 3 Hôtel 4/5*, et au remboursement des souscriptions reçues entre le 20 mai et le 12 juin 2014 ayant porté le montant total des souscriptions reçues au-delà de 15.000.000 euros.*

- *Au 12 juin 2014 à minuit (sauf clôture anticipée si la 1ère Augmentation de Capital a été souscrite à concurrence de 17.500.000 euros avant cette date), dans les hypothèses f.1) et g.2) :*
  - les souscriptions de la 1ère Augmentation de Capital seront clôturées,
  - les souscriptions seront affectées à la 1ère Augmentation de Capital de la Société et des sociétés NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4, NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est, NIO 3 Hôtel 4/5* et NIO 3 Immo Quart Sud Est, de manière égalitaire entre elles. En cas de rompus, il est donné tous pouvoirs au Gérant de la Société pour les affecter à l'une ou l'autre de ces sept sociétés en accord avec le représentant légal de NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4*, NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est, NIO 3 Hôtel 4/5* et NIO 3 Immo Quart Sud Est.*

  Entre le 13 juin et le 14 juin 2014 (sauf clôture anticipée avant le 12 juin 2014), il sera procédé à la constatation de la réalisation de la 1ère Augmentation de Capital de la Société et des sociétés NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4, NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est, NIO 3 Hôtel 4/5* et NIO 3 Immo Quart Sud Est, et au remboursement des souscriptions reçues entre le 20 mai et le 12 juin 2014 ayant porté le montant total des souscriptions reçues au-delà de 17.500.000 euros.*

- *Au 12 juin 2014 à minuit (sauf clôture anticipée si la 1ère Augmentation de Capital a été souscrite à concurrence de 20.000.000 euros avant cette date), dans les hypothèses g.1) et h.2) :*
  - les souscriptions de la 1ère Augmentation de Capital seront clôturées,
  - les souscriptions seront affectées à la 1ère Augmentation de Capital de la Société et des sociétés NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4, NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est, NIO 3 Hôtel 4/5*, NIO 3 Immo Quart Sud Est et NIO 3 Hôtel 2/3*, de manière égalitaire entre elles. En cas de*

rompus, il est donné tous pouvoirs au Gérant de la Société pour les affecter à l'une ou l'autre de ces huit sociétés en accord avec le représentant légal de NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4, NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est, NIO 3 Hôtel 4/5*, NIO 3 Immo Quart Sud Est et NIO 3 Hôtel 2/3*.*

Entre le 13 juin et le 14 juin 2014 (sauf clôture anticipée avant le 12 juin 2014), il sera procédé à la constatation de la réalisation de la 1ère Augmentation de Capital de la Société et des sociétés NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4, NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est, NIO 3 Hôtel 4/5*, NIO 3 Immo Quart Sud Est et NIO 3 Hôtel 2/3*, et au remboursement des souscriptions reçues entre le 20 mai et le 12 juin 2014 ayant porté le montant total des souscriptions reçues au-delà de 20.000.000 euros.*

- *Au 12 juin 2014 à minuit (sauf clôture anticipée si la 1ère Augmentation de Capital a été souscrite à concurrence de 22.500.000 euros avant cette date), dans les hypothèses h.1) et i) :*
  - les souscriptions de la 1ère Augmentation de Capital seront clôturées,
  - les souscriptions seront affectées à la 1ère Augmentation de Capital de la Société et des sociétés NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4, NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est, NIO 3 Hôtel 4/5*, NIO 3 Immo Quart Sud Est, NIO 3 Hôtel 2/3* et NIO 3 Immo Diversification, de manière égalitaire entre elles. En cas de rompus, il est donné tous pouvoirs au Gérant de la Société pour les affecter à l'une ou l'autre de ces neuf sociétés en accord avec le représentant légal de NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4*, NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est, NIO 3 Hôtel 4/5*, NIO 3 Immo Quart Sud Est, NIO 3 Hôtel 2/3* et NIO 3 Immo Diversification.*

  Entre le 13 juin et le 14 juin 2014 (sauf clôture anticipée avant le 12 juin 2014), il sera procédé à la constatation de la réalisation de la 1ère Augmentation de Capital de la Société et des sociétés NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4, NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est, NIO 3 Hôtel 4/5*, NIO 3 Immo Quart Sud Est, NIO 3 Hôtel 2/3* et NIO 3 Immo Diversification, et au remboursement des souscriptions reçues entre le 20 mai et le 12 juin 2014 ayant porté le montant total des souscriptions reçues au-delà de 22.500.000 euros.*

- *A compter du 14 juin 2014 et jusqu'au 27 décembre 2014, il pourra être procédé à une ou plusieurs autre(s) augmentation(s) de capital au profit des personnes physiques redevables de l'IRPP dans les conditions qui suivent :*

  - *ces augmentations de capital seront soumises à un visa adéquat de l'AMF ;*
  - *ces augmentations de capital ne pourront être décidées qu'au sein des sociétés dont la 1ère Augmentation de Capital aura définitivement été réalisée au 12 juin 2014 à minuit ;*
  - *ces augmentations de capital ne pourront porter les souscriptions reçues par chacune des sociétés concernées au titre de la 1ère Augmentation de Capital et le cas échéant de l'Augmentation de Capital Novaxia au-delà d'un montant de 2.500.000 euros ;*
  - *les sommes souscrites dans le cadre de ces augmentations de capital seront réparties égalitairement entre les sociétés concernées.*

2. *Après avoir pris connaissance du rapport spécial du Commissaire aux comptes et du rapport du Commissaire désigné en application de l'article L.225-131 du Code de commerce ;*

3. *Après avoir constaté que le capital est intégralement libéré ;*

4. ***Approuve*** *en tant que de besoin le rapport du Commissaire désigné à l'unanimité des associés et ayant procédé à la vérification de l'actif et du passif, et de l'existence d'avantages particuliers au sein de la Société ;*

5. ***Délègue*** *au Gérant, conformément aux dispositions du Code de commerce et, notamment, celles des articles L.226-1 alinéa 2, L.225-129 à L.225-129-6, L.225-135, L.225-136 et L.225-138, sa compétence pour procéder à une ou plusieurs augmentation(s) du capital, par offre au public, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, en France, par émission d'actions ordinaires de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des associés au profit de la catégorie de personnes physiques redevables de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) et /ou de l'impôt sur le revenu des personnes physiques (IRPP), dans les conditions du projet « Novaxia Immo Opportunité 3 » exposé ci-avant et sous les réserves suivantes :*

- ***(i)*** *la souscription de ces actions devra être opérée en numéraire ;*
- ***(ii)*** *lesdites actions conféreront les mêmes droits que les actions ordinaires anciennes (sous réserve, le cas échéant, de leur date de jouissance) ;*
- ***(iii)*** *La 1ère Augmentation de Capital qui serait décidée par le Gérant ne pourra prendre effet qu'après que le prospectus d'information sur l'Offre Liée ait été visé par l'AMF, et les augmentations de capital suivant la 1ère Augmentation de Capital qu'après qu'elles aient reçu un visa adéquat de l'AMF;*

6. ***Fixe*** *jusqu'au 31 décembre 2014, à compter de la présente Assemblée, la date limite d'utilisation par le Gérant de la présente délégation de compétence.*

7. ***Décide*** *que le montant nominal maximal de la ou des augmentation(s) de capital susceptible(s) d'être réalisée(s) en vertu de la présente délégation de compétence ne pourra excéder 2.350.000 euros.*

8. ***Décide de supprimer****, conformément à l'article L.225-135 du Code de commerce, le droit préférentiel de souscription des associés aux actions ordinaires faisant l'objet de la présente résolution.*

9. ***Prend acte*** *du fait que, si le montant global des souscriptions au titre de la 1ère Augmentation de Capital n'a pas atteint la somme de 1.875.000 euros au 20 mai 2014, le Gérant devra constater (i) la caducité de l'Offre Liée, (ii) en informer sans délai les souscripteurs et (iii) procéder au remboursement de leurs souscriptions.*

10. ***Prend acte*** *du fait que, si les souscriptions au titre de la 1ère Augmentation de Capital atteignent au moins le montant global de 1.875.000 euros au 20 mai 2014, l'Offre Liée sera maintenue dans les conditions exposées au point 1 de la présente résolution.*

11. ***Décide,*** *sous les conditions et réserves exposées au point 1 de la présente résolution, que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité de chaque émission, le Gérant pourra limiter le montant de l'augmentation de capital au montant des souscriptions reçues sous la condition que celui-ci atteigne, au moins, les trois-quarts de l'émission décidée ou répartir librement tout ou partie des actions non souscrites.*

12. ***Décide que*** *les 2.500.000 actions ordinaires de la Société qui seront émises au maximum (i) dans le cadre de l'offre liée exposée au point 1 ci-avant portant sur 22.500.000 actions au maximum à émettre au sein des neuf sociétés et (ii) en vertu de la présente délégation de compétence, le seront avec une prime d'émission de 0,06 euros par action (soit une prime d'émission globale de 150.000 euros au sein de la Société et une prime d'émission globale maximum de 1.350.000 euros au sein des neuf sociétés).*

13. ***Décide que,*** *dans la limite de la présente délégation de compétence, le Gérant aura tous pouvoirs pour la mettre en œuvre, à l'effet notamment de :*

    - *décider la ou les augmentation(s) de capital ;*
    - *décider le montant de la ou des augmentation(s) de capital ;*
    - *déterminer les dates et modalités de la ou des augmentation(s) de capital ;*
    - *déterminer le mode de libération des actions ;*
    - *fixer les modalités selon lesquelles la Société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger en bourse, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les actions en vue de les annuler ou non, compte tenu des dispositions légales ;*
    - *recueillir les souscriptions ;*
    - *procéder le cas échéant au remboursement des souscriptions et retirer à cet effet les fonds déposés à l'appui des souscriptions ;*
    - *pour la 1ère Augmentation de Capital, maintenir les souscriptions jusqu'au 12 juin 2014 à minuit dans les conditions exposées au point 1 de la présente résolution ;*
    - *clore par anticipation s'il y a lieu les périodes de souscription ;*
    - *constater la réalisation ou la non réalisation de la ou des augmentation(s) de capital et procéder, le cas échéant, aux modifications corrélatives des statuts ;*
    - *informer les souscripteurs du suivi de la 1ère Augmentation de Capital ;*
    - *imputer, à sa seule initiative, les frais de la ou des augmentation(s) de capital sur le montant de la prime y afférente ;*
    - *d'une manière générale, passer toute convention, notamment pour parvenir à la bonne fin de l'émission envisagée et plus généralement de l'Offre Liée, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à la ou aux émission(s) réalisée(s) en vertu de la présente délégation ;*

14. ***Prend acte*** *du fait que, dans l'hypothèse où le Gérant viendrait à utiliser la présente délégation de compétence qui lui est conférée dans la présente résolution, le Gérant rendra compte à l'Assemblée Générale Ordinaire suivante, conformément à la loi et à la réglementation, de l'utilisation faite de ladite délégation.*

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

<u>QUATRIEME RESOLUTION</u>

(Délégation de compétence à donner au Gérant à l'effet de procéder à une augmentation de capital par émission d'actions ordinaires de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de la société Novaxia)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant, du rapport du Conseil de surveillance et du rapport spécial du Commissaire aux comptes, et constatant que le capital social est entièrement libéré :

1. ***Délègue*** *au Gérant, conformément aux dispositions du Code de commerce et, notamment, celles des articles L.226-1 alinéa 2, L.225-138, L.225-129 à L.225-129-6, L.225-135, sa compétence pour procéder à une augmentation du capital, dans les proportions qu'il appréciera au regard des limites ci-après exposées, par émission d'actions ordinaires de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des*

*associés au profit de la société Novaxia, société à responsabilité limitée au capital de 2.739.000 euros, dont le siège social est situé 13 rue d'Uzès - 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 491 385 613, dans les conditions du projet « Novaxia Immo Opportunité 3 » visé à la 3ème résolution de la présente Assemblée, et sous les réserves et limites suivantes (l' « **Augmentation de Capital Novaxia** ») :*

1.1. la souscription de ces actions devra être opérée en numéraire ;

1.2. lesdites actions confèreront les mêmes droits que les actions ordinaires anciennes (sous réserve, le cas échéant, de leur date de jouissance) ;

1.3. le Gérant ne pourra utiliser définitivement cette délégation qu'après que le prospectus d'information sur l'Offre Liée ait été visé par l'Autorité des Marchés Financiers ;

1.4. la présente délégation de compétence devra être utilisée par le Gérant le 13 juin 2014 si, dans le cadre de l'Offre Liée telle qu'exposée à la 3ème résolution de la présente Assemblée, (i) Novaxia s'est engagée le 20 mai 2014, à souscrire à l'augmentation de capital objet de la présente résolution dans les hypothèses a.1), b.1), c.1), d.1), e.1), f.1), g.1) et h.1) de la 3ème résolution, ou si (ii) Novaxia, dans l'hypothèse i) de la 3ème résolution, a informé le Gérant, entre le 12 juin 2014 et le 13 juin 2014, qu'elle souhaitait augmenter le montant global des souscriptions au titre de la 1ère Augmentation de Capital dans la limite de 22.500.000 €, si ce montant n'a pas été atteint au 12 juin 2014. A défaut d'utilisation de la délégation de compétence au 13 juin 2014 dans les conditions ci-dessus, elle deviendra caduque ;

1.5. la décision de procéder à l'augmentation de capital réservée à la société Novaxia et son montant :

1.5.1 dépendront du montant des souscriptions reçues au titre de la 1ère Augmentation de Capital décrite à la 3ème résolution de la présente Assemblée et, selon le cas, (i) de la décision de Novaxia, au 20 mai 2014, de souscrire ou non à l'Augmentation de Capital Novaxia dans les hypothèses a) à h) de la 1ère Augmentation de Capital, ou (ii) de la décision de Novaxia, entre le 12 et le 13 juin 2014, de souscrire ou non à l'Augmentation de Capital Novaxia dans l'hypothèse i) de la 1ère Augmentation de Capital.

1.5.2 seront déterminés comme suit :

*1.5.2.1 si au 12 juin 2014, le montant total des souscriptions reçues au titre de la 1ère Augmentation de Capital (« **le Montant Cumulé des Souscriptions** ») est inférieur à 1.875.000 euros, la délégation de compétence deviendra caduque ;*

1.5.2.2 si au 12 juin 2014, le Montant Cumulé des Souscriptions s'élève à un montant compris entre une somme supérieure ou égale à 1.875.000 euros et inférieure à 3.750.000 euros, et que Novaxia s'est engagée le 20 mai 2014 à souscrire à l'Augmentation de Capital Novaxia, le montant de l'augmentation de capital devant être décidée par le Gérant sera égal à la moitié de la différence entre (i) 3.750.000 euros et (ii) le Montant Cumulé des Souscriptions. Dans cette hypothèse, le Gérant de NIO 3 Immo Paris Sud décidera également d'une augmentation de capital de même montant, de sorte que la somme des augmentations de capital réservées à Novaxia au sein de cette dernière société et de la Société sera égal à la différence entre (i) 3.750.000 euros et (ii) le Montant Cumulé des Souscriptions conformément à l'hypothèse a.1) de la 3ème résolution de la présente Assemblée ;

1.5.2.3 si au 12 juin 2014, le Montant Cumulé des Souscriptions s'élève à un montant compris entre une somme supérieure ou égale à 3.750.000 euros et inférieure à 5.625.000 euros, et que Novaxia s'est engagée le 20 mai 2014 à souscrire à l'Augmentation de Capital Novaxia, le montant de l'augmentation de capital devant être décidée par le Gérant sera égal au tiers de la différence entre (i) 5.625.000 euros et (ii) le Montant Cumulé des Souscriptions. Dans cette hypothèse, les Gérants de NIO 3 Immo Paris Sud et NIO 3 Hôtel 3/4 décideront également d'une augmentation de capital de même montant au sein de chacune de ces sociétés, de sorte que la somme des augmentations de capital réservées à Novaxia au sein de ces deux dernières sociétés et de la Société sera égal à la différence entre (i) 5.625.000 euros et (ii) le Montant Cumulé des Souscriptions conformément à l'hypothèse b.1) de la 3ème résolution de la présente Assemblée ;*

1.5.2.4 si au 12 juin 2014, le Montant Cumulé des Souscriptions s'élève à un montant compris entre une somme supérieure ou égale à 5.625.000 euros et inférieure à 7.500.000 euros, et que Novaxia s'est engagée le 20 mai 2014 à souscrire à l'Augmentation de Capital Novaxia, le montant de l'augmentation de capital devant être décidée par le Gérant sera égal au quart de la différence entre (i) 7.500.000 euros et (ii) le Montant Cumulé des Souscriptions. Dans cette hypothèse, les Gérants de NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4 et NIO 3 Immo Paris Ouest décideront également d'une augmentation de capital de même montant au sein de chacune de ces sociétés, de sorte que la somme des augmentations de capital réservées à Novaxia au sein de ces trois dernières sociétés et de la Société sera égal à la différence entre (i) 7.500.000 euros et (ii) le Montant Cumulé des Souscriptions conformément à l'hypothèse c.1) de la 3ème résolution de la présente Assemblée ;*

1.5.2.5 si au 12 juin 2014, le Montant Cumulé des Souscriptions s'élève à un montant compris entre une somme supérieure ou égale à 7.500.000 euros et inférieure à 9.375.000 euros, et que Novaxia s'est engagée le 20 mai 2014 à souscrire à l'Augmentation de Capital Novaxia, le montant de l'augmentation de capital devant être décidée par le Gérant sera égal au cinquième de la différence entre (i) 9.375.000 euros et (ii) le Montant Cumulé des Souscriptions. Dans cette hypothèse, les Gérants de NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4, NIO 3 Immo Paris Ouest et NIO 3 Immo Paris Est décideront également d'une augmentation de capital de même montant au sein de chacune de ces sociétés, de sorte que la somme des augmentations de capital réservées à Novaxia au sein de ces quatre dernières sociétés et de la Société sera égal à la différence entre (i) 9.375.000 euros et (ii) le Montant Cumulé des Souscriptions conformément à l'hypothèse d.1) de la 3ème résolution de la présente Assemblée ;*

1.5.2.6 si au 12 juin 2014, le Montant Cumulé des Souscriptions s'élève à un montant compris entre une somme supérieure ou égale à 9.375.000 euros et inférieure à 11.250.000 euros, et que Novaxia s'est engagée le 20 mai 2014 à souscrire à l'Augmentation de Capital Novaxia, le montant de l'augmentation de capital devant être décidée par le Gérant sera égal au sixième de la différence entre (i) 11.250.000 euros et (ii) le Montant Cumulé des Souscriptions. Dans cette hypothèse, les Gérants de NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4, NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est et NIO 3 Hôtel 4/5* décideront également d'une augmentation de capital de même montant au sein de chacune de ces sociétés, de sorte que la somme des augmentations de capital réservées à Novaxia au sein de ces cinq dernières sociétés et de la Société sera égal à la différence entre (i) 11.250.000 euros et (ii) le Montant Cumulé des Souscriptions conformément à l'hypothèse e.1) de la 3ème résolution de la présente Assemblée ;*

1.5.2.7 si au 12 juin 2014, le Montant Cumulé des Souscriptions s'élève à un montant compris entre une somme supérieure ou égale à 11.250.000 euros et inférieure à 13.125.000 euros, et que Novaxia s'est engagée le 20 mai 2014 à souscrire à l'Augmentation de Capital Novaxia, le montant de l'augmentation de capital devant être décidée par le Gérant sera égal au septième de la différence entre (i) 13.125.000 euros et (ii) le Montant Cumulé des Souscriptions. Dans cette hypothèse, les Gérants de NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4, NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est, NIO 3 Hôtel 4/5* et NIO 3 Immo Quart Sud Est décideront également d'une augmentation de capital de même montant au sein de chacune de ces sociétés, de sorte que la somme des augmentations de capital réservées à Novaxia au sein de ces six dernières sociétés et de la Société sera égal à la différence entre (i) 13.125.000 euros et (ii) le Montant Cumulé des Souscriptions conformément à l'hypothèse f.1) de la 3ème résolution de la présente Assemblée ;*

1.5.2.8 si au 12 juin 2014, le Montant Cumulé des Souscriptions s'élève à un montant compris entre une somme supérieure ou égale à 13.125.000 euros et inférieure à 15.000.000 euros, et que Novaxia s'est engagée le 20 mai 2014 à souscrire à l'Augmentation de Capital Novaxia, le montant de l'augmentation de capital devant être décidée par le Gérant sera égal au huitième de la différence entre (i) 15.000.000 euros et (ii) le Montant Cumulé des Souscriptions. Dans cette hypothèse, les Gérants de NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4, NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est, NIO 3 Hôtel 4/5*, NIO 3 Immo Quart Sud Est et NIO 3 Hôtel 2/3* décideront également d'une augmentation de capital de même montant au sein de chacune de ces sociétés, de sorte que la somme des augmentations de capital réservées à Novaxia au sein de ces sept dernières sociétés et de la Société sera égal à la différence entre (i) 15.000.000 euros et (ii) le Montant Cumulé des Souscriptions conformément à l'hypothèse g.1) de la 3ème résolution de la présente Assemblée ;*

1.5.2.9 si au 12 juin 2014, le Montant Cumulé des Souscriptions s'élève à un montant compris entre une somme supérieure ou égale à 15.000.000 euros et inférieure à 16.875.000 euros, et que Novaxia s'est engagée le 20 mai 2014 à souscrire à l'Augmentation de Capital Novaxia, le montant de l'augmentation de capital devant être décidée par le Gérant sera égal au neuvième de la différence entre (i) une somme comprise entre 16.875.000 et 22.500.000 euros, cette somme étant décidée par Novaxia le 20 mai 2014 et (ii) le Montant Cumulé des Souscriptions. Dans cette hypothèse, les Gérants de NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4, NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est, NIO 3 Hôtel 4/5*, NIO 3 Immo Quart Sud Est, NIO 3 Hôtel 2/3* et NIO 3 Immo Diversification décideront également d'une augmentation de capital de même montant au sein de chacune de ces sociétés, de sorte que la somme des augmentations de capital réservées à Novaxia au sein de ces huit dernières sociétés et de la Société sera égal à la différence entre (i) une somme comprise entre 16.875.000 et 22.500.000 euros, cette somme étant décidée par Novaxia le 20 mai 2014 et (ii) le Montant*

Cumulé des Souscriptions conformément à l'hypothèse h.1) de la 3ème résolution de la présente Assemblée ;

1.5.2.10 si au 12 juin 2014, le Montant Cumulé des Souscriptions s'élève à un montant supérieur ou égal à 16.875.000 euros, et que Novaxia fait part au Gérant de son souhait de souscrire à l'Augmentation de Capital dans la limite de 22.500.000 euros, le montant de l'augmentation de capital devant être décidée par le Gérant sera égal au maximum au neuvième de la différence entre (i) 22.500.000 euros et (ii) le Montant Cumulé des Souscriptions. Dans cette hypothèse, les Gérants NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4, NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est, NIO 3 Hôtel 4/5*, NIO 3 Immo Quart Sud Est, NIO 3 Hôtel 2/3* et NIO 3 Immo Diversification décideront également d'une augmentation de capital de même montant au sein de chacune de ces sociétés, de sorte que la somme des augmentations de capital réservées à Novaxia au sein de ces huit dernières sociétés et de la Société sera égal à la différence entre (i) 22.500.000 euros et (ii) le Montant Cumulé des Souscriptions conformément à l'hypothèse i) de la 3ème résolution de la présente Assemblée.*

1. ***Décide*** *que le montant nominal maximal de l'augmentation de capital susceptible d'être réalisée en vertu de la présente délégation de compétence ne pourra excéder 881.250 euros (ce montant correspond à la souscription maximale de Novaxia, en nominal (soit 0,94 €/action), au sein de la Société, et déterminé comme suit : (3.750.000 € - 1.875.000 €)/ 2 x 0,94 €.*

2. ***Décide de supprimer****, conformément à l'article L.225-135 du Code de commerce, le droit préférentiel de souscription des associés aux actions ordinaires faisant l'objet de la présente résolution au profit de la société Novaxia.*

3. ***Décide que*** *les 937.500 actions ordinaires de la Société qui seront émises au maximum en vertu de la présente délégation de compétence le seront avec une prime d'émission de 0,06 euros par action (soit une prime d'émission globale de 56.250 euros maximum), ce nombre d'actions (937.500) correspondant à la souscription maximale de Novaxia au sein de la Société, et déterminé comme suit : (3.750.000 € – 1.875.000 €)/ 2.*

4. ***Décide que,*** *dans la limite de la présente délégation de compétence, le Gérant aura tous pouvoirs pour la mettre en œuvre, à l'effet notamment de :*

   - *décider l'augmentation de capital ;*
   - *décider le montant de l'augmentation de capital ;*
   - *déterminer les modalités de l'augmentation de capital ;*
   - *déterminer le mode de libération des actions ;*
   - *fixer les modalités selon lesquelles la Société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger en bourse, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les actions en vue de les annuler ou non, compte tenu des dispositions légales ;*
   - *recueillir les souscriptions, procéder le cas échéant au remboursement des souscriptions ;*
   - *clore par anticipation la période de souscription s'il y a lieu;*
   - *constater la réalisation ou la non réalisation de l'augmentation de capital et procéder, le cas échéant, aux modifications corrélatives des statuts ;*
   - *imputer, à sa seule initiative, les frais de l'augmentation de capital sur le montant de la prime y afférente ;*
   - *d'une manière générale, passer toute convention, notamment pour parvenir à la bonne fin de l'émission envisagée et plus généralement de l'Offre Liée, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission réalisée en vertu de la présente délégation ;*

5. ***Prend acte*** *du fait que, dans l'hypothèse où le Gérant viendrait à utiliser la présente délégation de compétence qui lui est conférée dans la présente résolution, le Gérant rendra compte à l'Assemblée Générale Ordinaire suivante, conformément à la loi et à la réglementation, de l'utilisation faite de ladite délégation.*

Cette résolution est adoptée à l'unanimité. »

Un extrait des décisions y afférentes prises par le Gérant le 02/04/2014 est reproduit ci-après en ce qui concerne NIO 3 IMMO PARIS NORD, étant précisé que des décisions similaires (mais nécessairement adaptées à chaque Société dans la mesure où l'augmentation de capital résultant de l'Offre Liée peut être abandonnée dans les 8 autres Sociétés) ont été adoptées pour ces dernières et qu'elles sont disponibles sur le site des Sociétés (http://www.nio-3.com)

« *(…)*
A pris les décisions suivantes portant sur :

- *Augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des personnes physiques redevables de l'ISF et/ou de l'IRPP ;*

- *Pouvoirs en vue des formalités.*

I. AUGMENTATION DE CAPITAL AVEC SUPPRESSION DU DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION AU PROFIT DES PERSONNES PHYSIQUES REDEVABLES DE L'ISF ET/OU DE L'IRPP

Sous condition de l'obtention du visa de l'AMF sur le prospectus d'information de l'Offre Liée, le Gérant décide de faire usage de la délégation de compétence qui lui a été conférée par l'assemblée générale mixte des associés commanditaires et par l'associé commandité unique le 1er avril 2014 et de procéder par offre au public à la 1ère Augmentation de Capital de la Société d'un montant nominal total de 2.350.000 euros maximum, par création et émission au maximum de 2.500.000 actions ordinaires nouvelles de 0,94 euro de valeur nominale chacune, avec suppression du droit préférentiel de souscription des associés au profit des personnes physiques redevables de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) et /ou de l'impôt sur le revenu des personnes physiques (IRPP).

Les actions nouvelles seront émises avec une prime d'émission de 0,06 euro par action (soit une prime d'émission totale de 150.000 euros) et devront être libérées intégralement à la souscription en numéraire.

Les souscriptions seront reçues à compter du lendemain de l'obtention du visa de l'AMF sur le prospectus d'information de l'Offre Liée et jusqu'au 20 mai 2014 à minuit (hypothèse visée au 2.1 1er alinéa de la présente décision) ou au 12 juin 2014 à minuit (dans les autres hypothèses visées au 2.1 de la présente décision) selon le cas, et sauf clôture anticipée en cas de souscription de l'intégralité de la 1ère Augmentation de Capital avant l'une de ces deux dates.

Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront déposés dans les conditions décrites dans les huit jours de leur réception sur le compte indivis des Sociétés à la Banque Leonardo - domiciliée 68 rue du Faubourg Saint Honoré 75008, selon les coordonnées suivantes :

Identifiant national de compte bancaire

Banque	*Guichet*	*N° compte*	*Clé*
21990	*00001*	*01558461001*	*66*

Les actions nouvelles seront créées jouissance dès la réalisation définitive de la 1ère Augmentation de Capital de la Société. A compter de cette date, elles seront complètement assimilées aux actions anciennes, jouiront des mêmes droits et seront soumises à toutes les dispositions des statuts et aux décisions des assemblées générales.

Conformément aux dispositions légales, le Gérant arrête les termes de son rapport complémentaire décrivant les conditions définitives de la 1ère Augmentation de Capital et faisant état de l'incidence sur la situation des titulaires de titres de capital et de valeurs mobilières donnant accès au capital de l'émission proposée, en particulier en ce qui concerne leur quote-part dans les capitaux propres sur la base d'une situation comptable intermédiaire au 28 mars 2014 ».

4.7 NOUVELLE EMISSION

Pour compléter le montant des souscriptions reçues dans le cadre de la 1ère Augmentation de Capital, objet du Prospectus, et de la souscription optionnelle de Novaxia SARL évoquée dans le Prospectus, il pourrait être envisagé de procéder à une offre au public complémentaire, au profit des Souscripteurs redevables de l'IRPP (uniquement), étant précisé que, si elle a lieu, cette opération fera l'objet d'une note d'information complémentaire visée par l'AMF.

4.8 DATE ENVISAGEE POUR UNE NOUVELLE EMISSION

L'émission visée au point 4.7 ci-dessus ne pourrait avoir lieu qu'à compter du 14/06/2014 et jusqu'au 27/12/2014, et sous réserve de l'existence d'une note d'information complémentaire visée par l'AMF.

4.9 RESTRICTION IMPOSEE A LA LIBRE NEGOCIABILITE DES VALEURS MOBILIERES

Les Investisseurs seront tenus, pour des raisons fiscales uniquement, de conserver leurs actions a minima jusqu'au 31/12/2019, à défaut de quoi il y a un risque de remise en cause de leur réduction fiscale au titre de la souscription dans les Société. Par ailleurs leurs apports ne peuvent leur être remboursés avant le 31/12/2024 (en application du 3ème alinéa du 1 du II de l'article 885-0-V bis du CGI).

Novaxia SARL dispose, statutairement :

- d'un droit de préemption en cas de cession d'action(s) à titre onéreux (vente, échange, apport en société).
- d'une promesse unilatérale de vente des actions des Sociétés (« ***PUV*** ») comme exposé ci-dessous.

A compter du 01/01/2020, la sortie des Investisseurs suivra la procédure suivante :

- Entre le 01/10/2020 et le 31/12/2025, le Gérant étudiera la possibilité de vendre 100 % des titres de chacune des Sociétés à un tiers. A ce titre, le Gérant devra demander, à compter du 01/10/2020, aux associés s'ils l'autorisent à donner un mandat de vente de 100 % des titres de chacune des Sociétés à un prestataire externe (notamment une banque d'affaires) moyennant un prix qui ne pourra être inférieur à la valeur liquidative disponible de la Société qui aura été arrêtée par un expert indépendant. Dans l'hypothèse où les associés donneraient un tel mandat, le ou les tiers acquéreurs agréés par ailleurs par Novaxia SARL pourront se substituer à cette dernière dans le bénéfice de la PUV.

- A compter du 01/01/2020, Novaxia SARL pourra, à sa demande, acquérir 100 % des actions des Investisseurs en application de la PUV que ces derniers lui consentent (ou à toute personne qu'elle se substituera), à un prix égal à la dernière valeur liquidative disponible calculée par un expert indépendant désigné par (i) le Conseil de surveillance avec le vote favorable d'au moins un membre indépendant ou (ii) la société de gestion de portefeuille (NAM) lorsque celle-ci gèrera les Sociétés. La désignation de l'expert interviendra à compter du 01/10/2019, et en tout état de cause dans les 3 mois précédant la levée de l'option par Novaxia SARL.

  En cas de cession de 100 % des actions à Novaxia SARL (ou toute personne qu'elle se sera substituée), le prix de cession sera réparti de manière inégalitaire entre les commanditaires comme précisé dans le 1er tableau de la section 6.3.3 de l'Annexe I ci-avant.

- Si aucune des options précédentes n'est mise en œuvre, chacune des Sociétés sera dissoute automatiquement le 31/12/2025 en application des statuts avec distribution aux Investisseurs du boni de liquidation s'il en existe un, réparti de manière inégalitaire entre eux comme précisé dans le 1er tableau de la section 6.3.3 de l'Annexe I ci-avant.

Sous ces réserves, un Souscripteur peut céder ses actions à un tiers à tout moment.

4.10 OFFRES PUBLIQUES D'ACHAT OBLIGATOIRE, RETRAIT OU RACHAT OBLIGATOIRE

N/A

Dans la mesure où les titres des Sociétés ne sont pas admis aux négociations sur un marché réglementé ou sur un SMNO, les dispositions du règlement général de l'AMF ne sont pas applicables aux Sociétés.

Aucune offre publique d'achat n'a été lancée sur le capital des Sociétés depuis la date de leur constitution.

4.11 RETENUE A LA SOURCE APPLICABLE AU REVENU DE VALEURS MOBILIERES

- Les distributions revenant à des personnes physiques résidentes de France sont soumises aux prélèvements à la source obligatoires suivants :

    - Prélèvement à la source des contributions sociales au taux global de 15,5% calculés sur la base brute distribuée.

    - Prélèvement à la source obligatoire au taux de 21% calculés sur la base brute distribuée et correspondant à un acompte d'impôt sur le revenu, imputable sur l'impôt dû l'année suivant et restituable en cas d'excédent. Les personnes physiques recevant les distributions peuvent demander à être dispensée du prélèvement à la source à condition que leur revenu fiscal de référence de l'avant dernière année soit inférieur à 75.000 € pour un couple ou 50.000 € pour une personne célibataire, divorcée ou veuve. Pour cela ils doivent adresser à l'établissement payeur une demande de dispense de prélèvement obligatoire avant le 30 novembre de l'année précédant celle du versement des distributions. Cette demande de dispense prend la forme d'une déclaration sur l'honneur attestant que le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur aux limites d'application du prélèvement obligatoire.

- Les distributions revenant à des personnes physiques non résidentes de France sont soumises à une retenue à la source correspondant à l'impôt sur le revenu et dont le taux est en règle générale limité par les conventions fiscales bilatérales conclues par la France avec les autres Etats. Dans la majorité des cas, le taux de la retenue à la source est limité à 15%.

Ces prélèvements et retenues à la source sont nécessairement calculés sur la base brute des distributions. Ils sont effectivement versés au Trésor par l'établissement payeur mais ne peuvent en aucun cas être économiquement supportés par l'établissement payeur.

5. CONDITIONS DE L'OFFRE LIEE

5.1 CONDITIONS DE L'OFFRE LIEE, CALENDRIER PREVISIONNEL ET MODALITE D'UNE DEMANDE DE SOUSCRIPTION

5.1.1 Conditions auxquelles l'Offre Liée est soumise

La souscription des Actions ordinaires se fait avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires actuels des Sociétés. Les actionnaires actuels déclarent ne pas avoir l'intention de souscrire aux Actions ordinaires, étant précisé toutefois que Novaxia SARL pourrait souscrire à l'Offre Liée de manière optionnelle dans l'intérêt des souscripteurs afin de compléter les souscriptions des Investisseurs et ainsi répartir dans le plus grand nombre de Sociétés le montant global des souscriptions. La faculté pour Novaxia SARL de souscrire à l'Offre Liée doit être connue au 20 mai 2014 si le montant global des souscriptions reçues à cette date au titre de l'Offre Liée est supérieur à 1.875.000 € et inférieur à 16.875.000 €. Dans l'hypothèse où, au 20 mai 2014, le montant global des souscriptions reçues au titre de l'Offre Liée serait supérieur ou égal à 16.875.000 €, Novaxia SARL pourrait par ailleurs souscrire une somme permettant de porter ce montant à un montant maximum de 22.500.000 € sans engagement de sa part dès le 20 mai 2014.

5.1.2 Montant total de l'Offre Liée

Chaque Action est émise au prix unitaire de 1 (un) euro incluant une prime d'émission de 0,06 (six centimes) euro.

Sur autorisation du 01/04/2014 de l'assemblée générale des commanditaires et accord du commandité et décision du 02/04/2014 du Gérant de chacune des Sociétés, un nombre total de 2.500.000 (deux millions cinq cent mille) Actions ordinaires ont été émises par chaque Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des commanditaires.

Le montant total de l'émission au titre de l'Offre Liée (pour les 9 Sociétés) équivaut donc à 22.500.000 (vingt deux millions cinq cents mille) euros, correspondant à 22.500.000 (vingt deux millions cinq cents mille) Actions ordinaires.

Si les souscriptions reçues au titre de l'Offre Liée sont inférieures à 1.875.000 euros au 20 mai 2014, aucune augmentation de capital ne sera réalisée.

En cas de rompus, les Gérants de chacune des Sociétés détermineront d'un commun accord entre eux, leur affectation à l'une ou l'autre ou les autres des Sociétés dans lesquelles l'Augmentation de Capital sera réalisée.

5.1.3 Délai d'ouverture de l'Offre Liée et description de la procédure de souscription

L'Offre Liée est ouverte à compter du 08/04/2014, date de la publication du Prospectus sur le site Internet des Sociétés (au lendemain du visa du Prospectus par l'AMF), et jusqu'au 12 juin 2014 à minuit, sous réserve de la viabilité de l'Opération au 20 mai 2014.

Le montant des souscriptions qui ne serait pas affecté à l'augmentation de capital des Sociétés « viables » sera remboursé aux Souscripteurs conformément au calendrier (schématique) ci-après :

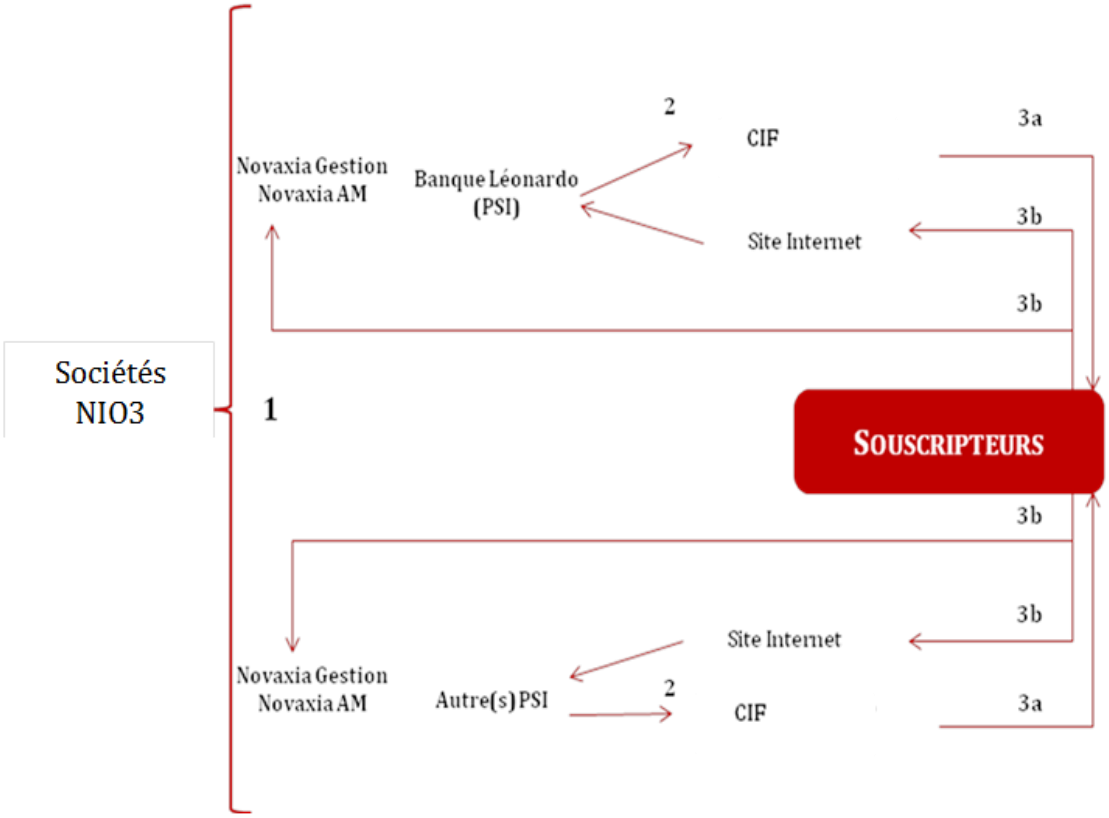
DATES	MONTANTS	ETAPES
20 mai 2014	Au-delà de 1.875.000€	Décision de poursuite de l'Opération et détermination du nombre de Sociétés « viables » (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ou 9)
	De 0 à 1.875.000€	Abandon total de l'Opération
12 juin 2014		Clôture de l'offre - Date limite d'encaissement des souscriptions des Investisseurs
	Entre 1.875.000 € et 3.750.000 €	Souscription unique au sein de NIO 3 IMMO PARIS NORD ou, en cas de souscription optionnelle de Novaxia SARL (pour atteindre 3.750.000 €) deux souscriptions identiques au sein de NIO 3 IMMO PARIS NORD et NIO 3 IMMO PARIS SUD
	Entre 3.750.000 € et 5.625.000 €	Deux souscriptions identiques au sein de NIO 3 IMMO PARIS NORD et NIO 3 IMMO PARIS SUD ou, en cas de souscription optionnelle de Novaxia SARL (pour atteindre 5.625.00000 €),

		trois souscriptions identiques au sein de NIO 3 IMMO PARIS NORD, NIO 3 IMMO PARIS SUD et NIO 3 HOTEL 3/4*
	Entre 5.625.000 € et 7.500.000 €	Trois souscriptions identiques au sein de NIO 3 IMMO PARIS NORD, NIO 3 IMMO PARIS SUD et NIO 3 HOTEL 3/4*, ou en cas de souscription optionnelle de Novaxia SARL (pour atteindre 7.500.000 €), quatre souscriptions identiques au sein de NIO 3 IMMO PARIS NORD, NIO 3 IMMO PARIS SUD, NIO 3 HOTEL 3/4* et NIO 3 IMMO PARIS OUEST
	Entre 7.500.000 € à 9.375.000 €	Quatre souscriptions identiques au sein de NIO 3 IMMO PARIS NORD, NIO 3 IMMO PARIS SUD, NIO 3 HOTEL 3/4* et NIO 3 IMMO PARIS OUEST, ou en cas de souscription optionnelle de Novaxia SARL (pour atteindre 9.375.000 €), cinq souscriptions identiques au sein de NIO 3 IMMO PARIS NORD, NIO 3 IMMO PARIS SUD, NIO 3 HOTEL 3/4*, NIO 3 IMMO PARIS OUEST et NIO 3 IMMO PARIS EST
	Entre 9.375.000 € à 11.250.000 €	Cinq souscriptions identiques au sein de NIO 3 IMMO PARIS NORD, NIO 3 IMMO PARIS SUD, NIO 3 HOTEL 3/4*, NIO 3 IMMO PARIS OUEST et NIO 3 IMMO PARIS EST, ou en cas de souscription optionnelle de Novaxia SARL (pour atteindre 11.250.000 €), six souscriptions identiques au sein de NIO 3 IMMO PARIS NORD, NIO 3 IMMO PARIS SUD, NIO 3 HOTEL 3/4*, NIO 3 IMMO PARIS OUEST, NIO 3 IMMO PARIS EST et NIO 3 HOTEL 4/5*
	Entre 11.250.000 € et 13.125.000 €	Six souscriptions identiques au sein de NIO 3 IMMO PARIS NORD, NIO 3 IMMO PARIS SUD, NIO 3 HOTEL 3/4*, NIO 3 IMMO PARIS OUEST, NIO 3 IMMO PARIS EST et NIO 3 HOTEL 4/5*, ou en cas de souscription optionnelle de Novaxia SARL (pour atteindre 13.125.000 €), sept souscriptions identiques au sein de NIO 3 IMMO PARIS NORD, NIO 3 IMMO PARIS SUD, NIO 3 HOTEL 3/4*, NIO 3 IMMO PARIS OUEST, NIO 3 IMMO PARIS EST, NIO 3 HOTEL 4/5* et NIO 3 IMMO QUART SUD EST

	Entre 13.125.000 € et 15.000.000 €	Sept souscriptions identiques au sein de NIO 3 IMMO PARIS NORD, NIO 3 IMMO PARIS SUD, NIO 3 HOTEL 3/4*, NIO 3 IMMO PARIS OUEST, NIO 3 IMMO PARIS EST, NIO 3 HOTEL 4/5* et NIO 3 IMMO QUART SUD EST, ou en cas de souscription optionnelle de Novaxia SARL (pour atteindre 15.000.000 €), huit souscriptions identiques au sein de NIO 3 IMMO PARIS NORD, NIO 3 IMMO PARIS SUD, NIO 3 HOTEL 3/4*, NIO 3 IMMO PARIS OUEST, NIO 3 IMMO PARIS EST, NIO 3 HOTEL 4/5*, NIO 3 IMMO QUART SUD EST et NIO 3 HOTEL 2/3*
	Entre 15.000.000 € et 16.875.000 €	Huit souscriptions identiques au sein de NIO 3 IMMO PARIS NORD, NIO 3 IMMO PARIS SUD, NIO 3 HOTEL 3/4*, NIO 3 IMMO PARIS OUEST, NIO 3 IMMO PARIS EST, NIO 3 HOTEL 4/5*, NIO 3 IMMO QUART SUD EST et NIO 3 HOTEL 2/3*, ou en cas de souscription optionnelle de Novaxia SARL (pour atteindre 16.875.000 €), neuf souscriptions identiques au sein de NIO 3 IMMO PARIS NORD, NIO 3 IMMO PARIS SUD, NIO 3 HOTEL 3/4*, NIO 3 IMMO PARIS OUEST, NIO 3 IMMO PARIS EST, NIO 3 HOTEL 4/5*, NIO 3 IMMO QUART SUD EST, NIO 3 HOTEL 2/3* et NIO 3 IMMO DIVERSIFICATION
	Entre 16.875.000 € et 22.500.000 €	Neuf souscriptions identiques au sein de NIO 3 IMMO PARIS NORD, NIO 3 IMMO PARIS SUD, NIO 3 HOTEL 3/4*, NIO 3 IMMO PARIS OUEST, NIO 3 IMMO PARIS EST, NIO 3 HOTEL 4/5*, NIO 3 IMMO QUART SUD EST, NIO 3 HOTEL 2/3* et NIO 3 IMMO DIVERSIFICATION, qu'il y ait ou non souscription optionnelle de Novaxia SARL
13 juin 2014		Souscription optionnelle de Novaxia SARL
A compter du 14 juin 2014 et jusqu'au 27 décembre 2014		Le cas échéant, offre au public complémentaire au profit uniquement des souscripteurs redevables de l'IRPP, sous réserve d'une note d'information complémentaire visée par l'AMF

5.1.3.1 Modalités de souscription avant que les Sociétés soient gérées par Novaxia Asset Management

a. Schéma de commercialisation



(1) Les Sociétés ont conclu une convention de placement non garanti avec la Banque Leonardo, établissement de crédit agréé par l'ACPR pour fournir les services d'investissements requis à ce titre, dont les services de conseils en investissement, de réception/transmission d'ordres pour le compte de tiers et de placement non garanti. Les Sociétés pourront conclure d'autres conventions de placement avec d'autres entreprises d'investissement agréées par l'ACPR (ci-après le ou les « **PSI** ») afin de procéder au placement de leurs titres auprès des Souscripteurs. Chaque nouvelle convention de placement conclue avec un PSI donnera lieu à la publication d'un communiqué sur le site Internet des Sociétés http://www.nio-3.com. La rémunération du/des PSI n'excédera pas 6 % du montant de la souscription.

(2) Le PSI établit et signe des conventions de commercialisation ou de distribution avec d'autres prestataires de services d'investissement et des conseillers en investissements financiers (CIF) souhaitant présenter les Sociétés à des Souscripteurs.

(3a) Les distributeurs présentent les Sociétés à des Souscripteurs et les assistent dans leurs formalités de souscription.

(3b) Les Souscripteurs peuvent également prendre connaissance des opportunités d'investissement dans les Sociétés par le biais du site Internet http://www.nio-3.com sur lequel le Prospectus et le dossier de souscription sont disponibles en téléchargement. Les Souscripteurs adressent leur dossier de souscription à Novaxia Gestion ; leur dossier de souscription suit la procédure décrite au point b. ci-après.

b. Procédure de souscription

- Au plus tard le 12 juin 2014 à minuit (date de clôture des souscriptions), l'Investisseur souscrit aux Actions par la transmission à Novaxia Gestion du bulletin de souscription accompagné des documents suivants : la copie d'une pièce d'identité, la copie d'un justificatif de domicile, le questionnaire Souscripteur, une déclaration de soumission à l'IRPP et/ou à l'ISF et le chèque à l'ordre de « Novaxia Immo Opportunité 3 » ou l'ordre de virement bancaire irrévocable sur le compte « Novaxia Immo Opportunité 3 » étant rappelé qu'au 20/05/2014, l'Opération peut être abandonnée totalement ou partiellement dans les conditions décrites aux sections 5.1.3 et 5.1.5 du Prospectus, et qu'à cette date le nombre de Sociétés « viables » (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ou 9) sera déterminé. En cas d'abandon total ou partiel de l'Opération, les Souscripteurs en seront tenus informés par courrier ou e-mail ainsi que par une mention sur le site Internet des Sociétés, et les souscriptions excédentaires reçues jusqu'au 20/05/2014 seront remboursées immédiatement.

  La date de réception par Novaxia Gestion d'un dossier complet de souscription fait foi de l'ordre d'arrivée des souscriptions. Dans l'hypothèse d'un dossier non complet, la date d'arrivée sera suspendue jusqu'à réception des pièces manquantes. Novaxia Gestion se chargera de la vérification des pièces du dossier. Une fois la vérification faite et le dossier de souscription complet, celui-ci est transmis, sans délai, au PSI.

- le PSI reçoit les dossiers de souscription envoyés par Novaxia Gestion en gardant trace de l'ordre d'arrivée qui lui aura été communiqué par cette dernière.

  Pour des raisons inhérentes à l'Offre, les sommes ne seront effectivement encaissées qu'à compter du 20 mai 2014, date de détermination du nombre de Sociétés « viables », sauf clôture anticipée de l'Offre Liée à cette date, et au plus tard le 12 juin 2014. Les Souscripteurs dont le patrimoine est inférieur à 2,570 M€ qui optent pour une déclaration papier devront souscrire au plus tard le 19 mai 2014, soit un jour avant la date limite de dépôt de leur déclaration de revenus, sur laquelle doit être directement renseigné le montant de leur patrimoine taxable. Les Souscripteurs dont le patrimoine est inférieur à 2,570 M€ qui optent pour une télédéclaration devront souscrire avant la date limite de dépôt de la télédéclaration (soit le 27 mai à minuit pour les départements 1 à 19, le 3 juin à minuit pour les départements 20 à 49, le 10 juin à minuit pour les départements 50 à 974/976). Les souscripteurs dont le patrimoine est supérieur à 2,570 M€ devront déposer une déclaration ISF détaillée au plus tard 15 juin 2014.

- le PSI procède à un deuxième contrôle des dossiers de souscription et vérifie si le client possède le niveau d'expérience et de connaissance du Souscripteur requis pour appréhender les risques inhérents à l'instrument financier ainsi que la conformité du dossier au regard de la réglementation concernant la lutte anti-blanchiment. Dans l'hypothèse, où à l'issue de ce 2ème contrôle, le dossier de souscription s'avérait incomplet ou irrégulier, la date d'arrivée de la souscription initialement arrêtée par Novaxia Gestion serait reportée jusqu'à réception des pièces manquantes ou d'un dossier régulier.

- Les Actions seront attribuées aux Souscripteurs selon la règle « *premier arrivé, premier servi* » (sous réserve d'un dossier complet et régulier). Les attestations fiscales IRPP et/ou ISF à transmettre à l'administration fiscale seront adressées à l'Investisseur.

- Le PSI établira le certificat du dépositaire à la clôture des souscriptions ;

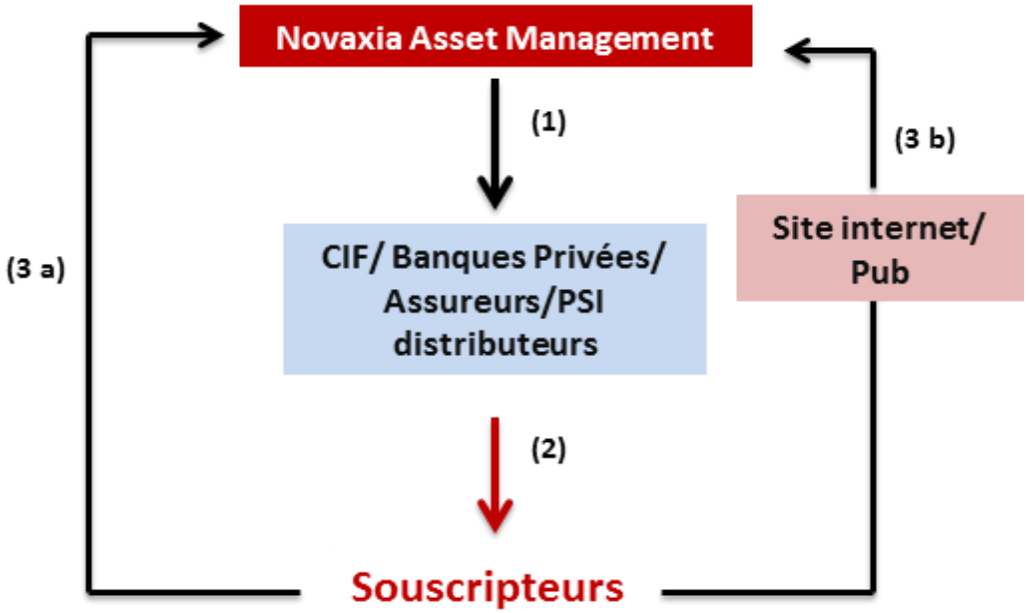
- Au plus tard le 14 juin 2014, le PSI restituera aux Investisseurs les dossiers de

souscription excédentaires jusqu'au 12/06/2014 et procèdera aux remboursements correspondants.

Une seconde augmentation de capital pourra être ouverte au profit des Souscripteurs redevables de l'IRPP, dans certaines conditions et sous certaines limites décrites dans le Prospectus, étant précisé que les modalités de cette opération devront faire l'objet d'une note d'information complémentaire visée par l'AMF.

5.1.3.2 Modalités de souscription lorsque les Sociétés seront gérées par Novaxia Asset Management

a. Schéma de commercialisation



(1) La société de Gestion Novaxia Asset Management (NAM) commercialise les 9 Sociétés. A ce titre sa rémunération n'excédera pas 6% du montant de la souscription. Novaxia Asset Management établit et signe des conventions de distribution avec des Conseillers en Investissements Financiers, Banques privées, Assureurs et PSI distributeurs souhaitant commercialiser les Sociétés à des Souscripteurs.

(2) Les Conseillers en Investissements Financiers, Banques Privées, Assureurs et PSI Distributeurs présentent les Sociétés à des Souscripteurs et les assistent dans leurs démarches de souscription.

(3a) Les Souscripteurs adressent leur dossier de souscription à NAM ; leur dossier de souscription suit la procédure décrite au point b. ci-après.

(3b) Les Souscripteurs peuvent également prendre connaissance des opportunités d'investissement dans les Sociétés par le biais du site Internet http://www.nio-3.com sur lequel le Prospectus et le dossier de souscription sont disponibles en téléchargement.

b. Procédure de souscription

- Au plus tard le 12 juin 2014 à minuit (date de clôture des souscriptions), l'Investisseur souscrit aux Actions par la transmission à NAM du bulletin de souscription accompagné des documents suivants : la copie d'une pièce d'identité, la copie d'un justificatif de domicile, le questionnaire Souscripteur, une déclaration de soumission à

l'IRPP et/ou à l'ISF et le chèque à l'ordre de « Novaxia Immo Opportunité 3 » ou l'ordre de virement bancaire irrévocable sur le compte « Novaxia Immo Opportunité 3 » étant rappelé qu'au 20/05/2014 l'Opération peut être abandonnée totalement ou partiellement dans les conditions décrites aux sections 5.1.3 et 5.1.5 du Prospectus, et qu'à cette date le nombre de Sociétés « viables » (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ou 9) sera déterminé. En cas d'abandon total ou partiel de l'Opération, les Souscripteurs en seront tenus informés par courrier ou e-mail ainsi que par une mention sur le site Internet des Sociétés, et les souscriptions excédentaires reçues jusqu'au 20/05/2014 seront remboursées immédiatement.

La date de réception par NAM d'un dossier complet de souscription fait foi de l'ordre d'arrivée des souscriptions. Dans l'hypothèse d'un dossier irrégulier ou non complet (tel que vérifié par NAM), la date d'arrivée sera suspendue jusqu'à réception des pièces manquantes.

Pour des raisons inhérentes à l'Offre, les sommes ne seront effectivement encaissées qu'à compter du 20 mai 2014, date de détermination du nombre de Sociétés « viables », sauf clôture anticipée de l'Offre Liée à cette date, et au plus tard le 12 juin 2014. Les Souscripteurs dont le patrimoine est inférieur à 2,570 M€ qui optent pour une déclaration papier devront souscrire au plus tard le 19 mai 2014, soit un jour avant la date limite de dépôt de leur déclaration de revenus, sur laquelle doit être directement renseigné le montant de leur patrimoine taxable. Les Souscripteurs dont le patrimoine est inférieur à 2,570 M€ qui optent pour une télédéclaration devront souscrire avant la date limite de dépôt de la télédéclaration (soit le 27 mai à minuit pour les départements 1 à 19, le 3 juin à minuit pour les départements 20 à 49, le 10 juin à minuit pour les départements 50 à 974/976). Les souscripteurs dont le patrimoine est supérieur à 2,570 M€ devront déposer une déclaration ISF détaillée au plus tard 15 juin 2014.

- Les Actions sont attribuées aux Souscripteurs selon la règle « *premier arrivé, premier servi* » (sous réserve d'un dossier complet et régulier). Les attestations fiscales IRPP et/ou ISF à transmettre à l'administration fiscale seront adressées à l'Investisseur.

- La banque dépositaire établira le certificat du dépositaire à la clôture des souscriptions.

- Au plus tard le 14 juin 2014, NAM restituera aux Investisseurs les dossiers de souscription excédentaires reçues jusqu'au 12/06/2014 et procèdera aux remboursements correspondants.

Une seconde augmentation de capital pourra être ouverte au profit des Souscripteurs redevables de l'IRPP, dans certaines conditions et sous certaines limites décrites dans le Prospectus, étant précisé que les modalités de cette opération devront faire l'objet d'une note d'information complémentaire visée par l'AMF.

Calendrier

- Date de visa de l'Autorité des Marchés Financiers : 07/04/2014
- Mise à disposition gratuite du Prospectus sur le site internet de l'AMF : 08/04/2014
- Mise à disposition gratuite du Prospectus : siège social, site Internet de la Société : 08/04/ 2014
- Ouverture des souscriptions des Actions: 08/04/ 2014
- Date limite de souscription pour les Souscripteurs dont le patrimoine est inférieur à 2.570 K€ et qui déposent une déclaration papier au 20/05/2014 : 19/05/2014
- Abandon total ou partiel de l'Opération : 20/05/2014 et détermination du nombre de Sociétés « viables » (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ou 9). La Gérance des Sociétés suivra au jour le jour les souscriptions reçues et promesses de souscriptions en cours d'envoi. En particulier, au 20/05/2014, une réunion sera organisée à 9h30, 13h et 19h pour

disposer d'un état précis des fonds collectés et permettre de déterminer le nombre de sociétés viables ; information des Souscripteurs (courrier ou e-mail et site Internet des Sociétés)

En cas d'abandon total ou partiel de l'Opération : remboursement des souscriptions correspondantes immédiatement (moyennant le cas échéant les frais bancaires).

En cas de décision de poursuite de l'Opération :

- Clôture des souscriptions pour les Investisseurs et date limite d'encaissement des souscriptions des Investisseurs : 12/06/2014, minuit
- Souscription le cas échéant de Novaxia **:** 13/06/2014
- Information des Souscripteurs sur les résultats de l'Opération (mention sur le site Internet des Sociétés) : 14/06/2014
- Abandon total ou partiel de l'Opération : 20/05/2014 et détermination du nombre de Sociétés « viables » (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ou 9) ; information des Souscripteurs (courrier ou e-mail et site Internet des Sociétés)

En cas d'abandon total ou partiel de l'Opération : remboursement des souscriptions correspondantes immédiatement (moyennant le cas échéant les frais bancaires).

En cas de décision de poursuite de l'Opération :

- Clôture des souscriptions pour les Investisseurs et date limite d'encaissement des souscriptions des Investisseurs : 12/06/2014, minuit
- Souscription le cas échéant de Novaxia **:** 13/06/2014
- Information des Souscripteurs sur les résultats de l'Opération (mention sur le site Internet des Sociétés) : 14/06/2014
- Le cas échéant, remboursement des souscriptions excédentaires des Investisseurs : 14/06/2014 au plus tard
- Transmission des attestations fiscales ISF : 15/09/2014 au plus tard
- Transmission des attestations fiscales IRPP : 31/12/2014 au plus tard

La période de souscription des Actions pourra être close par anticipation en cas de souscription intégrale de l'Offre Liée. Cette clôture par anticipation fera l'objet d'une publication par voie de communiqué sur le site Internet des Sociétés. La période de souscription pourra être prolongée par décision des organes sociaux compétents et sous réserve de l'appréciation de l'AMF dans le cas où le calendrier de déclaration et/ou de paiement de l'ISF 2014 viendrait à être modifié. Dans un tel cas, l'ensemble du calendrier sera décalé en conséquence. Ce report fera en tout état de cause l'objet d'une publication par voie de communiqué sur le site Internet des Sociétés.

5.1.4 Révocation de l'Offre Liée

Si le montant total des souscriptions n'a pas atteint la somme global de 1.875.000 € au 20/05/2014, l'Opération sera abandonnée purement et simplement, et les souscriptions reçues remboursées immédiatement aux Souscripteurs (moyennant le cas échéant les frais bancaires).

Par ailleurs, dès lors que le montant total des souscriptions aura atteint au minimum la somme de 1.875.000 € au 20/05/2014, il sera procédé à la détermination du nombre de Sociétés « viables » (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ou 9) dans lesquelles l'Opération se poursuivra et celles dans lesquelles l'Opération deviendra caduque.

5.1.5 Réduction des souscriptions et mode de remboursement

Il est renvoyé à cet égard aux paragraphes suivants :

- 5.1.3 Délai d'ouverture de l'Offre Liée et description de la procédure de souscription
- 5.1.4 ci-avant, Révocation de l'Offre Liée.

Par ailleurs, les souscriptions sont reçues selon la règle « Premier arrivé, premier servi ».

Compte tenu du montant global des souscriptions, les dates et seuils de viabilités de l'Opération sont résumés dans le tableau ci-après, étant rappelé que :

- le montant minimum des souscriptions au sein de chacune des Sociétés est de 1.875.000 € en ce compris le cas échéant, l'intention de souscription optionnelle de Novaxia SARL (ce montant correspondant à 75 % du montant maximum de l'augmentation de capital au sein de chacune des Société, en ce compris le cas échéant, la souscription optionnelle de Novaxia SARL), conformément au Code de commerce et à la doctrine de l'AMF,
- le montant maximum des souscriptions au sein des Sociétés est de 2.500.000 €, car le régime fiscal de réduction TEPA ISF est un régime d'aide d'Etat au sens du Traité CE au profit des entreprises bénéficiaires des apports de capitaux. Ce montant de 2.500.000 € correspond au montant maximum autorisé par la Commission (BOI – PAT – ISF 40-30-10-30-2012 09 12),
- en fonction du montant total des souscriptions reçues au titre de l'Offre Liée, et de la décision de Novaxia (le 20/05/2014 dès lors que les souscriptions sont inférieures à 16.875.000 € avec pour objectif d'accroître le nombre de Sociétés viables, ou entre le 13 et le 14 juin 2014 dès lors que les souscriptions sont supérieures à ce montant) de souscrire ou non dans le cadre de l'Offre Liée afin de compléter le montant des souscriptions versées par les Souscripteurs, le nombre de Sociétés « viables » (i.e, celles dans lesquelles l'augmentation de capital des Souscripteurs se poursuivra jusqu'au 12 juin 2014 à minuit) sera déterminé comme indiqué dans le tableau ci-après de même que la répartition du montant des souscriptions reçues entre les Sociétés « viables »,
- le montant des souscriptions qui ne serait pas affecté à l'augmentation de capital des Sociétés « viables » sera remboursé aux Souscripteurs conformément au calendrier ci-après :

1ère Augmentation de Capital	
Appréciation au 20 mai 2014	
x < 1.875.000 €	Abandon total de l'Opération et remboursement des souscriptions ⇨ Information des Souscripteurs (courrier ou e-mail + communication sur le site Internet des Sociétés)

1.875.000 € ≤ x < 3.750.000 €	**Hypothèse a. 1.) : Novaxia SARL s'engage au 20 mai 2014 à souscrire le 13 juin 2014 une somme (le « *Montant Maximum 1* ») permettant de porter au 13 juin 2014 le montant total des souscriptions tant des Souscripteurs (la « *Souscription Cumulée des Souscripteurs 1* ») que de Novaxia SARL à un montant égal à 3.750.000 €** (autrement dit, Montant Maximum 1 = 3.750.000 € - Souscription Cumulée des Souscripteurs 1) Dans ce cas : - Décision de poursuite de la 1ère Augmentation de Capital jusqu'au 12 juin 2014 au sein de NIO 3 Immo Paris Nord et NIO 3 Immo Paris Sud dans la limite de 5.000.000 € - Abandon de l'Opération au sein de NIO 3 Hôtel 3/4*, NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est, NIO 3 Hôtel 4/5*, NIO 3 Quart Sud Est, NIO 3 Hôtel 2/3*, NIO 3 Immo Diversification, le 20 mai 2014 - Information des Souscripteurs (par courrier ou e-mail + communication sur le site Internet des Sociétés) portant sur : o le montant des souscriptions d'ores et déjà reçues au 20 mai 2014 o l'engagement de Novaxia SARL de souscrire le 13 juin 2014 le Montant Maximum 1 o l'abandon de l'Opération au sein de NIO 3 Hôtel 3/4*, NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est, NIO 3 Hôtel 4/5*, NIO 3 Quart Sud Est, NIO 3 Hôtel 2/3*, NIO 3 Immo Diversification, et la poursuite de la 1ère Augmentation de Capital jusqu'au 12 juin 2014 au sein de NIO 3 Immo Paris Nord et NIO 3 Immo Paris Sud **Hypothèse a. 2.) : Novaxia SARL ne s'engage pas au 20 mai 2014 à souscrire le 13 juin 2014 le « *Montant Maximum 1* »** Dans ce cas : - Décision de poursuite de la 1ère Augmentation de Capital jusqu'au 12 juin 2014 au sein de NIO 3 Immo Paris Nord dans la limite de 2.500.000 € - Abandon de l'Opération au sein de NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4*, NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est, NIO 3 Hôtel 4/5*, NIO 3 Quart Sud Est, NIO 3 Hôtel 2/3* et NIO 3 Immo Diversification le 20 mai 2014 - Information des Souscripteurs (par courrier ou e-mail + communication sur le site Internet des Sociétés) portant sur : o le montant des souscriptions d'ores et déjà reçues au 20 mai 2014 o l'absence d'engagement de Novaxia SARL de souscrire le 13 juin 2014 le Montant Maximum 1 o l'abandon de l'Opération au sein de NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4*, NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est, NIO 3 Hôtel 4/5*, NIO 3 Quart Sud Est, NIO 3 Hôtel 2/3*, NIO 3 Immo Diversification, et la poursuite de la 1ère Augmentation de Capital jusqu'au 12 juin 2014 au sein de NIO 3 Immo Paris Nord

3.750.000 € ≤ x < 5.625.000 €	**Hypothèse b. 1.) : Novaxia SARL s'engage au 20 mai 2014 à souscrire le 13 juin 2014 une somme (le « *Montant Maximum 2* ») permettant de porter au 13 juin 2014 le montant total des souscriptions tant des Souscripteurs (la « *Souscription Cumulée des Souscripteurs 2 »)* que de Novaxia SARL à un montant égal à 5.625.000 €** (autrement dit, Montant Maximum 2 = 5.625.000 € - Souscription Cumulée des Souscripteurs 2) Dans ce cas : - Décision de poursuite de la 1ère Augmentation de Capital jusqu'au 12 juin 2014 au sein de NIO 3 Immo Paris Nord, NIO 3 Immo Paris Sud et NIO 3 Hôtel 3/4* dans la limite de 7.500.000 € - Abandon de l'opération au sein de NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est, NIO 3 Hôtel 4/5*, NIO 3 Quart Sud Est, NIO 3 Hôtel 2/3* et NIO 3 Immo Diversification - Information des Souscripteurs (par courrier ou e-mail + communication sur le site Internet des Sociétés) portant sur : o le montant des souscriptions d'ores et déjà reçues au 20 mai 2014 o l'engagement de Novaxia SARL de souscrire le 13 juin 2014 le Montant Maximum 2 o l'abandon de l'opération au sein de NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est, NIO 3 Hôtel 4/5*, NIO 3 Quart Sud Est, NIO 3 Hôtel 2/3*, NIO 3 Immo Diversification et la poursuite de la 1ère Augmentation de Capital jusqu'au 12 juin 2014 au sein de NIO 3 Immo Paris Nord, NIO 3 Immo Paris Sud et NIO 3 Hôtel 3/4* **Hypothèse b. 2.) : Novaxia SARL ne s'engage pas au 20 mai 2014 à souscrire le 13 juin 2014 le « *Montant Maximum 2* »** Dans ce cas : - Décision de poursuite de la 1ère Augmentation de Capital jusqu'au 12 juin 2014 au sein de NIO 3 Immo Paris Nord et NIO 3 Immo Paris Sud dans la limite de 5.000.000 € - Abandon de l'Opération au sein de NIO 3 Hôtel 3/4*, NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est, NIO 3 Hôtel 4/5*, NIO 3 Quart Sud Est, NIO 3 Hôtel 2/3*, NIO 3 Immo Diversification le 20 mai 2014 - Information des Souscripteurs (par courrier ou e-mail + communication sur le site Internet des Sociétés) portant sur : o le montant des souscriptions d'ores et déjà reçues au 20 mai 2014 o l'absence d'engagement de Novaxia SARL de souscrire le 13 juin 2014 le Montant Maximum 2 o l'abandon de l'Opération au sein de NIO 3 Hôtel 3/4*, NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est, NIO 3 Hôtel 4/5*, NIO 3 Quart Sud Est, NIO 3 Hôtel 2/3*, NIO 3 Immo Diversification et la poursuite de la 1ère Augmentation de Capital jusqu'au 12 juin 2014 au sein de NIO 3 Immo Paris Nord et NIO 3 Immo Paris Sud

5.625.000 € ≤ x < 7.500.000 €	**Hypothèse c. 1.) : Novaxia SARL s'engage au 20 mai 2014 à souscrire le 13 juin 2014 une somme (le « *Montant Maximum 3* ») permettant de porter au 13 juin 2014 le montant total des souscriptions tant des Souscripteurs (la « *Souscription Cumulée des Souscripteurs 3 »)* que de Novaxia SARL à un montant égal à 7.500.000 €** (autrement dit, Montant Maximum 3 = 7.500.000 € - Souscription Cumulée des Souscripteurs 3) Dans ce cas : - Décision de poursuite de la 1ère Augmentation de Capital jusqu'au 12 juin 2014 au sein de NIO 3 Immo Paris Nord, NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4* et NIO 3 Immo Paris Ouest dans la limite de 10.000.000 € - Abandon de l'Opération au sein de NIO 3 Immo Paris Est, NIO 3 Hôtel 4/5*, NIO 3 Quart Sud Est, NIO 3 Hôtel 2/3* et NIO 3 Immo Diversification le 20 mai 2014 - Information des Souscripteurs (par courrier ou e-mail + communication sur le site Internet des Sociétés) portant sur : o le montant des souscriptions d'ores et déjà reçues au 20 mai 2014 o l'engagement de Novaxia SARL de souscrire le 13 juin 2014 le Montant Maximum 3 o l'abandon de l'Opération au sein de NIO 3 Immo Paris Est, NIO 3 Hôtel 4/5*, NIO 3 Quart Sud Est, NIO 3 Hôtel 2/3*, NIO 3 Immo Diversification, et la poursuite de la 1ère Augmentation de Capital jusqu'au 12 juin 2014 au sein de NIO 3 Immo Paris Nord, NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4* et NIO 3 Immo Paris Ouest **Hypothèse c. 2.) : Novaxia SARL ne s'engage pas au 20 mai 2014 à souscrire le 13 juin 2014 le « *Montant Maximum 3* »** Dans ce cas : - Décision de poursuite de la 1ère Augmentation de Capital jusqu'au 12 juin 2014 au sein de NIO 3 Immo Paris Nord, NIO 3 Immo Paris Sud et NIO 3 Hôtel 3/4* dans la limite de 7.500.000 € - Abandon de l'Opération au sein de NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est, NIO 3 Hôtel 4/5*, NIO 3 Quart Sud Est, NIO 3 Hôtel 2/3* et NIO 3 Immo Diversification le 20 mai 2014 - Information des Souscripteurs (par courrier ou e-mail + communication sur le site Internet des Sociétés) portant sur : o le montant des souscriptions d'ores et déjà reçues au 20 mai 2014 o l'absence d'engagement de Novaxia de souscrire le 13 juin 2014 le Montant Maximum 3 o l'abandon de l'Opération au sein de NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est, NIO 3 Hôtel 4/5*, NIO 3 Quart Sud Est, NIO 3 Hôtel 2/3*, NIO 3 Immo Diversification, et la poursuite de la 1ère Augmentation de Capital jusqu'au 12 juin 2014 au sein NIO 3 Immo Paris Nord, NIO 3 Immo Paris Sud et NIO 3 Hôtel 3/4*

7.500.000 € ≤ x < 9.375.000 €	**Hypothèse d. 1.) : Novaxia SARL s'engage au 20 mai 2014 à souscrire le 13 juin 2014 une somme (le « *Montant Maximum 4* ») permettant de porter au 13 juin 2014 le montant total des souscriptions tant des Souscripteurs (la « *Souscription Cumulée des Souscripteurs 4 »)* que de Novaxia SARL à un montant égal à 9.375.000 €** (autrement dit, Montant Maximum 4 = 9.375.000 € - Souscription Cumulée des Souscripteurs 4) Dans ce cas : - Décision de poursuite de la 1ère Augmentation de Capital jusqu'au 12 juin 2014 au sein de NIO 3 Immo Paris Nord, NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4*, NIO 3 Immo Paris Ouest et de NIO 3 Immo Paris Est dans la limite de 12.500.000 € - Abandon de l'opération au sein de NIO 3 Hôtel 4/5*, NIO 3 Quart Sud Est, NIO 3 Hôtel 2/3* et NIO 3 Immo Diversification le 20 mai 2014 - Information des Souscripteurs (par courrier ou e-mail + communication sur le site Internet des Sociétés) portant sur : o le montant des souscriptions d'ores et déjà reçues au 20 mai 2014 o l'engagement de Novaxia de souscrire le 13 juin 2014 le Montant Maximum 4 o l'abandon de l'opération au sein de NIO 3 Hôtel 4/5*, NIO 3 Quart Sud Est, NIO 3 Hôtel 2/3* et NIO 3 Immo Diversification et la poursuite de la 1ère Augmentation de Capital jusqu'au 12 juin 2014 au sein de NIO 3 Immo Paris Nord, NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4*, NIO 3 Immo Paris Ouest et de NIO 3 Immo Paris Est **Hypothèse d. 2. : Novaxia SARL ne s'engage pas au 20 mai 2014 à souscrire le 13 juin 2014 le « *Montant Maximum 4* »** Dans ce cas : - Décision de poursuite de la 1ère Augmentation de Capital jusqu'au 12 juin 2014 au sein de NIO 3 Immo Paris Nord, NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4* et NIO 3 Immo Paris Ouest dans la limite de 10.000.000 € - Abandon de l'Opération au sein de NIO 3 Immo Paris Est, NIO 3 Hôtel 4/5*, NIO 3 Quart Sud Est, NIO 3 Hôtel 2/3* et NIO 3 Immo Diversification le 20 mai 2014 - Information des Souscripteurs (par courrier ou e-mail + communication sur le site Internet des Sociétés) portant sur : o le montant des souscriptions d'ores et déjà reçues au 20 mai 2014 o l'absence d'engagement de Novaxia SARL de souscrire le 13 juin 2014 le Montant Maximum 4 o l'abandon de l'Opération au sein de NIO 3 Immo Paris Est, NIO 3 Hôtel 4/5*, NIO 3 Quart Sud Est, NIO 3 Hôtel 2/3* et NIO 3 Immo Diversification et la poursuite de la 1ère Augmentation de Capital jusqu'au 12 juin 2014 au sein de NIO 3 Immo Paris Nord, NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4* et NIO 3 Immo Paris Ouest

9.375.000 € ≤ x < 11.250.000 €	**Hypothèse e. 1.) : Novaxia SARL s'engage au 20 mai 2014 à souscrire le 13 juin 2014 une somme (le « *Montant Maximum 5* ») permettant de porter au 13 juin 2014 le montant total des souscriptions tant des Souscripteurs (la « *Souscription Cumulée des Souscripteurs 5 »)* que de Novaxia SARL à un montant égal à 11.250.000 €** (autrement dit, Montant Maximum 5 = 11.250.000 € - Souscription Cumulée des Souscripteurs 5) Dans ce cas : - Décision de poursuite de la 1ère Augmentation de Capital jusqu'au 12 juin 2014 au sein de NIO 3 Immo Paris Nord, NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4*, NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est et NIO 3 Hôtel 4/5* dans la limite de 15.000.000 € - Abandon de l'opération au sein de et NIO 3 Quart Sud Est, NIO 3 Hôtel 2/3* et NIO 3 Immo Diversification le 20 mai 2014 - Information des Souscripteurs (par courrier ou e-mail + communication sur le site Internet des Sociétés) portant sur : o le montant des souscriptions d'ores et déjà reçues au 20 mai 2014 o l'engagement de Novaxia de souscrire le 13 juin 2014 le Montant Maximum 5 o l'abandon de l'opération au sein de et NIO 3 Quart Sud Est, NIO 3 Hôtel 2/3* et NIO 3 Immo Diversification et la poursuite de la 1ère Augmentation de Capital jusqu'au 12 juin 2014 au sein de NIO 3 Immo Paris Nord, NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4*, NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est et NIO 3 Hôtel 4/5* **Hypothèse e. 2.) : Novaxia SARL ne s'engage pas au 20 mai 2014 à souscrire le 13 juin 2014 le « *Montant Maximum 5* »** Dans ce cas : - Décision de poursuite de la 1ère Augmentation de Capital jusqu'au 12 juin 2014 au sein de NIO 3 Immo Paris Nord, NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4*, NIO 3 Immo Paris Ouest et NIO 3 Immo Paris Est dans la limite de 12.500.000 € - Abandon de l'Opération au sein de NIO 3 Hôtel 4/5*, NIO 3 Quart Sud Est, NIO 3 Hôtel 2/3* et NIO 3 Immo Diversification le 20 mai 2014 - Information des Souscripteurs (par courrier ou e-mail + communication sur le site Internet des Sociétés) portant sur : o le montant des souscriptions d'ores et déjà reçues au 20 mai 2014 o l'absence d'engagement de Novaxia SARL de souscrire le 13 juin 2014 le Montant Maximum 5 o l'abandon de l'Opération au sein de NIO 3 Hôtel 4/5*, NIO 3 Quart Sud Est, NIO 3 Hôtel 2/3*, NIO 3 Immo Diversification et la poursuite de la 1ère Augmentation de Capital jusqu'au 12 juin 2014 au sein de NIO 3 Immo Paris Nord, NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4*, NIO 3 Immo Paris Ouest et NIO 3 Immo Paris Est

11.250.000 € ≤ x < 13.125.000 €	**Hypothèse f. 1.) : Novaxia SARL s'engage au 20 mai 2014 à souscrire le 13 juin 2014 une somme (le « *Montant Maximum 6* ») permettant de porter au 13 juin 2014 le montant total des souscriptions tant des Souscripteurs (la « *Souscription Cumulée des Souscripteurs 6 »)* que de Novaxia SARL à un montant égal à 13.125.000 €** (autrement dit, Montant Maximum 6 = 13.125.000 € - Souscription Cumulée des Souscripteurs 6) Dans ce cas : - Décision de poursuite de la 1ère Augmentation de Capital jusqu'au 12 juin 2014 au sein de NIO 3 Immo Paris Nord, NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4*, NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est, NIO 3 Hôtel 4/5*et NIO 3 Quart Sud Est et dans la limite de 17.500.000 € - Abandon de l'opération au sein de NIO 3 Hôtel 2/3* et NIO 3 Immo Diversification le 20 mai 2014 - Information des Souscripteurs (par courrier ou e-mail + communication sur le site Internet des Sociétés) portant sur : o le montant des souscriptions d'ores et déjà reçues au 20 mai 2014 o l'engagement de Novaxia de souscrire le 13 juin 2014 le Montant Maximum 6 o l'abandon de l'opération au sein de NIO 3 Hôtel 2/3* et NIO 3 Immo Diversification et la poursuite de la 1ère Augmentation de Capital jusqu'au 12 juin 2014 au sein de NIO 3 Immo Paris Nord, NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4*, NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est, NIO 3 Hôtel 4/5* et NIO 3 Quart Sud Est **Hypothèse f. 2.) : Novaxia SARL ne s'engage pas au 20 mai 2014 à souscrire le 13 juin 2014 le « *Montant Maximum 6* »** Dans ce cas : - Décision de poursuite de la 1ère Augmentation de Capital jusqu'au 12 juin 2014 au sein de NIO 3 Immo Paris Nord, NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4*, NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est et NIO 3 Hôtel 4/5* dans la limite de 15.000.000 € - Abandon de l'Opération au sein de NIO 3 Quart Sud Est, NIO 3 Hôtel 2/3* et NIO 3 Immo Diversification le 20 mai 2014 - Information des Souscripteurs (par courrier ou e-mail + communication sur le site Internet des Sociétés) portant sur : o le montant des souscriptions d'ores et déjà reçues au 20 mai 2014 o l'absence d'engagement de Novaxia SARL de souscrire le 13 juin 2014 le Montant Maximum 6 o l'abandon de l'Opération au sein de NIO 3 Quart Sud Est, NIO 3 Hôtel 2/3*, NIO 3 Immo Diversification et la poursuite de la 1ère Augmentation de Capital jusqu'au 12 juin 2014 au sein de NIO 3 Immo Paris Nord, NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4*, NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est et NIO 3 Hôtel 4/5*

13.125.000 € ≤ x <15.000.000 €	**Hypothèse g. 1.) : Novaxia SARL s'engage au 20 mai 2014 à souscrire le 13 juin 2014 une somme (le « *Montant Maximum 7* ») permettant de porter au 13 juin 2014 le montant total des souscriptions tant des Souscripteurs (la « *Souscription Cumulée des Souscripteurs 7 »)* que de Novaxia SARL à un montant égal à 15.000.000 €** (autrement dit, Montant Maximum 7 = 15.000.000 € - Souscription Cumulée des Souscripteurs 7) Dans ce cas : - Décision de poursuite de la 1ère Augmentation de Capital jusqu'au 12 juin 2014 au sein de NIO 3 Immo Paris Nord, NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4*, NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est, NIO 3 Hôtel 4/5*, NIO 3 Quart Sud Est et NIO 3 Hôtel 2/3* dans la limite de 20.000.000 € - Abandon de l'opération au sein de NIO 3 Immo Diversification le 20 mai 2014 - Information des Souscripteurs (par courrier ou e-mail + communication sur le site Internet des Sociétés) portant sur : o le montant des souscriptions d'ores et déjà reçues au 20 mai 2014 o l'engagement de Novaxia de souscrire le 13 juin 2014 le Montant Maximum 7 o l'abandon de l'opération au sein de NIO 3 Immo Diversification et la poursuite de la 1ère Augmentation de Capital jusqu'au 12 juin 2014 au sein de NIO 3 Immo Paris Nord, NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4*, NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est, NIO 3 Hôtel 4/5*, NIO 3 Quart Sud Est et NIO 3 Hôtel 2/3* **Hypothèse g. 2.) : Novaxia SARL ne s'engage pas au 20 mai 2014 à souscrire le 13 juin 2014 le « *Montant Maximum 7* »** Dans ce cas : - Décision de poursuite de la 1ère Augmentation de Capital jusqu'au 12 juin 2014 au sein de NIO 3 Immo Paris Nord, NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4*, NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est, NIO 3 Hôtel 4/5* et NIO 3 Quart Sud Est dans la limite de 17.500.000 € - Abandon de l'Opération au sein de NIO 3 Hôtel 2/3* et NIO 3 Immo Diversification le 20 mai 2014 - Information des Souscripteurs (par courrier ou e-mail + communication sur le site Internet des Sociétés) portant sur : o le montant des souscriptions d'ores et déjà reçues au 20 mai 2014 o l'absence d'engagement de Novaxia SARL de souscrire le 13 juin 2014 le Montant Maximum 7 o l'abandon de l'Opération au sein de NIO 3 Hôtel 2/3* et NIO 3 Immo Diversification et la poursuite de la 1ère Augmentation de Capital jusqu'au 12 juin 2014 au sein de NIO 3 Immo Paris Nord, NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4*, NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est et NIO 3 Hôtel 4/5* et NIO 3 Quart Sud Est

15.000.000 € ≤ x <16.875.000 €	**Hypothèse h. 1.) : Novaxia SARL s'engage au 20 mai 2014 à souscrire le 13 juin 2014 une somme (le « *Montant Maximum 8* ») permettant de porter au 13 juin 2014 le montant total des souscriptions tant des Souscripteurs (la « *Souscription Cumulée des Souscripteurs 8 »)* que de Novaxia SARL à un montant égal compris entre 16.875.000 € et 22.500.000 €** (autrement dit, Montant Maximum 8 = 22.500.000 € - Souscription Cumulée des Souscripteurs 8) Dans ce cas : - Décision de poursuite de la 1ère Augmentation de Capital jusqu'au 12 juin 2014 au sein de NIO 3 Immo Paris Nord, NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4*, NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est, NIO 3 Hôtel 4/5*, NIO 3 Quart Sud Est, NIO 3 Hôtel 2/3* et NIO 3 Immo Diversification dans la limite de 22.500.000 € - Information des Souscripteurs (par courrier ou e-mail + communication sur le site Internet des Sociétés) portant sur : o le montant des souscriptions d'ores et déjà reçues au 20 mai 2014 o l'engagement de Novaxia de souscrire le 13 juin 2014 le Montant Maximum 7 o la poursuite de la 1ère Augmentation de Capital jusqu'au 12 juin 2014 au sein de NIO 3 Immo Paris Nord, NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4*, NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est, NIO 3 Hôtel 4/5*, NIO 3 Quart Sud Est, NIO 3 Hôtel 2/3* et NIO 3 Immo Diversification **Hypothèse h. 2.) : Novaxia SARL ne s'engage pas au 20 mai 2014 à souscrire le 13 juin 2014 le « *Montant Maximum 8* »** Dans ce cas : - Décision de poursuite de la 1ère Augmentation de Capital jusqu'au 12 juin 2014 au sein de NIO 3 Immo Paris Nord, NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4*, NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est, NIO 3 Hôtel 4/5*, NIO 3 Quart Sud Est et NIO 3 Hôtel 2/3* dans la limite de 20.000.000 € - Abandon de l'Opération au sein de NIO 3 Immo Diversification le 20 mai 2014 - Information des Souscripteurs (par courrier ou e-mail + communication sur le site Internet des Sociétés) portant sur : o le montant des souscriptions d'ores et déjà reçues au 20 mai 2014 o l'absence d'engagement de Novaxia SARL de souscrire le 13 juin 2014 le Montant Maximum 7 o l'abandon de l'Opération au sein de NIO 3 Immo Diversification et la poursuite de la 1ère Augmentation de Capital jusqu'au 12 juin 2014 au sein de NIO 3 Immo Paris Nord, NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4*, NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est et NIO 3 Hôtel 4/5*, NIO 3 Quart Sud Est et NIO 3 Hôtel 2/3*

x ≥16.875.000 €	**Hypothèse i) :** - Décision de poursuite de la 1ère Augmentation de Capital jusqu'au 12 juin 2013 au sein de NIO 3 Immo Paris Nord, NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4*, NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est, NIO 3 Hôtel 4/5*, NIO 3 Quart Sud Est, NIO 3 Hôtel 2/3* et NIO 3 Immo Diversification dans la limite de 22.500.000 € - Information des Souscripteurs o le montant des souscriptions d'ores et déjà reçues au 20 mai 2014 o la poursuite de la 1ère Augmentation de Capital jusqu'au 12 juin 2014 au sein de NIO 3 Immo Paris Nord, NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4*, NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est, NIO 3 Hôtel 4/5*, NIO 3 Quart Sud Est, NIO 3 Hôtel 2/3* et NIO 3 Immo Diversification - A noter que Novaxia pourra par ailleurs souscrire le 13 juin 2014 une somme permettant de porter à cette date le montant total des souscriptions tant des Souscripteurs que de Novaxia à un montant maximum de 22.500.000 € (« *le Montant Maximum 9*»)
Appréciation au 12 juin 2014 (clôture des souscriptions et date limite d'encaissement des souscriptions des Investisseurs)	
	1°) Arrêté du montant global des souscriptions reçues des Souscripteurs **2°) Affectation des souscriptions au sein des Sociétés et constatation de la réalisation de la 1ère Augmentation de Capital comme suit :** **Dans l'hypothèse a.2) :** - Affectation des souscriptions au sein de NIO 3 Immo Paris Nord et constatation consécutive de la 1ère Augmentation de Capital au sein de cette dernière (laquelle modifiera alors sa dénomination pour adopter celle de « NIO 3 Immo Hôtel Europe », ainsi que son objet social pour l'étendre à l'activité hôtellerie) - Remboursement des souscriptions reçues entre le 20 mai et le 12 juin 2014 qui portent le total des souscriptions reçues au-delà de 2.500.000 € **Dans les hypothèses a.1) et b.2) :** - Répartition égalitaire des souscriptions au sein de : o NIO 3 Immo Paris Nord (laquelle modifiera alors sa dénomination pour adopter celle de « NIO 3 Immo Hôtel Europe hors Paris Sud », ainsi que son objet social pour l'étendre à l'activité hôtellerie), o NIO 3 Immo Paris Sud - constatation consécutive de la réalisation de la 1ère Augmentation de Capital au sein de ces deux Sociétés - remboursement des souscriptions reçues entre le 20 mai et le 12 juin 2014 qui portent le total des souscriptions reçues au-delà de 5.000.000 € **Dans les hypothèses b.1) et c.2) :** - Répartition égalitaire des souscriptions au sein de : o NIO 3 Immo Paris Nord (laquelle modifiera alors sa dénomination pour adopter celle de « NIO 3 Immo Europe hors Paris Sud »), o NIO 3 Immo Paris Sud, o NIO 3 Hôtel 3/4* (laquelle modifiera alors sa dénomination pour adopter celle de « NIO 3 Hôtel », ainsi que son objet social pour l'étendre à l'activité hôtellerie de 2/3* et 4/5*), - constatation consécutive de la réalisation de la 1ère Augmentation de Capital au sein de ces trois Sociétés - remboursement des souscriptions reçues entre le 20 mai et le 12 juin 2014 qui portent le total des souscriptions reçues au-delà de 7.500.000 € **Dans les hypothèses c.1) et d.2) :** - Répartition égalitaire des souscriptions au sein de :

	o NIO 3 Immo Paris Nord (laquelle modifiera alors sa dénomination pour adopter celle de « NIO 3 Immo Europe hors Paris Sud / Ouest»), o NIO 3 Immo Paris Sud, o NIO 3 Hôtel 3/4* (laquelle modifiera alors sa dénomination pour adopter celle de « NIO 3 Hôtel », ainsi que son objet social pour l'étendre à l'activité hôtellerie de 2/3* et 4/5*) o NIO 3 Immo Paris Ouest - constatation consécutive de la réalisation de la 1ère Augmentation de Capital au sein de ces quatre Sociétés - remboursement des souscriptions reçues entre le 20 mai et le 12 juin 2014 qui portent le total des souscriptions reçues au-delà de 10.000.000 € **Dans les hypothèses d.1) et e.2) :** - Répartition égalitaire des souscriptions au sein de : o NIO 3 Immo Paris Nord (laquelle modifiera alors sa dénomination pour adopter celle de « NIO 3 Immo Europe hors Paris Sud / Ouest / Est »), o NIO 3 Immo Paris Sud, o NIO 3 Hôtel 3/4* (laquelle modifiera alors sa dénomination pour adopter celle de « NIO 3 Hôtel », ainsi que son objet social pour l'étendre à l'activité hôtellerie de 2/3* et 4/5*) o NIO 3 Immo Paris Ouest, o NIO 3 Immo Paris Est - constatation consécutive de la réalisation de la 1ère Augmentation de Capital au sein de ces cinq Sociétés - remboursement des souscriptions reçues entre le 20 mai et le 12 juin 2014 qui portent le total des souscriptions reçues au-delà de 12.500.000 € **Dans les hypothèses e.1) et f.2) :** - Répartition égalitaire des souscriptions au sein de : o NIO 3 Immo Paris Nord (laquelle modifiera alors sa dénomination pour adopter celle de « NIO 3 Immo Europe hors Paris Sud / Ouest / Est »), o NIO 3 Immo Paris Sud, o NIO 3 Hôtel 3/4* (laquelle modifiera alors sa dénomination pour adopter celle de « NIO 3 Hôtel 2/3 et 3/4*», ainsi que son objet social pour l'étendre à l'activité hôtellerie de 2/3*) o NIO 3 Immo Paris Ouest, o NIO 3 Immo Paris Est, o NIO 3 Hôtel 4/5* - Constatation consécutive de la réalisation de la 1ère Augmentation de Capital au sein de ces six Sociétés - Remboursement des souscriptions reçues entre le 20 mai et le 12 juin 2014 qui portent le total des souscriptions reçues au-delà de 15.000.000 € **Dans les hypothèses f.1) et g.2) :** - Répartition égalitaire des souscriptions au sein de : o NIO 3 Immo Paris Nord (laquelle modifiera alors sa dénomination pour adopter celle de « NIO 3 Immo Europe hors Paris Sud / Ouest / Est/ QSE »), o NIO 3 Immo Paris Sud, o NIO 3 Hôtel 3/4* (laquelle modifiera alors sa dénomination pour adopter celle de « NIO 3 Hôtel 2/3 et 3/4*», ainsi que son objet social pour l'étendre à l'activité hôtellerie de 2/3*) o NIO 3 Immo Paris Ouest, o NIO 3 Immo Paris Est, o NIO 3 Hôtel 4/5*, o NIO 3 IMMO QUART SUD EST - Constatation consécutive de la réalisation de la 1ère Augmentation de Capital au sein de ces sept Sociétés

	- Remboursement des souscriptions reçues entre le 20 mai et le 12 juin 2014 qui portent le total des souscriptions reçues au-delà de 17.500.000 € **Dans les hypothèses g.1) et h.2) :** - Répartition égalitaire des souscriptions au sein de : o NIO 3 Immo Paris Nord (laquelle modifiera alors sa dénomination pour adopter celle de « NIO 3 Immo Europe hors Paris Sud / Ouest / Est/ QSE »), o NIO 3 Immo Paris Sud, o NIO 3 Hôtel 3/4*) o NIO 3 Immo Paris Ouest, o NIO 3 Immo Paris Est, o NIO 3 Hôtel 4/5*, o NIO 3 IMMO QUART SUD EST, o NIO 3 Hôtel 2/3* - Constatation consécutive de la réalisation de la 1ère Augmentation de Capital au sein de ces huit Sociétés - Remboursement des souscriptions reçues entre le 20 mai et le 12 juin 2014 qui portent le total des souscriptions reçues au-delà de 20.000.000 € **Dans les hypothèses h.2) et i) :** - Répartition égalitaire des souscriptions au sein de : o NIO 3 Immo Paris Nord, o NIO 3 Immo Paris Sud, o NIO 3 Hôtel 3/4*) o NIO 3 Immo Paris Ouest, o NIO 3 Immo Paris Est, o NIO 3 Hôtel 4/5*, o NIO 3 IMMO QUART SUD EST, o NIO 3 Hôtel 2/3* o NIO 3 Immo Diversification - Constatation consécutive de la réalisation de la 1ère Augmentation de Capital au sein de ces neuf Sociétés - Remboursement des souscriptions reçues entre le 20 mai et le 12 juin 2014 qui portent le total des souscriptions reçues au-delà de 22.500.000 €
13 juin 2014 : Augmentation de Capital Novaxia SARL en cas d'engagement de sa part formalisé, selon le cas, auprès des Souscripteurs le 20 mai 2014 ou auprès des Sociétés entre le 12 et le 13 juin 2014	
	En cas de souscription par Novaxia SARL du Montant Maximum 1, répartition égalitaire de cette souscription au sein de NIO 3 Immo Paris Nord et NIO 3 Immo Paris Sud En cas de souscription par Novaxia SARL du Montant Maximum 2, répartition égalitaire de cette souscription au sein de NIO 3 Immo Paris Nord, NIO 3 Immo Paris Sud et NIO 3 Hôtel 3/4* En cas de souscription par Novaxia SARL du Montant Maximum 3, répartition égalitaire de cette souscription au sein de NIO 3 Immo Paris Nord, NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4* et NIO 3 Immo Paris Ouest En cas de souscription par Novaxia SARL du Montant Maximum 4, répartition égalitaire de cette souscription au sein de NIO 3 Immo Paris Nord, NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4*, NIO 3 Immo Paris Ouest et NIO 3 Immo Paris Est En cas de souscription par Novaxia SARL du Montant Maximum 5, répartition égalitaire de cette souscription au sein de NIO 3 Immo Paris Nord, NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4*, NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est et NIO Hôtel 4/5* En cas de souscription par Novaxia SARL du Montant Maximum 6, répartition égalitaire de cette souscription au sein de NIO 3 Immo Paris Nord, NIO 3 Immo

	Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4*, NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est, NIO Hôtel 4/5* et NIO 3 Immo Quart Sud Est En cas de souscription par Novaxia SARL du Montant Maximum 7, répartition égalitaire de cette souscription au sein de NIO 3 Immo Paris Nord, NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4*, NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est, NIO Hôtel 4/5*, NIO 3 Immo Quart Sud Est et NIO 3 Hôtel 2/3* En cas de souscription par Novaxia SARL du Montant Maximum 8 ou du Montant Maximum 9 répartition égalitaire de cette souscription au sein de NIO 3 Immo Paris Nord, NIO 3 Immo Paris Sud, NIO 3 Hôtel 3/4*, NIO 3 Immo Paris Ouest, NIO 3 Immo Paris Est, NIO Hôtel 4/5*, NIO 3 Immo Quart Sud Est et NIO 3 Hôtel 2/3* et NIO 3 Immo Diversification
Au plus tard le 14 juin 2014	
	Information des Souscripteurs sur la réalisation définitive des augmentations de capital (1ère Augmentation de Capital, et le cas échéant Augmentation de Capital Novaxia SARL)
A titre informatif : augmentation de capital complémentaire A compter du 14 juin 2014 et jusqu'au 27 décembre 2014	
	Il pourra être procédé à une ou plusieurs autres augmentations de capital au profit des personnes physiques redevables de l'IRPP dans les conditions qui suivent : o ces augmentations de capital ne pourront être décidées qu'au sein des sociétés dont une augmentation de capital aura définitivement été réalisée au 12 juin 2014 à minuit au titre de l'Offre Liée ; o ces augmentations de capital ne pourront porter les sommes reçues par chacune des sociétés concernées au-delà de 2.500.000 euros, au titre de l'augmentation de capital réalisée par les souscripteurs au 12 juin 2014 et le cas échéant Novaxia SARL le 13 juin 2014; o les sommes souscrites dans le cadre de ces augmentations de capital seront réparties égalitairement entre les sociétés concernées o ces augmentations de capital devront faire l'objet d'une note d'information complémentaire visée par l'AMF.

En cas de rompus, les Gérants des Société détermineront d'un commun accord entre eux, leur affectation à l'une ou l'autre ou les autres des Sociétés dans lesquelles l'Augmentation de Capital sera réalisée.

Il est précisé qu'en cas de remboursement des souscriptions, celui-ci s'opèrera par chèque ou par virement.

5.1.6 Montant minimum / maximum d'une souscription

Il n'y a pas de montant minimum à la souscription (autre que le prix de souscription d'une action, soit 1 euro). Il n'existe pas non plus de montant maximum de souscription, étant toutefois précisé que les souscriptions qui excèderaient 90.000 € en matière de réduction TEPA et 100.000 € en matière de réduction Madelin (hors prise en compte de la portabilité et du plafonnement des niches fiscales) n'ouvriraient droit à aucun avantage fiscal. Il est rappelé qu'au titre de l'Offre Liée, si la Société est considérée comme « viable » au 20 mai 2014, le montant global des souscriptions dans cette Société devra être compris entre 1.875.000 euros en ce compris l'intention de souscription optionnelle de Novaxia SARL (en application des dispositions du Code de commerce et de la doctrine AMF) et 2.500.000 euros (montant maximum autorisé par la Commission ; BOI – PAT – ISF 40-30-10-30-2012 09 12).

5.1.7 Délai de rétractation d'une souscription

Les ordres de souscription sont irrévocables.

5.1.8 Méthode de libération et de livraison des valeurs mobilières

La libération des Actions ordinaires souscrites se fait par chèque bancaire émis à l'ordre de « Novaxia Immo Opportunité 3 » et adressé au PSI par Novaxia Gestion ou à NAM lorsqu'elle sera agréée définitivement par l'AMF (elle bénéficie depuis le 1er avril 2014 d'un agrément AMF sous conditions suspensives) en qualité de SGP et qu'elle sera gérante des Société, ou par virement bancaire irrévocable sur le compte « Novaxia Immo Opportunité 3 ».

Les Actions ordinaires souscrites sont livrées par l'inscription en registre nominatif tenu par les Sociétés au siège social.

En outre, les Sociétés s'engagent à transmettre aux Souscripteurs :

- les attestations fiscales ISF le 15/09/2014 au plus tard
- Les attestations fiscales IRPP le 31/12/2014 au plus tard

5.1.9 Modalité de publication des résultats de l'Offre Liée et date de la publication

Les Souscripteurs seront tenus informés individuellement (par courrier ou e-mail) ainsi que qu'au moyen d'une communication sur le site Internet des Société du seuil de viabilité de l'Opération au 20 mai 2014 comme expliqué dans le tableau figurant en section 5.1.5 du Prospectus.

Si l'Opération n'est pas totalement abandonnée au 20 mai 2014, les Souscripteurs seront tenus informés des résultats de l'Opération au plus tard le 14 juin 2014 au moyen d'une communication sur le site Internet des Sociétés (http://www.nio-3.com) ou à toute autre date limite de paiement de l'ISF 2014, si celle-ci était postérieure au 15 juin 2014.

A noter que le montant total de la valeur nominale des souscriptions (hors prime d'émission) augmentera le montant du capital des Sociétés. Les statuts seront par conséquent modifiés, publiés par un journal d'annonces légales et déposés au greffe du Tribunal de Commerce de Paris, selon la législation en vigueur.

5.1.10 Procédure d'exercice des droits préférentiels de souscription, négociabilité des droits de souscription

N/A.

L'Offre Liée est réalisée avec suppression du droit préférentiel des actionnaires commanditaires de chacune des Sociétés au profit des Souscripteurs.

Novaxia SARL a toutefois la faculté de souscrire à l'Offre Liée de manière optionnelle dans l'intérêt des Souscripteurs afin de compléter les souscriptions de ces derniers et ainsi répartir dans le plus grand nombre de Sociétés le montant global des souscriptions comme précisé dans le tableau figurant au paragraphe 5.1.5 de la section II (Annexe III du Règlement Européen n°809/2004) du Prospectus.. Elle devra faire connaître son intention de souscrire (ou non) au 20 mai 2014 si à cette date le montant total des souscriptions reçues au titre de l'Offre Liée est supérieur à 1.875.000 € et inférieur à 16.875.000 €. Si, au 20 mai 2014, le montant global des souscriptions reçues au titre de l'Offre Liée est supérieur ou égal à 16.875.000 €. Novaxia SARL pourra par ailleurs souscrire le 13 juin 2014 une somme permettant de porter ce montant à un montant maximum de 22.500.000 € sans engagement de sa part dès le 20 mai 2014.

5.2 PLAN DE DISTRIBUTION ET ALLOCATION DES VALEURS MOBILIERES

5.2.1 Diverses catégories d'Investisseurs auxquelles les valeurs mobilières sont offertes

L'Opération envisagée est une émission par offre au public de 22.500.000 Actions des Société avec suppression du droit préférentiel de souscription. L'offre au public sera intégralement réservée :

- à des personnes physiques soumises à l'ISF 2014, qu'elles soient ou non résidentes de France, souhaitant bénéficier d'une réduction d'Impôt de Solidarité sur la Fortune au titre de l'année 2014, selon les conditions prévues à l'article 855-0 V *bis* du Code Général des Impôts
- et/ou à des personnes physiques redevables de l'IRPP et résidentes de France souhaitant bénéficier d'une réduction d'impôts sur les revenus au titre de l'année 2014, selon les conditions prévues à l'article 199 terdecies-0 A du Code Général des Impôts.

5.2.2 Souscription des actionnaires et membres des organes de direction

Novaxia SARL a la faculté de souscrire le 13 juin 2014 à l'Offre Liée de manière optionnelle dans l'intérêt des souscripteurs afin de compléter les souscriptions des Investisseurs et ainsi répartir dans le plus grand nombre de Sociétés le montant global des souscriptions comme précisé dans le tableau figurant à la section 5.1.5 de l'Annexe III. Elle devra faire connaître son intention de souscrire (ou non) au 20 mai 2014 dès lors que le montant global des souscriptions reçues à cette date au titre de l'Offre Liée est supérieur à 1.875.000 € et inférieur à 16.875.000 €. Si, au 20 mai 2014, le montant global des souscriptions reçues au titre de l'Offre Liée est supérieur ou égal à 16.875.000 €, Novaxia pourra par ailleurs souscrire le 13 juin 2014 une somme permettant de porter ce montant à un montant maximum de 22.500.000 € sans engagement de sa part dès le 20 mai 2014.

5.2.3 Information de pré-allocation

Néant.

5.2.4 Procédure de notification du montant

Comme indiqué ci-avant :

Les Souscripteurs seront tenus informés individuellement (par courrier ou e-mail) ainsi que qu'au moyen d'une communication sur le site Internet des Société du seuil de viabilité de l'Opération au 20 mai 2014 comme expliqué dans le paragraphe 5.1.5 de la section II (Annexe III du Règlement Européen n°809/2004) du Prospectus.

Si l'Opération n'est pas totalement abandonnée au 20 mai 2014, les Souscripteurs tenus informés des résultats de l'Opération au moyen d'une communication sur le site Internet des Sociétés http://www.nio-3.com.

A titre informatif, si une nouvelle période de souscriptions est ouverte au titre de l'Offre Liée au profit des Souscripteurs redevables de l'IRPP, une note d'information complémentaire sera visée par l'AMF et les Souscripteurs en seront tenus informés sur le site Internet des Sociétés.

L'allocation des Actions ordinaires est fondée sur la règle « Premier arrivé, Premier servi ».

Aucun Investisseur ne pourra être servi partiellement des Actions ordinaires qu'il aura souscrites, sauf à permettre d'atteindre l'un des plafonds d'augmentations de capital (2,5 M€

par Société) composant l'Offre Liée (tels qu'ils résultent du tableau à la section 5.1.5 –de l'Annexe III) et sous réserve dans ce cas de l'accord de l'Investisseur concerné.

5.2.5 Procédure de surallocation et rallonge

Sans objet.

5.3 FIXATION DU PRIX

5.3.1 Prix des valeurs mobilières

Le prix unitaire des Actions est fixé à 1 (un) euro.

5.3.2 Publication du prix de l'Offre Liée

Le prix de l'Offre Liée (soit 1€/Action) ressort des décisions de chacune des Assemblées des Sociétés en date du 01/04/2014 comme indiqué au paragraphe 4.6 de la section II (Annexe III du Règlement Européen n°809/2004) du Prospectus. ci-avant.

5.3.3 Droit préférentiel de souscription des associés commanditaires de chacun des Emetteurs

Les associés commanditaires des Sociétés, autres que Novaxia SARL, ne jouissent d'aucun droit préférentiel de souscription dans le cadre de la présente Offre Liée.

Novaxia SARL a la faculté de souscrire à l'Offre Liée de manière optionnelle dans l'intérêt des Souscripteurs afin de compléter les souscriptions de ces derniers et ainsi répartir dans le plus grand nombre de Sociétés le montant global des souscriptions comme précisé dans le tableau figurant à la section 5.1.5 de l'Annexe III. Elle devra faire connaître son intention de souscrire (ou non) au 20 mai 2014 si à cette date le montant total des souscriptions reçues au titre de l'Offre Liée est supérieur à 1.875.000 € et inférieur à 16.875.000 €. Si, au 20 mai 2014, le montant global des souscriptions reçues au titre de l'Offre Liée est supérieur ou égal à 16.875.000 €, Novaxia pourra par ailleurs souscrire le 13 juin 2014 une somme permettant de porter ce montant à un montant maximum de 22.500.000 € sans engagement de sa part dès le 20 mai 2014.

5.3.4 Disparité entre le prix de l'Offre Liée et le coût supporté par les associés commanditaires de la Société

Les Fondateurs ont souscrit au capital initial des Sociétés au prix de 0,94 euro par action.

Les Actions émises au titre de l'Offre Liée le seront avec une prime d'émission unitaire de 0,06 euro, laquelle se justifie par la prise de valeur des Sociétés depuis leur immatriculation liée aux efforts et actions entreprises dans le cadre de l'Offre Liée.

5.4 PLACEMENT ET PRISE FERME

5.4.1 Nom et adresse du Prestataire de services d'investissement en charge du placement (tant que NAM n'est pas agréée définitivement SGP - cette dernière bénéficiant depuis le 1er avril 2014 d'un agrément AMF sous conditions suspensives)

Banque Leonardo
Service PSI
68 rue du Faubourg Saint-Honoré
F-75008 Paris
Société membre du Groupe Gruppo Banca Leonardo

5.4.2 Noms et adresses des intermédiaires chargés du placement (tant que NAM n'est pas agréée définitivement SGP)

Service PSI
Banque Leonardo
68 rue du Faubourg Saint-Honoré
F-75008 Paris
Société membre du Groupe Gruppo Banca Leonardo

5.4.3 Date à laquelle la convention de prise ferme sera honorée

Aucune convention de prise ferme n'a été signée.

6. ADMISSION A LA NEGOCIATION ET MODALITE DE NEGOCIATION

Les valeurs mobilières n'ont pas fait et ne feront pas l'objet d'une demande d'admission à la négociation, en vue de leur distribution sur un marché réglementé ou sur des marchés équivalents.

7. DETENTEURS DE VALEURS MOBILIERES SOUHAITANT LES VENDRE

N/A.

8. DEPENSES LIEES A L'OFFRE

Ces dépenses sont exposées à la section 10.2 de la section I du présent Prospectus.

9. EFFET DE LA DILUTION POTENTIELLE POUR LES ASSOCIÉS COMMANDITAIRES

Dans l'hypothèse où l'intégralité des 2.500.000 Actions ordinaires émises par chacune des Sociétés serait souscrite par les Investisseurs, le capital de chacune des Sociétés serait augmenté de 2.350.000 euros (complété d'une prime d'émission de 150.000 euros) et porté à 2.550.001,42 euros, l'actionnariat étant réparti comme suit en l'absence de souscription par Novaxia au titre de la faculté qui lui est consentie :

Associés commanditaires	Nombre d'actions détenues avant l'Opération	Nombre d'Actions souscrites dans le cadre de l'Opération	Nombre d'actions détenues au total	Répartition du capital en pourcentage à l'issue de l'Opération
Novaxia Finance	1	0	1	NS
Daves Taïeb	10.638	0	10.638	0,42
Richard Wrigley	1	0	1	NS
Xavier Sterlin	1	0	1	NS
Daniel Taïeb	10.638	0	10.638	0,42
Henri Benchetrit	10.638	0	10.638	0,42
Michel Benchetrit	10.638	0	10.638	0,42
Bruno Kahan	10.368	0	10.638	0,42
Public	-	2.500.000	2.500.000	97,90
Total	53.193	2.500.000	2.553.193	100

En revanche, dans certaines hypothèses, en cas de souscription par Novaxia au titre de la faculté qui lui est consentie (hypothèse d'une souscription de 937.500 Actions, montant maximum), la répartition du capital et des droits de vote peut être la suivante :

Associés commanditaires	Nombre d'actions détenues avant l'Opération	Nombre d'Actions souscrites dans le cadre de l'Opération	Nombre d'actions détenues au total	Répartition du capital en pourcentage à l'issue de l'Opération
Novaxia Finance	1	0	1	NS
Daves Taïeb	10.638	0	10.638	0,55
Richard Wrigley	1	0	1	NS
Xavier Sterlin	1	0	1	NS
Daniel Taïeb	10.368	0	10.368	0,55
Henri Benchetrit	10.368	0	10.368	0,55
Michel Benchetrit	10.368	0	10.368	0,55
Bruno Kahan	10.368	0	10.368	0,55
Novaxia SARL	0	**937.500**	937.500	48,62
Public	-	**937.500**	937.500	48,62
Total	53.193	1.875.000	1.928.193	**100**

10. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Rapports émis par les contrôleurs légaux

Les rapports établis pour NIO 3 IMMO PARIS NORD sont reproduits dans le présent prospectus, étant précisé que des rapports identiques ont été émis pour chacune des Sociétés et qu'ils sont disponibles sur le site des Sociétés http://www.nio-3.com.

STATUTS NOVAXIA IMMO OPPORTUNITE 3



NOVAXIA IMMO OPPORTUNITE 3

Sociétés en commandite par actions
Siège social : 13 rue d'Uzès - 75002 Paris

Visa AMF n°14-128 du 07 Avril 2014

NIO 3 HOTEL 2/3*
Société en commandite par actions
Au capital de 50.001,42 Euros
Siège social : 13 rue d'Uzès - 75002 Paris
2014B06596 RCS Paris

Joachim Azan
Gérant

CERTIFIÉ CONFORME À L'ORIGINAL

NOVAXIA GESTION
S.A.R.L. au capital de 1 000 €
R.C.S. Paris 520 656 570
13, rue d'uzès - 75002 PARIS

STATUTS

Mis à jour le 27 mars 2014

LES SOUSSIGNES :

- **La société Novaxia Gestion**
  Société à responsabilité limitée au capital de 1.000 €, dont le siège social est situé 13 rue d'Uzès - 75002 Paris immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 520 656 570, représentée par son gérant, Monsieur Joachim Azan ;
- **La société Novaxia Finance**
  Société par actions simplifiée au capital de 6.751 euros, dont le siège social est situé13 rue d'Uzès – 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 495 081 051, représentée par son Président Monsieur Joachim Azan ;
- **Monsieur Xavier Sterlin** demeurant 197 rue du Temple à Paris (75), né le 07 septembre 1966 à Toulouse, de nationalité française ;
- **Monsieur Richard Wrigley**, demeurant 105 rue Notre Dame des Champs à Paris (75006), né le 21 février 1948 à Heswall (Royaume-Uni), de nationalité britannique ;
- **Monsieur Daves Taieb,** demeurant 125 Avenue de Villiers à Paris (75017), né le 22 juillet 1974 à Tunis, de nationalité française ;
- **Monsieur Daniel Taieb,** demeurant 15 Rue Spontini à Paris (75116), né le 4 novembre 1969 à Issy-les-Moulineaux, de nationalité française ;
- **Monsieur Henri Benchetrit**, demeurant 27 Rue Cassiopée à Brice sous Forêt (95350), né le 28 mai 1953 à Oran, de nationalité française ;
- **Monsieur Michel Benchetrit**, demeurant 1 Rue Deleau à Neuilly sur Seine (92200), né le 11 juin 1962 à Versailles, de nationalité française ;
- **Monsieur Bruno Kahan**, demeurant 3B Square Lamartine à Paris (75116), né le 15 octobre 1950 à Boulogne Billancourt, de nationalité française ;

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts de la société en commandite par actions qu'ils ont convenu de constituer, connaissance prise notamment des conséquences liées aux dispositions particulières mentionnées dans lesdits statuts s'agissant (i) de la promesse unilatérale de vente de 100 % des actions de la Société consentie par les commanditaires au profit de la société Novaxia SARL, et (ii) de la répartition inégalitaire entre les associés du prix de cession des actions en cas de mise en œuvre de la promesse susvisée, du boni de liquidation en cas de liquidation de la Société et du montant des dividendes. Ces avantages ont donné lieu à l'établissement d'un rapport par un commissaire aux avantages particuliers désigné à l'unanimité des fondateurs.

ARTICLE I - FORME - ASSOCIES

Il existe entre les associés et propriétaires des actions créées ci-après et de toutes celles qui le seraient ultérieurement une société en commandite par actions, laquelle est constituée entre les soussignés, qui prennent respectivement les qualités suivantes :

- **La société Novaxia Gestion**,
  Société à responsabilité limitée au capital de 1.000 €, dont le siège social est sis 13 rue d'Uzès - 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 520 656 570, représentée par son gérant, Monsieur Joachim Azan ;

  Associé commandité, indéfiniment et solidairement responsable des dettes sociales,

Et,

- **La société Novaxia Finance**
  Société par actions simplifiée au capital de 6.751 euros, dont le siège social est situé13 rue d'Uzès – 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 495 081 051, représentée par son Président Monsieur Joachim Azan ;
- **Monsieur Xavier Sterlin** demeurant 197 rue du Temple à Paris (75), né le 07 septembre 1966 à Toulouse, de nationalité française ;
- **Monsieur Richard Wrigley**, demeurant 105 rue Notre Dame des Champs à Paris (75006), né le 21 février 1948 à Heswall (Royaume-Uni), de nationalité britannique ;
- **Monsieur Daves Taieb,** demeurant 125 Avenue de Villiers à Paris (75017), né le 22 juillet 1974 à Tunis, de nationalité française ;
- **Monsieur Daniel Taieb,** demeurant 15 Rue Spontini à Paris (75116), né le 4 novembre 1969 à Issy-les-Moulineaux, de nationalité française ;
- **Monsieur Henri Benchetrit**, demeurant 27 Rue Cassiopée à Brice sous Forêt (95350), né le 28 mai 1953 à Oran, de nationalité française ;
- **Monsieur Michel Benchetrit**, demeurant 1 Rue Deleau à Neuilly sur Seine (92200), né le 11 juin 1962 à Versailles, de nationalité française ;

  Monsieur Bruno Kahan, demeurant 3B Square Lamartine à Paris (75116), né le 15 octobre 1950 à Boulogne Billancourt, de nationalité française ;

  Associés commanditaires, souscripteurs d'actions émises par la Société et désignés sur la liste des associés commanditaires annexée au certificat établi par le dépositaire des fonds et aux présents statuts; ils ne répondent des dettes sociales qu'à concurrence du montant de leur apport.

La Société est régie par les articles L.226-l à L.226-14 du Code de commerce et les articles R.226-1 et suivants du Code de commerce, ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 2 - DENOMINATION SOCIALE

La dénomination sociale est :

« NIO 3 HOTEL 2/3* ».

Dans tous les actes, lettres, factures, annonces, publications et autres documents de toute nature émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sociale doit toujours être précédée ou suivie de la mention « Société en commandite par actions » avec l'indication du montant du capital.

ARTICLE 3 - SIEGE SOCIAL - RCS - SUCCURSALES

Le siège de la Société est fixé au :

13 rue d'Uzès - 75002 Paris

Il peut être transféré :

- En tout autre lieu du département ou d'un département limitrophe par décision de la gérance qui dispose alors des pouvoirs pour modifier les statuts,
- En tout autre endroit par décision des associés prise dans les conditions requises pour la modification des statuts.

Des agences, succursales et dépôts pourront être créés en tous lieux et en tous pays par simple décision de la gérance qui pourra ensuite les transférer et les supprimer comme elle l'entendra.

ARTICLE 4 - DUREE DE LA SOCIETE

La Société sera dissoute automatiquement le 31 décembre 2025, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, les associés doivent être consultés à l'effet de décider si la Société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au président du Tribunal, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la consultation prévue ci-dessus.

ARTICLE 5 - OBJET SOCIAL

La Société a pour objet, en France ou au sein de l'Union Européenne :

- La location en meublé de tourisme, en totalité ou en fractions de tous immeubles, biens et droits immobiliers ayant vocation à porter un nombre d'étoiles mentionné dans la dénomination sociale de la Société, et la fourniture de prestations de services para-hôteliers se rattachant auxdites locations ;
- La gestion et l'exploitation, sous toutes formes et par tous moyens, de tout fonds de commerce d'hôtel ou de résidence hôtelière ou para-hôtelière ayant vocation à porter un nombre d'étoiles mentionné dans la dénomination sociale de de la Société ;
- toutes opérations industrielles, financières, commerciales, civiles, mobilières et immobilières, notamment par le biais d'emprunts et garanties, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes de nature à favoriser son développement ou son extension, pourvu que ces opérations aient vocation à porter un nombre d'étoiles mentionné dans la dénomination sociale de la Société.

ARTICLE 6 - APPORTS

6.1 Apports en numéraire des commanditaires

Les apports en numéraire s'élèvent à la somme de cinquante mille un euros et quarante-deux centimes (50.001,42 €).

Ils sont effectués par les commanditaires mentionnés sur la liste des souscripteurs sur présentation de laquelle il a été établi le certificat de la banque Palatine située au 12 rue Colbert à Versailles (78) constatant le dépôt des sommes versées par chacun d'eux à hauteur de l'intégralité de la somme souscrite.

En rémunération de cet apport, il a été créé 53.193 actions de 0,94 € de valeur nominale chacune, attribuées à chaque commanditaire en proportion de son apport.

6.2 Apports du commandité

La société Novaxia Gestion, société à responsabilité limitée au capital de 1 000 €, dont le siège social est sis 13 rue d'Uzès - 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 520 656 570, représentée par son gérant, Monsieur Joachim Azan, associée commandité, apporte en numéraire la somme de 0,94 €.

La société Novaxia Gestion, souhaitant ne conserver que la qualité de commandité, renonce expressément par les présents statuts à la qualité de commanditaire.

En rémunération de son apport, qui n'est pas porté au capital social mais est affecté au compte « Autres fonds propres » de la Société, il a été créé et attribué à la société Novaxia Gestion une (1) part d'associés.

La part du commandité sus désignée ne donne pas droit à l'attribution d'actions représentatives d'une fraction du capital social.

Pour les besoins des présents statuts, la ou les parts du ou des commandités sont désignées ci-après ensemble les « ***Parts*** ».

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à cinquante mille un euros et quarante-deux centimes (50.001,42 €) divisé en cinquante-trois mille cent-quatre-vingt-treize (53.193) actions d'une valeur nominale de quatre-vingt-quatorze centimes d'euros (0,94 €) chacune, souscrites en numéraire, libérées intégralement à la constitution, et réparties entre les commanditaires proportionnellement à leurs apports.

ARTICLE 8 - FORME DES ACTIONS - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS

Les actions ordinaires sont toutes émises en la forme nominative.

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

Chaque action donne le droit de participer, dans les conditions fixées par la loi et les présents statuts (et en particulier dans celles fixées à l'article 23 ci-après), aux décisions collectives et au vote des résolutions.

Tout associé a le droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les présents statuts.

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

Les sommes restant à verser sur les actions à libérer en espèces sont appelées par la gérance.

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

ARTICLE 9 - AUGMENTATION OU REDUCTION DU CAPITAL

Le capital social peut être augmenté ou réduit par les moyens et selon les modalités prévues par la loi, par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés commanditaires, avec l'accord de tous les associés commandités.

ARTICLE 10 - CESSION DES ACTIONS ET DES PARTS

10.1 Cession des actions

10.1.1. Les actions sont librement négociables sous réserve de ce qui suit.

a) Droit de préemption bénéficiant à la société Novaxia Sarl

Les associés commanditaires s'interdisent toute cession d'action(s) à titre onéreux (vente, échange, apport en société), avant de les avoir préalablement offertes par priorité à la société Novaxia Sarl qui disposera d'un droit de préemption pour les acquérir.

A ce titre, l'associé désirant céder ses actions devra notifier, par tout moyen écrit offrant une preuve de l'envoi, à la société Novaxia Sarl son projet de cession.

Cette notification (la « ***Notification*** ») devra préciser :

- le nombre d'actions dont la cession est envisagée,
- les nom, domicile ou siège social du cessionnaire à qui il désire céder ses actions, ainsi que, le cas échéant, de la société qui le contrôle en dernier ressort, au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce,
- le prix de cession convenu et les modalités de paiement, ainsi qu'une copie certifiée conforme de l'offre irrévocable d'acquisition par le cessionnaire.

La société Novaxia Sarl disposera d'un délai de quinze (15) jours à compter de la réception de la Notification pour notifier par tout moyen écrit offrant une preuve de son envoi sa volonté de préempter les actions de l'associé cédant aux lieux et places du cessionnaire envisagé, moyennant les mêmes prix, charges et conditions que ceux mentionnés dans la Notification (à l'exception de la date du paiement du prix des actions qui interviendra dans un délai de 30 jours maximum à compter de l'expiration du délai de préemption comme indiqué ci-après).

Si dans le délai imparti (15 jours), la société Novaxia Sarl n'a pas notifié à l'associé cédant sa volonté de préempter, ou bien si l'exercice du droit de préemption par la société Novaxia Sarl ne porte pas sur la totalité des actions que l'associé cédant envisageait de céder au cessionnaire (tel que rappelé dans la Notification), l'associé cédant recouvrera alors toute liberté pour procéder à la cession desdites actions mais uniquement aux mêmes prix, charges et conditions que ceux convenus avec le cessionnaire pressenti et mentionnés dans la Notification, sans préjudice en outre des autres dispositions des statuts.

Il en sera de même en cas de défaut de paiement par la société Novaxia Sarl de la totalité du prix des actions cédées au terme du délai indiqué ci-dessous.

En cas de préemption, le paiement du prix des actions préemptées devra intervenir dans un délai de trente (30) jours maximum à compter de l'expiration du délai de préemption. Ce paiement s'effectuera comptant, au choix de l'associé cédant, par remise de chèque ou par virement bancaire sur un compte dont il aura préalablement communiqué les références à la société Novaxia Sarl. Le transfert de propriété des actions préemptées sera soumis au paiement effectif du prix d'acquisition dans le délai

ci-dessus entre les mains de l'associé cédant (ou d'un mandataire de son choix) ou entre les mains d'un séquestre comme prévu ci-après.

Les délais ci-dessus se décomptent de manière calendaire, et il y a lieu de retenir pour les besoins des présents statuts :

- comme date de réception par Novaxia Sarl de la Notification, selon la forme prise pour la Notification, la date de signature contre décharge en cas de remise en main propre ou la date d'envoi (le cachet de la poste faisant foi) en cas de lettre simple, la date de première présentation en cas de la lettre RAR ou de courriel en cas de courriel, ou encore de la date figurant sur l'accusé de réception de la télécopie en cas d'envoi par fax ;

- comme date de notification de la préemption par Novaxia Sarl, la date d'envoi de ladite notification, le cachet de la poste faisant foi.

En cas de préemption, l'associé cédant et la société Novaxia Sarl procèderont concomitamment au paiement du prix des actions, à la signature par l'associé cédant et la remise à la société Novaxia Sarl d'un ordre de mouvements portant sur le nombre d'actions cédées, ainsi que, trois exemplaires d'un imprimé cerfa n° 2759 constituant la notification à l'administration fiscale de la cession des actions, conformément à l'article 639 du Code général des impôts, que la société Novaxia Sarl fera enregistrer à ses frais.

Si l'associé cédant ne se trouvait pas en mesure de recevoir le paiement du prix ou refusait ce paiement, ou encore refusait de signer l'ordre de mouvements ou les imprimés cerfa, le prix de ses actions pourra alors être consigné ou séquestré par la société Novaxia Sarl auprès de tout établissement bancaire ou de tout notaire. A compter de cette consignation ou ce séquestre, la société Novaxia Sarl sera alors réputée avoir rempli ses obligations au titre du paiement du prix et la cession sera alors définitivement réalisée. La société Novaxia Sarl en informera l'associé cédant.

Dans ce cas, le transfert des actions de l'associé cédant au profit de la société Novaxia Sarl interviendra automatiquement, même sans production d'un ordre de mouvement signé, le jour de la notification au gérant de la Société, par la société Novaxia Sarl, (i) de la preuve de la réception du prix de ses actions par l'associé cédant ou de la consigne ou du séquestre du prix par la société Novaxia Sarl conformément à l'alinéa ci-dessus, et (ii) de la preuve de la notification de préemption par la société Novaxia Sarl dans le délai. Le gérant de la Société devra alors enregistrer le transfert dans le registre des mouvements de titres et disposera consécutivement des pouvoirs pour régulariser s'il y a lieu les ordres de mouvement et imprimés fiscaux d'enregistrement.

Toute cession réalisée par un associé cédant en violation des dispositions du présent article 10.1.1 sera inopposable à la Société et aux autres associés. En outre, chacun des associés reconnaît expressément que les engagements susvisés sont susceptibles d'exécution forcée et renoncent à se prévaloir des dispositions de l'article 1142 du Code civil, sans préjudice toutefois des dommages et intérêts qui pourraient être sollicités en réparation intégrale d'un préjudice.

b) Promesse unilatérale de vente au profit de la société Novaxia Sarl

Du seul fait de sa souscription ou de l'acquisition de ses actions, chaque commanditaire consent irrévocablement à la société Novaxia Sarl, avec faculté de substitution au profit de toute personne qu'elle désignerait (y compris, au profit notamment d'un ou plusieurs tiers qui se seraient portés acquéreurs à la suite d'un mandat de vente conféré par la gérance, comme exposé à l'article 17-6 ci-après, et que Novaxia Sarl aurait agréés), une promesse unilatérale de vente de l'intégralité des actions dont il est ou sera propriétaire (étant précisé qu'en cas d'absorption de la Société par une autre société, ou de fusion avec une ou plusieurs autres sociétés dans une société nouvelle, de décision de la Société entraînant l'échange des actions contre d'autres titres, la présente promesse portera sur les titres substitués). Novaxia Sarl accepte cette promesse de vente en tant que promesse seulement, sans prendre l'engagement d'acquérir, et se réserve le droit de la lever ou non.

En cas de levée de l'option par la société Novaxia Sarl, le prix global du prix de cession de l'ensemble des actions sera égal à la dernière valorisation « VL » disponible à la date de la « Notification d'Exercice de la Promesse » (les termes « ***VL*** » et « ***Notification d'Exercice de la Promesse*** » étant définis ci-après).

« ***VL*** » s'entend de la valeur liquidative de la Société (i.e, pour 100 % des actions) telle que calculée par un expert indépendant désigné par le Conseil de surveillance avec le vote favorable d'au moins un membre indépendant ou, dès lors que la Société sera gérée par une société de gestion de portefeuille, par un expert indépendant désigné par ladite société de gestion de portefeuille. La désignation de l'expert indépendant interviendra sur demande de la société Novaxia Sarl auprès du Conseil de surveillance ou, selon le cas, de la société de gestion de portefeuille, à compter du 1er octobre 2019, et en tout état de cause dans les trois (3) mois précédant la levée de l'option par la société Novaxia Sarl.

Les frais de l'expert seront supportés par la société Novaxia Sarl.

Si la présente promesse est levée par la société Novaxia Sarl dans le délai visé ci-après, , le prix des actions cédées par les commanditaires sera réparti selon l'ordre de priorité suivant, ce que chacun des commanditaires accepte expressément :

- Rang 1 : le prix de cession sera réparti entre les commanditaires (au prorata de leur quote part dans le capital de la Société à la Date de Réalisation de la Promesse), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir rembourser la valeur nominale de leurs actions dans la limite toutefois du prix de cession ;

- Rang 2 : s'il existe un solde (« ***Solde 1*** »), le Solde 1 sera réparti entre les commanditaires (au prorata de leur quote part dans le capital de la Société à la Date de Réalisation de la Promesse), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir rembourser l'éventuelle prime d'émission versée concomitamment à la souscription de leurs actions dans la limite toutefois du Solde 1 ;

- Rang 3 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1 et 2 (« ***Solde 2*** »), le Solde 2 sera réparti entre les commanditaires (au prorata de leur quote part dans le capital de la Société à la Date de Réalisation de la Promesse), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir verser une somme correspondant à un intérêt annuel de quatre (4) % capitalisé calculé sur la période courant, pour chaque souscription, entre la date de certificat du dépositaire des fonds relatif à ladite souscription (lors de la création de la Société ou lors d'augmentations de capital ultérieures) et la Date de Réalisation, sur la base :

  - du prix de souscription de leurs actions,
  - diminué du montant total (ou de la valeur) de toutes distributions de quelle que nature que ce soit déjà versées auxdites actions depuis leur souscription (dividendes, primes, réserves, remboursement de tout ou partie du nominal en cas de réduction de capital, etc).

Il est précisé que ce montant total sera apprécié au jour de la Date de Réalisation de la Promesse et que le taux de 4% sera calculé en prenant en compte la date de souscription des actions et la date des versements intervenus depuis cette date,

le tout dans la limite toutefois du Solde 2 (de sorte que l'intérêt annuel susvisé est un maximum).

- Rang 4 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1, 2 et 3 (« ***Solde 3*** »), le Solde 3 sera réparti (i) à concurrence de 33 % au profit de Novaxia Finance et (ii) à concurrence de 67 % au profit des commanditaires autres que Novaxia Finance, au prorata de leur quote part dans capital de la Société à la Date de Réalisation de la Promesse.

En cas de levée de la promesse :

- chacun des associés commanditaires s'engage à ce que ses actions soient cédées libres de toute sûreté, option, revendication, de tout droit préférentiel, ou autre restriction ou limitation de quelque nature que ce soit, autres que celles prévues par la loi ou par les statuts, et à ce qu'elles soient entièrement libérées.

- les actions seront cédées avec tous les avantages et obligations qui y sont attachés, en particulier avec le droit à tout dividende non encore mis en paiement à la « Date de Réalisation » (telle que ce terme est défini ci-après).

Dans l'hypothèse où Novaxia Sarl souhaiterait lever la présente promesse, elle devra le notifier par tout moyen écrit, le même jour, à tous les commanditaires, à tout moment entre le 1er janvier 2020 et le 31 décembre 2025 à minuit, en indiquant à chacun d'entre eux la valorisation VL déterminée par l'expert indépendant pour les besoins de cette opération et consécutivement (i) le prix de cession total des actions et (ii) une simulation de la répartition du prix de cession conformément aux stipulations ci-avant (rangs 1 à 4), étant précisé que les montants définitifs de cette répartition seront arrêtés à la Date de Réalisation (ci-après la « ***Notification d'Exercice de la Promesse***»). Dans l'hypothèse où Novaxia Sarl souhaiterait user de sa faculté de substitution dans la réalisation de la Promesse, elle le précisera dans la Notification d'Exercice de la Promesse en précisant l'identité de l'acquéreur.

Si la présente promesse est levée dans la période d'exercice visée ci-avant, la réalisation de la cession des actions (et concomitamment leur transfert de propriété) aura lieu dans un délai maximum de trois (3) mois à compter de la Notification d'Exercice de la Promesse (la « ***Date de Réalisation de la Promesse*** ») par :

- la remise par les commanditaires cédants des documents suivants dument signés : un ordre de mouvements portant sur le nombre d'actions cédées et trois exemplaires d'un imprimé cerfa n° 2759 constituant la notification à l'administration fiscale de la cession des actions, conformément à l'article 639 du Code général des impôts, que la société Novaxia Sarl (ou que la/les personnes qu'elle se serait substituée(s)) fera enregistrer à ses frais ;

- la remise par Novaxia Sarl (ou de la/des personnes qu'elle se serait substituée(s)) du paiement du prix de cession des actions, lequel s'effectuera comptant au choix du commanditaire concerné par chèque bancaire ou par virement bancaire sur un compte dont il aura préalablement communiqué les références à Novaxia Sarl.

Les délais ci-dessus se décomptent de manière calendaire, et il y a lieu de retenir pour les besoins des présents statuts, comme date de Notification d'Exercice de la Promesse par Novaxia Sarl, la date d'envoi de ladite notification, le cachet de la poste faisant foi.

Les modalités d'exécution forcée de la cession en cas de défaillance de l'associé commanditaire (régularisation par le gérant et/ou renonciation à l'article 1142 du Code civil) ainsi que la sanction d'une cession en violation du présent article, telles que décrites à l'article 10.1.1 a) ci-avant s'appliquent *mutatis mutandis* au titre du présent article 10.1.1. b).

10.1.2 La cession des actions s'opère, à l'égard de la Société et des tiers, par un ordre de mouvement de compte à compte. Ce mouvement est inscrit sur le registre des mouvements de titres.

Les frais de transfert des actions sont à la charge du cessionnaire, sauf convention contraire entre les parties.

La Société tient à jour au moins semestriellement la liste des personnes titulaires d'actions avec l'indication du domicile déclaré par chacune d'elles.

La propriété des actions résulte de leur inscription au nom du ou des titulaires sur les registres ou comptes tenus à cet effet par la Société ou par le mandataire désigné à cet effet.

10.2 Cession des Parts

Les Parts des associés commandités ne peuvent être représentées par des titres négociables.

Les Parts des associés commandités ne peuvent être cédées qu'avec le consentement de tous les associés commandités et associés commanditaires. Leur cession est constatée par un acte écrit, et rendue opposable à la Société dans les formes prévues par l'article 1690 du Code civil.

Cette disposition est applicable lorsqu'un associé commandité demande à abandonner cette qualité pour devenir commanditaire.

Nonobstant ce qui précède, un associé commandité peut céder une partie de ses Parts à un associé ou à un tiers étranger à la Société qu'avec le consentement de tous les associés commandités et de la majorité en nombre et en capital des associés commanditaires.

ARTICLE 11 - INDIVISIBILITE ET DEMEMBREMENT DES ACTIONS

Chaque action est indivisible à l'égard de la Société.

Les copropriétaires d'actions indivises sont représentés aux assemblées générales par l'un d'eux ou par un mandataire unique. En cas de désaccord, le mandataire est désigné en justice à la demande du copropriétaire le plus diligent.

Le droit de vote appartient à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires, et au nu-propriétaire dans les assemblées générales extraordinaires ou spéciales.

ARTICLE 12 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES

12.1 Responsabilité des associés commanditaires

Les associés commanditaires ne sont responsables en cette qualité que jusqu'à concurrence du montant de leurs apports.

12.2 Responsabilité des associés commandités

Les associés commandités répondent indéfiniment et solidairement des dettes sociales.

ARTICLE 13 - DESIGNATION DES GERANTS

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques ou morales, associés commandités ou non associés.

Le premier gérant est désigné ci-après à l'article 31 des présents statuts.

Au cours de la vie sociale, le ou les gérants sont nommés par le commandité ou, en cas de pluralité, à l'unanimité des associés commandités.

Si une personne morale est gérante, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civile et pénale que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de cette personne morale.

ARTICLE 14 - DUREE DES FONCTIONS DES GERANTS - CESSATION DES FONCTIONS DES GERANTS

Lorsque le gérant est un associé commandité, il exerce ses fonctions pendant une durée indéterminée.

Dans les autres cas, la durée de ses fonctions est fixée par la décision qui le nomme.

Les fonctions d'un gérant prennent fin à l'expiration, le cas échéant, de la durée de son mandat, ou lorsque la limite d'âge est atteinte, ou par son décès, son incapacité, sa démission ou sa révocation par seule décision de justice.

La démission d'un gérant n'est recevable que si elle est adressée au président du Conseil de surveillance et à chacun des associés commandités par lettre recommandée avec accusé de réception ou par lettre remise en main propre contre décharge, trois mois au moins avant la clôture de l'exercice en cours; elle prend effet à cette clôture.

Un gérant est révocable par le tribunal de commerce pour cause légitime, à la demande de tout associé ou de la Société.

Lorsque les fonctions d'un gérant prennent fin, la gérance est exercée par les gérants restants en fonction. En cas de vacance de la gérance, le commandité ou en cas de pluralité des commandités, l'assemblée générale ordinaire des commandités, est immédiatement convoqué(e) pour procéder à la nomination d'un ou plusieurs gérants dans les conditions prévues aux présents statuts.

ARTICLE 15 - LIMITE D'AGE DES GERANTS

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de gérant est fixée à 70 ans révolus.

Toute nomination faite en violation de l'alinéa qui précède est nulle.

Le gérant ayant atteint la limite d'âge reste en fonctions jusqu'à l'issue de la prochaine assemblée générale ordinaire annuelle des associés commanditaires et de celle des associés commandités.

ARTICLE 16 - REMUNERATION DES GERANTS

Le gérant percevra une rémunération de 90.000 € HT par an, calculé le cas échéant *prorata temporis*.

ARTICLE 17 - POUVOIRS DES GERANTS

17.1 Le ou les gérants sont investis des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société.

17.2 Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du gérant qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Toute limitation des pouvoirs d'un gérant est inopposable aux tiers.

17.3 Un commanditaire ne peut faire aucun acte de gestion externe, même en vertu d'une procuration, sans toutefois que les autorisations préalables, les avis et conseils, les actes de contrôle et de surveillance du Conseil de surveillance puissent constituer des actes de gestion externe.

En cas de non-respect de cette interdiction, le commanditaire est tenu solidairement avec les associés commandités des dettes des engagements sociaux qui résultent des actes prohibés. Suivant le nombre et l'importance de ceux-ci, il peut être déclaré solidairement obligé pour tous les engagements sociaux ou pour quelques-uns seulement.

17.4 Dans les rapports entre associés, le ou chacun des gérants doit agir dans la limite de l'objet social, et dans l'intérêt social.

17.5 Toute décision prise par au moins deux gérants donne lieu à l'établissement d'un procès-verbal. Les procès-verbaux sont enliassés par ordre de date tenus à la disposition du Conseil de surveillance et des associés commandités. Les copies ou extraits de procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par l'un des gérants ou le président du Conseil de surveillance.

17.6 Le ou chacun des gérants peut conférer tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés ; lorsque ce ou ces objets concernent une ou des opérations exigeant l'intervention de tous les gérants, le mandat doit également émaner de tous les gérants.

Par ailleurs, la gérance devra demander, à compter du 1er octobre 2020, aux associés s'ils l'autorisent à donner un mandat de vente de 100 % des titres de la Société à un prestataire externe (notamment une banque d'affaires) moyennant un prix qui ne pourra être en-deçà de la dernière VL disponible telle que définie à l'article 10.1.1 b) ci-dessus. Dans l'hypothèse où les associés donneraient un tel mandat, le ou les tiers acquéreurs agréés par ailleurs par Novaxia SARL pourront se substituer à cette dernière dans le bénéfice de la promesse de vente décrite audit article 10.1.1 b), de sorte que les commanditaires seront tenus de céder leurs actions dans les conditions visées à cet article.

ARTICLE 18 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

18-1 Composition. Nomination

La Société est pourvue d'un Conseil de surveillance composé d'au moins trois associés commanditaires. Les membres du Conseil de surveillance, personnes physiques ou morales, ne pourront pas avoir la qualité d'associé commandité ni celle de gérant.

Le Conseil de surveillance devra être composé d'au moins un membre indépendant répondant aux critères d'indépendance établis par le rapport AFEP-MEDEF de décembre 2008, étant précisé toutefois que ce membre pourra, sans remise en cause du caractère indépendant de son mandat, être également membre du Conseil de surveillance des sociétés NIO 3 IMMO PARIS NORD, NIO 3 IMMO PARIS SUD, NIO 3 HOTEL 3/4*, NIO 3 IMMO PARIS OUEST, NIO 3 IMMO PARIS EST, NIO 3 HOTEL 4/5*, NIO 3 IMMO QUART SUD EST, NIO 3 HOTEL 2/3*, NIO 3 IMMO DIVERSIFICATION.

Les personnes morales doivent, lors de leur nomination, désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était membre du Conseil de surveillance en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Ce mandat de représentant permanent lui est donné pour la durée de celui de la personne morale qu'il représente. Si la personne morale révoque le mandat de son représentant, elle est tenue de notifier cette révocation à la Société, sans délai, par lettre recommandée, ainsi que l'identité de son nouveau représentant permanent. Il en est de même en cas de décès, démission, ou empêchement prolongé du représentant permanent.

Nonobstant ce qui précède et conformément à la loi, les membres du Conseil de surveillance sont révocables à tout moment par l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires sans que cette dernière ait à justifier sa décision.

Les membres du Conseil de surveillance sont rééligibles.

Les membres du Conseil de surveillance qui, au cours de leur mandat, viendraient à perdre leur qualité d'actionnaire, seront réputés démissionnaires d'office.

En cas de vacance par suite de décès, de démission ou autre cause, ou si le nombre des membres du Conseil de surveillance est inférieur au minimum ci-dessus fixé, le Conseil de surveillance peut pourvoir provisoirement à la nomination de nouveaux membres dans la limite ci-dessus fixée ; il est même tenu de le faire dans les quinze jours qui suivent la vacance si le nombre de ses membres est descendu en dessous de trois. Ces nominations sont ratifiées par la plus prochaine assemblée générale des associés commanditaires.

Le membre remplaçant ne demeure en fonctions que pendant le temps restant à courir jusqu'à l'expiration des fonctions de son prédécesseur.

Si les nominations provisoires ne sont pas ratifiées par l'assemblée générale, les délibérations prises par le Conseil de surveillance n'en demeurent pas moins valables.

18-2 Limite d'âge

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de membre du Conseil de surveillance est fixée à 85 ans révolus. Le membre ayant atteint cette limite d'âge reste toutefois en fonctions jusqu'à l'issue de la plus prochaine assemblée générale ordinaire annuelle des associés commanditaires.

18-3 Bureau et réunions du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance nomme parmi ses membres un président pour une durée qui ne peut être supérieure à celle de son mandat de membre du Conseil de surveillance ; il choisit en outre un secrétaire qui peut être pris parmi ses membres ou en dehors d'eux. En cas d'absence du président, le Conseil désigne un de ses membres comme président de séance.

Le Conseil se réunit, sur la convocation de son président ou de la moitié de ses membres, aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, et au moins tous les six mois, soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la lettre de convocation. Il peut être aussi convoqué par un gérant

statutaire de la Société.

Il est tenu un registre de présence qui est signé par les membres du Conseil de surveillance participant à la séance.

Les délégués du comité d'entreprise, s'il en existe, sont convoqués à chaque séance en conformité de la loi. Les commissaires aux comptes doivent être convoqués aux réunions du conseil de surveillance qui examinent les comptes annuels ou intermédiaires.

Tout membre du Conseil de surveillance pourra se faire représenter par un autre membre du conseil, mais chaque membre ne pourra disposer que d'un seul pouvoir au cours d'une même séance.

La présence de la moitié des membres (présents ou représentés) du Conseil de surveillance au moins est nécessaire pour la validité de ses délibérations.

Les délibérations sont prises à la majorité des membres présents ou représentés ; en cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Le ou les gérant(s) statutaire(s) ont le droit d'assister à titre consultatif aux séances du Conseil de surveillance, auxquelles ils doivent être convoqués.

Les délégués du comité d'entreprise assistent à la séance avec voix consultative.

Les délibérations du Conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux transcrits ou enliassés dans un registre spécial ; ils sont signés par le président et le secrétaire, ou par la majorité des membres présents.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par le gérant statutaire ou par l'un des gérants statutaires s'il en existe plusieurs, et en outre par l'un des membres du Conseil de surveillance.

18-4 Fonctions du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la Société. Il dispose notamment à cet effet des mêmes pouvoirs que les commissaires aux comptes. Cependant la fonction dévolue au Conseil de surveillance est plus étendue que celle confiée aux commissaires aux comptes, qui n'effectuent pas un contrôle de la gestion de la Société.

Le Conseil de surveillance fait un rapport à l'assemblée générale ordinaire annuelle, dans lequel il signale, notamment, les irrégularités et inexactitudes relevées dans les comptes de l'exercice. Ce rapport est mis à la disposition des associés commanditaires qui peuvent en prendre connaissance au siège social, à compter de la convocation à l'assemblée générale.

Il est saisi en même temps que les commissaires aux comptes des documents mis à la disposition de ceux-ci.

Il peut convoquer l'assemblée générale des associés commanditaires ainsi que l'assemblée des associés commandités, après en avoir informé par écrit la gérance.

18-5 Rémunération

Il peut être alloué au Conseil de surveillance une rémunération annuelle (à titre de jetons de présence) fixée par l'assemblée générale ordinaire des commanditaires, sans qu'il soit besoin de recueillir l'accord des commandités, dont le montant est porté dans les frais généraux.

Le Conseil de surveillance répartit cette rémunération librement entre ses membres.

La rémunération du président est fixée par le Conseil de surveillance.

18-6 Durée du mandat des membres du Conseil de surveillance

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour une durée de 6 exercices, et renouvelés par l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires, sans que les commandités puissent participer à leur désignation.

Les membres du Conseil de surveillance sont rééligibles.

Les fonctions d'un membre du Conseil de surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé, et tenue dans l'année au cours de laquelle expire son mandat.

ARTICLE 19 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

19-1 Le contrôle de la Société est exercé, concurremment avec le Conseil de surveillance, par un ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires et un ou plusieurs commissaires suppléants, remplissant les conditions fixées par les articles L.820-1 et suivants du Code de commerce, désignés pour six exercices, et qui accomplissent leurs missions dans les conditions et avec les pouvoirs prévus par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, et notamment par les articles L.823-9 et suivants du Code de commerce.

19-2 Le ou les commissaires aux comptes sont désignés par l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires et sont rééligibles ; toutefois, les premiers commissaires sont désignés ci-après à l'article 32.

Ils doivent être convoqués à la séance du Conseil de surveillance qui arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les réunions d'assemblées d'associés commanditaires.

ARTICLE 20 - CONVENTIONS REGLEMENTEES

20-1 Toute convention entre la Société et l'un de ses gérants, ou l'un des membres de son Conseil de surveillance, ou l'un de ses associés commanditaires détenant une fraction des droits de vote supérieure à 10%, ou s'il s'agit d'une société actionnaire, la société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, soit directement, soit indirectement, soit par personne interposée, doit être soumise à l'autorisation préalable du Conseil de surveillance.

Il en est ainsi même pour les conventions entre la Société et une autre entreprise si l'un des gérants ou l'un des membres du Conseil de surveillance de la Société est propriétaire, associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, directeur général, membre du directoire ou membre du conseil de surveillance de l'entreprise.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux conventions portant sur des opérations courantes de la Société et conclues à des conditions normales.

Le gérant ou le membre intéressé du Conseil de surveillance ou le commanditaire est tenu d'informer ledit Conseil dès qu'il a connaissance d'une convention soumise à autorisation. Il ne peut, le cas échéant, prendre part au vote sur l'autorisation sollicitée.

Le président du Conseil de surveillance donne avis aux commissaires aux comptes de toutes les conventions autorisées visées ci-dessus dans le délai d'un mois à compter de leur conclusion et soumet celles-ci à l'approbation de la plus prochaine assemblée générale.

Lorsque l'exécution des conventions conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs a été poursuivie au cours du dernier exercice, les commissaires aux comptes sont informés de cette situation dans le délai d'un mois à compter de la clôture de l'exercice.

20-2 A peine de nullité du contrat, il est interdit aux gérants et aux membres du Conseil de surveillance, autres que les personnes morales, de contracter, sous quelque forme que ce soit, des emprunts auprès de la Société, de se faire consentir par elle un découvert en compte courant ou autrement, ainsi que de faire cautionner ou avaliser par elle leurs engagements envers les tiers.

Cette interdiction s'applique aux représentants permanents des personnes morales exerçant les fonctions de gérant ou membre du conseil de surveillance. Elle s'applique également aux conjoints, ascendants et descendants de toutes personnes visées au présent paragraphe, ainsi qu'à toute personne interposée.

ARTICLE 21 - EXPRESSION DE LA VOLONTE DE TOUS LES ASSOCIES

21-1 Sous réserve des exceptions découlant d'une disposition expresse des présents statuts, les décisions des associés commanditaires ne sont opposables aux associés, à la Société, comme aux tiers, qu'après constatation de la concordance de la volonté exprimée par les associés commandités, avec le vote de l'assemblée générale des associés commanditaires, et le cas échéant, dans les cas prévus par le Code de commerce, le vote de l'assemblée générale des associés porteurs d'actions de préférence.

21-2 La concordance requise résulte d'un procès-verbal dressé par la gérance faisant mention expresse du résultat de la double consultation.

21-3 Les procès-verbaux sont établis à la suite les uns des autres sur le registre spécial des délibérations d'associés, tenu dans les conditions visées par la loi.

ARTICLE 22 - DECISIONS DES ASSOCIES COMMANDITES

Les décisions des commandités sont prises en Assemblée ou par consultation écrite.

Toutefois, la consultation écrite n'est pas possible et une Assemblée est obligatoire dans les trois cas suivants :

- pour l'approbation des comptes annuels,
- lorsque la réunion a été demandée par l'un des commandités,
- pour l'approbation d'une modification du capital social prévue par un projet de plan de sauvegarde ou de redressement de la Société.

22.1 Assemblée des commandités

22.1.1 Convocation

L'assemblée des associés commandités est convoquée par la gérance ou par le Conseil de surveillance ou par le liquidateur quinze jours au moins avant la date fixée pour la réunion par lettre simple ou recommandée avec demande d'avis de réception.

L'assemblée se réunit au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la lettre de convocation.

L'assemblée peut également valablement délibérer sur convocation verbale si tous les associés sont présents ou représentés.

22.1.2 Tenue

L'assemblée est présidée par le plus âgé des gérants associés présents. A défaut, l'assemblée convoquée désigne le président de séance. L'assemblée convoquée par un mandataire de justice est présidée par ce dernier. Pendant la liquidation, la présidence est exercée par le liquidateur.

Un associé peut se faire représenter par un autre associé commandité.

Un associé ne peut représenter qu'un seul commandité.

22.1.3 Procès-verbal

Toute délibération des associés est constatée par un procès-verbal qui indique la date et le lieu de réunion, les noms et prénoms des associés présents, les documents et rapports soumis à la discussion, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

Sous réserve des adaptations découlant de la catégorie d'associés consultés, le texte des résolutions est identique à celui des résolutions qui sont soumises d'autre part à l'assemblée générale des associés commanditaires.

Le procès-verbal doit être signé par chacun des associés présents.

Les copies ou extraits de procès-verbaux sont valablement certifiés conformes par le gérant, ou en cas de pluralité de gérants, par l'un d'eux.

22-2 Consultation écrite

Les associés commandités peuvent être consultés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La lettre contient le texte des projets de résolution, lequel - sous réserve des adaptations découlant de la catégorie d'associés consultés - est rédigé dans les mêmes termes que celui des résolutions qui sont d'autre part soumises à l'assemblée générale des associés commanditaires, ainsi que tous les documents prévus par la loi.

L'associé exprime sa décision, au pied de chaque résolution, par mention manuscrite: « OUI » ou « NON », l'absence de mention équivalente à un « OUI », et fait retour du texte des résolutions par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postée dans les dix jours de la réception de la lettre de consultation.

Le procès-verbal rédigé par la gérance fait mention de la consultation écrite et la réponse de chaque associé lui est annexée.

22-3 Majorité

Sous réserve d'autres dispositions expresses et impératives des présents statuts ou de la loi, les décisions des associés commandités sont prises dans les conditions suivantes:

- décisions extraordinaires à l'unanimité de tous les associés commandités. Toutefois, la transformation de la société en société anonyme ou en société à responsabilité limitée est décidée avec l'accord de la majorité des associés commandités ;
- décisions ordinaires : à la majorité en nombre des associés commandités.

ARTICLE 23 - ASSEMBLEES D'ASSOCIES COMMANDITAIRES

Les décisions des commanditaires sont prises en Assemblée.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent qu'en ce qu'elles ne contredisent pas (i) les règles fixées par le Code de commerce aux assemblées générales ordinaires et extraordinaires des sociétés anonymes, dans la mesure où ces dernières régissent à tous égards les assemblées d'associés commanditaires, et (ii) celles visées par l'article L.226-1 et suivants du Code précité.

23-1 Nature des assemblées

Les assemblées générales ordinaires sont celles qui sont appelées à prendre toutes décisions qui ne modifient pas les statuts.

Les assemblées générales extraordinaires sont celles appelées à décider ou autoriser des modifications directes ou indirectes des statuts.

Les assemblées spéciales réunissent les titulaires d'actions d'une catégorie déterminée pour statuer sur une modification des droits des associés commanditaires de cette catégorie.

Les délibérations des assemblées générales obligent tous les associés commanditaires, même absents, dissidents ou incapables.

23-2 Convocation des assemblées

Les assemblées générales sont convoquées soit par la gérance, ou à défaut par le Conseil de surveillance, ou par le ou les commissaires aux comptes, soit par un mandataire désigné par le président du tribunal de commerce statuant en référé à la demande d'un ou de plusieurs associés commanditaires réunissant au moins 5% du capital.

En cas de pluralité de gérants, chacun des gérants peut procéder à la convocation.

Pendant la période de liquidation, les assemblées sont convoquées par le ou les liquidateurs.

Les assemblées générales sont réunies au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans l'avis de convocation.

La convocation est faite par lettre simple ou par courrier électronique (sous réserve dans ce dernier cas d'avoir recueilli préalablement l'accord du commanditaire concerné), quinze jours au moins avant la date prévue pour la réunion, à moins qu'un commanditaire ne sollicite un autre mode de convocation dans les formes prévues pour les sociétés anonymes.

23-3 Ordre du jour

L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs associés commanditaires, représentant la fraction du capital social et agissant dans les conditions et délais fixés par la loi, ont la faculté de requérir par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour, lequel ne peut être modifié sur deuxième convocation.

Elle peut toutefois, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs membres du Conseil de surveillance et procéder à leur remplacement dans les conditions fixées par la loi.

23-4 Accès aux assemblées - Pouvoirs

Tout commanditaire a droit d'assister aux assemblées générales et de participer aux délibérations. Il peut également s'y faire représenter conformément à la législation en vigueur.

23-5 Feuille de présence

A chaque assemblée est tenue une feuille de présence contenant les indications prescrites par la loi. Cette feuille de présence, dûment émargée par les associés commanditaires présents et les mandataires à laquelle sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire, ainsi que les formulaires de vote par correspondance, est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée.

23-6 Bureau

Les assemblées sont présidées par le gérant ou par les gérants s'ils sont plusieurs.

Si l'assemblée est convoquée par le Conseil de surveillance, elle est présidée par le président du Conseil ou l'un de ses membres désignés à cet effet.

En cas de convocation par les commissaires aux comptes ou par un mandataire de justice, l'assemblée est présidée par celui ou l'un de ceux qui l'ont convoquée.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par deux associés commanditaires présents et acceptant, représentant tant par eux-mêmes que comme mandataires, le plus grand nombre d'actions.

Le bureau ainsi composé désigne un secrétaire qui peut ne pas être commanditaire.

23-7 Procès-verbaux

Les délibérations des assemblées sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial, coté et paraphé.

Toutefois, ces procès-verbaux peuvent être établis sur des feuillets mobiles numérotés et paraphés sans discontinuité.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés par l'un des gérants.

Après la dissolution de la Société et pendant la liquidation, les copies ou extraits sont valablement certifiés par le seul liquidateur.

23-8 Vote

Chaque action donne droit à une voix.

23-9 Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire est réunie au moins une fois l'an, dans les six mois de la clôture de l'exercice social pour statuer sur les comptes de cet exercice, sous réserve de prolongation de ce délai par décision de justice.

Elle ne délibère valablement sur première convocation que si les associés commanditaires présents, représentés ou ayant eu recours au vote par correspondance possèdent au moins le cinquième des actions ayant le droit de vote.

Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Elle statue à la majorité des voix dont disposent les associés commanditaires présents, représentés ou ayant régulièrement recouru au vote par correspondance.

La validité de ses décisions est soumise à la concordance avec les décisions des associés commandités, prises dans les conditions indiquées à l'article 22.

23-10 Assemblée générale extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts, dans toutes leurs dispositions, les modifications quelles qu'elles soient, autorisées par la loi.

Elle ne peut augmenter les engagements des associés commanditaires sous réserves des opérations résultant d'un regroupement d'actions régulièrement effectué.

L'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement que si les associés commanditaires présents, représentés ou ayant recouru au vote par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, le quart, et sur deuxième convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote.

A défaut de ce dernier quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée avec même quorum du cinquième à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée.

Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les commanditaires présents, représentés ou ayant régulièrement recouru au vote par correspondance, la validité de ses décisions étant soumise à la concordance avec les décisions des associés commandités, prises dans les conditions indiquées à l'article 22.

Par dérogation légale aux dispositions qui précèdent, l'assemblée générale qui décide une augmentation de capital par voie d'incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission peut statuer aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale ordinaire, la validité de sa décision étant soumise à la concordance avec la décision des associés commandités, prise dans les conditions indiquées à l'article 22.

23-11 Assemblée spéciale

S'il existe plusieurs catégories d'actions, aucune modification ne peut être faite au droit des actions d'une de ces catégories sans vote conforme d'une assemblée générale extraordinaire ouverte à tous les associés commanditaires, et en outre sans vote également conforme d'une assemblée spéciale ouverte aux seuls propriétaires d'actions de la catégorie intéressée.

Les assemblées spéciales sont convoquées dans les mêmes conditions que l'assemblée générale extraordinaire.

Elles ne délibèrent valablement que si les associés commanditaires concernés présents, représentés ou ayant recouru au vote par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, le tiers, et sur deuxième convocation, le cinquième des actions concernées. Les délibérations sont valablement prises à la majorité des deux tiers des voix des commanditaires présents ou représentés.

ARTICLE 24 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

Par dérogation à ce qui précède, le premier exercice social prendra fin le 31 décembre 2015.

ARTICLE 25 - COMPTES ANNUELS

25-1 A la clôture de chaque exercice, la gérance dresse l'inventaire et les comptes annuels, puis établit le rapport de gestion.

Le cas échéant, la gérance établit et publie les comptes consolidés, ainsi que le rapport sur la gestion du groupe.

25-2 Dans le délai de six mois après chaque clôture de l'exercice, l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires et celle des associés commandités approuvent les comptes annuels, connaissance prise du rapport de gestion et du rapport des commissaires aux comptes; s'il y a lieu, les comptes consolidés et le rapport sur la gestion du groupe sont présentés à ces assemblés.

Toutes mesures d'information et de communication sont en conformité avec la loi.

25-3 Les comptes annuels sont publiés dans les conditions prévues par la loi.

ARTICLE 26 - DROITS AUX BENEFICES

Sur le bénéfice de chaque exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, sont tout d'abord prélevées les sommes à porter en réserve en application de la Loi.

Ainsi, il est prélevé 5 % pour constituer le fonds de réserve légale ; ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque ledit fonds atteint le dixième du capital social ; il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la réserve légale est descendue en dessous de cette fraction.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes portées en réserve en application de la Loi ou des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Sur ce bénéfice, l'assemblée générale prélève, ensuite, les sommes qu'elle juge à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau.

Le solde, s'il en existe, est attribué aux associés sous forme de dividende conformément aux dispositions qui suivent. Le montant du dividende revenant aux actions et aux Parts sera déterminé et réparti selon les ordres de priorité suivants : ce que chacun des commanditaires et commandités accepte expressément :

- Rang 1 : le dividende sera réparti entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir rembourser, selon leur qualité de commanditaire ou de commandité, la valeur nominale de leurs actions et/ou le montant de leur apport en contrepartie duquel ils ont reçus des Parts dans la limite toutefois du dividende ;

- Rang 2 : s'il existe un solde (« ***Solde 1*** »), le Solde 1 sera réparti entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir rembourser l'éventuelle prime d'émission versée concomitamment à la souscription de leurs actions, dans la limite toutefois du Solde 1 ;

- Rang 3 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1 et 2 (« ***Solde 2*** »), le Solde 2 sera réparti entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres

détenus par chacun d'eux - actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir verser une somme correspondant à un intérêt annuel de quatre (4) % capitalisé calculé sur la période courant, pour chaque souscription, entre la date de certificat du dépositaire des fonds relatif à ladite souscription ou la date de versement des sommes représentatives des Parts (lors de la création de la Société ou lors de souscriptions ultérieures) et la date de décision de la distribution , sur la base :

- du prix de souscription de leurs actions et/ou Parts,
- diminué du montant total (ou de la valeur) de toutes distributions de quelle que nature que ce soit déjà versées auxdites actions et Parts depuis leur souscription (dividendes, primes, réserves, remboursement de tout ou partie du nominal en cas de réduction de capital, etc).
  Il est précisé que ce montant total sera apprécié au jour de la décision de distribution et que le taux de 4% sera calculé en prenant en compte la date de souscription des actions et Parts et la date des versements intervenus depuis cette date.

le tout dans la limite toutefois du Solde 2 (de sorte que l'intérêt annuel susvisé est un maximum).

- Rang 4 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1, 2 et 3 (« ***Solde 3*** »), le Solde 3 sera réparti (i) à concurrence de 33 % au profit de Novaxia Finance et (ii) à concurrence de 67 % au profit des commanditaires autres que Novaxia Finance et des commandités, au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution.

L'assemblée générale peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves facultatives, soit pour fournir ou compléter un dividende, soit à titre de distribution exceptionnelle, le tout selon la répartition entre les associés conforme aux dispositions susvisées; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont distribués par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

Les pertes, s'il en existe, sont, après l'approbation des comptes par l'assemblée générale, inscrites à un compte spécial pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

ARTICLE 27 - AFFECTATION

Après approbation des comptes et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires et celle des associés commandités déterminent la part de celles-ci attribuée aux associés sous forme de dividende dans les conditions visées à l'article 26 ci-avant.

L'écart de réévaluation n'est pas distribuable.

S'il y a lieu, l'assemblée affecte la part non distribuée du bénéfice distribuable de l'exercice dans les proportions qu'elle détermine, soit à un ou plusieurs fonds de réserves, généraux ou spéciaux, qui restent à la disposition, soit au compte « report à nouveau ».

Les pertes, s'il en existe, sont portées en report à nouveau à moins que l'assemblée ne décide de les compenser avec les réserves existantes.

ARTICLE 28 - DISSOLUTION

La Société n'est pas dissoute par le décès, la dissolution, l'incapacité, la faillite personnelle, la mise en redressement ou en liquidation judiciaire, l'interdiction d'exercer une profession commerciale frappant l'un des associés commandités. En cas de décès, la Société continue avec les héritiers de l'associé décédé, dans les conditions prévues à l'article L.222-10 du Code de commerce. Il en est de même en cas de survenance de l'un des évènements affectant un commanditaire.

La Société n'est pas non plus dissoute par la cessation des activités d'un gérant, associé ou non.

L'associé commandité en cause perd sa qualité d'associé commandité, mais reste commanditaire, s'il l'était déjà avant cet évènement. Il a droit au remboursement de la valeur des droits attachés à sa qualité d'associé commandité. Ce remboursement, dont la valeur sera fixée, en cas de désaccord entre les parties, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, sera à la charge des associés commandités par parts égales.

Les associés, par décision prise dans les conditions prévues pour la modification des statuts, peuvent également dissoudre la société par anticipation.

ARTICLE 29 - LIQUIDATION

La liquidation de la Société dissoute intervient dans les conditions fixées par le Code de commerce.

Le ou les liquidateurs, sauf décision contraire de l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires, continue(nt) les affaires en cours jusqu'à leur achèvement.

Le boni de liquidation est réparti selon les mêmes conditions et rangs que ceux fixés à l'article 26 ci-avant, étant précisé que les termes « la date de la décision de distribution » figurant audit article 26 sont remplacés par « à la date de la décision de liquidation ».

ARTICLE 30 - CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la Société ou de sa liquidation, soit entre les associés commanditaires et la Société, soit entre les associés commanditaires eux-mêmes, au sujet des affaires sociales, sont soumises à la juridiction des tribunaux compétents du lieu du siège social.

ARTICLE 31 - NOMINATION DU GERANT

I.- Le premier gérant de la Société est :

> **La société Novaxia Gestion,**
> Société à responsabilité limitée au capital de 1.000 €, dont le siège social est sis 13 rue d'Uzès - 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 520 656 570, représentée par son gérant, Monsieur Joachim Azan.

La société Novaxia Gestion déclare en outre qu'à sa connaissance, il n'existe à son égard aucune incompatibilité d'exercice du mandat de gérant, qu'elle ou son représentant permanent ne fait pas l'objet d'une quelconque mesure ou décision d'interdiction de gérer une société commerciale; qu'en conséquence, elle accepte le mandat de gérant.

II - La société Novaxia Gestion exercera ses fonctions pendant une durée indéterminée jusqu'à ce que la société Novaxia Asset Management (NAM), société de gestion de portefeuille en cours de création, soit agréée comme telle par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Dès lors que cet agrément sera obtenu, NAM se substituera à la société Novaxia Gestion pour exercer les fonctions de Gérant (non commandité) de la Société pour une durée indéterminée.

ARTICLE 32 - NOMINATION DES MEMBRES DES ORGANES DE CONTROLE

I - Nomination des membres du Conseil de surveillance

Sont nommés premiers membres du Conseil de surveillance :

- **Monsieur Richard Wrigley**, demeurant 105 rue Notre Dame des Champs à Paris (75006), né le 21 février 1948 à Heswall (Royaume-Uni), de nationalité britannique ;

- **Monsieur Daves Taieb,** demeurant 125 Avenue de Villiers à Paris (75017), né le 22 juillet 1974 à Tunis, de nationalité française ;

- **Monsieur Xavier Sterlin** demeurant 197 rue du Temple à Paris (75), né le 07 septembre 1966 à Toulouse, de nationalité française ;

Associés commanditaires, lesquels déclarent remplir la condition de limite d'âge exigée par l'article 18 ci-dessus ; qu'à leur connaissance, il existe à leur égard aucune incompatibilité d'exercice du mandat de membre du Conseil de surveillance, qu'ils ne font pas l'objet d'une quelconque mesure ou décision d'interdiction de contrôler la gestion d'une société commerciale ; qu'en conséquence, ils acceptent le mandat ci-dessus.

En outre, Monsieur Daves Taieb déclare qu'il répond aux critères d'indépendance décrits au Code AFEP/MEDEF et aux présents statuts, étant précisé toutefois qu'il pourra, sans remise en cause du caractère indépendant de son mandat, être également membre du Conseil de surveillance des sociétés NIO 3 IMMO PARIS NORD, NIO 3 IMMO PARIS SUD, NIO 3 HOTEL ¾*, NIO 3 IMMO PARIS OUEST, NIO 3 IMMO PARIS EST, NIO 3 HOTEL 4/5*, NIO 3 IMMO QUART SUD EST, NIO 3 HOTEL 2/3*, NIO 3 IMMO DIVERSIFICATION.

Les membres du Conseil de surveillance exerceront leurs fonctions aux conditions de durée définies à l'article 18 ci-dessus.

II - Nomination des premiers commissaires aux comptes

Sont nommés commissaires aux comptes :

- **Commissaire aux comptes titulaire**: Monsieur Jean Besson, commissaire aux comptes situé 6 Allée du Garde Messier – 91370 Verrieres-le-buisson, membre de la compagnie régionale des commissaires aux comptes de Paris ;
- **Commissaire aux comptes suppléant** : Monsieur Yann Souris, commissaire aux comptes situé 17 rue Jeanne Braconnier - 92360 Meudon la Forêt, membre de la compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles ;

Lesquels ont préalablement déclarés qu'ils sont régulièrement inscrits sur la liste visée à l'article L.822-1 du Code de commerce, et qu'il n'existe à leur connaissance aucune cause d'interdiction ou d'incompatibilité pour l'exercice de la mission de commissaires aux comptes de la Société présentement constituée; qu'en conséquence ils acceptent cette mission.

ARTICLE 33 - ANNEXES AUX STATUTS

Sont annexés aux statuts, à savoir:

- L'état des actes accomplis pour le compte de la société en formation (annexe n°1),
- Le rapport du commissaire aux avantages particuliers (annexe n°2).

ARTICLE 34 - ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION – POUVOIR AU GERANT

Conformément à la loi, la Société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation au registre du Commerce et des Sociétés.

En attendant l'accomplissement de la formalité d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, les associés soussignés donnent mandat exprès à la société Novaxia Gestion, société à responsabilité limitée au capital de 1.000 €, dont le siège social est sis 13 rue d'Uzès – 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 520 656 570, représentée par son gérant, Monsieur Joachim Azan :

- D'ouvrir tout compte bancaire ou postal,
- Accomplir les démarches administratives et la prospection nécessaires à la constitution et à la mise en route de l'activité sociale,
- Passer et souscrire, pour le compte de la Société en formation, les actes et engagements entrant dans l'objet statutaire et conformes à l'intérêt social, à l'exclusion de ceux pour lesquels il est requis une autorisation préalable des associés.

Ces actes et engagements seront repris par la Société du seul fait de son immatriculation au registre de Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 35 - FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présents statuts sont à la charge de la Société, portés aux frais généraux dès le premier exercice social et avant toute distribution de bénéfice.
En attendant l'immatriculation de la Société, ils seront avancés par les associés commanditaires ou l'un d'entre eux.

ARTICLE 36 - POUVOIRS

Tous pouvoirs sont conférés aux porteurs d'originaux, copies ou extraits certifiés conformes des présents statuts en vue de l'accomplissement de toutes formalités.

ANNEXE 1

Etats des actes accomplis pour le compte de la société en formation avant la signature des statuts

- Ouverture d'un compte bancaire auprès de la banque Palatine située au 12 rue Colbert à Versailles (78) pour dépôt des fonds composant le capital social ;
- Mise à disposition de locaux pour l'établissement du siège social de la Société par la SCI UZES 13

ANNEXE 2

Rapport du commissaire aux avantages particuliers

MARIE-CHRISTINE RAYMOND

19, AVENUE DE MESSINE
75 008 PARIS

Société NIO 3 HOTEL 2/3*
13, rue d'Uzès
75 002 PARIS

RAPPORT DU COMMISSAIRE

AUX APPORTS

CHARGE D'APPRECIER LES AVANTAGES PARTICULIERS

DROITS PARTICULIERS

AU PROFIT DE PERSONNES NOMMEMENT DESIGNEES

RAPPORT DU COMMISSAIRE
AUX APPORTS
CHARGE D'APPRECIER LES AVANTAGES PARTICULIERS

Messieurs les Associés,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par décision unanime des associés fondateurs en date du 11 mars 2014 concernant les droits particuliers stipulés au profit de personnes nommément désignées par la société NIO 3 HOTEL 2/3*, j'ai établi le présent rapport prévu aux articles L 225-14 et R 225-14 du Code de commerce.

Il m'appartient de décrire et d'apprécier les droits particuliers stipulés au profit de personnes nommément désignées.

A cet effet, j'ai effectué les diligences estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

A aucun moment, je ne me suis trouvée dans l'un des cas d'incompatibilité, d'interdiction ou de déchéance prévus par la loi.

Le présent rapport ne peut pas être utilisé dans un autre contexte que cette opération.

Il vous est présenté selon le plan suivant :

1. **Présentation de l'opération et description des avantages particuliers,**
2. **Diligences accomplies et appréciation des avantages particuliers**
3. **Conclusion**

1. Présentation de l'opération et description des avantages particuliers

1.1 Présentation de l'opération

La société NIO 3 HOTEL 2/3* est une société en commandite par actions au capital de 50 001,42 euros en cours d'immatriculation et son siège social est situé 13, rue d'Uzès 75 002 PARIS.

La Société a pour objet, en France ou au sein de l'Union Européenne :

- L'acquisition de tous terrains, immeubles, biens et droits immobilier ou volumes situés dans le secteur géographique visé à l'article 2 « dénomination sociale » ;
- Les activités de construction, sur les terrains ou dans les volumes acquis, d'immeubles en vue de leur vente ;
- La vente, en totalité ou par fractions, avant ou après achèvement, des constructions ainsi édifiées ;
- La prise de participations, à la création ou postérieurement, dans toutes sociétés de promotion immobilière exerçant dans le secteur géographique visé à l'article 2 « dénomination sociale » ;
- Et plus généralement toute activité de promotion immobilière (en ce compris l'initiation, l'étude, le financement, la réalisation, la gestion et la commercialisation d'affaires immobilières, l'aménagement et la mise en valeur de tous immeubles, locaux ou terrains situés dans le secteur géographique visé à l'article 2 « dénomination sociale », etc.) ;
- toutes opérations industrielles, financières, commerciales, civiles, mobilières et immobilières, notamment par le biais d'emprunts et garanties, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes de nature à favoriser son développement ou son extension, pourvu que ces opérations se situent dans le secteur géographique visé à l'article 2 « dénomination sociale ».

Le capital souscrit de 50 001,42 euros est divisé en 53 193 actions de 0,94 euros de nominal chacune, ainsi réparti entre les associés commanditaires :

- 1 action à la société NOVAXIA FINANCE
- 1 action à Monsieur Xavier STERLIN
- 1 action à Monsieur Richard WRIGLEY,
- 10 638 actions à Monsieur Daves TAIEB,
- 10 638 actions à Monsieur Daniel TAIEB,
- 10 638 actions à Monsieur Henri BENCHETRIT
- 10 638 actions à Monsieur Michel BENCHETRIT
- 10 638 actions à Monsieur Bruno KAHAN

La société NOVAXIA GESTION, unique associé commandité, indéfiniment et solidairement responsable des dettes sociales, reçoit à la constitution de la société une part d'associé commandité en contrepartie de son apport de 0,94 euros en numéraire.

Cette part n'entre pas dans la composition du capital social et ne donne pas droit à l'attribution d'actions représentatives d'une fraction du capital social. L'apport est affecté à un compte « Autres fonds propres ».

Il est envisagé de stipuler dans les statuts de la société en formation des avantages particuliers **au profit** d'une part, de **la société NOVAXIA SARL**, société à responsabilité limitée au capital de 2 739 000 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 491 385 615 et dont le siège social est situé 13, rue d'Uzès 75 002 Paris, et d'une part , **au profit de la société NOVAXIA FINANCE,** société par actions simplifiée au capital de 6 751 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 495 081 051 et dont le siège social est situé 13, rue d'Uzès 75 002 Paris.

Les modalités envisagées sont les suivantes :

L'article 10.1 des statuts de la société NIO 3 HOTEL 2/3* en cours de formation prévoit un droit de préemption (a) et une promesse unilatérale de vente (b) de 100 % des actions au profit d'une personne nommément désignée, la société NOVAXIA SARL.

En cas de mise en œuvre de la promesse de vente, ce même article des statuts constitutifs stipule une répartition inégalitaire entre les associés du prix de cession des actions au profit d'un associé nommément désigné, la société NOVAXIA FINANCE.

L'article 26 - droits aux bénéfices - et l'article 27 – affectation - du projet de statuts prévoient une répartition inégalitaire des dividendes et des réserves distribuées au profit de la société NOVAXIA FINANCE.

L'article 29 du projet de statuts constitutifs stipule que la même répartition inégalitaire s'appliquerait au boni de liquidation au profit du même associé, la société NOVAXIA FINANCE.

1.2 Description des avantages particuliers

La description des droits et avantages particuliers effectuée ci-après de manière substantielle et simplifiée ne saurait se substituer à la définition exhaustive telle qu'elle figure dans les statuts.

1.2.1 Droit de préemption au profit de la société NOVAXIA SARL

L'article 10.1.1a) du projet de statuts stipule un droit de préemption au profit de la société NOVAXIA SARL dans ces termes : « Les associés commanditaires s'interdisent toute cession d'action(s) à titre onéreux (vente, échange, apport en société), avant de les avoir préalablement offertes par priorité à la société NOVAXIA SARL qui disposera d'un droit de préemption pour les acquérir ».

Ce même article fixe les modalités d'exercice de ce droit, notamment la notification du projet de cession, la notification dc la volonté de préempter le cas échéant, le paiement du prix des actions préemptées.

1.2.2 Promesse unilatérale de vente au profit de la société NOVAXIA SARL et répartition inégalitaire du solde 3 du prix de cession entre les associés commanditaires au profit de la société NOVAXIA FINANCE

L'article 10.1.1. b) des statuts stipule que « chaque commanditaire consent irrévocablement à la société NOVAXIA SARL, avec faculté de substitution au profit de toute personne qu'elle désignerait (y compris, au profit notamment d'un ou plusieurs tiers (...), **une promesse unilatérale de vente de l'intégralité des actions** dont il est ou sera propriétaire (...). »

La société NOVAXIA SARL accepte cette promesse de vente sans prendre l'engagement d'acquérir, et **se réserve le droit de la lever ou non.**

Le prix de cession de l'ensemble des actions sera égal à la **valeur liquidative** de la société à la date de la notification d'exercice de la promesse et **calculée par un expert indépendant.**

Le prix des actions cédées par les commanditaires (au prorata de leur quote-part dans le capital de la société) sera réparti selon l'ordre de priorité suivant :

- rang 1 : remboursement de la valeur nominale dans la limite du prix de cession,
- rang 2 : s'il existe un solde (solde 1), remboursement de l'éventuelle prime d'émission,
- rang 3 : s'il existe un solde (solde 2), versement d'une somme correspondant à un intérêt annuel au taux de 4% capitalisé sur la base du prix de souscription diminué du montant des distributions,
- rang 4 : s'il existe un solde (solde 3), répartition à concurrence dc :

33% au profit de NOVAXIA FINANCE et 67 % au profit des autres commanditaires.

Les conditions et modalités de la réalisation de cette promesse de vente sont contenues dans l'article 10.1.1. b) des statuts.

1.2.3 Répartition inégalitaire des dividendes et des réserves distribuées au profit de la société NOVAXIA FINANCE.

Aux termes mêmes de l'article 27 des statuts - Affection – « Après approbation des comptes et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires et celle des associés commandités déterminent la part de celles-ci attribuée aux associés sous forme de dividende **dans les conditions visées à l'article 26. »**

L'article 26 des statuts stipule que « le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes portées en réserve en application de la Loi ou des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Sur ce bénéfice, l'assemblée générale prélève, ensuite, les sommes qu'elle juge à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau.

Le solde, s'il en existe, est attribué aux associés sous forme de dividende conformément aux dispositions qui suivent. **Le montant du dividende revenant aux actions et aux Parts sera déterminé et réparti selon les ordres de priorité suivants,** ce que chacun des commanditaires et commandités accepte expressément :

- Rang 1 : le dividende sera réparti entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir rembourser, selon leur qualité de commanditaire ou de commandité, **la valeur nominale de leurs actions** et/ou le montant de leur apport en contrepartie duquel ils ont reçus des Parts dans la limite toutefois du dividende ;

- Rang 2 : s'il existe un solde (« Solde 1 »), le Solde 1 sera réparti entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir rembourser **l'éventuelle prime d'émission** versée concomitamment à la souscription de leurs actions, dans la limite toutefois du Solde 1 ;

- Rang 3 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1 et 2 (« Solde 2 »), le Solde 2 sera réparti entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir verser une somme correspondant à **un intérêt annuel de quatre (4) % capitalisé** calculé sur la période courant, pour chaque souscription, entre la date de certificat du dépositaire des fonds relatif à ladite souscription ou la date de versement des sommes représentatives des Parts (lors de la création de la Société ou lors de souscriptions ultérieures) et la date de décision de la distribution , sur la base :

- du prix de souscription de leurs actions et/ou Parts,
- diminué du montant total (ou de la valeur) de toutes distributions de quelle que nature que ce soit déjà versées auxdites actions et Parts depuis leur souscription (dividendes, primes, réserves, remboursement de tout ou partie du nominal en cas de réduction de capital, etc.).

Il est précisé que ce montant total sera apprécié au jour de la décision de distribution et que le taux de 4% sera calculé en prenant en compte la date de souscription des actions et Parts et la date des versements intervenus depuis cette date, le tout dans la limite toutefois du Solde 2 **(de sorte que l'intérêt annuel susvisé est un maximum).**

- Rang 4 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1, 2 et 3 (« Solde 3 »), le Solde 3 sera réparti (i) à concurrence de **33 % au profit de Novaxia Finance** et (ii) à concurrence de **67 % au profit des commanditaires autres que Novaxia Finance et des commandités**, au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution.

L'assemblée générale peut décider **la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves facultatives,** soit pour fournir ou compléter un dividende, soit à titre de distribution exceptionnelle, le tout selon la répartition entre les associés conforme aux dispositions susvisées; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont distribués par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice. »

1.2.4 Répartition inégalitaire du boni de liquidation au profit de la société NOVAXIA FINANCE.

L'article 29 des statuts prévoit que le boni de liquidation est réparti selon les mêmes conditions et rangs que ceux fixés à l'article 26 et décrits ci-dessus.

2. Diligences accomplies et appréciation des avantages particuliers

2.1 Diligences accomplies

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires, au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission, en particulier :

- entretien avec les conseils de la société, tant pour prendre connaissance de l'opération envisagée que du contexte dans lequel elle se situe,
- examen du projet de statuts constitutifs,
- vérification du caractère licite des droits particuliers.

2.2 Appréciation des avantages particuliers

Selon la doctrine professionnelle applicable à cette mission, il ne m'appartient pas de juger du bien-fondé de l'octroi des avantages particuliers mais d'en apprécier le caractère financier, le cas échéant.

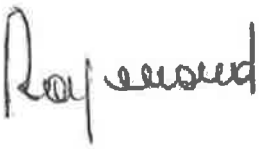
Les droits et avantages particuliers décrits ci-dessus sont des droits pécuniaires susceptibles de faire l'objet d'une évaluation.

A la date du présent rapport, la mise en œuvre de ces mécanismes présentent un caractère aléatoire en raison des aléas intrinsèques des événements les sous-tendant, notamment l'existence de bénéfices et de plus-values.

3. CONCLUSION

En conclusion de mes travaux, les avantages particuliers stipulés dans les statuts soumis à votre appréciation décrits ci-dessus et accordés au profit de personnes nommément désignées, la société NOVAXIA SARL, d'une part et la société NOVAXIA FINANCE, d'autre part, n'appellent pas d'observations de ma part.

Fait à Paris,
le 14 mars 2014



Le commissaire aux apports chargé d'apprécier les avantages particuliers

Marie-Christine Raymond

NIO 3 HOTEL 3/4*
Société en commandite par actions
Au capital de 50.001,42 Euros
Siège social : 13 rue d'Uzès - 75002 Paris
2014B06656 RCS Paris

Joachim Azoulay
Gérant

CERTIFIÉ CONFORME
À L'ORIGINAL

NOVAXIA GESTION
S.A.R.L. au capital de 1 000 €
R.C.S. Paris 520 656 570
13, rue d'uzès - 75002 PARIS

STATUTS

Mis à jour le 27 mars 2014

LES SOUSSIGNES :

- **La société Novaxia Gestion**
  Société à responsabilité limitée au capital de 1.000 €, dont le siège social est situé 13 rue d'Uzès - 75002 Paris immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 520 656 570, représentée par son gérant, Monsieur Joachim Azan ;
- **La société Novaxia Finance**
  Société par actions simplifiée au capital de 6.751 euros, dont le siège social est situé13 rue d'Uzès – 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 495 081 051, représentée par son Président Monsieur Joachim Azan ;
- **Monsieur Xavier Sterlin** demeurant 197 rue du Temple à Paris (75), né le 07 septembre 1966 à Toulouse, de nationalité française ;
- **Monsieur Richard Wrigley**, demeurant 105 rue Notre Dame des Champs à Paris (75006), né le 21 février 1948 à Heswall (Royaume-Uni), de nationalité britannique ;
- **Monsieur Daves Taieb,** demeurant 125 Avenue de Villiers à Paris (75017), né le 22 juillet 1974 à Tunis, de nationalité française ;
- **Monsieur Daniel Taieb,** demeurant 15 Rue Spontini à Paris (75116), né le 4 novembre 1969 à Issy-les-Moulineaux, de nationalité française ;
- **Monsieur Henri Benchetrit**, demeurant 27 Rue Cassiopée à Brice sous Forêt (95350), né le 28 mai 1953 à Oran, de nationalité française ;
- **Monsieur Michel Benchetrit**, demeurant 1 Rue Deleau à Neuilly sur Seine (92200), né le 11 juin 1962 à Versailles, de nationalité française ;
- **Monsieur Bruno Kahan**, demeurant 3B Square Lamartine à Paris (75116), né le 15 octobre 1950 à Boulogne Billancourt, de nationalité française ;

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts de la société en commandite par actions qu'ils ont convenu de constituer, connaissance prise notamment des conséquences liées aux dispositions particulières mentionnées dans lesdits statuts s'agissant (i) de la promesse unilatérale de vente de 100 % des actions de la Société consentie par les commanditaires au profit de la société Novaxia SARL, et (ii) de la répartition inégalitaire entre les associés du prix de cession des actions en cas de mise en œuvre de la promesse susvisée, du boni de liquidation en cas de liquidation de la Société et du montant des dividendes. Ces avantages ont donné lieu à l'établissement d'un rapport par un commissaire aux avantages particuliers désigné à l'unanimité des fondateurs.

ARTICLE I - FORME - ASSOCIES

Il existe entre les associés et propriétaires des actions créées ci-après et de toutes celles qui le seraient ultérieurement une société en commandite par actions, laquelle est constituée entre les soussignés, qui prennent respectivement les qualités suivantes :

- **La société Novaxia Gestion,**
  Société à responsabilité limitée au capital de 1.000 €, dont le siège social est sis 13 rue d'Uzès - 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 520 656 570, représentée par son gérant, Monsieur Joachim Azan ;

  Associé commandité, indéfiniment et solidairement responsable des dettes sociales,

Et,

- **La société Novaxia Finance**
  Société par actions simplifiée au capital de 6.751 euros, dont le siège social est situé13 rue d'Uzès – 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 495 081 051, représentée par son Président Monsieur Joachim Azan ;
- **Monsieur Xavier Sterlin** demeurant 197 rue du Temple à Paris (75), né le 07 septembre 1966 à Toulouse, de nationalité française ;
- **Monsieur Richard Wrigley**, demeurant 105 rue Notre Dame des Champs à Paris (75006), né le 21 février 1948 à Heswall (Royaume-Uni), de nationalité britannique ;
- **Monsieur Daves Taieb,** demeurant 125 Avenue de Villiers à Paris (75017), né le 22 juillet 1974 à Tunis, de nationalité française ;
- **Monsieur Daniel Taieb,** demeurant 15 Rue Spontini à Paris (75116), né le 4 novembre 1969 à Issy-les-Moulineaux, de nationalité française ;
- **Monsieur Henri Benchetrit**, demeurant 27 Rue Cassiopée à Brice sous Forêt (95350), né le 28 mai 1953 à Oran, de nationalité française ;
- **Monsieur Michel Benchetrit**, demeurant 1 Rue Deleau à Neuilly sur Seine (92200), né le 11 juin 1962 à Versailles, de nationalité française ;

  Monsieur Bruno Kahan, demeurant 3B Square Lamartine à Paris (75116), né le 15 octobre 1950 à Boulogne Billancourt, de nationalité française ;

  Associés commanditaires, souscripteurs d'actions émises par la Société et désignés sur la liste des associés commanditaires annexée au certificat établi par le dépositaire des fonds et aux présents statuts; ils ne répondent des dettes sociales qu'à concurrence du montant de leur apport.

La Société est régie par les articles L.226-l à L.226-14 du Code de commerce et les articles R.226-1 et suivants du Code de commerce, ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 2 - DENOMINATION SOCIALE

La dénomination sociale est :

« NIO 3 HOTEL 3/4* ».

Dans tous les actes, lettres, factures, annonces, publications et autres documents de toute nature émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sociale doit toujours être précédée ou suivie de la mention « Société en commandite par actions » avec l'indication du montant du capital.

ARTICLE 3 - SIEGE SOCIAL - RCS - SUCCURSALES

Le siège de la Société est fixé au :

13 rue d'Uzès - 75002 Paris

Il peut être transféré :

- En tout autre lieu du département ou d'un département limitrophe par décision de la gérance qui dispose alors des pouvoirs pour modifier les statuts,
- En tout autre endroit par décision des associés prise dans les conditions requises pour la modification des statuts.

Des agences, succursales et dépôts pourront être créés en tous lieux et en tous pays par simple décision de la gérance qui pourra ensuite les transférer et les supprimer comme elle l'entendra.

ARTICLE 4 - DUREE DE LA SOCIETE

La Société sera dissoute automatiquement le 31 décembre 2025, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, les associés doivent être consultés à l'effet de décider si la Société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au président du Tribunal, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la consultation prévue ci-dessus.

ARTICLE 5 - OBJET SOCIAL

La Société a pour objet, en France ou au sein de l'Union Européenne :

- La location en meublé de tourisme, en totalité ou en fractions de tous immeubles, biens et droits immobiliers ayant vocation à porter un nombre d'étoiles mentionné dans la dénomination sociale de la Société, et la fourniture de prestations de services para-hôteliers se rattachant auxdites locations ;
- La gestion et l'exploitation, sous toutes formes et par tous moyens, de tout fonds de commerce d'hôtel ou de résidence hôtelière ou para-hôtelière ayant vocation à porter un nombre d'étoiles mentionné dans la dénomination sociale de de la Société ;
- toutes opérations industrielles, financières, commerciales, civiles, mobilières et immobilières, notamment par le biais d'emprunts et garanties, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes de nature à favoriser son développement ou son extension, pourvu que ces opérations aient vocation à porter un nombre d'étoiles mentionné dans la dénomination sociale de la Société.

ARTICLE 6 - APPORTS

6.1 Apports en numéraire des commanditaires

Les apports en numéraire s'élèvent à la somme de cinquante mille un euros et quarante-deux centimes (50.001,42 €).

Ils sont effectués par les commanditaires mentionnés sur la liste des souscripteurs sur présentation de laquelle il a été établi le certificat de la banque Palatine située au 12 rue Colbert à Versailles (78) constatant le dépôt des sommes versées par chacun d'eux à hauteur de l'intégralité de la somme souscrite.

En rémunération de cet apport, il a été créé 53.193 actions de 0,94 € de valeur nominale chacune, attribuées à chaque commanditaire en proportion de son apport.

6.2 Apports du commandité

La société Novaxia Gestion, société à responsabilité limitée au capital de 1 000 €, dont le siège social est sis 13 rue d'Uzès - 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 520 656 570, représentée par son gérant, Monsieur Joachim Azan, associée commandité, apporte en numéraire la somme de 0,94 €.

La société Novaxia Gestion, souhaitant ne conserver que la qualité de commandité, renonce expressément par les présents statuts à la qualité de commanditaire.

En rémunération de son apport, qui n'est pas porté au capital social mais est affecté au compte « Autres fonds propres » de la Société, il a été créé et attribué à la société Novaxia Gestion une (1) part d'associés.

La part du commandité sus désignée ne donne pas droit à l'attribution d'actions représentatives d'une fraction du capital social.

Pour les besoins des présents statuts, la ou les parts du ou des commandités sont désignées ci-après ensemble les « ***Parts*** ».

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à cinquante mille un euros et quarante-deux centimes (50.001,42 €) divisé en cinquante-trois mille cent-quatre-vingt-treize (53.193) actions d'une valeur nominale de quatre-vingt-quatorze centimes d'euros (0,94 €) chacune, souscrites en numéraire, libérées intégralement à la constitution, et réparties entre les commanditaires proportionnellement à leurs apports.

ARTICLE 8 - FORME DES ACTIONS - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS

Les actions ordinaires sont toutes émises en la forme nominative.

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

Chaque action donne le droit de participer, dans les conditions fixées par la loi et les présents statuts (et en particulier dans celles fixées à l'article 23 ci-après), aux décisions collectives et au vote des résolutions.

Tout associé a le droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les présents statuts.

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

Les sommes restant à verser sur les actions à libérer en espèces sont appelées par la gérance.

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

ARTICLE 9 - AUGMENTATION OU REDUCTION DU CAPITAL

Le capital social peut être augmenté ou réduit par les moyens et selon les modalités prévues par la loi, par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés commanditaires, avec l'accord de tous les associés commandités.

ARTICLE 10 - CESSION DES ACTIONS ET DES PARTS

10.1 Cession des actions

10.1.1. Les actions sont librement négociables sous réserve de ce qui suit.

a) Droit de préemption bénéficiant à la société Novaxia Sarl

Les associés commanditaires s'interdisent toute cession d'action(s) à titre onéreux (vente, échange, apport en société), avant de les avoir préalablement offertes par priorité à la société Novaxia Sarl qui disposera d'un droit de préemption pour les acquérir.

A ce titre, l'associé désirant céder ses actions devra notifier, par tout moyen écrit offrant une preuve de l'envoi, à la société Novaxia Sarl son projet de cession.

Cette notification (la « ***Notification*** ») devra préciser :
- le nombre d'actions dont la cession est envisagée,
- les nom, domicile ou siège social du cessionnaire à qui il désire céder ses actions, ainsi que, le cas échéant, de la société qui le contrôle en dernier ressort, au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce,
- le prix de cession convenu et les modalités de paiement, ainsi qu'une copie certifiée conforme de l'offre irrévocable d'acquisition par le cessionnaire.

La société Novaxia Sarl disposera d'un délai de quinze (15) jours à compter de la réception de la Notification pour notifier par tout moyen écrit offrant une preuve de son envoi sa volonté de préempter les actions de l'associé cédant aux lieux et places du cessionnaire envisagé, moyennant les mêmes prix, charges et conditions que ceux mentionnés dans la Notification (à l'exception de la date du paiement du prix des actions qui interviendra dans un délai de 30 jours maximum à compter de l'expiration du délai de préemption comme indiqué ci-après).

Si dans le délai imparti (15 jours), la société Novaxia Sarl n'a pas notifié à l'associé cédant sa volonté de préempter, ou bien si l'exercice du droit de préemption par la société Novaxia Sarl ne porte pas sur la totalité des actions que l'associé cédant envisageait de céder au cessionnaire (tel que rappelé dans la Notification), l'associé cédant recouvrera alors toute liberté pour procéder à la cession desdites actions mais uniquement aux mêmes prix, charges et conditions que ceux convenus avec le cessionnaire pressenti et mentionnés dans la Notification, sans préjudice en outre des autres dispositions des statuts.

Il en sera de même en cas de défaut de paiement par la société Novaxia Sarl de la totalité du prix des actions cédées au terme du délai indiqué ci-dessous.

En cas de préemption, le paiement du prix des actions préemptées devra intervenir dans un délai de trente (30) jours maximum à compter de l'expiration du délai de préemption. Ce paiement s'effectuera comptant, au choix de l'associé cédant, par remise de chèque ou par virement bancaire sur un compte dont il aura préalablement communiqué les références à la société Novaxia Sarl. Le transfert de propriété des actions préemptées sera soumis au paiement effectif du prix d'acquisition dans le délai ci-dessus entre les mains de l'associé cédant (ou d'un mandataire de son choix) ou entre les mains d'un séquestre comme prévu ci-après.

Les délais ci-dessus se décomptent de manière calendaire, et il y a lieu de retenir pour les besoins des présents statuts :

- comme date de réception par Novaxia Sarl de la Notification, selon la forme prise pour la Notification, la date de signature contre décharge en cas de remise en main propre ou la date d'envoi (le cachet de la poste faisant foi) en cas de lettre simple, la date de première présentation en cas de la lettre RAR ou de courriel en cas de courriel, ou encore de la date figurant sur l'accusé de réception de la télécopie en cas d'envoi par fax ;

- comme date de notification de la préemption par Novaxia Sarl, la date d'envoi de ladite notification, le cachet de la poste faisant foi.

En cas de préemption, l'associé cédant et la société Novaxia Sarl procèderont concomitamment au paiement du prix des actions, à la signature par l'associé cédant et la remise à la société Novaxia Sarl d'un ordre de mouvements portant sur le nombre d'actions cédées, ainsi que, trois exemplaires d'un imprimé cerfa n° 2759 constituant la notification à l'administration fiscale de la cession des actions, conformément à l'article 639 du Code général des impôts, que la société Novaxia Sarl fera enregistrer à ses frais.

Si l'associé cédant ne se trouvait pas en mesure de recevoir le paiement du prix ou refusait ce paiement, ou encore refusait de signer l'ordre de mouvements ou les imprimés cerfa, le prix de ses actions pourra alors être consigné ou séquestré par la société Novaxia Sarl auprès de tout établissement bancaire ou de tout notaire. A compter de cette consignation ou ce séquestre, la société Novaxia Sarl sera alors réputée avoir rempli ses obligations au titre du paiement du prix et la cession sera alors définitivement réalisée. La société Novaxia Sarl en informera l'associé cédant.

Dans ce cas, le transfert des actions de l'associé cédant au profit de la société Novaxia Sarl interviendra automatiquement, même sans production d'un ordre de mouvement signé, le jour de la notification au gérant de la Société, par la société Novaxia Sarl, (i) de la preuve de la réception du prix de ses actions par l'associé cédant ou de la consigne ou du séquestre du prix par la société Novaxia Sarl conformément à l'alinéa ci-dessus, et (ii) de la preuve de la notification de préemption par la société Novaxia Sarl dans le délai. Le gérant de la Société devra alors enregistrer le transfert dans le registre des mouvements de titres et disposera consécutivement des pouvoirs pour régulariser s'il y a lieu les ordres de mouvement et imprimés fiscaux d'enregistrement.

Toute cession réalisée par un associé cédant en violation des dispositions du présent article 10.1.1 sera inopposable à la Société et aux autres associés. En outre, chacun des associés reconnaît expressément que les engagements susvisés sont susceptibles d'exécution forcée et renoncent à se prévaloir des dispositions de l'article 1142 du Code civil, sans préjudice toutefois des dommages et intérêts qui pourraient être sollicités en réparation intégrale d'un préjudice.

b) *Promesse unilatérale de vente au profit de la société Novaxia Sarl*

Du seul fait de sa souscription ou de l'acquisition de ses actions, chaque commanditaire consent irrévocablement à la société Novaxia Sarl, avec faculté de substitution au profit de toute personne qu'elle désignerait (y compris, au profit notamment d'un ou plusieurs tiers qui se seraient portés acquéreurs à la suite d'un mandat de vente conféré par la gérance, comme exposé à l'article 17-6 ci-après, et que Novaxia Sarl aurait agréés), une promesse unilatérale de vente de l'intégralité des actions dont il est ou sera propriétaire (étant précisé qu'en cas d'absorption de la Société par une autre société, ou de fusion avec une ou plusieurs autres sociétés dans une société nouvelle, de décision de la Société entraînant l'échange des actions contre d'autres titres, la présente promesse portera sur les titres substitués). Novaxia Sarl accepte cette promesse de vente en tant que promesse seulement, sans prendre l'engagement d'acquérir, et se réserve le droit de la lever ou non.

En cas de levée de l'option par la société Novaxia Sarl, le prix global du prix de cession de l'ensemble des actions sera égal à la dernière valorisation « VL » disponible à la date de la « Notification d'Exercice de la Promesse » (les termes « ***VL***» et « ***Notification d'Exercice de la Promesse*** » étant définis ci-après).

« ***VL***» s'entend de la valeur liquidative de la Société (i.e, pour 100 % des actions) telle que calculée par un expert indépendant désigné par le Conseil de surveillance avec le vote favorable d'au moins un membre indépendant ou, dès lors que la Société sera gérée par une société de gestion de portefeuille, par un expert indépendant désigné par ladite société de gestion de portefeuille. La désignation de l'expert indépendant interviendra sur demande de la société Novaxia Sarl auprès du Conseil de surveillance ou, selon le cas, de la société de gestion de portefeuille, à compter du 1er octobre 2019, et en tout état de cause dans les trois (3) mois précédant la levée de l'option par la société Novaxia Sarl.

Les frais de l'expert seront supportés par la société Novaxia Sarl.

Si la présente promesse est levée par la société Novaxia Sarl dans le délai visé ci-après, , le prix des actions cédées par les commanditaires sera réparti selon l'ordre de priorité suivant, ce que chacun des commanditaires accepte expressément :

- Rang 1 : le prix de cession sera réparti entre les commanditaires (au prorata de leur quote part dans le capital de la Société à la Date de Réalisation de la Promesse), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir rembourser la valeur nominale de leurs actions dans la limite toutefois du prix de cession ;

- Rang 2 : s'il existe un solde (« ***Solde 1*** »), le Solde 1 sera réparti entre les commanditaires (au prorata de leur quote part dans le capital de la Société à la Date de Réalisation de la Promesse), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir rembourser l'éventuelle prime d'émission versée concomitamment à la souscription de leurs actions dans la limite toutefois du Solde 1 ;

- Rang 3 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1 et 2 (« ***Solde 2*** »), le Solde 2 sera réparti entre les commanditaires (au prorata de leur quote part dans le capital de la Société à la Date de Réalisation de la Promesse), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir verser une somme correspondant à un intérêt annuel de quatre (4) % capitalisé calculé sur la période courant, pour chaque souscription, entre la date de certificat du dépositaire des fonds relatif à ladite souscription (lors de la création de la Société ou lors d'augmentations de capital ultérieures) et la Date de Réalisation, sur la base :

  - du prix de souscription de leurs actions,
  - diminué du montant total (ou de la valeur) de toutes distributions de quelle que nature que ce soit déjà versées auxdites actions depuis leur souscription (dividendes, primes, réserves, remboursement de tout ou partie du nominal en cas de réduction de capital, etc).

Il est précisé que ce montant total sera apprécié au jour de la Date de Réalisation de la Promesse et que le taux de 4% sera calculé en prenant en compte la date de souscription des actions et la date des versements intervenus depuis cette date,

le tout dans la limite toutefois du Solde 2 (de sorte que l'intérêt annuel susvisé est un maximum).

- Rang 4 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1, 2 et 3 (« ***Solde 3*** »), le Solde 3 sera réparti (i) à concurrence de 33 % au profit de Novaxia Finance et (ii) à concurrence de 67 % au profit des commanditaires autres que Novaxia Finance, au prorata de leur quote part dans capital de la Société à la Date de Réalisation de la Promesse.

En cas de levée de la promesse :

- chacun des associés commanditaires s'engage à ce que ses actions soient cédées libres de toute sûreté, option, revendication, de tout droit préférentiel, ou autre restriction ou limitation de quelque nature que ce soit, autres que celles prévues par la loi ou par les statuts, et à ce qu'elles soient entièrement libérées.

- les actions seront cédées avec tous les avantages et obligations qui y sont attachés, en particulier avec le droit à tout dividende non encore mis en paiement à la « Date de Réalisation » (telle que ce terme est défini ci-après).

Dans l'hypothèse où Novaxia Sarl souhaiterait lever la présente promesse, elle devra le notifier par tout moyen écrit, le même jour, à tous les commanditaires, à tout moment entre le 1er janvier 2020 et le 31 décembre 2025 à minuit, en indiquant à chacun d'entre eux la valorisation VL déterminée par l'expert indépendant pour les besoins de cette opération et consécutivement (i) le prix de cession total des actions et (ii) une simulation de la répartition du prix de cession conformément aux stipulations ci-avant (rangs 1 à 4), étant précisé que les montants définitifs de cette répartition seront arrêtés à la Date de Réalisation (ci-après la « ***Notification d'Exercice de la Promesse***»). Dans l'hypothèse où Novaxia Sarl souhaiterait user de sa faculté de substitution dans la réalisation de la Promesse, elle le précisera dans la Notification d'Exercice de la Promesse en précisant l'identité de l'acquéreur.

Si la présente promesse est levée dans la période d'exercice visée ci-avant, la réalisation de la cession des actions (et concomitamment leur transfert de propriété) aura lieu dans un délai maximum de trois (3) mois à compter de la Notification d'Exercice de la Promesse (la « ***Date de Réalisation de la Promesse*** ») par :

- la remise par les commanditaires cédants des documents suivants dument signés : un ordre de mouvements portant sur le nombre d'actions cédées et trois exemplaires d'un imprimé cerfa n° 2759 constituant la notification à l'administration fiscale de la cession des actions, conformément à l'article 639 du Code général des impôts, que la société Novaxia Sarl (ou que la/les personnes qu'elle se serait substituée(s)) fera enregistrer à ses frais ;

- la remise par Novaxia Sarl (ou de la/des personnes qu'elle se serait substituée(s)) du paiement du prix de cession des actions, lequel s'effectuera comptant au choix du commanditaire concerné par chèque bancaire ou par virement bancaire sur un compte dont il aura préalablement communiqué les références à Novaxia Sarl.

Les délais ci-dessus se décomptent de manière calendaire, et il y a lieu de retenir pour les besoins des présents statuts, comme date de Notification d'Exercice de la Promesse par Novaxia Sarl, la date d'envoi de ladite notification, le cachet de la poste faisant foi.

Les modalités d'exécution forcée de la cession en cas de défaillance de l'associé commanditaire (régularisation par le gérant et/ou renonciation à l'article 1142 du Code civil) ainsi que la sanction d'une cession en violation du présent article, telles que décrites à l'article 10.1.1 a) ci-avant s'appliquent *mutatis mutandis* au titre du présent article 10.1.1. b).

10.1.2 La cession des actions s'opère, à l'égard de la Société et des tiers, par un ordre de mouvement de compte à compte. Ce mouvement est inscrit sur le registre des mouvements de titres.

Les frais de transfert des actions sont à la charge du cessionnaire, sauf convention contraire entre les parties.

La Société tient à jour au moins semestriellement la liste des personnes titulaires d'actions avec l'indication du domicile déclaré par chacune d'elles.

La propriété des actions résulte de leur inscription au nom du ou des titulaires sur les registres ou comptes tenus à cet effet par la Société ou par le mandataire désigné à cet effet.

10.2 Cession des Parts

Les Parts des associés commandités ne peuvent être représentées par des titres négociables.

Les Parts des associés commandités ne peuvent être cédées qu'avec le consentement de tous les associés commandités et associés commanditaires. Leur cession est constatée par un acte écrit, et rendue opposable à la Société dans les formes prévues par l'article 1690 du Code civil.

Cette disposition est applicable lorsqu'un associé commandité demande à abandonner cette qualité pour devenir commanditaire.

Nonobstant ce qui précède, un associé commandité peut céder une partie de ses Parts à un associé ou à un tiers étranger à la Société qu'avec le consentement de tous les associés commandités et de la majorité en nombre et en capital des associés commanditaires.

ARTICLE 11 - INDIVISIBILITE ET DEMEMBREMENT DES ACTIONS

Chaque action est indivisible à l'égard de la Société.

Les copropriétaires d'actions indivises sont représentés aux assemblées générales par l'un d'eux ou par un mandataire unique. En cas de désaccord, le mandataire est désigné en justice à la demande du copropriétaire le plus diligent.

Le droit de vote appartient à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires, et au nu-propriétaire dans les assemblées générales extraordinaires ou spéciales.

ARTICLE 12 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES

12.1 Responsabilité des associés commanditaires

Les associés commanditaires ne sont responsables en cette qualité que jusqu'à concurrence du montant de leurs apports.

12.2 Responsabilité des associés commandités

Les associés commandités répondent indéfiniment et solidairement des dettes sociales.

ARTICLE 13 - DESIGNATION DES GERANTS

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques ou morales, associés commandités ou non associés.

Le premier gérant est désigné ci-après à l'article 31 des présents statuts.

Au cours de la vie sociale, le ou les gérants sont nommés par le commandité ou, en cas de pluralité, à l'unanimité des associés commandités.

Si une personne morale est gérante, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civile et pénale que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de cette personne morale.

ARTICLE 14 - DUREE DES FONCTIONS DES GERANTS - CESSATION DES FONCTIONS DES GERANTS

Lorsque le gérant est un associé commandité, il exerce ses fonctions pendant une durée indéterminée.

Dans les autres cas, la durée de ses fonctions est fixée par la décision qui le nomme.

Les fonctions d'un gérant prennent fin à l'expiration, le cas échéant, de la durée de son mandat, ou lorsque la limite d'âge est atteinte, ou par son décès, son incapacité, sa démission ou sa révocation par seule décision de justice.

La démission d'un gérant n'est recevable que si elle est adressée au président du Conseil de surveillance et à chacun des associés commandités par lettre recommandée avec accusé de réception ou par lettre remise en main propre contre décharge, trois mois au moins avant la clôture de l'exercice en cours; elle prend effet à cette clôture.

Un gérant est révocable par le tribunal de commerce pour cause légitime, à la demande de tout associé ou de la Société.

Lorsque les fonctions d'un gérant prennent fin, la gérance est exercée par les gérants restants en fonction. En cas de vacance de la gérance, le commandité ou en cas de pluralité des commandités, l'assemblée générale ordinaire des commandités, est immédiatement convoqué(e) pour procéder à la nomination d'un ou plusieurs gérants dans les conditions prévues aux présents statuts.

ARTICLE 15 - LIMITE D'AGE DES GERANTS

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de gérant est fixée à 70 ans révolus.

Toute nomination faite en violation de l'alinéa qui précède est nulle.

Le gérant ayant atteint la limite d'âge reste en fonctions jusqu'à l'issue de la prochaine assemblée générale ordinaire annuelle des associés commanditaires et de celle des associés commandités.

ARTICLE 16 - REMUNERATION DES GERANTS

Le gérant percevra une rémunération de 90.000 € HT par an, calculé le cas échéant *prorata temporis*.

ARTICLE 17 - POUVOIRS DES GERANTS

17.1 Le ou les gérants sont investis des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société.

17.2 Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du gérant qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Toute limitation des pouvoirs d'un gérant est inopposable aux tiers.

17.3 Un commanditaire ne peut faire aucun acte de gestion externe, même en vertu d'une procuration, sans toutefois que les autorisations préalables, les avis et conseils, les actes de contrôle et de surveillance du Conseil de surveillance puissent constituer des actes de gestion externe.

En cas de non-respect de cette interdiction, le commanditaire est tenu solidairement avec les associés commandités des dettes des engagements sociaux qui résultent des actes prohibés. Suivant le nombre et l'importance de ceux-ci, il peut être déclaré solidairement obligé pour tous les engagements sociaux ou pour quelques-uns seulement.

17.4 Dans les rapports entre associés, le ou chacun des gérants doit agir dans la limite de l'objet social, et dans l'intérêt social.

17.5 Toute décision prise par au moins deux gérants donne lieu à l'établissement d'un procès-verbal. Les procès-verbaux sont enliassés par ordre de date tenus à la disposition du Conseil de surveillance et des associés commandités. Les copies ou extraits de procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par l'un des gérants ou le président du Conseil de surveillance.

17.6 Le ou chacun des gérants peut conférer tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés ; lorsque ce ou ces objets concernent une ou des opérations exigeant l'intervention de tous les gérants, le mandat doit également émaner de tous les gérants.

Par ailleurs, la gérance devra demander, à compter du 1er octobre 2020, aux associés s'ils l'autorisent à donner un mandat de vente de 100 % des titres de la Société à un prestataire externe (notamment une banque d'affaires) moyennant un prix qui ne pourra être en-deçà de la dernière VL disponible telle que définie à l'article 10.1.1 b) ci-dessus. Dans l'hypothèse où les associés donneraient un tel mandat, le ou les tiers acquéreurs agréés par ailleurs par Novaxia SARL pourront se substituer à cette dernière dans le bénéfice de la promesse de vente décrite audit article 10.1.1 b), de sorte que les commanditaires seront tenus de céder leurs actions dans les conditions visées à cet article.

ARTICLE 18 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

18-1 Composition. Nomination

La Société est pourvue d'un Conseil de surveillance composé d'au moins trois associés commanditaires. Les membres du Conseil de surveillance, personnes physiques ou morales, ne pourront pas avoir la qualité d'associé commandité ni celle de gérant.

Le Conseil de surveillance devra être composé d'au moins un membre indépendant répondant aux critères d'indépendance établis par le rapport AFEP-MEDEF de décembre 2008, étant précisé toutefois que ce membre pourra, sans remise en cause du caractère indépendant de son mandat, être également membre du Conseil de surveillance des sociétés NIO 3 IMMO PARIS NORD, NIO 3 IMMO PARIS SUD, NIO 3 HOTEL 3/4*, NIO 3 IMMO PARIS OUEST, NIO 3 IMMO PARIS EST, NIO 3 HOTEL 4/5*, NIO 3 IMMO QUART SUD EST, NIO 3 HOTEL 2/3*, NIO 3 IMMO DIVERSIFICATION.

Les personnes morales doivent, lors de leur nomination, désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était membre du Conseil de surveillance en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Ce mandat de représentant permanent lui est donné pour la durée de celui de la personne morale qu'il représente. Si la personne morale révoque le mandat de son représentant, elle est tenue de notifier cette révocation à la Société, sans délai, par lettre recommandée, ainsi que l'identité de son nouveau représentant permanent. Il en est de même en cas de décès, démission, ou empêchement prolongé du représentant permanent.

Nonobstant ce qui précède et conformément à la loi, les membres du Conseil de surveillance sont révocables à tout moment par l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires sans que cette dernière ait à justifier sa décision.

Les membres du Conseil de surveillance sont rééligibles.

Les membres du Conseil de surveillance qui, au cours de leur mandat, viendraient à perdre leur qualité d'actionnaire, seront réputés démissionnaires d'office.

En cas de vacance par suite de décès, de démission ou autre cause, ou si le nombre des membres du Conseil de surveillance est inférieur au minimum ci-dessus fixé, le Conseil de surveillance peut pourvoir provisoirement à la nomination de nouveaux membres dans la limite ci-dessus fixée ; il est même tenu de le faire dans les quinze jours qui suivent la vacance si le nombre de ses membres est descendu en dessous de trois. Ces nominations sont ratifiées par la plus prochaine assemblée générale des associés commanditaires.

Le membre remplaçant ne demeure en fonctions que pendant le temps restant à courir jusqu'à l'expiration des fonctions de son prédécesseur.

Si les nominations provisoires ne sont pas ratifiées par l'assemblée générale, les délibérations prises par le Conseil de surveillance n'en demeurent pas moins valables.

18-2 Limite d'âge

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de membre du Conseil de surveillance est fixée à 85 ans révolus. Le membre ayant atteint cette limite d'âge reste toutefois en fonctions jusqu'à l'issue de la plus prochaine assemblée générale ordinaire annuelle des associés commanditaires.

18-3 Bureau et réunions du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance nomme parmi ses membres un président pour une durée qui ne peut être supérieure à celle de son mandat de membre du Conseil de surveillance ; il choisit en outre un secrétaire qui peut être pris parmi ses membres ou en dehors d'eux. En cas d'absence du président, le Conseil désigne un de ses membres comme président de séance.

Le Conseil se réunit, sur la convocation de son président ou de la moitié de ses membres, aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, et au moins tous les six mois, soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la lettre de convocation. Il peut être aussi convoqué par un gérant

statutaire de la Société.

Il est tenu un registre de présence qui est signé par les membres du Conseil de surveillance participant à la séance.

Les délégués du comité d'entreprise, s'il en existe, sont convoqués à chaque séance en conformité de la loi. Les commissaires aux comptes doivent être convoqués aux réunions du conseil de surveillance qui examinent les comptes annuels ou intermédiaires.

Tout membre du Conseil de surveillance pourra se faire représenter par un autre membre du conseil, mais chaque membre ne pourra disposer que d'un seul pouvoir au cours d'une même séance.

La présence de la moitié des membres (présents ou représentés) du Conseil de surveillance au moins est nécessaire pour la validité de ses délibérations.

Les délibérations sont prises à la majorité des membres présents ou représentés ; en cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Le ou les gérant(s) statutaire(s) ont le droit d'assister à titre consultatif aux séances du Conseil de surveillance, auxquelles ils doivent être convoqués.

Les délégués du comité d'entreprise assistent à la séance avec voix consultative.

Les délibérations du Conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux transcrits ou enliassés dans un registre spécial ; ils sont signés par le président et le secrétaire, ou par la majorité des membres présents.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par le gérant statutaire ou par l'un des gérants statutaires s'il en existe plusieurs, et en outre par l'un des membres du Conseil de surveillance.

18-4 Fonctions du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la Société. Il dispose notamment à cet effet des mêmes pouvoirs que les commissaires aux comptes. Cependant la fonction dévolue au Conseil de surveillance est plus étendue que celle confiée aux commissaires aux comptes, qui n'effectuent pas un contrôle de la gestion de la Société.

Le Conseil de surveillance fait un rapport à l'assemblée générale ordinaire annuelle, dans lequel il signale, notamment, les irrégularités et inexactitudes relevées dans les comptes de l'exercice. Ce rapport est mis à la disposition des associés commanditaires qui peuvent en prendre connaissance au siège social, à compter de la convocation à l'assemblée générale.

Il est saisi en même temps que les commissaires aux comptes des documents mis à la disposition de ceux-ci.

Il peut convoquer l'assemblée générale des associés commanditaires ainsi que l'assemblée des associés commandités, après en avoir informé par écrit la gérance.

18-5 Rémunération

Il peut être alloué au Conseil de surveillance une rémunération annuelle (à titre de jetons de présence) fixée par l'assemblée générale ordinaire des commanditaires, sans qu'il soit besoin de recueillir l'accord des commandités, dont le montant est porté dans les frais généraux.

Le Conseil de surveillance répartit cette rémunération librement entre ses membres.

La rémunération du président est fixée par le Conseil de surveillance.

18-6 Durée du mandat des membres du Conseil de surveillance

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour une durée de 6 exercices, et renouvelés par l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires, sans que les commandités puissent participer à leur désignation.

Les membres du Conseil de surveillance sont rééligibles.

Les fonctions d'un membre du Conseil de surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé, et tenue dans l'année au cours de laquelle expire son mandat.

ARTICLE 19 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

19-1 Le contrôle de la Société est exercé, concurremment avec le Conseil de surveillance, par un ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires et un ou plusieurs commissaires suppléants, remplissant les conditions fixées par les articles L.820-1 et suivants du Code de commerce, désignés pour six exercices, et qui accomplissent leurs missions dans les conditions et avec les pouvoirs prévus par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, et notamment par les articles L.823-9 et suivants du Code de commerce.

19-2 Le ou les commissaires aux comptes sont désignés par l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires et sont rééligibles ; toutefois, les premiers commissaires sont désignés ci-après à l'article 32.

Ils doivent être convoqués à la séance du Conseil de surveillance qui arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les réunions d'assemblées d'associés commanditaires.

ARTICLE 20 - CONVENTIONS REGLEMENTEES

20-1 Toute convention entre la Société et l'un de ses gérants, ou l'un des membres de son Conseil de surveillance, ou l'un de ses associés commanditaires détenant une fraction des droits de vote supérieure à 10%, ou s'il s'agit d'une société actionnaire, la société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, soit directement, soit indirectement, soit par personne interposée, doit être soumise à l'autorisation préalable du Conseil de surveillance.

Il en est ainsi même pour les conventions entre la Société et une autre entreprise si l'un des gérants ou l'un des membres du Conseil de surveillance de la Société est propriétaire, associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, directeur général, membre du directoire ou membre du conseil de surveillance de l'entreprise.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux conventions portant sur des opérations courantes de la Société et conclues à des conditions normales.

Le gérant ou le membre intéressé du Conseil de surveillance ou le commanditaire est tenu d'informer ledit Conseil dès qu'il a connaissance d'une convention soumise à autorisation. Il ne peut, le cas échéant, prendre part au vote sur l'autorisation sollicitée.

Le président du Conseil de surveillance donne avis aux commissaires aux comptes de toutes les conventions autorisées visées ci-dessus dans le délai d'un mois à compter de leur conclusion et soumet celles-ci à l'approbation de la plus prochaine assemblée générale.

Lorsque l'exécution des conventions conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs a été poursuivie au cours du dernier exercice, les commissaires aux comptes sont informés de cette situation dans le délai d'un mois à compter de la clôture de l'exercice.

20-2 A peine de nullité du contrat, il est interdit aux gérants et aux membres du Conseil de surveillance, autres que les personnes morales, de contracter, sous quelque forme que ce soit, des emprunts auprès de la Société, de se faire consentir par elle un découvert en compte courant ou autrement, ainsi que de faire cautionner ou avaliser par elle leurs engagements envers les tiers.

Cette interdiction s'applique aux représentants permanents des personnes morales exerçant les fonctions de gérant ou membre du conseil de surveillance. Elle s'applique également aux conjoints, ascendants et descendants de toutes personnes visées au présent paragraphe, ainsi qu'à toute personne interposée.

ARTICLE 21 - EXPRESSION DE LA VOLONTE DE TOUS LES ASSOCIES

21-1 Sous réserve des exceptions découlant d'une disposition expresse des présents statuts, les décisions des associés commanditaires ne sont opposables aux associés, à la Société, comme aux tiers, qu'après constatation de la concordance de la volonté exprimée par les associés commandités, avec le vote de l'assemblée générale des associés commanditaires, et le cas échéant, dans les cas prévus par le Code de commerce, le vote de l'assemblée générale des associés porteurs d'actions de préférence.

21-2 La concordance requise résulte d'un procès-verbal dressé par la gérance faisant mention expresse du résultat de la double consultation.

21-3 Les procès-verbaux sont établis à la suite les uns des autres sur le registre spécial des délibérations d'associés, tenu dans les conditions visées par la loi.

ARTICLE 22 - DECISIONS DES ASSOCIES COMMANDITES

Les décisions des commandités sont prises en Assemblée ou par consultation écrite.

Toutefois, la consultation écrite n'est pas possible et une Assemblée est obligatoire dans les trois cas suivants :

- pour l'approbation des comptes annuels,
- lorsque la réunion a été demandée par l'un des commandités,
- pour l'approbation d'une modification du capital social prévue par un projet de plan de sauvegarde ou de redressement de la Société.

22.1 Assemblée des commandités

22.1.1 Convocation

L'assemblée des associés commandités est convoquée par la gérance ou par le Conseil de surveillance ou par le liquidateur quinze jours au moins avant la date fixée pour la réunion par lettre simple ou recommandée avec demande d'avis de réception.

L'assemblée se réunit au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la lettre de convocation.

L'assemblée peut également valablement délibérer sur convocation verbale si tous les associés sont présents ou représentés.

22.1.2 Tenue

L'assemblée est présidée par le plus âgé des gérants associés présents. A défaut, l'assemblée convoquée désigne le président de séance. L'assemblée convoquée par un mandataire de justice est présidée par ce dernier. Pendant la liquidation, la présidence est exercée par le liquidateur.

Un associé peut se faire représenter par un autre associé commandité.

Un associé ne peut représenter qu'un seul commandité.

22.1.3 Procès-verbal

Toute délibération des associés est constatée par un procès-verbal qui indique la date et le lieu de réunion, les noms et prénoms des associés présents, les documents et rapports soumis à la discussion, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

Sous réserve des adaptations découlant de la catégorie d'associés consultés, le texte des résolutions est identique à celui des résolutions qui sont soumises d'autre part à l'assemblée générale des associés commanditaires.

Le procès-verbal doit être signé par chacun des associés présents.

Les copies ou extraits de procès-verbaux sont valablement certifiés conformes par le gérant, ou en cas de pluralité de gérants, par l'un d'eux.

22-2 Consultation écrite

Les associés commandités peuvent être consultés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La lettre contient le texte des projets de résolution, lequel - sous réserve des adaptations découlant de la catégorie d'associés consultés - est rédigé dans les mêmes termes que celui des résolutions qui sont d'autre part soumises à l'assemblée générale des associés commanditaires, ainsi que tous les documents prévus par la loi.

L'associé exprime sa décision, au pied de chaque résolution, par mention manuscrite: « OUI » ou « NON », l'absence de mention équivalente à un « OUI », et fait retour du texte des résolutions par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postée dans les dix jours de la réception de la lettre de consultation.

Le procès-verbal rédigé par la gérance fait mention de la consultation écrite et la réponse de chaque associé lui est annexée.

22-3 Majorité

Sous réserve d'autres dispositions expresses et impératives des présents statuts ou de la loi, les décisions des associés commandités sont prises dans les conditions suivantes:

- décisions extraordinaires à l'unanimité de tous les associés commandités. Toutefois, la transformation de la société en société anonyme ou en société à responsabilité limitée est décidée avec l'accord de la majorité des associés commandités ;
- décisions ordinaires : à la majorité en nombre des associés commandités.

ARTICLE 23 - ASSEMBLEES D'ASSOCIES COMMANDITAIRES

Les décisions des commanditaires sont prises en Assemblée.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent qu'en ce qu'elles ne contredisent pas (i) les règles fixées par le Code de commerce aux assemblées générales ordinaires et extraordinaires des sociétés anonymes, dans la mesure où ces dernières régissent à tous égards les assemblées d'associés commanditaires, et (ii) celles visées par l'article L.226-1 et suivants du Code précité.

23-1 Nature des assemblées

Les assemblées générales ordinaires sont celles qui sont appelées à prendre toutes décisions qui ne modifient pas les statuts.

Les assemblées générales extraordinaires sont celles appelées à décider ou autoriser des modifications directes ou indirectes des statuts.

Les assemblées spéciales réunissent les titulaires d'actions d'une catégorie déterminée pour statuer sur une modification des droits des associés commanditaires de cette catégorie.

Les délibérations des assemblées générales obligent tous les associés commanditaires, même absents, dissidents ou incapables.

23-2 Convocation des assemblées

Les assemblées générales sont convoquées soit par la gérance, ou à défaut par le Conseil de surveillance, ou par le ou les commissaires aux comptes, soit par un mandataire désigné par le président du tribunal de commerce statuant en référé à la demande d'un ou de plusieurs associés commanditaires réunissant au moins 5% du capital.

En cas de pluralité de gérants, chacun des gérants peut procéder à la convocation.

Pendant la période de liquidation, les assemblées sont convoquées par le ou les liquidateurs.

Les assemblées générales sont réunies au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans l'avis de convocation.

La convocation est faite par lettre simple ou par courrier électronique (sous réserve dans ce dernier cas d'avoir recueilli préalablement l'accord du commanditaire concerné), quinze jours au moins avant la date prévue pour la réunion, à moins qu'un commanditaire ne sollicite un autre mode de convocation dans les formes prévues pour les sociétés anonymes.

23-3 Ordre du jour

L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs associés commanditaires, représentant la fraction du capital social et agissant dans les conditions et délais fixés par la loi, ont la faculté de requérir par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour, lequel ne peut être modifié sur deuxième convocation.

Elle peut toutefois, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs membres du Conseil de surveillance et procéder à leur remplacement dans les conditions fixées par la loi.

23-4 Accès aux assemblées - Pouvoirs

Tout commanditaire a droit d'assister aux assemblées générales et de participer aux délibérations. Il peut également s'y faire représenter conformément à la législation en vigueur.

23-5 Feuille de présence

A chaque assemblée est tenue une feuille de présence contenant les indications prescrites par la loi. Cette feuille de présence, dûment émargée par les associés commanditaires présents et les mandataires à laquelle sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire, ainsi que les formulaires de vote par correspondance, est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée.

23-6 Bureau

Les assemblées sont présidées par le gérant ou par les gérants s'ils sont plusieurs.

Si l'assemblée est convoquée par le Conseil de surveillance, elle est présidée par le président du Conseil ou l'un de ses membres désignés à cet effet.

En cas de convocation par les commissaires aux comptes ou par un mandataire de justice, l'assemblée est présidée par celui ou l'un de ceux qui l'ont convoquée.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par deux associés commanditaires présents et acceptant, représentant tant par eux-mêmes que comme mandataires, le plus grand nombre d'actions.

Le bureau ainsi composé désigne un secrétaire qui peut ne pas être commanditaire.

23-7 Procès-verbaux

Les délibérations des assemblées sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial, coté et paraphé.

Toutefois, ces procès-verbaux peuvent être établis sur des feuillets mobiles numérotés et paraphés sans discontinuité.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés par l'un des gérants.

Après la dissolution de la Société et pendant la liquidation, les copies ou extraits sont valablement certifiés par le seul liquidateur.

23-8 Vote

Chaque action donne droit à une voix.

23-9 Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire est réunie au moins une fois l'an, dans les six mois de la clôture de l'exercice social pour statuer sur les comptes de cet exercice, sous réserve de prolongation de ce délai par décision de justice.

Elle ne délibère valablement sur première convocation que si les associés commanditaires présents, représentés ou ayant eu recours au vote par correspondance possèdent au moins le cinquième des actions ayant le droit de vote.

Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Elle statue à la majorité des voix dont disposent les associés commanditaires présents, représentés ou ayant régulièrement recouru au vote par correspondance.

La validité de ses décisions est soumise à la concordance avec les décisions des associés commandités, prises dans les conditions indiquées à l'article 22.

23-10 Assemblée générale extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts, dans toutes leurs dispositions, les modifications quelles qu'elles soient, autorisées par la loi.

Elle ne peut augmenter les engagements des associés commanditaires sous réserves des opérations résultant d'un regroupement d'actions régulièrement effectué.

L'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement que si les associés commanditaires présents, représentés ou ayant recouru au vote par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, le quart, et sur deuxième convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote.

A défaut de ce dernier quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée avec même quorum du cinquième à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée.

Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les commanditaires présents, représentés ou ayant régulièrement recouru au vote par correspondance, la validité de ses décisions étant soumise à la concordance avec les décisions des associés commandités, prises dans les conditions indiquées à l'article 22.

Par dérogation légale aux dispositions qui précèdent, l'assemblée générale qui décide une augmentation de capital par voie d'incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission peut statuer aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale ordinaire, la validité de sa décision étant soumise à la concordance avec la décision des associés commandités, prise dans les conditions indiquées à l'article 22.

23-11 Assemblée spéciale

S'il existe plusieurs catégories d'actions, aucune modification ne peut être faite au droit des actions d'une de ces catégories sans vote conforme d'une assemblée générale extraordinaire ouverte à tous les associés commanditaires, et en outre sans vote également conforme d'une assemblée spéciale ouverte aux seuls propriétaires d'actions de la catégorie intéressée.

Les assemblées spéciales sont convoquées dans les mêmes conditions que l'assemblée générale extraordinaire.

Elles ne délibèrent valablement que si les associés commanditaires concernés présents, représentés ou ayant recouru au vote par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, le tiers, et sur deuxième convocation, le cinquième des actions concernées. Les délibérations sont valablement prises à la majorité des deux tiers des voix des commanditaires présents ou représentés.

ARTICLE 24 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

Par dérogation à ce qui précède, le premier exercice social prendra fin le 31 décembre 2015.

ARTICLE 25 - COMPTES ANNUELS

25-1 A la clôture de chaque exercice, la gérance dresse l'inventaire et les comptes annuels, puis établit le rapport de gestion.

Le cas échéant, la gérance établit et publie les comptes consolidés, ainsi que le rapport sur la gestion du groupe.

25-2 Dans le délai de six mois après chaque clôture de l'exercice, l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires et celle des associés commandités approuvent les comptes annuels, connaissance prise du rapport de gestion et du rapport des commissaires aux comptes; s'il y a lieu, les comptes consolidés et le rapport sur la gestion du groupe sont présentés à ces assemblés.

Toutes mesures d'information et de communication sont en conformité avec la loi.

25-3 Les comptes annuels sont publiés dans les conditions prévues par la loi.

ARTICLE 26 - DROITS AUX BENEFICES

Sur le bénéfice de chaque exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, sont tout d'abord prélevées les sommes à porter en réserve en application de la Loi.

Ainsi, il est prélevé 5 % pour constituer le fonds de réserve légale ; ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque ledit fonds atteint le dixième du capital social ; il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la réserve légale est descendue en dessous de cette fraction.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes portées en réserve en application de la Loi ou des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Sur ce bénéfice, l'assemblée générale prélève, ensuite, les sommes qu'elle juge à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau.

Le solde, s'il en existe, est attribué aux associés sous forme de dividende conformément aux dispositions qui suivent. Le montant du dividende revenant aux actions et aux Parts sera déterminé et réparti selon les ordres de priorité suivants : ce que chacun des commanditaires et commandités accepte expressément :

- Rang 1 : le dividende sera réparti entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir rembourser, selon leur qualité de commanditaire ou de commandité, la valeur nominale de leurs actions et/ou le montant de leur apport en contrepartie duquel ils ont reçus des Parts dans la limite toutefois du dividende ;

- Rang 2 : s'il existe un solde (« ***Solde 1*** »), le Solde 1 sera réparti entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir rembourser l'éventuelle prime d'émission versée concomitamment à la souscription de leurs actions, dans la limite toutefois du Solde 1 ;

- Rang 3 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1 et 2 (« ***Solde 2*** »), le Solde 2 sera réparti entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres

détenus par chacun d'eux - actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir verser une somme correspondant à un intérêt annuel de quatre (4) % capitalisé calculé sur la période courant, pour chaque souscription, entre la date de certificat du dépositaire des fonds relatif à ladite souscription ou la date de versement des sommes représentatives des Parts (lors de la création de la Société ou lors de souscriptions ultérieures) et la date de décision de la distribution , sur la base :

- du prix de souscription de leurs actions et/ou Parts,
- diminué du montant total (ou de la valeur) de toutes distributions de quelle que nature que ce soit déjà versées auxdites actions et Parts depuis leur souscription (dividendes, primes, réserves, remboursement de tout ou partie du nominal en cas de réduction de capital, etc).
  Il est précisé que ce montant total sera apprécié au jour de la décision de distribution et que le taux de 4% sera calculé en prenant en compte la date de souscription des actions et Parts et la date des versements intervenus depuis cette date.

le tout dans la limite toutefois du Solde 2 (de sorte que l'intérêt annuel susvisé est un maximum).

- Rang 4 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1, 2 et 3 (« ***Solde 3*** »), le Solde 3 sera réparti (i) à concurrence de 33 % au profit de Novaxia Finance et (ii) à concurrence de 67 % au profit des commanditaires autres que Novaxia Finance et des commandités, au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution.

L'assemblée générale peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves facultatives, soit pour fournir ou compléter un dividende, soit à titre de distribution exceptionnelle, le tout selon la répartition entre les associés conforme aux dispositions susvisées; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont distribués par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

Les pertes, s'il en existe, sont, après l'approbation des comptes par l'assemblée générale, inscrites à un compte spécial pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

ARTICLE 27 - AFFECTATION

Après approbation des comptes et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires et celle des associés commandités déterminent la part de celles-ci attribuée aux associés sous forme de dividende dans les conditions visées à l'article 26 ci-avant.

L'écart de réévaluation n'est pas distribuable.

S'il y a lieu, l'assemblée affecte la part non distribuée du bénéfice distribuable de l'exercice dans les proportions qu'elle détermine, soit à un ou plusieurs fonds de réserves, généraux ou spéciaux, qui restent à la disposition, soit au compte « report à nouveau ».

Les pertes, s'il en existe, sont portées en report à nouveau à moins que l'assemblée ne décide de les compenser avec les réserves existantes.

ARTICLE 28 - DISSOLUTION

La Société n'est pas dissoute par le décès, la dissolution, l'incapacité, la faillite personnelle, la mise en redressement ou en liquidation judiciaire, l'interdiction d'exercer une profession commerciale frappant l'un des associés commandités. En cas de décès, la Société continue avec les héritiers de l'associé décédé, dans les conditions prévues à l'article L.222-10 du Code de commerce. Il en est de même en cas de survenance de l'un des évènements affectant un commanditaire.

La Société n'est pas non plus dissoute par la cessation des activités d'un gérant, associé ou non.

L'associé commandité en cause perd sa qualité d'associé commandité, mais reste commanditaire, s'il l'était déjà avant cet évènement. Il a droit au remboursement de la valeur des droits attachés à sa qualité d'associé commandité. Ce remboursement, dont la valeur sera fixée, en cas de désaccord entre les parties, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, sera à la charge des associés commandités par parts égales.

Les associés, par décision prise dans les conditions prévues pour la modification des statuts, peuvent également dissoudre la société par anticipation.

ARTICLE 29 - LIQUIDATION

La liquidation de la Société dissoute intervient dans les conditions fixées par le Code de commerce.

Le ou les liquidateurs, sauf décision contraire de l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires, continue(nt) les affaires en cours jusqu'à leur achèvement.

Le boni de liquidation est réparti selon les mêmes conditions et rangs que ceux fixés à l'article 26 ci-avant, étant précisé que les termes « la date de la décision de distribution » figurant audit article 26 sont remplacés par « à la date de la décision de liquidation ».

ARTICLE 30 - CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la Société ou de sa liquidation, soit entre les associés commanditaires et la Société, soit entre les associés commanditaires eux-mêmes, au sujet des affaires sociales, sont soumises à la juridiction des tribunaux compétents du lieu du siège social.

ARTICLE 31 - NOMINATION DU GERANT

I.- Le premier gérant de la Société est :

> **La société Novaxia Gestion,**
> Société à responsabilité limitée au capital de 1.000 €, dont le siège social est sis 13 rue d'Uzès - 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 520 656 570, représentée par son gérant, Monsieur Joachim Azan.

La société Novaxia Gestion déclare en outre qu'à sa connaissance, il n'existe à son égard aucune incompatibilité d'exercice du mandat de gérant, qu'elle ou son représentant permanent ne fait pas l'objet d'une quelconque mesure ou décision d'interdiction de gérer une société commerciale; qu'en conséquence, elle accepte le mandat de gérant.

II - La société Novaxia Gestion exercera ses fonctions pendant une durée indéterminée jusqu'à ce que la société Novaxia Asset Management (NAM), société de gestion de portefeuille en cours de création, soit agréée comme telle par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Dès lors que cet agrément sera obtenu, NAM se substituera à la société Novaxia Gestion pour exercer les fonctions de Gérant (non commandité) de la Société pour une durée indéterminée.

ARTICLE 32 - NOMINATION DES MEMBRES DES ORGANES DE CONTROLE

I - Nomination des membres du Conseil de surveillance

Sont nommés premiers membres du Conseil de surveillance :

- **Monsieur Richard Wrigley**, demeurant 105 rue Notre Dame des Champs à Paris (75006), né le 21 février 1948 à Heswall (Royaume-Uni), de nationalité britannique ;

- **Monsieur Daves Taieb,** demeurant 125 Avenue de Villiers à Paris (75017), né le 22 juillet 1974 à Tunis, de nationalité française ;

- **Monsieur Xavier Sterlin** demeurant 197 rue du Temple à Paris (75), né le 07 septembre 1966 à Toulouse, de nationalité française ;

Associés commanditaires, lesquels déclarent remplir la condition de limite d'âge exigée par l'article 18 ci-dessus ; qu'à leur connaissance, il existe à leur égard aucune incompatibilité d'exercice du mandat de membre du Conseil de surveillance, qu'ils ne font pas l'objet d'une quelconque mesure ou décision d'interdiction de contrôler la gestion d'une société commerciale ; qu'en conséquence, ils acceptent le mandat ci-dessus.

En outre, Monsieur Daves Taieb déclare qu'il répond aux critères d'indépendance décrits au Code AFEP/MEDEF et aux présents statuts, étant précisé toutefois qu'il pourra, sans remise en cause du caractère indépendant de son mandat, être également membre du Conseil de surveillance des sociétés NIO 3 IMMO PARIS NORD, NIO 3 IMMO PARIS SUD, NIO 3 HOTEL ¾*, NIO 3 IMMO PARIS OUEST, NIO 3 IMMO PARIS EST, NIO 3 HOTEL 4/5*, NIO 3 IMMO QUART SUD EST, NIO 3 HOTEL 2/3*, NIO 3 IMMO DIVERSIFICATION.

Les membres du Conseil de surveillance exerceront leurs fonctions aux conditions de durée définies à l'article 18 ci-dessus.

II - Nomination des premiers commissaires aux comptes

Sont nommés commissaires aux comptes :

- **Commissaire aux comptes titulaire**: Monsieur Jean Besson, commissaire aux comptes situé 6 Allée du Garde Messier – 91370 Verrieres-le-buisson, membre de la compagnie régionale des commissaires aux comptes de Paris ;
- **Commissaire aux comptes suppléant** : Monsieur Yann Souris, commissaire aux comptes situé 17 rue Jeanne Braconnier - 92360 Meudon la Forêt, membre de la compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles.

Lesquels ont préalablement déclarés qu'ils sont régulièrement inscrits sur la liste visée à l'article L.822-1 du Code de commerce, et qu'il n'existe à leur connaissance aucune cause d'interdiction ou d'incompatibilité pour l'exercice de la mission de commissaires aux comptes de la Société présentement constituée; qu'en conséquence ils acceptent cette mission.

ARTICLE 33 - ANNEXES AUX STATUTS

Sont annexés aux statuts, à savoir:

- L'état des actes accomplis pour le compte de la société en formation (annexe n°1),
- Le rapport du commissaire aux avantages particuliers (annexe n°2).

ARTICLE 34 - ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION – POUVOIR AU GERANT

Conformément à la loi, la Société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation au registre du Commerce et des Sociétés.

En attendant l'accomplissement de la formalité d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, les associés soussignés donnent mandat exprès à la société Novaxia Gestion, société à responsabilité limitée au capital de 1.000 €, dont le siège social est sis 13 rue d'Uzès – 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 520 656 570, représentée par son gérant, Monsieur Joachim Azan :

- D'ouvrir tout compte bancaire ou postal,
- Accomplir les démarches administratives et la prospection nécessaires à la constitution et à la mise en route de l'activité sociale,
- Passer et souscrire, pour le compte de la Société en formation, les actes et engagements entrant dans l'objet statutaire et conformes à l'intérêt social, à l'exclusion de ceux pour lesquels il est requis une autorisation préalable des associés.

Ces actes et engagements seront repris par la Société du seul fait de son immatriculation au registre de Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 35 - FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présents statuts sont à la charge de la Société, portés aux frais généraux dès le premier exercice social et avant toute distribution de bénéfice.
En attendant l'immatriculation de la Société, ils seront avancés par les associés commanditaires ou l'un d'entre eux.

ARTICLE 36 - POUVOIRS

Tous pouvoirs sont conférés aux porteurs d'originaux, copies ou extraits certifiés conformes des présents statuts en vue de l'accomplissement de toutes formalités.

ANNEXE 1

Etats des actes accomplis pour le compte de la société en formation avant la signature des statuts

- Ouverture d'un compte bancaire auprès de la banque Palatine située au 12 rue Colbert à Versailles (78) pour dépôt des fonds composant le capital social ;
- Mise à disposition de locaux pour l'établissement du siège social de la Société par la SCI UZES 13

ANNEXE 2

Rapport du commissaire aux avantages particuliers

MARIE-CHRISTINE RAYMOND

19, AVENUE DE MESSINE
75 008 PARIS

Société NIO 3 HOTEL 3/4*
13, rue d'Uzès
75 002 PARIS

RAPPORT DU COMMISSAIRE

AUX APPORTS

CHARGE D'APPRECIER LES AVANTAGES PARTICULIERS

DROITS PARTICULIERS

AU PROFIT DE PERSONNES NOMMEMENT DESIGNEES

RAPPORT DU COMMISSAIRE
AUX APPORTS
CHARGE D'APPRECIER LES AVANTAGES PARTICULIERS

Messieurs les Associés,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par décision unanime des associés fondateurs en date du 11 mars 2014 concernant les droits particuliers stipulés au profit de personnes nommément désignées par la société NIO 3 HOTEL 3/4*, j'ai établi le présent rapport prévu aux articles L 225-14 et R 225-14 du Code de commerce.

Il m'appartient de décrire et d'apprécier les droits particuliers stipulés au profit de personnes nommément désignées.

A cet effet, j'ai effectué les diligences estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

A aucun moment, je ne me suis trouvée dans l'un des cas d'incompatibilité, d'interdiction ou de déchéance prévus par la loi.

Le présent rapport ne peut pas être utilisé dans un autre contexte que cette opération.

Il vous est présenté selon le plan suivant :

1. **Présentation de l'opération et description des avantages particuliers,**
2. **Diligences accomplies et appréciation des avantages particuliers**
3. **Conclusion**

1. Présentation de l'opération et description des avantages particuliers

1.1 Présentation de l'opération

La société NIO 3 HOTEL 3/4* est une société en commandite par actions au capital de 50 001,42 euros en cours d'immatriculation et son siège social est situé 13, rue d'Uzès 75 002 PARIS.

La Société a pour objet, en France ou au sein de l'Union Européenne :

- La location en meublé de tourisme, en totalité ou en fractions de tous immeubles, biens et droits immobiliers ayant vocation à porter un nombre d'étoiles mentionné dans la dénomination sociale de la Société, et la fourniture de prestations de services para-hôteliers se rattachant auxdites locations ;
- La gestion et l'exploitation, sous toutes formes et par tous moyens, de tout fonds de commerce d'hôtel ou de résidence hôtelière ou para-hôtelière ayant vocation à porter un nombre d'étoiles mentionné dans la dénomination sociale de de la Société ;
- La prise de participations, à la création ou postérieurement, dans toutes sociétés ayant une activité dans la location en meublé de tourisme, la gestion et l'exploitation de tout fonds de commerce d'hôtel ou de résidence hôtelière ou para hôtelière ayant vocation à porter un nombre d'étoiles mentionné dans la dénomination sociale de la Société et la fourniture de prestations de services para-hôteliers se rattachant auxdites locations ;
- toutes opérations industrielles, financières, commerciales, civiles, mobilières et immobilières, notamment par le biais d'emprunts et garanties, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes de nature à favoriser son développement ou son extension, pourvu que ces opérations aient vocation à porter un nombre d'étoiles mentionné dans la dénomination sociale de la Société.

Le capital souscrit de 50 001,42 euros est divisé en 53 193 actions de 0,94 euros de nominal chacune, ainsi réparti entre les associés commanditaires :

- 1 action à la société NOVAXIA FINANCE
- 1 action à Monsieur Xavier STERLIN
- 1 action à Monsieur Richard WRIGLEY,
- 10 638 actions à Monsieur Daves TAIEB,
- 10 638 actions à Monsieur Daniel TAIEB,
- 10 638 actions à Monsieur Henri BENCHETRIT
- 10 638 actions à Monsieur Michel BENCHETRIT
- 10 638 actions à Monsieur Bruno KAHAN

La société NOVAXIA GESTION, unique associé commandité, indéfiniment et solidairement responsable des dettes sociales, reçoit à la constitution de la société une part d'associé commandité en contrepartie de son apport de 0,94 euros en numéraire.

Cette part n'entre pas dans la composition du capital social et ne donne pas droit à l'attribution d'actions représentatives d'une fraction du capital social. L'apport est affecté à un compte « Autres fonds propres ».

Il est envisagé de stipuler dans les statuts de la société en formation des avantages particuliers **au profit** d'une part, de **la société NOVAXIA SARL**, société à responsabilité limitée au capital de 2 739 000 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 491 385 615 et dont le siège social est situé 13, rue d'Uzès 75 002 Paris, et d'une part , **au profit de la société NOVAXIA FINANCE,** société par actions simplifiée au capital de 6 751 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 495 081 051 et dont le siège social est situé 13, rue d'Uzès 75 002 Paris.

Les modalités envisagées sont les suivantes :

L'article 10.1 des statuts de la société NIO 3 HOTEL 3/4* en cours de formation prévoit un droit de préemption (a) et une promesse unilatérale de vente (b) de 100 % des actions au profit d'une personne nommément désignée, la société NOVAXIA SARL.

En cas de mise en œuvre de la promesse de vente, ce même article des statuts constitutifs stipule une répartition inégalitaire entre les associés du prix de cession des actions au profit d'un associé nommément désigné, la société NOVAXIA FINANCE.

L'article 26 - droits aux bénéfices - et l'article 27 – affectation - du projet de statuts prévoient une répartition inégalitaire des dividendes et des réserves distribuées au profit de la société NOVAXIA FINANCE.

L'article 29 du projet de statuts constitutifs stipule que la même répartition inégalitaire s'appliquerait au boni de liquidation au profit du même associé, la société NOVAXIA FINANCE.

1.2 Description des avantages particuliers

La description des droits et avantages particuliers effectuée ci-après de manière substantielle et simplifiée ne saurait se substituer à la définition exhaustive telle qu'elle figure dans les statuts.

1.2.1 Droit de préemption au profit de la société NOVAXIA SARL

L'article 10.1.1a) du projet de statuts stipule un droit de préemption au profit de la société NOVAXIA SARL dans ces termes : « Les associés commanditaires s'interdisent toute cession d'action(s) à titre onéreux (vente, échange, apport en société), avant de les avoir préalablement offertes par priorité à la société NOVAXIA SARL qui disposera d'un droit de préemption pour les acquérir ».

Ce même article fixe les modalités d'exercice de ce droit, notamment la notification du projet de cession, la notification de la volonté de préempter le cas échéant, le paiement du prix des actions préemptées.

1.2.2 Promesse unilatérale de vente au profit de la société NOVAXIA SARL et répartition inégalitaire du solde 3 du prix de cession entre les associés commanditaires au profit de la société NOVAXIA FINANCE

L'article 10.1.1. b) des statuts stipule que « chaque commanditaire consent irrévocablement à la société NOVAXIA SARL, avec faculté de substitution au profit de toute personne qu'elle désignerait (y compris, au profit notamment d'un ou plusieurs tiers (...), **une promesse unilatérale de vente de l'intégralité des actions** dont il est ou sera propriétaire (...). »

La société NOVAXIA SARL accepte cette promesse de vente sans prendre l'engagement d'acquérir, et **se réserve le droit de la lever ou non**.

Le prix de cession de l'ensemble des actions sera égal à la **valeur liquidative** de la société à la date de la notification d'exercice de la promesse et **calculée par un expert indépendant.**

Le prix des actions cédées par les commanditaires (au prorata de leur quote-part dans le capital de la société) sera réparti selon l'ordre de priorité suivant :

- rang 1 : remboursement de la valeur nominale dans la limite du prix de cession,
- rang 2 : s'il existe un solde (solde 1), remboursement de l'éventuelle prime d'émission,
- rang 3 : s'il existe un solde (solde 2), versement d'une somme correspondant à un intérêt annuel au taux de 4% capitalisé sur la base du prix de souscription diminué du montant des distributions,
- rang 4 : s'il existe un solde (solde 3), répartition à concurrence de :

33% au profit de NOVAXIA FINANCE et 67 % au profit des autres commanditaires.

Les conditions et modalités de la réalisation de cette promesse de vente sont contenues dans l'article 10.1.1. b) des statuts.

1.2.3 Répartition inégalitaire des dividendes et des réserves distribuées au profit de la société NOVAXIA FINANCE.

Aux termes mêmes de l'article 27 des statuts - Affection – « Après approbation des comptes et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires et celle des associés commandités déterminent la part de celles-ci attribuée aux associés sous forme de dividende **dans les conditions visées à l'article 26. »**

L'article 26 des statuts stipule que « le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes portées en réserve en application de la Loi ou des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Sur ce bénéfice, l'assemblée générale prélève, ensuite, les sommes qu'elle juge à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau.

Le solde, s'il en existe, est attribué aux associés sous forme de dividende conformément aux dispositions qui suivent. **Le montant du dividende revenant aux actions et aux Parts sera déterminé et réparti selon les ordres de priorité suivants,** ce que chacun des commanditaires et commandités accepte expressément :

- Rang 1 : le dividende sera réparti entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir rembourser, selon leur qualité de commanditaire ou de commandité, **la valeur nominale de leurs actions** et/ou le montant de leur apport en contrepartie duquel ils ont reçus des Parts dans la limite toutefois du dividende ;

- Rang 2 : s'il existe un solde (« Solde 1 »), le Solde 1 sera réparti entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir rembourser **l'éventuelle prime d'émission** versée concomitamment à la souscription de leurs actions, dans la limite toutefois du Solde 1 ;

- Rang 3 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1 et 2 (« Solde 2 »), le Solde 2 sera réparti entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir verser une somme correspondant à **un intérêt annuel de quatre (4) % capitalisé** calculé sur la période courant, pour chaque souscription, entre la date de certificat du dépositaire des fonds relatif à ladite souscription ou la date de versement des sommes représentatives des Parts (lors de la création de la Société ou lors de souscriptions ultérieures) et la date de décision de la distribution , sur la base :

- du prix de souscription de leurs actions et/ou Parts,
- diminué du montant total (ou de la valeur) de toutes distributions de quelle que nature que ce soit déjà versées auxdites actions et Parts depuis leur souscription (dividendes, primes, réserves, remboursement de tout ou partie du nominal en cas de réduction de capital, etc.).

Il est précisé que ce montant total sera apprécié au jour de la décision de distribution et que le taux de 4% sera calculé en prenant en compte la date de souscription des actions et Parts et la date des versements intervenus depuis cette date, le tout dans la limite toutefois du Solde 2 **(de sorte que l'intérêt annuel susvisé est un maximum).**

- Rang 4 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1, 2 et 3 (« Solde 3 »), le Solde 3 sera réparti (i) à concurrence de **33 % au profit de Novaxia Finance** et (ii) à concurrence de **67 % au profit des commanditaires autres que Novaxia Finance et des commandités**, au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution.

L'assemblée générale peut décider **la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves facultatives,** soit pour fournir ou compléter un dividende, soit à titre de distribution exceptionnelle, le tout selon la répartition entre les associés conforme aux dispositions susvisées; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont distribués par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice. »

1.2.4 Répartition inégalitaire du boni de liquidation au profit de la société NOVAXIA FINANCE.

L'article 29 des statuts prévoit que le boni de liquidation est réparti selon les mêmes conditions et rangs que ceux fixés à l'article 26 et décrits ci-dessus.

2. Diligences accomplies et appréciation des avantages particuliers

2.1 Diligences accomplies

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires, au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission, en particulier :

- entretien avec les conseils de la société, tant pour prendre connaissance de l'opération envisagée que du contexte dans lequel elle se situe,
- examen du projet de statuts constitutifs,
- vérification du caractère licite des droits particuliers.

2.2 Appréciation des avantages particuliers

Selon la doctrine professionnelle applicable à cette mission, il ne m'appartient pas de juger du bien-fondé de l'octroi des avantages particuliers mais d'en apprécier le caractère financier, le cas échéant.

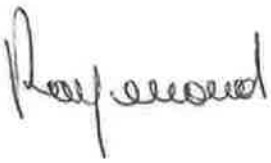
Les droits et avantages particuliers décrits ci-dessus sont des droits pécuniaires susceptibles de faire l'objet d'une évaluation.

A la date du présent rapport, la mise en œuvre de ces mécanismes présentent un caractère aléatoire en raison des aléas intrinsèques des événements les sous-tendant, notamment l'existence de bénéfices et de plus-values.

3. CONCLUSION

En conclusion de mes travaux, les avantages particuliers stipulés dans les statuts soumis à votre appréciation décrits ci-dessus et accordés au profit de personnes nommément désignées, la société NOVAXIA SARL, d'une part et la société NOVAXIA FINANCE, d'autre part, n'appellent pas d'observations de ma part.

Fait à Paris,
le 14 mars 2014



Le commissaire aux apports chargé d'apprécier les avantages particuliers

Marie-Christine Raymond

NIO 3 HOTEL 4/5*
Société en commandite par actions
Au capital de 50.001,42 euros
Siège social : 13 rue d'Uzès - 75002 Paris
2014B06664 RCS Paris

CERTIFIÉ CONFORME
À L'ORIGINAL

NOVAXIA GESTION
S.A.R.L. au capital de 1 000 €
R.C.S. Paris 520 656 570
13, rue d'uzès - 75002 PARIS
Joachim Azan

STATUTS

Mis à jour le 27 mars 2014

LES SOUSSIGNES :

- **La société Novaxia Gestion**
  Société à responsabilité limitée au capital de 1.000 €, dont le siège social est situé 13 rue d'Uzès - 75002 Paris immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 520 656 570, représentée par son gérant, Monsieur Joachim Azan ;
- **La société Novaxia Finance**
  Société par actions simplifiée au capital de 6.751 euros, dont le siège social est situé13 rue d'Uzès – 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 495 081 051, représentée par son Président Monsieur Joachim Azan ;
- **Monsieur Xavier Sterlin** demeurant 197 rue du Temple à Paris (75), né le 07 septembre 1966 à Toulouse, de nationalité française ;
- **Monsieur Richard Wrigley**, demeurant 105 rue Notre Dame des Champs à Paris (75006), né le 21 février 1948 à Heswall (Royaume-Uni), de nationalité britannique ;
- **Monsieur Daves Taieb,** demeurant 125 Avenue de Villiers à Paris (75017), né le 22 juillet 1974 à Tunis, de nationalité française ;
- **Monsieur Daniel Taieb,** demeurant 15 Rue Spontini à Paris (75116), né le 4 novembre 1969 à Issy-les-Moulineaux, de nationalité française ;
- **Monsieur Henri Benchetrit**, demeurant 27 Rue Cassiopée à Brice sous Forêt (95350), né le 28 mai 1953 à Oran, de nationalité française ;
- **Monsieur Michel Benchetrit**, demeurant 1 Rue Deleau à Neuilly sur Seine (92200), né le 11 juin 1962 à Versailles, de nationalité française ;
- **Monsieur Bruno Kahan**, demeurant 3B Square Lamartine à Paris (75116), né le 15 octobre 1950 à Boulogne Billancourt, de nationalité française ;

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts de la société en commandite par actions qu'ils ont convenu de constituer, connaissance prise notamment des conséquences liées aux dispositions particulières mentionnées dans lesdits statuts s'agissant (i) de la promesse unilatérale de vente de 100 % des actions de la Société consentie par les commanditaires au profit de la société Novaxia SARL, et (ii) de la répartition inégalitaire entre les associés du prix de cession des actions en cas de mise en œuvre de la promesse susvisée, du boni de liquidation en cas de liquidation de la Société et du montant des dividendes. Ces avantages ont donné lieu à l'établissement d'un rapport par un commissaire aux avantages particuliers désigné à l'unanimité des fondateurs.

ARTICLE I - FORME - ASSOCIES

Il existe entre les associés et propriétaires des actions créées ci-après et de toutes celles qui le seraient ultérieurement une société en commandite par actions, laquelle est constituée entre les soussignés, qui prennent respectivement les qualités suivantes :

- **La société Novaxia Gestion,**
  Société à responsabilité limitée au capital de 1.000 €, dont le siège social est sis 13 rue d'Uzès - 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 520 656 570, représentée par son gérant, Monsieur Joachim Azan ;

  Associé commandité, indéfiniment et solidairement responsable des dettes sociales,

Et,

- **La société Novaxia Finance**
  Société par actions simplifiée au capital de 6.751 euros, dont le siège social est situé13 rue d'Uzès – 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 495 081 051, représentée par son Président Monsieur Joachim Azan ;
- **Monsieur Xavier Sterlin** demeurant 197 rue du Temple à Paris (75), né le 07 septembre 1966 à Toulouse, de nationalité française ;
- **Monsieur Richard Wrigley**, demeurant 105 rue Notre Dame des Champs à Paris (75006), né le 21 février 1948 à Heswall (Royaume-Uni), de nationalité britannique ;
- **Monsieur Daves Taieb,** demeurant 125 Avenue de Villiers à Paris (75017), né le 22 juillet 1974 à Tunis, de nationalité française ;
- **Monsieur Daniel Taieb,** demeurant 15 Rue Spontini à Paris (75116), né le 4 novembre 1969 à Issy-les-Moulineaux, de nationalité française ;
- **Monsieur Henri Benchetrit**, demeurant 27 Rue Cassiopée à Brice sous Forêt (95350), né le 28 mai 1953 à Oran, de nationalité française ;
- **Monsieur Michel Benchetrit**, demeurant 1 Rue Deleau à Neuilly sur Seine (92200), né le 11 juin 1962 à Versailles, de nationalité française ;

  Monsieur Bruno Kahan, demeurant 3B Square Lamartine à Paris (75116), né le 15 octobre 1950 à Boulogne Billancourt, de nationalité française ;

  Associés commanditaires, souscripteurs d'actions émises par la Société et désignés sur la liste des associés commanditaires annexée au certificat établi par le dépositaire des fonds et aux présents statuts; ils ne répondent des dettes sociales qu'à concurrence du montant de leur apport.

La Société est régie par les articles L.226-1 à L.226-14 du Code de commerce et les articles R.226-1 et suivants du Code de commerce, ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 2 - DENOMINATION SOCIALE

La dénomination sociale est :

« NIO 3 HOTEL 4/5* ».

Dans tous les actes, lettres, factures, annonces, publications et autres documents de toute nature émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sociale doit toujours être précédée ou suivie de la mention « Société en commandite par actions » avec l'indication du montant du capital.

ARTICLE 3 - SIEGE SOCIAL - RCS - SUCCURSALES

Le siège de la Société est fixé au :

13 rue d'Uzès - 75002 Paris

Il peut être transféré :

- En tout autre lieu du département ou d'un département limitrophe par décision de la gérance qui dispose alors des pouvoirs pour modifier les statuts,
- En tout autre endroit par décision des associés prise dans les conditions requises pour la modification des statuts.

Des agences, succursales et dépôts pourront être créés en tous lieux et en tous pays par simple décision de la gérance qui pourra ensuite les transférer et les supprimer comme elle l'entendra.

ARTICLE 4 - DUREE DE LA SOCIETE

La Société sera dissoute automatiquement le 31 décembre 2025, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, les associés doivent être consultés à l'effet de décider si la Société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au président du Tribunal, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la consultation prévue ci-dessus.

ARTICLE 5 - OBJET SOCIAL

La Société a pour objet, en France ou au sein de l'Union Européenne :

- La location en meublé de tourisme, en totalité ou en fractions de tous immeubles, biens et droits immobiliers ayant vocation à porter un nombre d'étoiles mentionné dans la dénomination sociale de la Société, et la fourniture de prestations de services para-hôteliers se rattachant auxdites locations ;
- La gestion et l'exploitation, sous toutes formes et par tous moyens, de tout fonds de commerce d'hôtel ou de résidence hôtelière ou para-hôtelière ayant vocation à porter un nombre d'étoiles mentionné dans la dénomination sociale de de la Société ;
- toutes opérations industrielles, financières, commerciales, civiles, mobilières et immobilières, notamment par le biais d'emprunts et garanties, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes de nature à favoriser son développement ou son extension, pourvu que ces opérations aient vocation à porter un nombre d'étoiles mentionné dans la dénomination sociale de la Société.

ARTICLE 6 - APPORTS

6.1 Apports en numéraire des commanditaires

Les apports en numéraire s'élèvent à la somme de cinquante mille un euros et quarante-deux centimes (50.001,42 €).

Ils sont effectués par les commanditaires mentionnés sur la liste des souscripteurs sur présentation de laquelle il a été établi le certificat de la banque Palatine située au 12 rue Colbert à Versailles (78) constatant le dépôt des sommes versées par chacun d'eux à hauteur de l'intégralité de la somme souscrite.

En rémunération de cet apport, il a été créé 53.193 actions de 0,94 € de valeur nominale chacune, attribuées à chaque commanditaire en proportion de son apport.

6.2 Apports du commandité

La société Novaxia Gestion, société à responsabilité limitée au capital de 1 000 €, dont le siège social est sis 13 rue d'Uzès - 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 520 656 570, représentée par son gérant, Monsieur Joachim Azan, associée commandité, apporte en numéraire la somme de 0,94 €.

La société Novaxia Gestion, souhaitant ne conserver que la qualité de commandité, renonce expressément par les présents statuts à la qualité de commanditaire.

En rémunération de son apport, qui n'est pas porté au capital social mais est affecté au compte « Autres fonds propres » de la Société, il a été créé et attribué à la société Novaxia Gestion une (1) part d'associés.

La part du commandité sus désignée ne donne pas droit à l'attribution d'actions représentatives d'une fraction du capital social.

Pour les besoins des présents statuts, la ou les parts du ou des commandités sont désignées ci-après ensemble les « ***Parts*** ».

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à cinquante mille un euros et quarante-deux centimes (50.001,42 €) divisé en cinquante-trois mille cent-quatre-vingt-treize (53.193) actions d'une valeur nominale de quatre-vingt-quatorze centimes d'euros (0,94 €) chacune, souscrites en numéraire, libérées intégralement à la constitution, et réparties entre les commanditaires proportionnellement à leurs apports.

ARTICLE 8 - FORME DES ACTIONS - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS

Les actions ordinaires sont toutes émises en la forme nominative.

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

Chaque action donne le droit de participer, dans les conditions fixées par la loi et les présents statuts (et en particulier dans celles fixées à l'article 23 ci-après), aux décisions collectives et au vote des résolutions.

Tout associé a le droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les présents statuts.

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

Les sommes restant à verser sur les actions à libérer en espèces sont appelées par la gérance.

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

ARTICLE 9 - AUGMENTATION OU REDUCTION DU CAPITAL

Le capital social peut être augmenté ou réduit par les moyens et selon les modalités prévues par la loi, par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés commanditaires, avec l'accord de tous les associés commandités.

ARTICLE 10 - CESSION DES ACTIONS ET DES PARTS

10.1 Cession des actions

10.1.1. Les actions sont librement négociables sous réserve de ce qui suit.

a) Droit de préemption bénéficiant à la société Novaxia Sarl

Les associés commanditaires s'interdisent toute cession d'action(s) à titre onéreux (vente, échange, apport en société), avant de les avoir préalablement offertes par priorité à la société Novaxia Sarl qui disposera d'un droit de préemption pour les acquérir.

A ce titre, l'associé désirant céder ses actions devra notifier, par tout moyen écrit offrant une preuve de l'envoi, à la société Novaxia Sarl son projet de cession.

Cette notification (la « ***Notification*** ») devra préciser :

- le nombre d'actions dont la cession est envisagée,
- les nom, domicile ou siège social du cessionnaire à qui il désire céder ses actions, ainsi que, le cas échéant, de la société qui le contrôle en dernier ressort, au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce,
- le prix de cession convenu et les modalités de paiement, ainsi qu'une copie certifiée conforme de l'offre irrévocable d'acquisition par le cessionnaire.

La société Novaxia Sarl disposera d'un délai de quinze (15) jours à compter de la réception de la Notification pour notifier par tout moyen écrit offrant une preuve de son envoi sa volonté de préempter les actions de l'associé cédant aux lieux et places du cessionnaire envisagé, moyennant les mêmes prix, charges et conditions que ceux mentionnés dans la Notification (à l'exception de la date du paiement du prix des actions qui interviendra dans un délai de 30 jours maximum à compter de l'expiration du délai de préemption comme indiqué ci-après).

Si dans le délai imparti (15 jours), la société Novaxia Sarl n'a pas notifié à l'associé cédant sa volonté de préempter, ou bien si l'exercice du droit de préemption par la société Novaxia Sarl ne porte pas sur la totalité des actions que l'associé cédant envisageait de céder au cessionnaire (tel que rappelé dans la Notification), l'associé cédant recouvrera alors toute liberté pour procéder à la cession desdites actions mais uniquement aux mêmes prix, charges et conditions que ceux convenus avec le cessionnaire pressenti et mentionnés dans la Notification, sans préjudice en outre des autres dispositions des statuts.

Il en sera de même en cas de défaut de paiement par la société Novaxia Sarl de la totalité du prix des actions cédées au terme du délai indiqué ci-dessous.

En cas de préemption, le paiement du prix des actions préemptées devra intervenir dans un délai de trente (30) jours maximum à compter de l'expiration du délai de préemption. Ce paiement s'effectuera comptant, au choix de l'associé cédant, par remise de chèque ou par virement bancaire sur un compte dont il aura préalablement communiqué les références à la société Novaxia Sarl. Le transfert de propriété des actions préemptées sera soumis au paiement effectif du prix d'acquisition dans le délai

ci-dessus entre les mains de l'associé cédant (ou d'un mandataire de son choix) ou entre les mains d'un séquestre comme prévu ci-après.

Les délais ci-dessus se décomptent de manière calendaire, et il y a lieu de retenir pour les besoins des présents statuts :

- comme date de réception par Novaxia Sarl de la Notification, selon la forme prise pour la Notification, la date de signature contre décharge en cas de remise en main propre ou la date d'envoi (le cachet de la poste faisant foi) en cas de lettre simple, la date de première présentation en cas de la lettre RAR ou de courriel en cas de courriel, ou encore de la date figurant sur l'accusé de réception de la télécopie en cas d'envoi par fax ;

- comme date de notification de la préemption par Novaxia Sarl, la date d'envoi de ladite notification, le cachet de la poste faisant foi.

En cas de préemption, l'associé cédant et la société Novaxia Sarl procèderont concomitamment au paiement du prix des actions, à la signature par l'associé cédant et la remise à la société Novaxia Sarl d'un ordre de mouvements portant sur le nombre d'actions cédées, ainsi que, trois exemplaires d'un imprimé cerfa n° 2759 constituant la notification à l'administration fiscale de la cession des actions, conformément à l'article 639 du Code général des impôts, que la société Novaxia Sarl fera enregistrer à ses frais.

Si l'associé cédant ne se trouvait pas en mesure de recevoir le paiement du prix ou refusait ce paiement, ou encore refusait de signer l'ordre de mouvements ou les imprimés cerfa, le prix de ses actions pourra alors être consigné ou séquestré par la société Novaxia Sarl auprès de tout établissement bancaire ou de tout notaire. A compter de cette consignation ou ce séquestre, la société Novaxia Sarl sera alors réputée avoir rempli ses obligations au titre du paiement du prix et la cession sera alors définitivement réalisée. La société Novaxia Sarl en informera l'associé cédant.

Dans ce cas, le transfert des actions de l'associé cédant au profit de la société Novaxia Sarl interviendra automatiquement, même sans production d'un ordre de mouvement signé, le jour de la notification au gérant de la Société, par la société Novaxia Sarl, (i) de la preuve de la réception du prix de ses actions par l'associé cédant ou de la consigne ou du séquestre du prix par la société Novaxia Sarl conformément à l'alinéa ci-dessus, et (ii) de la preuve de la notification de préemption par la société Novaxia Sarl dans le délai. Le gérant de la Société devra alors enregistrer le transfert dans le registre des mouvements de titres et disposera consécutivement des pouvoirs pour régulariser s'il y a lieu les ordres de mouvement et imprimés fiscaux d'enregistrement.

Toute cession réalisée par un associé cédant en violation des dispositions du présent article 10.1.1 sera inopposable à la Société et aux autres associés. En outre, chacun des associés reconnaît expressément que les engagements susvisés sont susceptibles d'exécution forcée et renoncent à se prévaloir des dispositions de l'article 1142 du Code civil, sans préjudice toutefois des dommages et intérêts qui pourraient être sollicités en réparation intégrale d'un préjudice.

b) *Promesse unilatérale de vente au profit de la société Novaxia Sarl*

Du seul fait de sa souscription ou de l'acquisition de ses actions, chaque commanditaire consent irrévocablement à la société Novaxia Sarl, avec faculté de substitution au profit de toute personne qu'elle désignerait (y compris, au profit notamment d'un ou plusieurs tiers qui se seraient portés acquéreurs à la suite d'un mandat de vente conféré par la gérance, comme exposé à l'article 17-6 ci-après, et que Novaxia Sarl aurait agréés), une promesse unilatérale de vente de l'intégralité des actions dont il est ou sera propriétaire (étant précisé qu'en cas d'absorption de la Société par une autre société, ou de fusion avec une ou plusieurs autres sociétés dans une société nouvelle, de décision de la Société entraînant l'échange des actions contre d'autres titres, la présente promesse portera sur les titres substitués). Novaxia Sarl accepte cette promesse de vente en tant que promesse seulement, sans prendre l'engagement d'acquérir, et se réserve le droit de la lever ou non.

En cas de levée de l'option par la société Novaxia Sarl, le prix global du prix de cession de l'ensemble des actions sera égal à la dernière valorisation « VL » disponible à la date de la « Notification d'Exercice de la Promesse » (les termes « ***VL***» et « ***Notification d'Exercice de la Promesse*** » étant définis ci-après).

« ***VL***» s'entend de la valeur liquidative de la Société (i.e, pour 100 % des actions) telle que calculée par un expert indépendant désigné par le Conseil de surveillance avec le vote favorable d'au moins un membre indépendant ou, dès lors que la Société sera gérée par une société de gestion de portefeuille, par un expert indépendant désigné par ladite société de gestion de portefeuille. La désignation de l'expert indépendant interviendra sur demande de la société Novaxia Sarl auprès du Conseil de surveillance ou, selon le cas, de la société de gestion de portefeuille, à compter du 1er octobre 2019, et en tout état de cause dans les trois (3) mois précédant la levée de l'option par la société Novaxia Sarl.

Les frais de l'expert seront supportés par la société Novaxia Sarl.

Si la présente promesse est levée par la société Novaxia Sarl dans le délai visé ci-après, , le prix des actions cédées par les commanditaires sera réparti selon l'ordre de priorité suivant, ce que chacun des commanditaires accepte expressément :

- Rang 1 : le prix de cession sera réparti entre les commanditaires (au prorata de leur quote part dans le capital de la Société à la Date de Réalisation de la Promesse), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir rembourser la valeur nominale de leurs actions dans la limite toutefois du prix de cession ;

- Rang 2 : s'il existe un solde (« ***Solde 1*** »), le Solde 1 sera réparti entre les commanditaires (au prorata de leur quote part dans le capital de la Société à la Date de Réalisation de la Promesse), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir rembourser l'éventuelle prime d'émission versée concomitamment à la souscription de leurs actions dans la limite toutefois du Solde 1 ;

- Rang 3 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1 et 2 (« ***Solde 2*** »), le Solde 2 sera réparti entre les commanditaires (au prorata de leur quote part dans le capital de la Société à la Date de Réalisation de la Promesse), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir verser une somme correspondant à un intérêt annuel de quatre (4) % capitalisé calculé sur la période courant, pour chaque souscription, entre la date de certificat du dépositaire des fonds relatif à ladite souscription (lors de la création de la Société ou lors d'augmentations de capital ultérieures) et la Date de Réalisation, sur la base :

    - du prix de souscription de leurs actions,
    - diminué du montant total (ou de la valeur) de toutes distributions de quelle que nature que ce soit déjà versées auxdites actions depuis leur souscription (dividendes, primes, réserves, remboursement de tout ou partie du nominal en cas de réduction de capital, etc).

Il est précisé que ce montant total sera apprécié au jour de la Date de Réalisation de la Promesse et que le taux de 4% sera calculé en prenant en compte la date de souscription des actions et la date des versements intervenus depuis cette date,

le tout dans la limite toutefois du Solde 2 (de sorte que l'intérêt annuel susvisé est un maximum).

- Rang 4 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1, 2 et 3 (« ***Solde 3*** »), le Solde 3 sera réparti (i) à concurrence de 33 % au profit de Novaxia Finance et (ii) à concurrence de 67 % au profit des commanditaires autres que Novaxia Finance, au prorata de leur quote part dans capital de la Société à la Date de Réalisation de la Promesse.

En cas de levée de la promesse :

- chacun des associés commanditaires s'engage à ce que ses actions soient cédées libres de toute sûreté, option, revendication, de tout droit préférentiel, ou autre restriction ou limitation de quelque nature que ce soit, autres que celles prévues par la loi ou par les statuts, et à ce qu'elles soient entièrement libérées.

- les actions seront cédées avec tous les avantages et obligations qui y sont attachés, en particulier avec le droit à tout dividende non encore mis en paiement à la « Date de Réalisation » (telle que ce terme est défini ci-après).

Dans l'hypothèse où Novaxia Sarl souhaiterait lever la présente promesse, elle devra le notifier par tout moyen écrit, le même jour, à tous les commanditaires, à tout moment entre le 1er janvier 2020 et le 31 décembre 2025 à minuit, en indiquant à chacun d'entre eux la valorisation VL déterminée par l'expert indépendant pour les besoins de cette opération et consécutivement (i) le prix de cession total des actions et (ii) une simulation de la répartition du prix de cession conformément aux stipulations ci-avant (rangs 1 à 4), étant précisé que les montants définitifs de cette répartition seront arrêtés à la Date de Réalisation (ci-après la « ***Notification d'Exercice de la Promesse***»). Dans l'hypothèse où Novaxia Sarl souhaiterait user de sa faculté de substitution dans la réalisation de la Promesse, elle le précisera dans la Notification d'Exercice de la Promesse en précisant l'identité de l'acquéreur.

Si la présente promesse est levée dans la période d'exercice visée ci-avant, la réalisation de la cession des actions (et concomitamment leur transfert de propriété) aura lieu dans un délai maximum de trois (3) mois à compter de la Notification d'Exercice de la Promesse (la « ***Date de Réalisation de la Promesse*** ») par :

- la remise par les commanditaires cédants des documents suivants dument signés : un ordre de mouvements portant sur le nombre d'actions cédées et trois exemplaires d'un imprimé cerfa n° 2759 constituant la notification à l'administration fiscale de la cession des actions, conformément à l'article 639 du Code général des impôts, que la société Novaxia Sarl (ou que la/les personnes qu'elle se serait substituée(s)) fera enregistrer à ses frais ;

- la remise par Novaxia Sarl (ou de la/des personnes qu'elle se serait substituée(s)) du paiement du prix de cession des actions, lequel s'effectuera comptant au choix du commanditaire concerné par chèque bancaire ou par virement bancaire sur un compte dont il aura préalablement communiqué les références à Novaxia Sarl.

Les délais ci-dessus se décomptent de manière calendaire, et il y a lieu de retenir pour les besoins des présents statuts, comme date de Notification d'Exercice de la Promesse par Novaxia Sarl, la date d'envoi de ladite notification, le cachet de la poste faisant foi.

Les modalités d'exécution forcée de la cession en cas de défaillance de l'associé commanditaire (régularisation par le gérant et/ou renonciation à l'article 1142 du Code civil) ainsi que la sanction d'une cession en violation du présent article, telles que décrites à l'article 10.1.1 a) ci-avant s'appliquent *mutatis mutandis* au titre du présent article 10.1.1. b).

10.1.2 La cession des actions s'opère, à l'égard de la Société et des tiers, par un ordre de mouvement de compte à compte. Ce mouvement est inscrit sur le registre des mouvements de titres.

Les frais de transfert des actions sont à la charge du cessionnaire, sauf convention contraire entre les parties.

La Société tient à jour au moins semestriellement la liste des personnes titulaires d'actions avec l'indication du domicile déclaré par chacune d'elles.

La propriété des actions résulte de leur inscription au nom du ou des titulaires sur les registres ou comptes tenus à cet effet par la Société ou par le mandataire désigné à cet effet.

10.2 Cession des Parts

Les Parts des associés commandités ne peuvent être représentées par des titres négociables.

Les Parts des associés commandités ne peuvent être cédées qu'avec le consentement de tous les associés commandités et associés commanditaires. Leur cession est constatée par un acte écrit, et rendue opposable à la Société dans les formes prévues par l'article 1690 du Code civil.

Cette disposition est applicable lorsqu'un associé commandité demande à abandonner cette qualité pour devenir commanditaire.

Nonobstant ce qui précède, un associé commandité peut céder une partie de ses Parts à un associé ou à un tiers étranger à la Société qu'avec le consentement de tous les associés commandités et de la majorité en nombre et en capital des associés commanditaires.

ARTICLE 11 - INDIVISIBILITE ET DEMEMBREMENT DES ACTIONS

Chaque action est indivisible à l'égard de la Société.

Les copropriétaires d'actions indivises sont représentés aux assemblées générales par l'un d'eux ou par un mandataire unique. En cas de désaccord, le mandataire est désigné en justice à la demande du copropriétaire le plus diligent.

Le droit de vote appartient à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires, et au nu-propriétaire dans les assemblées générales extraordinaires ou spéciales.

ARTICLE 12 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES

12.1 Responsabilité des associés commanditaires

Les associés commanditaires ne sont responsables en cette qualité que jusqu'à concurrence du montant de leurs apports.

12.2 Responsabilité des associés commandités

Les associés commandités répondent indéfiniment et solidairement des dettes sociales.

ARTICLE 13 - DESIGNATION DES GERANTS

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques ou morales, associés commandités ou non associés.

Le premier gérant est désigné ci-après à l'article 31 des présents statuts.

Au cours de la vie sociale, le ou les gérants sont nommés par le commandité ou, en cas de pluralité, à l'unanimité des associés commandités.

Si une personne morale est gérante, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civile et pénale que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de cette personne morale.

ARTICLE 14 - DUREE DES FONCTIONS DES GERANTS - CESSATION DES FONCTIONS DES GERANTS

Lorsque le gérant est un associé commandité, il exerce ses fonctions pendant une durée indéterminée.

Dans les autres cas, la durée de ses fonctions est fixée par la décision qui le nomme.

Les fonctions d'un gérant prennent fin à l'expiration, le cas échéant, de la durée de son mandat, ou lorsque la limite d'âge est atteinte, ou par son décès, son incapacité, sa démission ou sa révocation par seule décision de justice.

La démission d'un gérant n'est recevable que si elle est adressée au président du Conseil de surveillance et à chacun des associés commandités par lettre recommandée avec accusé de réception ou par lettre remise en main propre contre décharge, trois mois au moins avant la clôture de l'exercice en cours; elle prend effet à cette clôture.

Un gérant est révocable par le tribunal de commerce pour cause légitime, à la demande de tout associé ou de la Société.

Lorsque les fonctions d'un gérant prennent fin, la gérance est exercée par les gérants restants en fonction. En cas de vacance de la gérance, le commandité ou en cas de pluralité des commandités, l'assemblée générale ordinaire des commandités, est immédiatement convoqué(e) pour procéder à la nomination d'un ou plusieurs gérants dans les conditions prévues aux présents statuts.

ARTICLE 15 - LIMITE D'AGE DES GERANTS

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de gérant est fixée à 70 ans révolus.

Toute nomination faite en violation de l'alinéa qui précède est nulle.

Le gérant ayant atteint la limite d'âge reste en fonctions jusqu'à l'issue de la prochaine assemblée générale ordinaire annuelle des associés commanditaires et de celle des associés commandités.

ARTICLE 16 - REMUNERATION DES GERANTS

Le gérant percevra une rémunération de 90.000 € HT par an, calculé le cas échéant *prorata temporis*.

ARTICLE 17 - POUVOIRS DES GERANTS

17.1 Le ou les gérants sont investis des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société.

17.2 Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du gérant qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Toute limitation des pouvoirs d'un gérant est inopposable aux tiers.

17.3 Un commanditaire ne peut faire aucun acte de gestion externe, même en vertu d'une procuration, sans toutefois que les autorisations préalables, les avis et conseils, les actes de contrôle et de surveillance du Conseil de surveillance puissent constituer des actes de gestion externe.

En cas de non-respect de cette interdiction, le commanditaire est tenu solidairement avec les associés commandités des dettes des engagements sociaux qui résultent des actes prohibés. Suivant le nombre et l'importance de ceux-ci, il peut être déclaré solidairement obligé pour tous les engagements sociaux ou pour quelques-uns seulement.

17.4 Dans les rapports entre associés, le ou chacun des gérants doit agir dans la limite de l'objet social, et dans l'intérêt social.

17.5 Toute décision prise par au moins deux gérants donne lieu à l'établissement d'un procès-verbal. Les procès-verbaux sont enliassés par ordre de date tenus à la disposition du Conseil de surveillance et des associés commandités. Les copies ou extraits de procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par l'un des gérants ou le président du Conseil de surveillance.

17.6 Le ou chacun des gérants peut conférer tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés ; lorsque ce ou ces objets concernent une ou des opérations exigeant l'intervention de tous les gérants, le mandat doit également émaner de tous les gérants.

Par ailleurs, la gérance devra demander, à compter du 1er octobre 2020, aux associés s'ils l'autorisent à donner un mandat de vente de 100 % des titres de la Société à un prestataire externe (notamment une banque d'affaires) moyennant un prix qui ne pourra être en-deçà de la dernière VL disponible telle que définie à l'article 10.1.1 b) ci-dessus. Dans l'hypothèse où les associés donneraient un tel mandat, le ou les tiers acquéreurs agréés par ailleurs par Novaxia SARL pourront se substituer à cette dernière dans le bénéfice de la promesse de vente décrite audit article 10.1.1 b), de sorte que les commanditaires seront tenus de céder leurs actions dans les conditions visées à cet article.

ARTICLE 18 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

18-1 Composition. Nomination

La Société est pourvue d'un Conseil de surveillance composé d'au moins trois associés commanditaires. Les membres du Conseil de surveillance, personnes physiques ou morales, ne pourront pas avoir la qualité d'associé commandité ni celle de gérant.

Le Conseil de surveillance devra être composé d'au moins un membre indépendant répondant aux critères d'indépendance établis par le rapport AFEP-MEDEF de décembre 2008, étant précisé toutefois que ce membre pourra, sans remise en cause du caractère indépendant de son mandat, être également membre du Conseil de surveillance des sociétés NIO 3 IMMO PARIS NORD, NIO 3 IMMO PARIS SUD, NIO 3 HOTEL 3/4*, NIO 3 IMMO PARIS OUEST, NIO 3 IMMO PARIS EST, NIO 3 HOTEL 4/5*, NIO 3 IMMO QUART SUD EST, NIO 3 HOTEL 2/3*, NIO 3 IMMO DIVERSIFICATION.

Les personnes morales doivent, lors de leur nomination, désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était membre du Conseil de surveillance en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Ce mandat de représentant permanent lui est donné pour la durée de celui de la personne morale qu'il représente. Si la personne morale révoque le mandat de son représentant, elle est tenue de notifier cette révocation à la Société, sans délai, par lettre recommandée, ainsi que l'identité de son nouveau représentant permanent. Il en est de même en cas de décès, démission, ou empêchement prolongé du représentant permanent.

Nonobstant ce qui précède et conformément à la loi, les membres du Conseil de surveillance sont révocables à tout moment par l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires sans que cette dernière ait à justifier sa décision.

Les membres du Conseil de surveillance sont rééligibles.

Les membres du Conseil de surveillance qui, au cours de leur mandat, viendraient à perdre leur qualité d'actionnaire, seront réputés démissionnaires d'office.

En cas de vacance par suite de décès, de démission ou autre cause, ou si le nombre des membres du Conseil de surveillance est inférieur au minimum ci-dessus fixé, le Conseil de surveillance peut pourvoir provisoirement à la nomination de nouveaux membres dans la limite ci-dessus fixée ; il est même tenu de le faire dans les quinze jours qui suivent la vacance si le nombre de ses membres est descendu en dessous de trois. Ces nominations sont ratifiées par la plus prochaine assemblée générale des associés commanditaires.

Le membre remplaçant ne demeure en fonctions que pendant le temps restant à courir jusqu'à l'expiration des fonctions de son prédécesseur.

Si les nominations provisoires ne sont pas ratifiées par l'assemblée générale, les délibérations prises par le Conseil de surveillance n'en demeurent pas moins valables.

18-2 Limite d'âge

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de membre du Conseil de surveillance est fixée à 85 ans révolus. Le membre ayant atteint cette limite d'âge reste toutefois en fonctions jusqu'à l'issue de la plus prochaine assemblée générale ordinaire annuelle des associés commanditaires.

18-3 Bureau et réunions du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance nomme parmi ses membres un président pour une durée qui ne peut être supérieure à celle de son mandat de membre du Conseil de surveillance ; il choisit en outre un secrétaire qui peut être pris parmi ses membres ou en dehors d'eux. En cas d'absence du président, le Conseil désigne un de ses membres comme président de séance.

Le Conseil se réunit, sur la convocation de son président ou de la moitié de ses membres, aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, et au moins tous les six mois, soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la lettre de convocation. Il peut être aussi convoqué par un gérant

statutaire de la Société.

Il est tenu un registre de présence qui est signé par les membres du Conseil de surveillance participant à la séance.

Les délégués du comité d'entreprise, s'il en existe, sont convoqués à chaque séance en conformité de la loi. Les commissaires aux comptes doivent être convoqués aux réunions du conseil de surveillance qui examinent les comptes annuels ou intermédiaires.

Tout membre du Conseil de surveillance pourra se faire représenter par un autre membre du conseil, mais chaque membre ne pourra disposer que d'un seul pouvoir au cours d'une même séance.

La présence de la moitié des membres (présents ou représentés) du Conseil de surveillance au moins est nécessaire pour la validité de ses délibérations.

Les délibérations sont prises à la majorité des membres présents ou représentés ; en cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Le ou les gérant(s) statutaire(s) ont le droit d'assister à titre consultatif aux séances du Conseil de surveillance, auxquelles ils doivent être convoqués.

Les délégués du comité d'entreprise assistent à la séance avec voix consultative.

Les délibérations du Conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux transcrits ou enliassés dans un registre spécial ; ils sont signés par le président et le secrétaire, ou par la majorité des membres présents.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par le gérant statutaire ou par l'un des gérants statutaires s'il en existe plusieurs, et en outre par l'un des membres du Conseil de surveillance.

18-4 Fonctions du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la Société. Il dispose notamment à cet effet des mêmes pouvoirs que les commissaires aux comptes. Cependant la fonction dévolue au Conseil de surveillance est plus étendue que celle confiée aux commissaires aux comptes, qui n'effectuent pas un contrôle de la gestion de la Société.

Le Conseil de surveillance fait un rapport à l'assemblée générale ordinaire annuelle, dans lequel il signale, notamment, les irrégularités et inexactitudes relevées dans les comptes de l'exercice. Ce rapport est mis à la disposition des associés commanditaires qui peuvent en prendre connaissance au siège social, à compter de la convocation à l'assemblée générale.

Il est saisi en même temps que les commissaires aux comptes des documents mis à la disposition de ceux-ci.

Il peut convoquer l'assemblée générale des associés commanditaires ainsi que l'assemblée des associés commandités, après en avoir informé par écrit la gérance.

18-5 Rémunération

Il peut être alloué au Conseil de surveillance une rémunération annuelle (à titre de jetons de présence) fixée par l'assemblée générale ordinaire des commanditaires, sans qu'il soit besoin de recueillir l'accord des commandités, dont le montant est porté dans les frais généraux.

Le Conseil de surveillance répartit cette rémunération librement entre ses membres.

La rémunération du président est fixée par le Conseil de surveillance.

18-6 Durée du mandat des membres du Conseil de surveillance

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour une durée de 6 exercices, et renouvelés par l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires, sans que les commandités puissent participer à leur désignation.

Les membres du Conseil de surveillance sont rééligibles.

Les fonctions d'un membre du Conseil de surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé, et tenue dans l'année au cours de laquelle expire son mandat.

ARTICLE 19 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

19-1 Le contrôle de la Société est exercé, concurremment avec le Conseil de surveillance, par un ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires et un ou plusieurs commissaires suppléants, remplissant les conditions fixées par les articles L.820-1 et suivants du Code de commerce, désignés pour six exercices, et qui accomplissent leurs missions dans les conditions et avec les pouvoirs prévus par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, et notamment par les articles L.823-9 et suivants du Code de commerce.

19-2 Le ou les commissaires aux comptes sont désignés par l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires et sont rééligibles ; toutefois, les premiers commissaires sont désignés ci-après à l'article 32.

Ils doivent être convoqués à la séance du Conseil de surveillance qui arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les réunions d'assemblées d'associés commanditaires.

ARTICLE 20 - CONVENTIONS REGLEMENTEES

20-1 Toute convention entre la Société et l'un de ses gérants, ou l'un des membres de son Conseil de surveillance, ou l'un de ses associés commanditaires détenant une fraction des droits de vote supérieure à 10%, ou s'il s'agit d'une société actionnaire, la société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, soit directement, soit indirectement, soit par personne interposée, doit être soumise à l'autorisation préalable du Conseil de surveillance.

Il en est ainsi même pour les conventions entre la Société et une autre entreprise si l'un des gérants ou l'un des membres du Conseil de surveillance de la Société est propriétaire, associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, directeur général, membre du directoire ou membre du conseil de surveillance de l'entreprise.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux conventions portant sur des opérations courantes de la Société et conclues à des conditions normales.

Le gérant ou le membre intéressé du Conseil de surveillance ou le commanditaire est tenu d'informer ledit Conseil dès qu'il a connaissance d'une convention soumise à autorisation. Il ne peut, le cas échéant, prendre part au vote sur l'autorisation sollicitée.

Le président du Conseil de surveillance donne avis aux commissaires aux comptes de toutes les conventions autorisées visées ci-dessus dans le délai d'un mois à compter de leur conclusion et soumet celles-ci à l'approbation de la plus prochaine assemblée générale.

Lorsque l'exécution des conventions conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs a été poursuivie au cours du dernier exercice, les commissaires aux comptes sont informés de cette situation dans le délai d'un mois à compter de la clôture de l'exercice.

20-2 A peine de nullité du contrat, il est interdit aux gérants et aux membres du Conseil de surveillance, autres que les personnes morales, de contracter, sous quelque forme que ce soit, des emprunts auprès de la Société, de se faire consentir par elle un découvert en compte courant ou autrement, ainsi que de faire cautionner ou avaliser par elle leurs engagements envers les tiers.

Cette interdiction s'applique aux représentants permanents des personnes morales exerçant les fonctions de gérant ou membre du conseil de surveillance. Elle s'applique également aux conjoints, ascendants et descendants de toutes personnes visées au présent paragraphe, ainsi qu'à toute personne interposée.

ARTICLE 21 - EXPRESSION DE LA VOLONTE DE TOUS LES ASSOCIES

21-1 Sous réserve des exceptions découlant d'une disposition expresse des présents statuts, les décisions des associés commanditaires ne sont opposables aux associés, à la Société, comme aux tiers, qu'après constatation de la concordance de la volonté exprimée par les associés commandités, avec le vote de l'assemblée générale des associés commanditaires, et le cas échéant, dans les cas prévus par le Code de commerce, le vote de l'assemblée générale des associés porteurs d'actions de préférence.

21-2 La concordance requise résulte d'un procès-verbal dressé par la gérance faisant mention expresse du résultat de la double consultation.

21-3 Les procès-verbaux sont établis à la suite les uns des autres sur le registre spécial des délibérations d'associés, tenu dans les conditions visées par la loi.

ARTICLE 22 - DECISIONS DES ASSOCIES COMMANDITES

Les décisions des commandités sont prises en Assemblée ou par consultation écrite.

Toutefois, la consultation écrite n'est pas possible et une Assemblée est obligatoire dans les trois cas suivants :

- pour l'approbation des comptes annuels,
- lorsque la réunion a été demandée par l'un des commandités,
- pour l'approbation d'une modification du capital social prévue par un projet de plan de sauvegarde ou de redressement de la Société.

22.1 Assemblée des commandités

22.1.1 Convocation

L'assemblée des associés commandités est convoquée par la gérance ou par le Conseil de surveillance ou par le liquidateur quinze jours au moins avant la date fixée pour la réunion par lettre simple ou recommandée avec demande d'avis de réception.

L'assemblée se réunit au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la lettre de convocation.

L'assemblée peut également valablement délibérer sur convocation verbale si tous les associés sont présents ou représentés.

22.1.2 Tenue

L'assemblée est présidée par le plus âgé des gérants associés présents. A défaut, l'assemblée convoquée désigne le président de séance. L'assemblée convoquée par un mandataire de justice est présidée par ce dernier. Pendant la liquidation, la présidence est exercée par le liquidateur.

Un associé peut se faire représenter par un autre associé commandité.

Un associé ne peut représenter qu'un seul commandité.

22.1.3 Procès-verbal

Toute délibération des associés est constatée par un procès-verbal qui indique la date et le lieu de réunion, les noms et prénoms des associés présents, les documents et rapports soumis à la discussion, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

Sous réserve des adaptations découlant de la catégorie d'associés consultés, le texte des résolutions est identique à celui des résolutions qui sont soumises d'autre part à l'assemblée générale des associés commanditaires.

Le procès-verbal doit être signé par chacun des associés présents.

Les copies ou extraits de procès-verbaux sont valablement certifiés conformes par le gérant, ou en cas de pluralité de gérants, par l'un d'eux.

22-2 Consultation écrite

Les associés commandités peuvent être consultés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La lettre contient le texte des projets de résolution, lequel - sous réserve des adaptations découlant de la catégorie d'associés consultés - est rédigé dans les mêmes termes que celui des résolutions qui sont d'autre part soumises à l'assemblée générale des associés commanditaires, ainsi que tous les documents prévus par la loi.

L'associé exprime sa décision, au pied de chaque résolution, par mention manuscrite: « OUI » ou « NON », l'absence de mention équivalente à un « OUI », et fait retour du texte des résolutions par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postée dans les dix jours de la réception de la lettre de consultation.

Le procès-verbal rédigé par la gérance fait mention de la consultation écrite et la réponse de chaque associé lui est annexée.

22-3 Majorité

Sous réserve d'autres dispositions expresses et impératives des présents statuts ou de la loi, les décisions des associés commandités sont prises dans les conditions suivantes:

- décisions extraordinaires à l'unanimité de tous les associés commandités. Toutefois, la transformation de la société en société anonyme ou en société à responsabilité limitée est décidée avec l'accord de la majorité des associés commandités ;
- décisions ordinaires : à la majorité en nombre des associés commandités.

ARTICLE 23 - ASSEMBLEES D'ASSOCIES COMMANDITAIRES

Les décisions des commanditaires sont prises en Assemblée.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent qu'en ce qu'elles ne contredisent pas (i) les règles fixées par le Code de commerce aux assemblées générales ordinaires et extraordinaires des sociétés anonymes, dans la mesure où ces dernières régissent à tous égards les assemblées d'associés commanditaires, et (ii) celles visées par l'article L.226-1 et suivants du Code précité.

23-1 Nature des assemblées

Les assemblées générales ordinaires sont celles qui sont appelées à prendre toutes décisions qui ne modifient pas les statuts.

Les assemblées générales extraordinaires sont celles appelées à décider ou autoriser des modifications directes ou indirectes des statuts.

Les assemblées spéciales réunissent les titulaires d'actions d'une catégorie déterminée pour statuer sur une modification des droits des associés commanditaires de cette catégorie.

Les délibérations des assemblées générales obligent tous les associés commanditaires, même absents, dissidents ou incapables.

23-2 Convocation des assemblées

Les assemblées générales sont convoquées soit par la gérance, ou à défaut par le Conseil de surveillance, ou par le ou les commissaires aux comptes, soit par un mandataire désigné par le président du tribunal de commerce statuant en référé à la demande d'un ou de plusieurs associés commanditaires réunissant au moins 5% du capital.

En cas de pluralité de gérants, chacun des gérants peut procéder à la convocation.

Pendant la période de liquidation, les assemblées sont convoquées par le ou les liquidateurs.

Les assemblées générales sont réunies au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans l'avis de convocation.

La convocation est faite par lettre simple ou par courrier électronique (sous réserve dans ce dernier cas d'avoir recueilli préalablement l'accord du commanditaire concerné), quinze jours au moins avant la date prévue pour la réunion, à moins qu'un commanditaire ne sollicite un autre mode de convocation dans les formes prévues pour les sociétés anonymes.

23-3 Ordre du jour

L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs associés commanditaires, représentant la fraction du capital social et agissant dans les conditions et délais fixés par la loi, ont la faculté de requérir par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour, lequel ne peut être modifié sur deuxième convocation.

Elle peut toutefois, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs membres du Conseil de surveillance et procéder à leur remplacement dans les conditions fixées par la loi.

23-4 Accès aux assemblées - Pouvoirs

Tout commanditaire a droit d'assister aux assemblées générales et de participer aux délibérations. Il peut également s'y faire représenter conformément à la législation en vigueur.

23-5 Feuille de présence

A chaque assemblée est tenue une feuille de présence contenant les indications prescrites par la loi. Cette feuille de présence, dûment émargée par les associés commanditaires présents et les mandataires à laquelle sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire, ainsi que les formulaires de vote par correspondance, est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée.

23-6 Bureau

Les assemblées sont présidées par le gérant ou par les gérants s'ils sont plusieurs.

Si l'assemblée est convoquée par le Conseil de surveillance, elle est présidée par le président du Conseil ou l'un de ses membres désignés à cet effet.

En cas de convocation par les commissaires aux comptes ou par un mandataire de justice, l'assemblée est présidée par celui ou l'un de ceux qui l'ont convoquée.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par deux associés commanditaires présents et acceptant, représentant tant par eux-mêmes que comme mandataires, le plus grand nombre d'actions.

Le bureau ainsi composé désigne un secrétaire qui peut ne pas être commanditaire.

23-7 Procès-verbaux

Les délibérations des assemblées sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial, coté et paraphé.

Toutefois, ces procès-verbaux peuvent être établis sur des feuillets mobiles numérotés et paraphés sans discontinuité.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés par l'un des gérants.

Après la dissolution de la Société et pendant la liquidation, les copies ou extraits sont valablement certifiés par le seul liquidateur.

23-8 Vote

Chaque action donne droit à une voix.

23-9 Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire est réunie au moins une fois l'an, dans les six mois de la clôture de l'exercice social pour statuer sur les comptes de cet exercice, sous réserve de prolongation de ce délai par décision de justice.

Elle ne délibère valablement sur première convocation que si les associés commanditaires présents, représentés ou ayant eu recours au vote par correspondance possèdent au moins le cinquième des actions ayant le droit de vote.

Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Elle statue à la majorité des voix dont disposent les associés commanditaires présents, représentés ou ayant régulièrement recouru au vote par correspondance.

La validité de ses décisions est soumise à la concordance avec les décisions des associés commandités, prises dans les conditions indiquées à l'article 22.

23-10 Assemblée générale extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts, dans toutes leurs dispositions, les modifications quelles qu'elles soient, autorisées par la loi.

Elle ne peut augmenter les engagements des associés commanditaires sous réserves des opérations résultant d'un regroupement d'actions régulièrement effectué.

L'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement que si les associés commanditaires présents, représentés ou ayant recouru au vote par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, le quart, et sur deuxième convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote.

A défaut de ce dernier quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée avec même quorum du cinquième à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée.

Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les commanditaires présents, représentés ou ayant régulièrement recouru au vote par correspondance, la validité de ses décisions étant soumise à la concordance avec les décisions des associés commandités, prises dans les conditions indiquées à l'article 22.

Par dérogation légale aux dispositions qui précèdent, l'assemblée générale qui décide une augmentation de capital par voie d'incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission peut statuer aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale ordinaire, la validité de sa décision étant soumise à la concordance avec la décision des associés commandités, prise dans les conditions indiquées à l'article 22.

23-11 Assemblée spéciale

S'il existe plusieurs catégories d'actions, aucune modification ne peut être faite au droit des actions d'une de ces catégories sans vote conforme d'une assemblée générale extraordinaire ouverte à tous les associés commanditaires, et en outre sans vote également conforme d'une assemblée spéciale ouverte aux seuls propriétaires d'actions de la catégorie intéressée.

Les assemblées spéciales sont convoquées dans les mêmes conditions que l'assemblée générale extraordinaire.

Elles ne délibèrent valablement que si les associés commanditaires concernés présents, représentés ou ayant recouru au vote par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, le tiers, et sur deuxième convocation, le cinquième des actions concernées. Les délibérations sont valablement prises à la majorité des deux tiers des voix des commanditaires présents ou représentés.

ARTICLE 24 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

Par dérogation à ce qui précède, le premier exercice social prendra fin le 31 décembre 2015.

ARTICLE 25 - COMPTES ANNUELS

25-1 A la clôture de chaque exercice, la gérance dresse l'inventaire et les comptes annuels, puis établit le rapport de gestion.

Le cas échéant, la gérance établit et publie les comptes consolidés, ainsi que le rapport sur la gestion du groupe.

25-2 Dans le délai de six mois après chaque clôture de l'exercice, l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires et celle des associés commandités approuvent les comptes annuels, connaissance prise du rapport de gestion et du rapport des commissaires aux comptes; s'il y a lieu, les comptes consolidés et le rapport sur la gestion du groupe sont présentés à ces assemblés.

Toutes mesures d'information et de communication sont en conformité avec la loi.

25-3 Les comptes annuels sont publiés dans les conditions prévues par la loi.

ARTICLE 26 - DROITS AUX BENEFICES

Sur le bénéfice de chaque exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, sont tout d'abord prélevées les sommes à porter en réserve en application de la Loi.

Ainsi, il est prélevé 5 % pour constituer le fonds de réserve légale ; ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque ledit fonds atteint le dixième du capital social ; il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la réserve légale est descendue en dessous de cette fraction.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes portées en réserve en application de la Loi ou des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Sur ce bénéfice, l'assemblée générale prélève, ensuite, les sommes qu'elle juge à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau.

Le solde, s'il en existe, est attribué aux associés sous forme de dividende conformément aux dispositions qui suivent. Le montant du dividende revenant aux actions et aux Parts sera déterminé et réparti selon les ordres de priorité suivants : ce que chacun des commanditaires et commandités accepte expressément :

- Rang 1 : le dividende sera réparti entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir rembourser, selon leur qualité de commanditaire ou de commandité, la valeur nominale de leurs actions et/ou le montant de leur apport en contrepartie duquel ils ont reçus des Parts dans la limite toutefois du dividende ;

- Rang 2 : s'il existe un solde (« ***Solde 1*** »), le Solde 1 sera réparti entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir rembourser l'éventuelle prime d'émission versée concomitamment à la souscription de leurs actions, dans la limite toutefois du Solde 1 ;

- Rang 3 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1 et 2 (« ***Solde 2*** »), le Solde 2 sera réparti entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres

détenus par chacun d'eux - actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir verser une somme correspondant à un intérêt annuel de quatre (4) % capitalisé calculé sur la période courant, pour chaque souscription, entre la date de certificat du dépositaire des fonds relatif à ladite souscription ou la date de versement des sommes représentatives des Parts (lors de la création de la Société ou lors de souscriptions ultérieures) et la date de décision de la distribution , sur la base :

- du prix de souscription de leurs actions et/ou Parts,
- diminué du montant total (ou de la valeur) de toutes distributions de quelle que nature que ce soit déjà versées auxdites actions et Parts depuis leur souscription (dividendes, primes, réserves, remboursement de tout ou partie du nominal en cas de réduction de capital, etc).
  Il est précisé que ce montant total sera apprécié au jour de la décision de distribution et que le taux de 4% sera calculé en prenant en compte la date de souscription des actions et Parts et la date des versements intervenus depuis cette date.

le tout dans la limite toutefois du Solde 2 (de sorte que l'intérêt annuel susvisé est un maximum).

- Rang 4 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1, 2 et 3 (« ***Solde 3*** »), le Solde 3 sera réparti (i) à concurrence de 33 % au profit de Novaxia Finance et (ii) à concurrence de 67 % au profit des commanditaires autres que Novaxia Finance et des commandités, au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution.

L'assemblée générale peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves facultatives, soit pour fournir ou compléter un dividende, soit à titre de distribution exceptionnelle, le tout selon la répartition entre les associés conforme aux dispositions susvisées; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont distribués par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

Les pertes, s'il en existe, sont, après l'approbation des comptes par l'assemblée générale, inscrites à un compte spécial pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

ARTICLE 27 - AFFECTATION

Après approbation des comptes et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires et celle des associés commandités déterminent la part de celles-ci attribuée aux associés sous forme de dividende dans les conditions visées à l'article 26 ci-avant.

L'écart de réévaluation n'est pas distribuable.

S'il y a lieu, l'assemblée affecte la part non distribuée du bénéfice distribuable de l'exercice dans les proportions qu'elle détermine, soit à un ou plusieurs fonds de réserves, généraux ou spéciaux, qui restent à la disposition, soit au compte « report à nouveau ».

Les pertes, s'il en existe, sont portées en report à nouveau à moins que l'assemblée ne décide de les compenser avec les réserves existantes.

ARTICLE 28 - DISSOLUTION

La Société n'est pas dissoute par le décès, la dissolution, l'incapacité, la faillite personnelle, la mise en redressement ou en liquidation judiciaire, l'interdiction d'exercer une profession commerciale frappant l'un des associés commandités. En cas de décès, la Société continue avec les héritiers de l'associé décédé, dans les conditions prévues à l'article L.222-10 du Code de commerce. Il en est de même en cas de survenance de l'un des évènements affectant un commanditaire.

La Société n'est pas non plus dissoute par la cessation des activités d'un gérant, associé ou non.

L'associé commandité en cause perd sa qualité d'associé commandité, mais reste commanditaire, s'il l'était déjà avant cet évènement. Il a droit au remboursement de la valeur des droits attachés à sa qualité d'associé commandité. Ce remboursement, dont la valeur sera fixée, en cas de désaccord entre les parties, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, sera à la charge des associés commandités par parts égales.

Les associés, par décision prise dans les conditions prévues pour la modification des statuts, peuvent également dissoudre la société par anticipation.

ARTICLE 29 - LIQUIDATION

La liquidation de la Société dissoute intervient dans les conditions fixées par le Code de commerce.

Le ou les liquidateurs, sauf décision contraire de l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires, continue(nt) les affaires en cours jusqu'à leur achèvement.

Le boni de liquidation est réparti selon les mêmes conditions et rangs que ceux fixés à l'article 26 ci-avant, étant précisé que les termes « la date de la décision de distribution » figurant audit article 26 sont remplacés par « à la date de la décision de liquidation ».

ARTICLE 30 - CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la Société ou de sa liquidation, soit entre les associés commanditaires et la Société, soit entre les associés commanditaires eux-mêmes, au sujet des affaires sociales, sont soumises à la juridiction des tribunaux compétents du lieu du siège social.

ARTICLE 31 - NOMINATION DU GERANT

I.- Le premier gérant de la Société est :

> **La société Novaxia Gestion,**
> Société à responsabilité limitée au capital de 1.000 €, dont le siège social est sis 13 rue d'Uzès - 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 520 656 570, représentée par son gérant, Monsieur Joachim Azan.

La société Novaxia Gestion déclare en outre qu'à sa connaissance, il n'existe à son égard aucune incompatibilité d'exercice du mandat de gérant, qu'elle ou son représentant permanent ne fait pas l'objet d'une quelconque mesure ou décision d'interdiction de gérer une société commerciale; qu'en conséquence, elle accepte le mandat de gérant.

II - La société Novaxia Gestion exercera ses fonctions pendant une durée indéterminée jusqu'à ce que la société Novaxia Asset Management (NAM), société de gestion de portefeuille en cours de création, soit agréée comme telle par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Dès lors que cet agrément sera obtenu, NAM se substituera à la société Novaxia Gestion pour exercer les fonctions de Gérant (non commandité) de la Société pour une durée indéterminée.

ARTICLE 32 - NOMINATION DES MEMBRES DES ORGANES DE CONTROLE

I - Nomination des membres du Conseil de surveillance

Sont nommés premiers membres du Conseil de surveillance :

- **Monsieur Richard Wrigley**, demeurant 105 rue Notre Dame des Champs à Paris (75006), né le 21 février 1948 à Heswall (Royaume-Uni), de nationalité britannique ;

- **Monsieur Daves Taieb,** demeurant 125 Avenue de Villiers à Paris (75017), né le 22 juillet 1974 à Tunis, de nationalité française ;

- **Monsieur Xavier Sterlin** demeurant 197 rue du Temple à Paris (75), né le 07 septembre 1966 à Toulouse, de nationalité française ;

Associés commanditaires, lesquels déclarent remplir la condition de limite d'âge exigée par l'article 18 ci-dessus ; qu'à leur connaissance, il existe à leur égard aucune incompatibilité d'exercice du mandat de membre du Conseil de surveillance, qu'ils ne font pas l'objet d'une quelconque mesure ou décision d'interdiction de contrôler la gestion d'une société commerciale ; qu'en conséquence, ils acceptent le mandat ci-dessus.

En outre, Monsieur Daves Taieb déclare qu'il répond aux critères d'indépendance décrits au Code AFEP/MEDEF et aux présents statuts, étant précisé toutefois qu'il pourra, sans remise en cause du caractère indépendant de son mandat, être également membre du Conseil de surveillance des sociétés NIO 3 IMMO PARIS NORD, NIO 3 IMMO PARIS SUD, NIO 3 HOTEL ¾*, NIO 3 IMMO PARIS OUEST, NIO 3 IMMO PARIS EST, NIO 3 HOTEL 4/5*, NIO 3 IMMO QUART SUD EST, NIO 3 HOTEL 2/3*, NIO 3 IMMO DIVERSIFICATION.

Les membres du Conseil de surveillance exerceront leurs fonctions aux conditions de durée définies à l'article 18 ci-dessus.

II - Nomination des premiers commissaires aux comptes

Sont nommés commissaires aux comptes :

- **Commissaire aux comptes titulaire**: Monsieur Jean Besson, commissaire aux comptes situé 6 Allée du Garde Messier – 91370 Verrieres-le-buisson, membre de la compagnie régionale des commissaires aux comptes de Paris ;
- **Commissaire aux comptes suppléant** : Monsieur Yann Souris, commissaire aux comptes situé 17 rue Jeanne Braconnier - 92360 Meudon la Forêt, membre de la compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles.

Lesquels ont préalablement déclarés qu'ils sont régulièrement inscrits sur la liste visée à l'article L.822-1 du Code de commerce, et qu'il n'existe à leur connaissance aucune cause d'interdiction ou d'incompatibilité pour l'exercice de la mission de commissaires aux comptes de la Société présentement constituée; qu'en conséquence ils acceptent cette mission.

ARTICLE 33 - ANNEXES AUX STATUTS

Sont annexés aux statuts, à savoir:

- L'état des actes accomplis pour le compte de la société en formation (annexe n°1),
- Le rapport du commissaire aux avantages particuliers (annexe n°2).

ARTICLE 34 - ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION – POUVOIR AU GERANT

Conformément à la loi, la Société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation au registre du Commerce et des Sociétés.

En attendant l'accomplissement de la formalité d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, les associés soussignés donnent mandat exprès à la société Novaxia Gestion, société à responsabilité limitée au capital de 1.000 €, dont le siège social est sis 13 rue d'Uzès – 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 520 656 570, représentée par son gérant, Monsieur Joachim Azan :

- D'ouvrir tout compte bancaire ou postal,
- Accomplir les démarches administratives et la prospection nécessaires à la constitution et à la mise en route de l'activité sociale,
- Passer et souscrire, pour le compte de la Société en formation, les actes et engagements entrant dans l'objet statutaire et conformes à l'intérêt social, à l'exclusion de ceux pour lesquels il est requis une autorisation préalable des associés.

Ces actes et engagements seront repris par la Société du seul fait de son immatriculation au registre de Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 35 - FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présents statuts sont à la charge de la Société, portés aux frais généraux dès le premier exercice social et avant toute distribution de bénéfice.
En attendant l'immatriculation de la Société, ils seront avancés par les associés commanditaires ou l'un d'entre eux.

ARTICLE 36 - POUVOIRS

Tous pouvoirs sont conférés aux porteurs d'originaux, copies ou extraits certifiés conformes des présents statuts en vue de l'accomplissement de toutes formalités.

ANNEXE 1

Etats des actes accomplis pour le compte de la société en formation avant la signature des statuts

- Ouverture d'un compte bancaire auprès de la banque Palatine située au 12 rue Colbert à Versailles (78) pour dépôt des fonds composant le capital social ;
- Mise à disposition de locaux pour l'établissement du siège social de la Société par la SCI UZES 13

ANNEXE 2

Rapport du commissaire aux avantages particuliers

MARIE-CHRISTINE RAYMOND

19, AVENUE DE MESSINE
75 008 PARIS

Société NIO 3 HOTEL 4/5*
13, rue d'Uzès
75 002 PARIS

RAPPORT DU COMMISSAIRE

AUX APPORTS

CHARGE D'APPRECIER LES AVANTAGES PARTICULIERS

DROITS PARTICULIERS

AU PROFIT DE PERSONNES NOMMEMENT DESIGNEES

RAPPORT DU COMMISSAIRE
AUX APPORTS
CHARGE D'APPRECIER LES AVANTAGES PARTICULIERS

Messieurs les Associés,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par décision unanime des associés fondateurs en date du 11 mars 2014 concernant les droits particuliers stipulés au profit de personnes nommément désignées par la société NIO 3 HOTEL 4/5*, j'ai établi le présent rapport prévu aux articles L 225-14 et R 225-14 du Code de commerce.

Il m'appartient de décrire et d'apprécier les droits particuliers stipulés au profit de personnes nommément désignées

A cet effet, j'ai effectué les diligences estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

A aucun moment, je ne me suis trouvée dans l'un des cas d'incompatibilité, d'interdiction ou de déchéance prévus par la loi.

Le présent rapport ne peut pas être utilisé dans un autre contexte que cette opération.

Il vous est présenté selon le plan suivant :

1. **Présentation de l'opération et description des avantages particuliers,**
2. **Diligences accomplies et appréciation des avantages particuliers**
3. **Conclusion**

1. Présentation de l'opération et description des avantages particuliers

1.1 Présentation de l'opération

La société NIO 3 HOTEL 4/5* est une société en commandite par actions au capital de 50 001,42 euros en cours d'immatriculation et son siège social est situé 13, rue d'Uzès 75 002 PARIS.

La Société a pour objet, en France ou au sein de l'Union Européenne :

- La location en meublé de tourisme, en totalité ou en fractions de tous immeubles, biens et droits immobiliers ayant vocation à porter un nombre d'étoiles mentionné dans la dénomination sociale de la Société, et la fourniture de prestations de services para-hôteliers se rattachant auxdites locations ;
- La gestion et l'exploitation, sous toutes formes et par tous moyens, de tout fonds de commerce d'hôtel ou de résidence hôtelière ou para-hôtelière ayant vocation à porter un nombre d'étoiles mentionné dans la dénomination sociale de de la Société ;
- La prise de participations, à la création ou postérieurement, dans toutes sociétés ayant une activité dans la location en meublé de tourisme, la gestion et l'exploitation de tout fonds de commerce d'hôtel ou de résidence hôtelière ou para hôtelière ayant vocation à porter un nombre d'étoiles mentionné dans la dénomination sociale de la Société et la fourniture de prestations de services para-hôteliers se rattachant auxdites locations ;
- toutes opérations industrielles, financières, commerciales, civiles, mobilières et immobilières, notamment par le biais d'emprunts et garanties, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes de nature à favoriser son développement ou son extension, pourvu que ces opérations aient vocation à porter un nombre d'étoiles mentionné dans la dénomination sociale de la Société.

Le capital souscrit de 50 001,42 euros est divisé en 53 193 actions de 0,94 euros de nominal chacune, ainsi réparti entre les associés commanditaires :

- 1 action à la société NOVAXIA FINANCE
- 1 action à Monsieur Xavier STERLIN
- 1 action à Monsieur Richard WRIGLEY,
- 10 638 actions à Monsieur Daves TAIEB,
- 10 638 actions à Monsieur Daniel TAIEB,
- 10 638 actions à Monsieur Henri BENCHETRIT
- 10 638 actions à Monsieur Michel BENCHETRIT
- 10 638 actions à Monsieur Bruno KAHAN

La société NOVAXIA GESTION, unique associé commandité, indéfiniment et solidairement responsable des dettes sociales, reçoit à la constitution de la société une part d'associé commandité en contrepartie de son apport de 0,94 euros en numéraire.

Cette part n'entre pas dans la composition du capital social et ne donne pas droit à l'attribution d'actions représentatives d'une fraction du capital social. L'apport est affecté à un compte « Autres fonds propres ».

Il est envisagé de stipuler dans les statuts de la société en formation des avantages particuliers **au profit** d'une part, de **la société NOVAXIA SARL**, société à responsabilité limitée au capital de 2 739 000 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 491 385 615 et dont le siège social est situé 13, rue d'Uzès 75 002 Paris, et d'une part , **au profit de la société NOVAXIA FINANCE,** société par actions simplifiée au capital de 6 751 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 495 081 051 et dont le siège social est situé 13, rue d'Uzès 75 002 Paris.

Les modalités envisagées sont les suivantes :

L'article 10.1 des statuts de la société NIO 3 HOTEL 4/5* en cours de formation prévoit un droit de préemption (a) et une promesse unilatérale de vente (b) de 100 % des actions au profit d'une personne nommément désignée, la société NOVAXIA SARL.

En cas de mise en œuvre de la promesse de vente, ce même article des statuts constitutifs stipule une répartition inégalitaire entre les associés du prix de cession des actions au profit d'un associé nommément désigné, la société NOVAXIA FINANCE.

L'article 26 - droits aux bénéfices - et l'article 27 – affectation - du projet de statuts prévoient une répartition inégalitaire des dividendes et des réserves distribuées au profit de la société NOVAXIA FINANCE.

L'article 29 du projet de statuts constitutifs stipule que la même répartition inégalitaire s'appliquerait au boni de liquidation au profit du même associé, la société NOVAXIA FINANCE.

1.2 Description des avantages particuliers

La description des droits et avantages particuliers effectuée ci-après de manière substantielle et simplifiée ne saurait se substituer à la définition exhaustive telle qu'elle figure dans les statuts.

1.2.1 Droit de préemption au profit de la société NOVAXIA SARL

L'article 10.1.1a) du projet de statuts stipule un droit de préemption au profit de la société NOVAXIA SARL dans ces termes : « Les associés commanditaires s'interdisent toute cession d'action(s) à titre onéreux (vente, échange, apport en société), avant de les avoir préalablement offertes par priorité à la société NOVAXIA SARL qui disposera d'un droit de préemption pour les acquérir ».

Ce même article fixe les modalités d'exercice de ce droit, notamment la notification du projet de cession, la notification de la volonté de préempter le cas échéant, le paiement du prix des actions préemptées.

1.2.2 Promesse unilatérale de vente au profit de la société NOVAXIA SARL et répartition inégalitaire du solde 3 du prix de cession entre les associés commanditaires au profit de la société NOVAXIA FINANCE

L'article 10.1.1. b) des statuts stipule que « chaque commanditaire consent irrévocablement à la société NOVAXIA SARL, avec faculté de substitution au profit de toute personne qu'elle désignerait (y compris, au profit notamment d'un ou plusieurs tiers (...), **une promesse unilatérale de vente de l'intégralité des actions** dont il est ou sera propriétaire (...). »

La société NOVAXIA SARL accepte cette promesse de vente sans prendre l'engagement d'acquérir, et **se réserve le droit de la lever ou non.**

Le prix de cession de l'ensemble des actions sera égal à la **valeur liquidative** de la société à la date de la notification d'exercice de la promesse et **calculée par un expert indépendant.**

Le prix des actions cédées par les commanditaires (au prorata de leur quote-part dans le capital de la société) sera réparti selon l'ordre de priorité suivant :

- rang 1 : remboursement de la valeur nominale dans la limite du prix de cession,
- rang 2 : s'il existe un solde (solde 1), remboursement de l'éventuelle prime d'émission,
- rang 3 : s'il existe un solde (solde 2), versement d'une somme correspondant à un intérêt annuel au taux de 4% capitalisé sur la base du prix de souscription diminué du montant des distributions,
- rang 4 : s'il existe un solde (solde 3), répartition à concurrence de :

33% au profit de NOVAXIA FINANCE et 67 % au profit des autres commanditaires.

Les conditions et modalités de la réalisation de cette promesse de vente sont contenues dans l'article 10.1.1. b) des statuts.

1.2.3 Répartition inégalitaire des dividendes et des réserves distribuées au profit de la société NOVAXIA FINANCE.

Aux termes mêmes de l'article 27 des statuts - Affection – « Après approbation des comptes et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires et celle des associés commandités déterminent la part de celles-ci attribuée aux associés sous forme de dividende **dans les conditions visées à l'article 26. »**

L'article 26 des statuts stipule que « le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes portées en réserve en application de la Loi ou des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Sur ce bénéfice, l'assemblée générale prélève, ensuite, les sommes qu'elle juge à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau.

Le solde, s'il en existe, est attribué aux associés sous forme de dividende conformément aux dispositions qui suivent. **Le montant du dividende revenant aux actions et aux Parts sera déterminé et réparti selon les ordres de priorité suivants,** ce que chacun des commanditaires et commandités accepte expressément :

- Rang 1 : le dividende sera réparti entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir rembourser, selon leur qualité de commanditaire ou de commandité, **la valeur nominale de leurs actions** et/ou le montant de leur apport en contrepartie duquel ils ont reçus des Parts dans la limite toutefois du dividende ;

- Rang 2 : s'il existe un solde (« Solde 1 »), le Solde 1 sera réparti entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir rembourser **l'éventuelle prime d'émission** versée concomitamment à la souscription de leurs actions, dans la limite toutefois du Solde 1 ;

- Rang 3 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1 et 2 (« Solde 2 »), le Solde 2 sera réparti entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir verser une somme correspondant à **un intérêt annuel de quatre (4) % capitalisé** calculé sur la période courant, pour chaque souscription, entre la date de certificat du dépositaire des fonds relatif à ladite souscription ou la date de versement des sommes représentatives des Parts (lors de la création de la Société ou lors de souscriptions ultérieures) et la date de décision de la distribution , sur la base :

- du prix de souscription de leurs actions et/ou Parts,
- diminué du montant total (ou de la valeur) de toutes distributions de quelle que nature que ce soit déjà versées auxdites actions et Parts depuis leur souscription (dividendes, primes, réserves, remboursement de tout ou partie du nominal en cas de réduction de capital, etc.).

Il est précisé que ce montant total sera apprécié au jour de la décision de distribution et que le taux de 4% sera calculé en prenant en compte la date de souscription des actions et Parts et la date des versements intervenus depuis cette date, le tout dans la limite toutefois du Solde 2 **(de sorte que l'intérêt annuel susvisé est un maximum).**

- Rang 4 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1, 2 et 3 (« Solde 3 »), le Solde 3 sera réparti (i) à concurrence de **33 % au profit de Novaxia Finance** et (ii) à concurrence de **67 % au profit des commanditaires autres que Novaxia Finance et des commandités**, au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution.

L'assemblée générale peut décider **la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves facultatives,** soit pour fournir ou compléter un dividende, soit à titre de distribution exceptionnelle, le tout selon la répartition entre les associés conforme aux dispositions susvisées; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont distribués par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice. »

1.2.4 Répartition inégalitaire du boni de liquidation au profit de la société NOVAXIA FINANCE.

L'article 29 des statuts prévoit que le boni de liquidation est réparti selon les mêmes conditions et rangs que ceux fixés à l'article 26 et décrits ci-dessus.

2. Diligences accomplies et appréciation des avantages particuliers

2.1 Diligences accomplies

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires, au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission, en particulier :

- entretien avec les conseils de la société, tant pour prendre connaissance de l'opération envisagée que du contexte dans lequel elle se situe,
- examen du projet de statuts constitutifs,
- vérification du caractère licite des droits particuliers.

2.2 Appréciation des avantages particuliers

Selon la doctrine professionnelle applicable à cette mission, il ne m'appartient pas de juger du bien-fondé de l'octroi des avantages particuliers mais d'en apprécier le caractère financier, le cas échéant.

Les droits et avantages particuliers décrits ci-dessus sont des droits pécuniaires susceptibles de faire l'objet d'une évaluation.

A la date du présent rapport, la mise en œuvre de ces mécanismes présentent un caractère aléatoire en raison des aléas intrinsèques des événements les sous-tendant, notamment l'existence de bénéfices et de plus-values.

3. CONCLUSION

En conclusion de mes travaux, les avantages particuliers stipulés dans les statuts soumis à votre appréciation décrits ci-dessus et accordés au profit de personnes nommément désignées, la société NOVAXIA SARL, d'une part et la société NOVAXIA FINANCE, d'autre part, n'appellent pas d'observations de ma part.

Fait à Paris,
le 14 mars 2014



Le commissaire aux apports chargé d'apprécier les avantages particuliers

Marie-Christine Raymond

NIO 3 IMMO DIVERSIFICATION
Société en commandite par actions
Au capital de 50.001,42 Euros
Siège social : 13 rue d'Uzès - 75002 Paris
2014B06646 RCS Paris

CERTIFIÉ CONFORME À L'ORIGINAL

Gérant
NOVAXIA GESTION
S.A.R.L. au capital de 1 000 €
R.C.S. Paris 520 656 570
13, rue d'uzès - 75002 PARIS

STATUTS

Mis à jour le 27 mars 2014

LES SOUSSIGNES :

- **La société Novaxia Gestion**
  Société à responsabilité limitée au capital de 1.000 €, dont le siège social est situé 13 rue d'Uzès - 75002 Paris immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 520 656 570, représentée par son gérant, Monsieur Joachim Azan ;
- **La société Novaxia Finance**
  Société par actions simplifiée au capital de 6.751 euros, dont le siège social est situé13 rue d'Uzès – 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 495 081 051, représentée par son Président Monsieur Joachim Azan ;
- **Monsieur Xavier Sterlin** demeurant 197 rue du Temple à Paris (75), né le 07 septembre 1966 à Toulouse, de nationalité française ;
- **Monsieur Richard Wrigley**, demeurant 105 rue Notre Dame des Champs à Paris (75006), né le 21 février 1948 à Heswall (Royaume-Uni), de nationalité britannique ;
- **Monsieur Daves Taieb,** demeurant 125 Avenue de Villiers à Paris (75017), né le 22 juillet 1974 à Tunis, de nationalité française ;
- **Monsieur Daniel Taieb,** demeurant 15 Rue Spontini à Paris (75116), né le 4 novembre 1969 à Issy-les-Moulineaux, de nationalité française ;
- **Monsieur Henri Benchetrit**, demeurant 27 Rue Cassiopée à Brice sous Forêt (95350), né le 28 mai 1953 à Oran, de nationalité française ;
- **Monsieur Michel Benchetrit**, demeurant 1 Rue Deleau à Neuilly sur Seine (92200), né le 11 juin 1962 à Versailles, de nationalité française ;
- **Monsieur Bruno Kahan**, demeurant 3B Square Lamartine à Paris (75116), né le 15 octobre 1950 à Boulogne Billancourt, de nationalité française ;

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts de la société en commandite par actions qu'ils ont convenu de constituer, connaissance prise notamment des conséquences liées aux dispositions particulières mentionnées dans lesdits statuts s'agissant (i) de la promesse unilatérale de vente de 100 % des actions de la Société consentie par les commanditaires au profit de la société Novaxia SARL, et (ii) de la répartition inégalitaire entre les associés du prix de cession des actions en cas de mise en œuvre de la promesse susvisée, du boni de liquidation en cas de liquidation de la Société et du montant des dividendes. Ces avantages ont donné lieu à l'établissement d'un rapport par un commissaire aux avantages particuliers désigné à l'unanimité des fondateurs.

ARTICLE I - FORME - ASSOCIES

Il existe entre les associés et propriétaires des actions créées ci-après et de toutes celles qui le seraient ultérieurement une société en commandite par actions, laquelle est constituée entre les soussignés, qui prennent respectivement les qualités suivantes :

- **La société Novaxia Gestion**,
  Société à responsabilité limitée au capital de 1.000 €, dont le siège social est sis 13 rue d'Uzès - 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 520 656 570, représentée par son gérant, Monsieur Joachim Azan ;

  Associé commandité, indéfiniment et solidairement responsable des dettes sociales,

Et,

- **La société Novaxia Finance**
  Société par actions simplifiée au capital de 6.751 euros, dont le siège social est situé13 rue d'Uzès – 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 495 081 051, représentée par son Président Monsieur Joachim Azan ;
- **Monsieur Xavier Sterlin** demeurant 197 rue du Temple à Paris (75), né le 07 septembre 1966 à Toulouse, de nationalité française ;
- **Monsieur Richard Wrigley**, demeurant 105 rue Notre Dame des Champs à Paris (75006), né le 21 février 1948 à Heswall (Royaume-Uni), de nationalité britannique ;
- **Monsieur Daves Taieb,** demeurant 125 Avenue de Villiers à Paris (75017), né le 22 juillet 1974 à Tunis, de nationalité française ;
- **Monsieur Daniel Taieb,** demeurant 15 Rue Spontini à Paris (75116), né le 4 novembre 1969 à Issy-les-Moulineaux, de nationalité française ;
- **Monsieur Henri Benchetrit**, demeurant 27 Rue Cassiopée à Brice sous Forêt (95350), né le 28 mai 1953 à Oran, de nationalité française ;
- **Monsieur Michel Benchetrit**, demeurant 1 Rue Deleau à Neuilly sur Seine (92200), né le 11 juin 1962 à Versailles, de nationalité française ;
- **Monsieur Bruno Kahan**, demeurant 3B Square Lamartine à Paris (75116), né le 15 octobre 1950 à Boulogne Billancourt, de nationalité française ;

  Associés commanditaires, souscripteurs d'actions émises par la Société et désignés sur la liste des associés commanditaires annexée au certificat établi par le dépositaire des fonds et aux présents statuts; ils ne répondent des dettes sociales qu'à concurrence du montant de leur apport.

La Société est régie par les articles L.226-1 à L.226-14 du Code de commerce et les articles R.226-1 et suivants du Code de commerce, ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 2 - DENOMINATION SOCIALE

La dénomination sociale est :

« NIO 3 IMMO DIVERSIFICATION ».

Dans tous les actes, lettres, factures, annonces, publications et autres documents de toute nature émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sociale doit toujours être précédée ou suivie de la mention « Société en commandite par actions » avec l'indication du montant du capital.

ARTICLE 3 - SIEGE SOCIAL - RCS - SUCCURSALES

Le siège de la Société est fixé au :

13 rue d'Uzès - 75002 Paris

Il peut être transféré :

- En tout autre lieu du département ou d'un département limitrophe par décision de la gérance qui dispose alors des pouvoirs pour modifier les statuts,
- En tout autre endroit par décision des associés prise dans les conditions requises pour la modification des statuts.

Des agences, succursales et dépôts pourront être créés en tous lieux et en tous pays par simple décision de la gérance qui pourra ensuite les transférer et les supprimer comme elle l'entendra.

ARTICLE 4 - DUREE DE LA SOCIETE

La Société sera dissoute automatiquement le 31 décembre 2025, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, les associés doivent être consultés à l'effet de décider si la Société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au président du Tribunal, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la consultation prévue ci-dessus.

ARTICLE 5 - OBJET SOCIAL

La Société a pour objet, en France ou au sein de l'Union Européenne :

- L'acquisition de tous terrains, immeubles, biens et droits immobilier ou volumes situés dans le secteur géographique visé à l'article 2 « dénomination sociale » ;
- Les activités de construction, sur les terrains ou dans les volumes acquis, d'immeubles en vue de leur vente ;
- La vente, en totalité ou par fractions, avant ou après achèvement, des constructions ainsi édifiées ;
- Et plus généralement toute activité de promotion immobilière (en ce compris l'initiation, l'étude, le financement, la réalisation, la gestion et la commercialisation d'affaires immobilières, l'aménagement et la mise en valeur de tous immeubles, locaux ou terrains situés dans le secteur géographique visé à l'article 2 « dénomination sociale », etc.) ;
- toutes opérations industrielles, financières, commerciales, civiles, mobilières et immobilières, notamment par le biais d'emprunts et garanties, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes de nature à favoriser son développement ou son extension, pourvu que ces opérations se situent dans le secteur géographique visé à l'article 2 « dénomination sociale.

ARTICLE 6 - APPORTS

6.1 Apports en numéraire des commanditaires

Les apports en numéraire s'élèvent à la somme de cinquante mille un euros et quarante-deux centimes (50.001,42 €).

Ils sont effectués par les commanditaires mentionnés sur la liste des souscripteurs sur présentation de laquelle il a été établi le certificat de la banque Palatine située au 12 rue Colbert à Versailles (78) constatant le dépôt des sommes versées par chacun d'eux à hauteur de l'intégralité de la somme souscrite.

En rémunération de cet apport, il a été créé 53.193 actions de 0,94 € de valeur nominale chacune, attribuées à chaque commanditaire en proportion de son apport.

6.2 Apports du commandité

La société Novaxia Gestion, société à responsabilité limitée au capital de 1 000 €, dont le siège social est sis 13 rue d'Uzès - 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 520 656 570, représentée par son gérant, Monsieur Joachim Azan, associée commandité, apporte en numéraire la somme de 0,94 €.

La société Novaxia Gestion, souhaitant ne conserver que la qualité de commandité, renonce expressément par les présents statuts à la qualité de commanditaire.

En rémunération de son apport, qui n'est pas porté au capital social mais est affecté au compte « Autres fonds propres » de la Société, il a été créé et attribué à la société Novaxia Gestion une (1) part d'associés.

La part du commandité sus désignée ne donne pas droit à l'attribution d'actions représentatives d'une fraction du capital social.

Pour les besoins des présents statuts, la ou les parts du ou des commandités sont désignées ci-après ensemble les « ***Parts*** ».

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à cinquante mille un euros et quarante-deux centimes (50.001,42 €) divisé en cinquante-trois mille cent-quatre-vingt-treize (53.193) actions d'une valeur nominale de quatre-vingt-quatorze centimes d'euros (0,94 €) chacune, souscrites en numéraire, libérées intégralement à la constitution, et réparties entre les commanditaires proportionnellement à leurs apports.

ARTICLE 8 - FORME DES ACTIONS - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS

Les actions ordinaires sont toutes émises en la forme nominative.

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

Chaque action donne le droit de participer, dans les conditions fixées par la loi et les présents statuts (et en particulier dans celles fixées à l'article 23 ci-après), aux décisions collectives et au vote des résolutions.

Tout associé a le droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les présents statuts.

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

Les sommes restant à verser sur les actions à libérer en espèces sont appelées par la gérance.

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

ARTICLE 9 - AUGMENTATION OU REDUCTION DU CAPITAL

Le capital social peut être augmenté ou réduit par les moyens et selon les modalités prévues par la loi, par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés commanditaires, avec l'accord de tous les associés commandités.

ARTICLE 10 - CESSION DES ACTIONS ET DES PARTS

10.1 Cession des actions

10.1.1. Les actions sont librement négociables sous réserve de ce qui suit.

a) Droit de préemption bénéficiant à la société Novaxia Sarl

Les associés commanditaires s'interdisent toute cession d'action(s) à titre onéreux (vente, échange, apport en société), avant de les avoir préalablement offertes par priorité à la société Novaxia Sarl qui disposera d'un droit de préemption pour les acquérir.

A ce titre, l'associé désirant céder ses actions devra notifier, par tout moyen écrit offrant une preuve de l'envoi, à la société Novaxia Sarl son projet de cession.

Cette notification (la « ***Notification*** ») devra préciser :

- le nombre d'actions dont la cession est envisagée,
- les nom, domicile ou siège social du cessionnaire à qui il désire céder ses actions, ainsi que, le cas échéant, de la société qui le contrôle en dernier ressort, au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce,
- le prix de cession convenu et les modalités de paiement, ainsi qu'une copie certifiée conforme de l'offre irrévocable d'acquisition par le cessionnaire.

La société Novaxia Sarl disposera d'un délai de quinze (15) jours à compter de la réception de la Notification pour notifier par tout moyen écrit offrant une preuve de son envoi sa volonté de préempter les actions de l'associé cédant aux lieux et places du cessionnaire envisagé, moyennant les mêmes prix, charges et conditions que ceux mentionnés dans la Notification (à l'exception de la date du paiement du prix des actions qui interviendra dans un délai de 30 jours maximum à compter de l'expiration du délai de préemption comme indiqué ci-après).

Si dans le délai imparti (15 jours), la société Novaxia Sarl n'a pas notifié à l'associé cédant sa volonté de préempter, ou bien si l'exercice du droit de préemption par la société Novaxia Sarl ne porte pas sur la totalité des actions que l'associé cédant envisageait de céder au cessionnaire (tel que rappelé dans la Notification), l'associé cédant recouvrera alors toute liberté pour procéder à la cession desdites actions mais uniquement aux mêmes prix, charges et conditions que ceux convenus avec le cessionnaire pressenti et mentionnés dans la Notification, sans préjudice en outre des autres dispositions des statuts.

Il en sera de même en cas de défaut de paiement par la société Novaxia Sarl de la totalité du prix des actions cédées au terme du délai indiqué ci-dessous.

En cas de préemption, le paiement du prix des actions préemptées devra intervenir dans un délai de trente (30) jours maximum à compter de l'expiration du délai de préemption. Ce paiement s'effectuera

comptant, au choix de l'associé cédant, par remise de chèque ou par virement bancaire sur un compte dont il aura préalablement communiqué les références à la société Novaxia Sarl. Le transfert de propriété des actions préemptées sera soumis au paiement effectif du prix d'acquisition dans le délai ci-dessus entre les mains de l'associé cédant (ou d'un mandataire de son choix) ou entre les mains d'un séquestre comme prévu ci-après.

Les délais ci-dessus se décomptent de manière calendaire, et il y a lieu de retenir pour les besoins des présents statuts :

- comme date de réception par Novaxia Sarl de la Notification, selon la forme prise pour la Notification, la date de signature contre décharge en cas de remise en main propre ou la date d'envoi (le cachet de la poste faisant foi) en cas de lettre simple, la date de première présentation en cas de la lettre RAR ou de courriel en cas de courriel, ou encore de la date figurant sur l'accusé de réception de la télécopie en cas d'envoi par fax ;

- comme date de notification de la préemption par Novaxia Sarl, la date d'envoi de ladite notification, le cachet de la poste faisant foi.

En cas de préemption, l'associé cédant et la société Novaxia Sarl procèderont concomitamment au paiement du prix des actions, à la signature par l'associé cédant et la remise à la société Novaxia Sarl d'un ordre de mouvements portant sur le nombre d'actions cédées, ainsi que, trois exemplaires d'un imprimé cerfa n° 2759 constituant la notification à l'administration fiscale de la cession des actions, conformément à l'article 639 du Code général des impôts, que la société Novaxia Sarl fera enregistrer à ses frais.

Si l'associé cédant ne se trouvait pas en mesure de recevoir le paiement du prix ou refusait ce paiement, ou encore refusait de signer l'ordre de mouvements ou les imprimés cerfa, le prix de ses actions pourra alors être consigné ou séquestré par la société Novaxia Sarl auprès de tout établissement bancaire ou de tout notaire. A compter de cette consignation ou ce séquestre, la société Novaxia Sarl sera alors réputée avoir rempli ses obligations au titre du paiement du prix et la cession sera alors définitivement réalisée. La société Novaxia Sarl en informera l'associé cédant.

Dans ce cas, le transfert des actions de l'associé cédant au profit de la société Novaxia Sarl interviendra automatiquement, même sans production d'un ordre de mouvement signé, le jour de la notification au gérant de la Société, par la société Novaxia Sarl, (i) de la preuve de la réception du prix de ses actions par l'associé cédant ou de la consigne ou du séquestre du prix par la société Novaxia Sarl conformément à l'alinéa ci-dessus, et (ii) de la preuve de la notification de préemption par la société Novaxia Sarl dans le délai. Le gérant de la Société devra alors enregistrer le transfert dans le registre des mouvements de titres et disposera consécutivement des pouvoirs pour régulariser s'il y a lieu les ordres de mouvement et imprimés fiscaux d'enregistrement.

Toute cession réalisée par un associé cédant en violation des dispositions du présent article 10.1.1 sera inopposable à la Société et aux autres associés. En outre, chacun des associés reconnaît expressément que les engagements susvisés sont susceptibles d'exécution forcée et renoncent à se prévaloir des dispositions de l'article 1142 du Code civil, sans préjudice toutefois des dommages et intérêts qui pourraient être sollicités en réparation intégrale d'un préjudice.

b) Promesse unilatérale de vente au profit de la société Novaxia Sarl

Du seul fait de sa souscription ou de l'acquisition de ses actions, chaque commanditaire consent irrévocablement à la société Novaxia Sarl, avec faculté de substitution au profit de toute personne qu'elle désignerait (y compris, au profit notamment d'un ou plusieurs tiers qui se seraient portés acquéreurs à la suite d'un mandat de vente conféré par la gérance, comme exposé à l'article 17-6 ci-après, et que Novaxia Sarl aurait agréés), une promesse unilatérale de vente de l'intégralité des actions dont il est ou sera propriétaire (étant précisé qu'en cas d'absorption de la Société par une autre société, ou de fusion avec une ou plusieurs autres sociétés dans une société nouvelle, de décision de la Société entraînant l'échange des actions contre d'autres titres, la présente promesse portera sur les titres substitués). Novaxia Sarl accepte cette promesse de vente en tant que promesse seulement, sans prendre l'engagement d'acquérir, et se réserve le droit de la lever ou non.

En cas de levée de l'option par la société Novaxia Sarl, le prix global du prix de cession de l'ensemble des actions sera égal à la dernière valorisation « VL » disponible à la date de la « Notification d'Exercice de la Promesse » (les termes « ***VL***» et « ***Notification d'Exercice de la Promesse*** » étant définis ci-après).

« ***VL***» s'entend de la valeur liquidative de la Société (i.e, pour 100 % des actions) telle que calculée par un expert indépendant désigné par le Conseil de surveillance avec le vote favorable d'au moins un membre indépendant ou, dès lors que la Société sera gérée par une société de gestion de portefeuille, par un expert indépendant désigné par ladite société de gestion de portefeuille. La désignation de l'expert indépendant interviendra sur demande de la société Novaxia Sarl auprès du Conseil de surveillance ou, selon le cas, de la société de gestion de portefeuille, à compter du 1er octobre 2019, et en tout état de cause dans les trois (3) mois précédant la levée de l'option par la société Novaxia Sarl.

Les frais de l'expert seront supportés par la société Novaxia Sarl.

Si la présente promesse est levée par la société Novaxia Sarl dans le délai visé ci-après, , le prix des actions cédées par les commanditaires sera réparti selon l'ordre de priorité suivant, ce que chacun des commanditaires accepte expressément :

- Rang 1 : le prix de cession sera réparti entre les commanditaires (au prorata de leur quote part dans le capital de la Société à la Date de Réalisation de la Promesse), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir rembourser la valeur nominale de leurs actions dans la limite toutefois du prix de cession ;

- Rang 2 : s'il existe un solde (« ***Solde 1*** »), le Solde 1 sera réparti entre les commanditaires (au prorata de leur quote part dans le capital de la Société à la Date de Réalisation de la Promesse), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir rembourser l'éventuelle prime d'émission versée concomitamment à la souscription de leurs actions dans la limite toutefois du Solde 1 ;

- Rang 3 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1 et 2 (« ***Solde 2*** »), le Solde 2 sera réparti entre les commanditaires (au prorata de leur quote part dans le capital de la Société à la Date de Réalisation de la Promesse), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir verser une somme correspondant à un intérêt annuel de quatre (4) % capitalisé calculé sur la période courant, pour chaque souscription, entre la date de certificat du dépositaire des fonds relatif à ladite souscription (lors de la création de la Société ou lors d'augmentations de capital ultérieures) et la Date de Réalisation, sur la base :

    - du prix de souscription de leurs actions,
    - diminué du montant total (ou de la valeur) de toutes distributions de quelle que nature que ce soit déjà versées auxdites actions depuis leur souscription (dividendes, primes, réserves, remboursement de tout ou partie du nominal en cas de réduction de capital, etc).

Il est précisé que ce montant total sera apprécié au jour de la Date de Réalisation de la Promesse et que le taux de 4% sera calculé en prenant en compte la date de souscription des actions et la date des versements intervenus depuis cette date,

le tout dans la limite toutefois du Solde 2 (de sorte que l'intérêt annuel susvisé est un maximum).

- Rang 4 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1, 2 et 3 (« ***Solde 3*** »), le Solde 3 sera réparti (i) à concurrence de 33 % au profit de Novaxia Finance et (ii) à concurrence de 67 % au profit des commanditaires autres que Novaxia Finance, au prorata de leur quote part dans capital de la Société à la Date de Réalisation de la Promesse.

En cas de levée de la promesse :

- chacun des associés commanditaires s'engage à ce que ses actions soient cédées libres de toute sûreté, option, revendication, de tout droit préférentiel, ou autre restriction ou limitation de quelque nature que ce soit, autres que celles prévues par la loi ou par les statuts, et à ce qu'elles soient entièrement libérées.

- les actions seront cédées avec tous les avantages et obligations qui y sont attachés, en particulier avec le droit à tout dividende non encore mis en paiement à la « Date de Réalisation » (telle que ce terme est défini ci-après).

Dans l'hypothèse où Novaxia Sarl souhaiterait lever la présente promesse, elle devra le notifier par tout moyen écrit, le même jour, à tous les commanditaires, à tout moment entre le 1er janvier 2020 et le 31 décembre 2025 à minuit, en indiquant à chacun d'entre eux la valorisation VL déterminée par l'expert indépendant pour les besoins de cette opération et consécutivement (i) le prix de cession total des actions et (ii) une simulation de la répartition du prix de cession conformément aux stipulations ci-avant (rangs 1 à 4), étant précisé que les montants définitifs de cette répartition seront arrêtés à la Date de Réalisation (ci-après la « ***Notification d'Exercice de la Promesse***»). Dans l'hypothèse où Novaxia Sarl souhaiterait user de sa faculté de substitution dans la réalisation de la Promesse, elle le précisera dans la Notification d'Exercice de la Promesse en précisant l'identité de l'acquéreur.

Si la présente promesse est levée dans la période d'exercice visée ci-avant, la réalisation de la cession des actions (et concomitamment leur transfert de propriété) aura lieu dans un délai maximum de trois (3) mois à compter de la Notification d'Exercice de la Promesse (la « ***Date de Réalisation de la Promesse*** ») par :

- la remise par les commanditaires cédants des documents suivants dument signés : un ordre de mouvements portant sur le nombre d'actions cédées et trois exemplaires d'un imprimé cerfa n° 2759 constituant la notification à l'administration fiscale de la cession des actions, conformément à l'article 639 du Code général des impôts, que la société Novaxia Sarl (ou que la/les personnes qu'elle se serait substituée(s)) fera enregistrer à ses frais ;

- la remise par Novaxia Sarl (ou de la/des personnes qu'elle se serait substituée(s)) du paiement du prix de cession des actions, lequel s'effectuera comptant au choix du commanditaire concerné par chèque bancaire ou par virement bancaire sur un compte dont il aura préalablement communiqué les références à Novaxia Sarl.

Les délais ci-dessus se décomptent de manière calendaire, et il y a lieu de retenir pour les besoins des présents statuts, comme date de Notification d'Exercice de la Promesse par Novaxia Sarl, la date d'envoi de ladite notification, le cachet de la poste faisant foi.

Les modalités d'exécution forcée de la cession en cas de défaillance de l'associé commanditaire (régularisation par le gérant et/ou renonciation à l'article 1142 du Code civil) ainsi que la sanction d'une cession en violation du présent article, telles que décrites à l'article 10.1.1 a) ci-avant s'appliquent *mutatis mutandis* au titre du présent article 10.1.1. b).

10.1.2 La cession des actions s'opère, à l'égard de la Société et des tiers, par un ordre de mouvement de compte à compte. Ce mouvement est inscrit sur le registre des mouvements de titres.

Les frais de transfert des actions sont à la charge du cessionnaire, sauf convention contraire entre les parties.

La Société tient à jour au moins semestriellement la liste des personnes titulaires d'actions avec l'indication du domicile déclaré par chacune d'elles.

La propriété des actions résulte de leur inscription au nom du ou des titulaires sur les registres ou comptes tenus à cet effet par la Société ou par le mandataire désigné à cet effet.

10.2 Cession des Parts

Les Parts des associés commandités ne peuvent être représentées par des titres négociables.

Les Parts des associés commandités ne peuvent être cédées qu'avec le consentement de tous les associés commandités et associés commanditaires. Leur cession est constatée par un acte écrit, et rendue opposable à la Société dans les formes prévues par l'article 1690 du Code civil.

Cette disposition est applicable lorsqu'un associé commandité demande à abandonner cette qualité pour devenir commanditaire.

Nonobstant ce qui précède, un associé commandité peut céder une partie de ses Parts à un associé ou à un tiers étranger à la Société qu'avec le consentement de tous les associés commandités et de la majorité en nombre et en capital des associés commanditaires.

ARTICLE 11 - INDIVISIBILITE ET DEMEMBREMENT DES ACTIONS

Chaque action est indivisible à l'égard de la Société.

Les copropriétaires d'actions indivises sont représentés aux assemblées générales par l'un d'eux ou par un mandataire unique. En cas de désaccord, le mandataire est désigné en justice à la demande du copropriétaire le plus diligent.

Le droit de vote appartient à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires, et au nu-propriétaire dans les assemblées générales extraordinaires ou spéciales.

ARTICLE 12 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES

12.1 Responsabilité des associés commanditaires

Les associés commanditaires ne sont responsables en cette qualité que jusqu'à concurrence du montant de leurs apports.

12.2 Responsabilité des associés commandités

Les associés commandités répondent indéfiniment et solidairement des dettes sociales.

ARTICLE 13 - DESIGNATION DES GERANTS

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques ou morales, associés commandités ou non associés.

Le premier gérant est désigné ci-après à l'article 31 des présents statuts.

Au cours de la vie sociale, le ou les gérants sont nommés par le commandité ou, en cas de pluralité, à l'unanimité des associés commandités.

Si une personne morale est gérante, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civile et pénale que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de cette personne morale.

ARTICLE 14 - DUREE DES FONCTIONS DES GERANTS - CESSATION DES FONCTIONS DES GERANTS

Lorsque le gérant est un associé commandité, il exerce ses fonctions pendant une durée indéterminée.

Dans les autres cas, la durée de ses fonctions est fixée par la décision qui le nomme.

Les fonctions d'un gérant prennent fin à l'expiration, le cas échéant, de la durée de son mandat, ou lorsque la limite d'âge est atteinte, ou par son décès, son incapacité, sa démission ou sa révocation par seule décision de justice.

La démission d'un gérant n'est recevable que si elle est adressée au président du Conseil de surveillance et à chacun des associés commandités par lettre recommandée avec accusé de réception ou par lettre remise en main propre contre décharge, trois mois au moins avant la clôture de l'exercice en cours; elle prend effet à cette clôture.

Un gérant est révocable par le tribunal de commerce pour cause légitime, à la demande de tout associé ou de la Société.

Lorsque les fonctions d'un gérant prennent fin, la gérance est exercée par les gérants restants en fonction. En cas de vacance de la gérance, le commandité ou en cas de pluralité des commandités, l'assemblée générale ordinaire des commandités, est immédiatement convoqué(e) pour procéder à la nomination d'un ou plusieurs gérants dans les conditions prévues aux présents statuts.

ARTICLE 15 - LIMITE D'AGE DES GERANTS

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de gérant est fixée à 70 ans révolus.

Toute nomination faite en violation de l'alinéa qui précède est nulle.

Le gérant ayant atteint la limite d'âge reste en fonctions jusqu'à l'issue de la prochaine assemblée générale ordinaire annuelle des associés commanditaires et de celle des associés commandités.

ARTICLE 16 - REMUNERATION DES GERANTS

Le gérant percevra une rémunération de 90.000 € HT par an, calculé le cas échéant *prorata temporis*.

ARTICLE 17 - POUVOIRS DES GERANTS

17.1 Le ou les gérants sont investis des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société.

17.2 Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du gérant qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Toute limitation des pouvoirs d'un gérant est inopposable aux tiers.

17.3 Un commanditaire ne peut faire aucun acte de gestion externe, même en vertu d'une procuration, sans toutefois que les autorisations préalables, les avis et conseils, les actes de contrôle et de surveillance du Conseil de surveillance puissent constituer des actes de gestion externe.

En cas de non-respect de cette interdiction, le commanditaire est tenu solidairement avec les associés commandités des dettes des engagements sociaux qui résultent des actes prohibés. Suivant le nombre et l'importance de ceux-ci, il peut être déclaré solidairement obligé pour tous les engagements sociaux ou pour quelques-uns seulement.

17.4 Dans les rapports entre associés, le ou chacun des gérants doit agir dans la limite de l'objet social, et dans l'intérêt social.

17.5 Toute décision prise par au moins deux gérants donne lieu à l'établissement d'un procès-verbal. Les procès-verbaux sont enliassés par ordre de date tenus à la disposition du Conseil de surveillance et des associés commandités. Les copies ou extraits de procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par l'un des gérants ou le président du Conseil de surveillance.

17.6 Le ou chacun des gérants peut conférer tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés ; lorsque ce ou ces objets concernent une ou des opérations exigeant l'intervention de tous les gérants, le mandat doit également émaner de tous les gérants.

Par ailleurs, la gérance devra demander, à compter du 1er octobre 2020, aux associés s'ils l'autorisent à donner un mandat de vente de 100 % des titres de la Société à un prestataire externe (notamment une banque d'affaires) moyennant un prix qui ne pourra être en-deçà de la dernière VL disponible telle que définie à l'article 10.1.1 b) ci-dessus. Dans l'hypothèse où les associés donneraient un tel mandat, le ou les tiers acquéreurs agréés par ailleurs par Novaxia SARL pourront se substituer à cette dernière dans le bénéfice de la promesse de vente décrite audit article 10.1.1 b), de sorte que les commanditaires seront tenus de céder leurs actions dans les conditions visées à cet article.

ARTICLE 18 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

18-1 Composition. Nomination

La Société est pourvue d'un Conseil de surveillance composé d'au moins trois associés commanditaires. Les membres du Conseil de surveillance, personnes physiques ou morales, ne pourront pas avoir la qualité d'associé commandité ni celle de gérant.

Le Conseil de surveillance devra être composé d'au moins un membre indépendant répondant aux critères d'indépendance établis par le rapport AFEP-MEDEF de décembre 2008, étant précisé toutefois que ce membre pourra, sans remise en cause du caractère indépendant de son mandat, être également membre du Conseil de surveillance des sociétés NIO 3 IMMO PARIS NORD, NIO 3 IMMO PARIS SUD, NIO 3 HOTEL 3/4*, NIO 3 IMMO PARIS OUEST, NIO 3 IMMO PARIS EST, NIO 3 HOTEL 4/5*, NIO 3 IMMO QUART SUD EST, NIO 3 HOTEL 2/3*, NIO 3 IMMO DIVERSIFICATION.

Les personnes morales doivent, lors de leur nomination, désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était membre du Conseil de surveillance en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Ce mandat de représentant permanent lui est donné pour la durée de celui de la personne morale qu'il représente. Si la personne morale révoque le mandat de son représentant, elle est tenue de notifier cette révocation à la Société, sans délai, par lettre recommandée, ainsi que l'identité de son nouveau représentant permanent. Il en est de même en cas de décès, démission, ou empêchement prolongé du représentant permanent.

Nonobstant ce qui précède et conformément à la loi, les membres du Conseil de surveillance sont révocables à tout moment par l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires sans que cette dernière ait à justifier sa décision.

Les membres du Conseil de surveillance sont rééligibles.

Les membres du Conseil de surveillance qui, au cours de leur mandat, viendraient à perdre leur qualité d'actionnaire, seront réputés démissionnaires d'office.

En cas de vacance par suite de décès, de démission ou autre cause, ou si le nombre des membres du Conseil de surveillance est inférieur au minimum ci-dessus fixé, le Conseil de surveillance peut pourvoir provisoirement à la nomination de nouveaux membres dans la limite ci-dessus fixée ; il est même tenu de le faire dans les quinze jours qui suivent la vacance si le nombre de ses membres est descendu en dessous de trois. Ces nominations sont ratifiées par la plus prochaine assemblée générale des associés commanditaires.

Le membre remplaçant ne demeure en fonctions que pendant le temps restant à courir jusqu'à l'expiration des fonctions de son prédécesseur.

Si les nominations provisoires ne sont pas ratifiées par l'assemblée générale, les délibérations prises par le Conseil de surveillance n'en demeurent pas moins valables.

18-2 Limite d'âge

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de membre du Conseil de surveillance est fixée à 85 ans révolus. Le membre ayant atteint cette limite d'âge reste toutefois en fonctions jusqu'à l'issue de la plus prochaine assemblée générale ordinaire annuelle des associés commanditaires.

18-3 Bureau et réunions du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance nomme parmi ses membres un président pour une durée qui ne peut être supérieure à celle de son mandat de membre du Conseil de surveillance ; il choisit en outre un secrétaire qui peut être pris parmi ses membres ou en dehors d'eux. En cas d'absence du président, le Conseil désigne un de ses membres comme président de séance.

Le Conseil se réunit, sur la convocation de son président ou de la moitié de ses membres, aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, et au moins tous les six mois, soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la lettre de convocation. Il peut être aussi convoqué par un gérant

statutaire de la Société.

Il est tenu un registre de présence qui est signé par les membres du Conseil de surveillance participant à la séance.

Les délégués du comité d'entreprise, s'il en existe, sont convoqués à chaque séance en conformité de la loi. Les commissaires aux comptes doivent être convoqués aux réunions du conseil de surveillance qui examinent les comptes annuels ou intermédiaires.

Tout membre du Conseil de surveillance pourra se faire représenter par un autre membre du conseil, mais chaque membre ne pourra disposer que d'un seul pouvoir au cours d'une même séance.

La présence de la moitié des membres (présents ou représentés) du Conseil de surveillance au moins est nécessaire pour la validité de ses délibérations.

Les délibérations sont prises à la majorité des membres présents ou représentés ; en cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Le ou les gérant(s) statutaire(s) ont le droit d'assister à titre consultatif aux séances du Conseil de surveillance, auxquelles ils doivent être convoqués.

Les délégués du comité d'entreprise assistent à la séance avec voix consultative.

Les délibérations du Conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux transcrits ou enliassés dans un registre spécial ; ils sont signés par le président et le secrétaire, ou par la majorité des membres présents.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par le gérant statutaire ou par l'un des gérants statutaires s'il en existe plusieurs, et en outre par l'un des membres du Conseil de surveillance.

18-4 Fonctions du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la Société. Il dispose notamment à cet effet des mêmes pouvoirs que les commissaires aux comptes. Cependant la fonction dévolue au Conseil de surveillance est plus étendue que celle confiée aux commissaires aux comptes, qui n'effectuent pas un contrôle de la gestion de la Société.

Le Conseil de surveillance fait un rapport à l'assemblée générale ordinaire annuelle, dans lequel il signale, notamment, les irrégularités et inexactitudes relevées dans les comptes de l'exercice. Ce rapport est mis à la disposition des associés commanditaires qui peuvent en prendre connaissance au siège social, à compter de la convocation à l'assemblée générale.

Il est saisi en même temps que les commissaires aux comptes des documents mis à la disposition de ceux-ci.

Il peut convoquer l'assemblée générale des associés commanditaires ainsi que l'assemblée des associés commandités, après en avoir informé par écrit la gérance.

18-5 Rémunération

Il peut être alloué au Conseil de surveillance une rémunération annuelle (à titre de jetons de présence) fixée par l'assemblée générale ordinaire des commanditaires, sans qu'il soit besoin de recueillir l'accord des commandités, dont le montant est porté dans les frais généraux.

Le Conseil de surveillance répartit cette rémunération librement entre ses membres.

La rémunération du président est fixée par le Conseil de surveillance.

18-6 Durée du mandat des membres du Conseil de surveillance

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour une durée de 6 exercices, et renouvelés par l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires, sans que les commandités puissent participer à leur désignation.

Les membres du Conseil de surveillance sont rééligibles.

Les fonctions d'un membre du Conseil de surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé, et tenue dans l'année au cours de laquelle expire son mandat.

ARTICLE 19 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

19-1 Le contrôle de la Société est exercé, concurremment avec le Conseil de surveillance, par un ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires et un ou plusieurs commissaires suppléants, remplissant les conditions fixées par les articles L.820-1 et suivants du Code de commerce, désignés pour six exercices, et qui accomplissent leurs missions dans les conditions et avec les pouvoirs prévus par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, et notamment par les articles L.823-9 et suivants du Code de commerce.

19-2 Le ou les commissaires aux comptes sont désignés par l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires et sont rééligibles ; toutefois, les premiers commissaires sont désignés ci-après à l'article 32.

Ils doivent être convoqués à la séance du Conseil de surveillance qui arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les réunions d'assemblées d'associés commanditaires.

ARTICLE 20 - CONVENTIONS REGLEMENTEES

20-1 Toute convention entre la Société et l'un de ses gérants, ou l'un des membres de son Conseil de surveillance, ou l'un de ses associés commanditaires détenant une fraction des droits de vote supérieure à 10%, ou s'il s'agit d'une société actionnaire, la société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, soit directement, soit indirectement, soit par personne interposée, doit être soumise à l'autorisation préalable du Conseil de surveillance.

Il en est ainsi même pour les conventions entre la Société et une autre entreprise si l'un des gérants ou l'un des membres du Conseil de surveillance de la Société est propriétaire, associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, directeur général, membre du directoire ou membre du conseil de surveillance de l'entreprise.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux conventions portant sur des opérations courantes de la Société et conclues à des conditions normales.

Le gérant ou le membre intéressé du Conseil de surveillance ou le commanditaire est tenu d'informer ledit Conseil dès qu'il a connaissance d'une convention soumise à autorisation. Il ne peut, le cas échéant, prendre part au vote sur l'autorisation sollicitée.

Le président du Conseil de surveillance donne avis aux commissaires aux comptes de toutes les conventions autorisées visées ci-dessus dans le délai d'un mois à compter de leur conclusion et soumet celles-ci à l'approbation de la plus prochaine assemblée générale.

Lorsque l'exécution des conventions conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs a été poursuivie au cours du dernier exercice, les commissaires aux comptes sont informés de cette situation dans le délai d'un mois à compter de la clôture de l'exercice.

20-2 A peine de nullité du contrat, il est interdit aux gérants et aux membres du Conseil de surveillance, autres que les personnes morales, de contracter, sous quelque forme que ce soit, des emprunts auprès de la Société, de se faire consentir par elle un découvert en compte courant ou autrement, ainsi que de faire cautionner ou avaliser par elle leurs engagements envers les tiers.

Cette interdiction s'applique aux représentants permanents des personnes morales exerçant les fonctions de gérant ou membre du conseil de surveillance. Elle s'applique également aux conjoints, ascendants et descendants de toutes personnes visées au présent paragraphe, ainsi qu'à toute personne interposée.

ARTICLE 21 - EXPRESSION DE LA VOLONTE DE TOUS LES ASSOCIES

21-1 Sous réserve des exceptions découlant d'une disposition expresse des présents statuts, les décisions des associés commanditaires ne sont opposables aux associés, à la Société, comme aux tiers, qu'après constatation de la concordance de la volonté exprimée par les associés commandités, avec le vote de l'assemblée générale des associés commanditaires, et le cas échéant, dans les cas prévus par le Code de commerce, le vote de l'assemblée générale des associés porteurs d'actions de préférence.

21-2 La concordance requise résulte d'un procès-verbal dressé par la gérance faisant mention expresse du résultat de la double consultation.

21-3 Les procès-verbaux sont établis à la suite les uns des autres sur le registre spécial des délibérations d'associés, tenu dans les conditions visées par la loi.

ARTICLE 22 - DECISIONS DES ASSOCIES COMMANDITES

Les décisions des commandités sont prises en Assemblée ou par consultation écrite.

Toutefois, la consultation écrite n'est pas possible et une Assemblée est obligatoire dans les trois cas suivants :

- pour l'approbation des comptes annuels,
- lorsque la réunion a été demandée par l'un des commandités,
- pour l'approbation d'une modification du capital social prévue par un projet de plan de sauvegarde ou de redressement de la Société.

22.1 Assemblée des commandités

22.1.1 Convocation

L'assemblée des associés commandités est convoquée par la gérance ou par le Conseil de surveillance ou par le liquidateur quinze jours au moins avant la date fixée pour la réunion par lettre simple ou recommandée avec demande d'avis de réception.

L'assemblée se réunit au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la lettre de convocation.

L'assemblée peut également valablement délibérer sur convocation verbale si tous les associés sont présents ou représentés.

22.1.2 Tenue

L'assemblée est présidée par le plus âgé des gérants associés présents. A défaut, l'assemblée convoquée désigne le président de séance. L'assemblée convoquée par un mandataire de justice est présidée par ce dernier. Pendant la liquidation, la présidence est exercée par le liquidateur.

Un associé peut se faire représenter par un autre associé commandité.

Un associé ne peut représenter qu'un seul commandité.

22.1.3 Procès-verbal

Toute délibération des associés est constatée par un procès-verbal qui indique la date et le lieu de réunion, les noms et prénoms des associés présents, les documents et rapports soumis à la discussion, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

Sous réserve des adaptations découlant de la catégorie d'associés consultés, le texte des résolutions est identique à celui des résolutions qui sont soumises d'autre part à l'assemblée générale des associés commanditaires.

Le procès-verbal doit être signé par chacun des associés présents.

Les copies ou extraits de procès-verbaux sont valablement certifiés conformes par le gérant, ou en cas de pluralité de gérants, par l'un d'eux.

22-2 Consultation écrite

Les associés commandités peuvent être consultés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La lettre contient le texte des projets de résolution, lequel - sous réserve des adaptations découlant de la catégorie d'associés consultés - est rédigé dans les mêmes termes que celui des résolutions qui sont d'autre part soumises à l'assemblée générale des associés commanditaires, ainsi que tous les documents prévus par la loi.

L'associé exprime sa décision, au pied de chaque résolution, par mention manuscrite: « OUI » ou « NON », l'absence de mention équivalente à un « OUI », et fait retour du texte des résolutions par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postée dans les dix jours de la réception de la lettre de consultation.

Le procès-verbal rédigé par la gérance fait mention de la consultation écrite et la réponse de chaque associé lui est annexée.

22-3 Majorité

Sous réserve d'autres dispositions expresses et impératives des présents statuts ou de la loi, les décisions des associés commandités sont prises dans les conditions suivantes:

- décisions extraordinaires à l'unanimité de tous les associés commandités. Toutefois, la transformation de la société en société anonyme ou en société à responsabilité limitée est décidée avec l'accord de la majorité des associés commandités ;
- décisions ordinaires : à la majorité en nombre des associés commandités.

ARTICLE 23 - ASSEMBLEES D'ASSOCIES COMMANDITAIRES

Les décisions des commanditaires sont prises en Assemblée.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent qu'en ce qu'elles ne contredisent pas (i) les règles fixées par le Code de commerce aux assemblées générales ordinaires et extraordinaires des sociétés anonymes, dans la mesure où ces dernières régissent à tous égards les assemblées d'associés commanditaires, et (ii) celles visées par l'article L.226-1 et suivants du Code précité.

23-1 Nature des assemblées

Les assemblées générales ordinaires sont celles qui sont appelées à prendre toutes décisions qui ne modifient pas les statuts.

Les assemblées générales extraordinaires sont celles appelées à décider ou autoriser des modifications directes ou indirectes des statuts.

Les assemblées spéciales réunissent les titulaires d'actions d'une catégorie déterminée pour statuer sur une modification des droits des associés commanditaires de cette catégorie.

Les délibérations des assemblées générales obligent tous les associés commanditaires, même absents, dissidents ou incapables.

23-2 Convocation des assemblées

Les assemblées générales sont convoquées soit par la gérance, ou à défaut par le Conseil de surveillance, ou par le ou les commissaires aux comptes, soit par un mandataire désigné par le président du tribunal de commerce statuant en référé à la demande d'un ou de plusieurs associés commanditaires réunissant au moins 5% du capital.

En cas de pluralité de gérants, chacun des gérants peut procéder à la convocation.

Pendant la période de liquidation, les assemblées sont convoquées par le ou les liquidateurs.

Les assemblées générales sont réunies au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans l'avis de convocation.

La convocation est faite par lettre simple ou par courrier électronique (sous réserve dans ce dernier cas d'avoir recueilli préalablement l'accord du commanditaire concerné), quinze jours au moins avant la date prévue pour la réunion, à moins qu'un commanditaire ne sollicite un autre mode de convocation dans les formes prévues pour les sociétés anonymes.

23-3 Ordre du jour

L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs associés commanditaires, représentant la fraction du capital social et agissant dans les conditions et délais fixés par la loi, ont la faculté de requérir par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour, lequel ne peut être modifié sur deuxième convocation.

Elle peut toutefois, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs membres du Conseil de surveillance et procéder à leur remplacement dans les conditions fixées par la loi.

23-4 Accès aux assemblées - Pouvoirs

Tout commanditaire a droit d'assister aux assemblées générales et de participer aux délibérations. Il peut également s'y faire représenter conformément à la législation en vigueur.

23-5 Feuille de présence

A chaque assemblée est tenue une feuille de présence contenant les indications prescrites par la loi. Cette feuille de présence, dûment émargée par les associés commanditaires présents et les mandataires à laquelle sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire, ainsi que les formulaires de vote par correspondance, est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée.

23-6 Bureau

Les assemblées sont présidées par le gérant ou par les gérants s'ils sont plusieurs.

Si l'assemblée est convoquée par le Conseil de surveillance, elle est présidée par le président du Conseil ou l'un de ses membres désignés à cet effet.

En cas de convocation par les commissaires aux comptes ou par un mandataire de justice, l'assemblée est présidée par celui ou l'un de ceux qui l'ont convoquée.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par deux associés commanditaires présents et acceptant, représentant tant par eux-mêmes que comme mandataires, le plus grand nombre d'actions.

Le bureau ainsi composé désigne un secrétaire qui peut ne pas être commanditaire.

23-7 Procès-verbaux

Les délibérations des assemblées sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial, coté et paraphé.

Toutefois, ces procès-verbaux peuvent être établis sur des feuillets mobiles numérotés et paraphés sans discontinuité.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés par l'un des gérants.

Après la dissolution de la Société et pendant la liquidation, les copies ou extraits sont valablement certifiés par le seul liquidateur.

23-8 Vote

Chaque action donne droit à une voix.

23-9 Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire est réunie au moins une fois l'an, dans les six mois de la clôture de l'exercice social pour statuer sur les comptes de cet exercice, sous réserve de prolongation de ce délai par décision de justice.

Elle ne délibère valablement sur première convocation que si les associés commanditaires présents, représentés ou ayant eu recours au vote par correspondance possèdent au moins le cinquième des actions ayant le droit de vote.

Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Elle statue à la majorité des voix dont disposent les associés commanditaires présents, représentés ou ayant régulièrement recouru au vote par correspondance.

La validité de ses décisions est soumise à la concordance avec les décisions des associés commandités, prises dans les conditions indiquées à l'article 22.

23-10 Assemblée générale extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts, dans toutes leurs dispositions, les modifications quelles qu'elles soient, autorisées par la loi.

Elle ne peut augmenter les engagements des associés commanditaires sous réserves des opérations résultant d'un regroupement d'actions régulièrement effectué.

L'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement que si les associés commanditaires présents, représentés ou ayant recouru au vote par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, le quart, et sur deuxième convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote.

A défaut de ce dernier quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée avec même quorum du cinquième à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée.

Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les commanditaires présents, représentés ou ayant régulièrement recouru au vote par correspondance, la validité de ses décisions étant soumise à la concordance avec les décisions des associés commandités, prises dans les conditions indiquées à l'article 22.

Par dérogation légale aux dispositions qui précèdent, l'assemblée générale qui décide une augmentation de capital par voie d'incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission peut statuer aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale ordinaire, la validité de sa décision étant soumise à la concordance avec la décision des associés commandités, prise dans les conditions indiquées à l'article 22.

23-11 Assemblée spéciale

S'il existe plusieurs catégories d'actions, aucune modification ne peut être faite au droit des actions d'une de ces catégories sans vote conforme d'une assemblée générale extraordinaire ouverte à tous les associés commanditaires, et en outre sans vote également conforme d'une assemblée spéciale ouverte aux seuls propriétaires d'actions de la catégorie intéressée.

Les assemblées spéciales sont convoquées dans les mêmes conditions que l'assemblée générale extraordinaire.

Elles ne délibèrent valablement que si les associés commanditaires concernés présents, représentés ou ayant recouru au vote par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, le tiers, et sur deuxième convocation, le cinquième des actions concernées. Les délibérations sont valablement prises à la majorité des deux tiers des voix des commanditaires présents ou représentés.

ARTICLE 24 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

Par dérogation à ce qui précède, le premier exercice social prendra fin le 31 décembre 2015.

ARTICLE 25 - COMPTES ANNUELS

25-1 A la clôture de chaque exercice, la gérance dresse l'inventaire et les comptes annuels, puis établit le rapport de gestion.

Le cas échéant, la gérance établit et publie les comptes consolidés, ainsi que le rapport sur la gestion du groupe.

25-2 Dans le délai de six mois après chaque clôture de l'exercice, l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires et celle des associés commandités approuvent les comptes annuels, connaissance prise du rapport de gestion et du rapport des commissaires aux comptes; s'il y a lieu, les comptes consolidés et le rapport sur la gestion du groupe sont présentés à ces assemblés.

Toutes mesures d'information et de communication sont en conformité avec la loi.

25-3 Les comptes annuels sont publiés dans les conditions prévues par la loi.

ARTICLE 26 - DROITS AUX BENEFICES

Sur le bénéfice de chaque exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, sont tout d'abord prélevées les sommes à porter en réserve en application de la Loi.

Ainsi, il est prélevé 5 % pour constituer le fonds de réserve légale ; ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque ledit fonds atteint le dixième du capital social ; il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la réserve légale est descendue en dessous de cette fraction.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes portées en réserve en application de la Loi ou des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Sur ce bénéfice, l'assemblée générale prélève, ensuite, les sommes qu'elle juge à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau.

Le solde, s'il en existe, est attribué aux associés sous forme de dividende conformément aux dispositions qui suivent. Le montant du dividende revenant aux actions et aux Parts sera déterminé et réparti selon les ordres de priorité suivants : ce que chacun des commanditaires et commandités accepte expressément :

- Rang 1 : le dividende sera réparti entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir rembourser, selon leur qualité de commanditaire ou de commandité, la valeur nominale de leurs actions et/ou le montant de leur apport en contrepartie duquel ils ont reçus des Parts dans la limite toutefois du dividende ;

- Rang 2 : s'il existe un solde (« ***Solde 1*** »), le Solde 1 sera réparti entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir rembourser l'éventuelle prime d'émission versée concomitamment à la souscription de leurs actions, dans la limite toutefois du Solde 1 ;

- Rang 3 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1 et 2 (« ***Solde 2*** »), le Solde 2 sera réparti entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres

détenus par chacun d'eux - actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir verser une somme correspondant à un intérêt annuel de quatre (4) % capitalisé calculé sur la période courant, pour chaque souscription, entre la date de certificat du dépositaire des fonds relatif à ladite souscription ou la date de versement des sommes représentatives des Parts (lors de la création de la Société ou lors de souscriptions ultérieures) et la date de décision de la distribution , sur la base :

- du prix de souscription de leurs actions et/ou Parts,
- diminué du montant total (ou de la valeur) de toutes distributions de quelle que nature que ce soit déjà versées auxdites actions et Parts depuis leur souscription (dividendes, primes, réserves, remboursement de tout ou partie du nominal en cas de réduction de capital, etc).
  Il est précisé que ce montant total sera apprécié au jour de la décision de distribution et que le taux de 4% sera calculé en prenant en compte la date de souscription des actions et Parts et la date des versements intervenus depuis cette date.

le tout dans la limite toutefois du Solde 2 (de sorte que l'intérêt annuel susvisé est un maximum).

- Rang 4 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1, 2 et 3 (« ***Solde 3*** »), le Solde 3 sera réparti (i) à concurrence de 33 % au profit de Novaxia Finance et (ii) à concurrence de 67 % au profit des commanditaires autres que Novaxia Finance et des commandités, au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution.

L'assemblée générale peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves facultatives, soit pour fournir ou compléter un dividende, soit à titre de distribution exceptionnelle, le tout selon la répartition entre les associés conforme aux dispositions susvisées; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont distribués par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

Les pertes, s'il en existe, sont, après l'approbation des comptes par l'assemblée générale, inscrites à un compte spécial pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

ARTICLE 27 - AFFECTATION

Après approbation des comptes et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires et celle des associés commandités déterminent la part de celles-ci attribuée aux associés sous forme de dividende dans les conditions visées à l'article 26 ci-avant.

L'écart de réévaluation n'est pas distribuable.

S'il y a lieu, l'assemblée affecte la part non distribuée du bénéfice distribuable de l'exercice dans les proportions qu'elle détermine, soit à un ou plusieurs fonds de réserves, généraux ou spéciaux, qui restent à la disposition, soit au compte « report à nouveau ».

Les pertes, s'il en existe, sont portées en report à nouveau à moins que l'assemblée ne décide de les compenser avec les réserves existantes.

ARTICLE 28 - DISSOLUTION

La Société n'est pas dissoute par le décès, la dissolution, l'incapacité, la faillite personnelle, la mise en redressement ou en liquidation judiciaire, l'interdiction d'exercer une profession commerciale frappant l'un des associés commandités. En cas de décès, la Société continue avec les héritiers de l'associé décédé, dans les conditions prévues à l'article L.222-10 du Code de commerce. Il en est de même en cas de survenance de l'un des évènements affectant un commanditaire.

La Société n'est pas non plus dissoute par la cessation des activités d'un gérant, associé ou non.

L'associé commandité en cause perd sa qualité d'associé commandité, mais reste commanditaire, s'il l'était déjà avant cet évènement. Il a droit au remboursement de la valeur des droits attachés à sa qualité d'associé commandité. Ce remboursement, dont la valeur sera fixée, en cas de désaccord entre les parties, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, sera à la charge des associés commandités par parts égales.

Les associés, par décision prise dans les conditions prévues pour la modification des statuts, peuvent également dissoudre la société par anticipation.

ARTICLE 29 - LIQUIDATION

La liquidation de la Société dissoute intervient dans les conditions fixées par le Code de commerce.

Le ou les liquidateurs, sauf décision contraire de l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires, continue(nt) les affaires en cours jusqu'à leur achèvement.

Le boni de liquidation est réparti selon les mêmes conditions et rangs que ceux fixés à l'article 26 ci-avant, étant précisé que les termes « la date de la décision de distribution » figurant audit article 26 sont remplacés par « à la date de la décision de liquidation ».

ARTICLE 30 - CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la Société ou de sa liquidation, soit entre les associés commanditaires et la Société, soit entre les associés commanditaires eux-mêmes, au sujet des affaires sociales, sont soumises à la juridiction des tribunaux compétents du lieu du siège social.

ARTICLE 31 - NOMINATION DU GERANT

I.- Le premier gérant de la Société est :

> **La société Novaxia Gestion,**
> Société à responsabilité limitée au capital de 1.000 €, dont le siège social est sis 13 rue d'Uzès - 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 520 656 570, représentée par son gérant, Monsieur Joachim Azan.

La société Novaxia Gestion déclare en outre qu'à sa connaissance, il n'existe à son égard aucune incompatibilité d'exercice du mandat de gérant, qu'elle ou son représentant permanent ne fait pas l'objet d'une quelconque mesure ou décision d'interdiction de gérer une société commerciale; qu'en conséquence, elle accepte le mandat de gérant.

II - La société Novaxia Gestion exercera ses fonctions pendant une durée indéterminée jusqu'à ce que la société Novaxia Asset Management (NAM), société de gestion de portefeuille en cours de création, soit agréée comme telle par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Dès lors que cet agrément sera obtenu, NAM se substituera à la société Novaxia Gestion pour exercer les fonctions de Gérant (non commandité) de la Société pour une durée indéterminée.

ARTICLE 32 - NOMINATION DES MEMBRES DES ORGANES DE CONTROLE

I - Nomination des membres du Conseil de surveillance

Sont nommés premiers membres du Conseil de surveillance :

- **Monsieur Richard Wrigley**, demeurant 105 rue Notre Dame des Champs à Paris (75006), né le 21 février 1948 à Heswall (Royaume-Uni), de nationalité britannique ;

- **Monsieur Daves Taieb,** demeurant 125 Avenue de Villiers à Paris (75017), né le 22 juillet 1974 à Tunis, de nationalité française ;

- **Monsieur Xavier Sterlin** demeurant 197 rue du Temple à Paris (75), né le 07 septembre 1966 à Toulouse, de nationalité française ;

Associés commanditaires, lesquels déclarent remplir la condition de limite d'âge exigée par l'article 18 ci-dessus ; qu'à leur connaissance, il existe à leur égard aucune incompatibilité d'exercice du mandat de membre du Conseil de surveillance, qu'ils ne font pas l'objet d'une quelconque mesure ou décision d'interdiction de contrôler la gestion d'une société commerciale ; qu'en conséquence, ils acceptent le mandat ci-dessus.

En outre, Monsieur Daves Taieb déclare qu'il répond aux critères d'indépendance décrits au Code AFEP/MEDEF et aux présents statuts, étant précisé toutefois qu'il pourra, sans remise en cause du caractère indépendant de son mandat, être également membre du Conseil de surveillance des sociétés NIO 3 IMMO PARIS NORD, NIO 3 IMMO PARIS SUD, NIO 3 HOTEL ¾*, NIO 3 IMMO PARIS OUEST, NIO 3 IMMO PARIS EST, NIO 3 HOTEL 4/5*, NIO 3 IMMO QUART SUD EST, NIO 3 HOTEL 2/3*, NIO 3 IMMO DIVERSIFICATION.

Les membres du Conseil de surveillance exerceront leurs fonctions aux conditions de durée définies à l'article 18 ci-dessus.

II - Nomination des premiers commissaires aux comptes

Sont nommés commissaires aux comptes :

- **Commissaire aux comptes titulaire**: Monsieur Jean Besson, commissaire aux comptes situé 6 Allée du Garde Messier – 91370 Verrieres-le-buisson, membre de la compagnie régionale des commissaires aux comptes de Paris ;
- **Commissaire aux comptes suppléant** : Monsieur Yann Souris, commissaire aux comptes situé 17 rue Jeanne Braconnier - 92360 Meudon la Forêt, membre de la compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles.

Lesquels ont préalablement déclarés qu'ils sont régulièrement inscrits sur la liste visée à l'article L.822-1 du Code de commerce, et qu'il n'existe à leur connaissance aucune cause d'interdiction ou d'incompatibilité pour l'exercice de la mission de commissaires aux comptes de la Société présentement constituée; qu'en conséquence ils acceptent cette mission.

ARTICLE 33 - ANNEXES AUX STATUTS

Sont annexés aux statuts, à savoir:

- L'état des actes accomplis pour le compte de la société en formation (annexe n°1),
- Le rapport du commissaire aux avantages particuliers (annexe n°2).

ARTICLE 34 - ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION – POUVOIR AU GERANT

Conformément à la loi, la Société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation au registre du Commerce et des Sociétés.

En attendant l'accomplissement de la formalité d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, les associés soussignés donnent mandat exprès à la société Novaxia Gestion, société à responsabilité limitée au capital de 1.000 €, dont le siège social est sis 13 rue d'Uzès – 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 520 656 570, représentée par son gérant, Monsieur Joachim Azan :

- D'ouvrir tout compte bancaire ou postal,
- Accomplir les démarches administratives et la prospection nécessaires à la constitution et à la mise en route de l'activité sociale,
- Passer et souscrire, pour le compte de la Société en formation, les actes et engagements entrant dans l'objet statutaire et conformes à l'intérêt social, à l'exclusion de ceux pour lesquels il est requis une autorisation préalable des associés.

Ces actes et engagements seront repris par la Société du seul fait de son immatriculation au registre de Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 35 - FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présents statuts sont à la charge de la Société, portés aux frais généraux dès le premier exercice social et avant toute distribution de bénéfice.
En attendant l'immatriculation de la Société, ils seront avancés par les associés commanditaires ou l'un d'entre eux.

ARTICLE 36 - POUVOIRS

Tous pouvoirs sont conférés aux porteurs d'originaux, copies ou extraits certifiés conformes des présents statuts en vue de l'accomplissement de toutes formalités.

ANNEXE 1

Etats des actes accomplis pour le compte de la société en formation avant la signature des statuts

- Ouverture d'un compte bancaire auprès de la banque Palatine située au 12 rue Colbert à Versailles (78) pour dépôt des fonds composant le capital social ;
- Mise à disposition de locaux pour l'établissement du siège social de la Société par la SCI UZES 13

ANNEXE 2

Rapport du commissaire aux avantages particuliers

MARIE-CHRISTINE RAYMOND

19, AVENUE DE MESSINE
75 008 PARIS

Société NIO 3 IMMO DIVERSIFICATION
13, rue d'Uzès
75 002 PARIS

RAPPORT DU COMMISSAIRE

AUX APPORTS

CHARGE D'APPRECIER LES AVANTAGES PARTICULIERS

DROITS PARTICULIERS

AU PROFIT DE PERSONNES NOMMEMENT DESIGNEES

RAPPORT DU COMMISSAIRE
AUX APPORTS
CHARGE D'APPRECIER LES AVANTAGES PARTICULIERS

Messieurs les Associés,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par décision unanime des associés fondateurs en date du 11 mars 2014 concernant les droits particuliers stipulés au profit de personnes nommément désignées par la société NIO 3 IMMO DIVERSIFICATION, j'ai établi le présent rapport prévu aux articles L 225-14 et R 225-14 du Code de commerce.

Il m'appartient de décrire et d'apprécier les droits particuliers stipulés au profit de personnes nommément désignées.

A cet effet, j'ai effectué les diligences estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

A aucun moment, je ne me suis trouvée dans l'un des cas d'incompatibilité, d'interdiction ou de déchéance prévus par la loi.

Le présent rapport ne peut pas être utilisé dans un autre contexte que cette opération.

Il vous est présenté selon le plan suivant :

1. **Présentation de l'opération et description des avantages particuliers,**
2. **Diligences accomplies et appréciation des avantages particuliers**
3. **Conclusion**

1. Présentation de l'opération et description des avantages particuliers

1.1 Présentation de l'opération

La société NIO 3 IMMO DIVERSIFICATION est une société en commandite par actions au capital de 50 001,42 euros en cours d'immatriculation et son siège social est situé 13, rue d'Uzès 75 002 PARIS.

La Société a pour objet, en France ou au sein de l'Union Européenne :

- L'acquisition de tous terrains, immeubles, biens et droits immobilier ou volumes situés dans le secteur géographique visé à l'article 2 « dénomination sociale » ;
- Les activités de construction, sur les terrains ou dans les volumes acquis, d'immeubles en vue de leur vente ;
- La vente, en totalité ou par fractions, avant ou après achèvement, des constructions ainsi édifiées ;
- La prise de participations, à la création ou postérieurement, dans toutes sociétés de promotion immobilière exerçant dans le secteur géographique visé à l'article 2 « dénomination sociale » ;
- Et plus généralement toute activité de promotion immobilière (en ce compris l'initiation, l'étude, le financement, la réalisation, la gestion et la commercialisation d'affaires immobilières, l'aménagement et la mise en valeur de tous immeubles, locaux ou terrains situés dans le secteur géographique visé à l'article 2 « dénomination sociale », etc.) ;
- toutes opérations industrielles, financières, commerciales, civiles, mobilières et immobilières, notamment par le biais d'emprunts et garanties, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes de nature à favoriser son développement ou son extension, pourvu que ces opérations se situent dans le secteur géographique visé à l'article 2 « dénomination sociale ».

Le capital souscrit de 50 001,42 euros est divisé en 53 193 actions de 0,94 euros de nominal chacune, ainsi réparti entre les associés commanditaires :

- 1 action à la société NOVAXIA FINANCE
- 1 action à Monsieur Xavier STERLIN
- 1 action à Monsieur Richard WRIGLEY,
- 10 638 actions à Monsieur Daves TAIEB,
- 10 638 actions à Monsieur Daniel TAIEB,
- 10 638 actions à Monsieur Henri BENCHETRIT
- 10 638 actions à Monsieur Michel BENCHETRIT
- 10 638 actions à Monsieur Bruno KAHAN

La société NOVAXIA GESTION, unique associé commandité, indéfiniment et solidairement responsable des dettes sociales, reçoit à la constitution de la société une part d'associé commandité en contrepartie de son apport de 0,94 euros en numéraire.

Cette part n'entre pas dans la composition du capital social et ne donne pas droit à l'attribution d'actions représentatives d'une fraction du capital social. L'apport est affecté à un compte « Autres fonds propres ».

Il est envisagé de stipuler dans les statuts de la société en formation des avantages particuliers **au profit** d'une part, de **la société NOVAXIA SARL**, société à responsabilité limitée au capital de 2 739 000 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 491 385 615 et dont le siège social est situé 13, rue d'Uzès 75 002 Paris, et d'une part , **au profit de la société NOVAXIA FINANCE,** société par actions simplifiée au capital de 6 751 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 495 081 051 et dont le siège social est situé 13, rue d'Uzès 75 002 Paris.

Les modalités envisagées sont les suivantes :

L'article 10.1 des statuts de la société NIO 3 IMMO DIVERSIFICATION en cours de formation prévoit un droit de préemption (a) et une promesse unilatérale de vente (b) de 100 % des actions au profit d'une personne nommément désignée, la société NOVAXIA SARL.

En cas de mise en œuvre de la promesse de vente, ce même article des statuts constitutifs stipule une répartition inégalitaire entre les associés du prix de cession des actions au profit d'un associé nommément désigné, la société NOVAXIA FINANCE.

L'article 26 - droits aux bénéfices - et l'article 27 – affectation - du projet de statuts prévoient une répartition inégalitaire des dividendes et des réserves distribuées au profit de la société NOVAXIA FINANCE.

L'article 29 du projet de statuts constitutifs stipule que la même répartition inégalitaire s'appliquerait au boni de liquidation au profit du même associé, la société NOVAXIA FINANCE.

1.2 Description des avantages particuliers

La description des droits et avantages particuliers effectuée ci-après de manière substantielle et simplifiée ne saurait se substituer à la définition exhaustive telle qu'elle figure dans les statuts.

1.2.1 Droit de préemption au profit de la société NOVAXIA SARL

L'article 10.1.1a) du projet de statuts stipule un droit de préemption au profit de la société NOVAXIA SARL dans ces termes : « Les associés commanditaires s'interdisent toute cession d'action(s) à titre onéreux (vente, échange, apport en société), avant de les avoir préalablement offertes par priorité à la société NOVAXIA SARL qui disposera d'un droit de préemption pour les acquérir ».

Ce même article fixe les modalités d'exercice de ce droit, notamment la notification du projet de cession, la notification de la volonté de préempter le cas échéant, le paiement du prix des actions préemptées.

1.2.2 Promesse unilatérale de vente au profit de la société NOVAXIA SARL et répartition inégalitaire du solde 3 du prix de cession entre les associés commanditaires au profit de la société NOVAXIA FINANCE

L'article 10.1.1. b) des statuts stipule que « chaque commanditaire consent irrévocablement à la société NOVAXIA SARL, avec faculté de substitution au profit de toute personne qu'elle désignerait (y compris, au profit notamment d'un ou plusieurs tiers (...), **une promesse unilatérale de vente de l'intégralité des actions** dont il est ou sera propriétaire (...). »

La société NOVAXIA SARL accepte cette promesse de vente sans prendre l'engagement d'acquérir, et **se réserve le droit de la lever ou non**.

Le prix de cession de l'ensemble des actions sera égal à la **valeur liquidative** de la société à la date de la notification d'exercice de la promesse et **calculée par un expert indépendant.**

Le prix des actions cédées par les commanditaires (au prorata de leur quote-part dans le capital de la société) sera réparti selon l'ordre de priorité suivant :

- rang 1 : remboursement de la valeur nominale dans la limite du prix de cession,
- rang 2 : s'il existe un solde (solde 1), remboursement de l'éventuelle prime d'émission,
- rang 3 : s'il existe un solde (solde 2), versement d'une somme correspondant à un intérêt annuel au taux de 4% capitalisé sur la base du prix de souscription diminué du montant des distributions,
- rang 4 : s'il existe un solde (solde 3), répartition à concurrence de :

33% au profit de NOVAXIA FINANCE et 67 % au profit des autres commanditaires.

Les conditions et modalités de la réalisation de cette promesse de vente sont contenues dans l'article 10.1.1. b) des statuts.

1.2.3 Répartition inégalitaire des dividendes et des réserves distribuées au profit de la société NOVAXIA FINANCE.

Aux termes mêmes de l'article 27 des statuts - Affection – « Après approbation des comptes et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires et celle des associés commandités déterminent la part de celles-ci attribuée aux associés sous forme de dividende **dans les conditions visées à l'article 26. »**

L'article 26 des statuts stipule que « le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes portées en réserve en application de la Loi ou des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Sur ce bénéfice, l'assemblée générale prélève, ensuite, les sommes qu'elle juge à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau.

Le solde, s'il en existe, est attribué aux associés sous forme de dividende conformément aux dispositions qui suivent. **Le montant du dividende revenant aux actions et aux Parts sera déterminé et réparti selon les ordres de priorité suivants**, ce que chacun des commanditaires et commandités accepte expressément :

- Rang 1 : le dividende sera réparti entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir rembourser, selon leur qualité de commanditaire ou de commandité, **la valeur nominale de leurs actions** et/ou le montant de leur apport en contrepartie duquel ils ont reçus des Parts dans la limite toutefois du dividende ;

- Rang 2 : s'il existe un solde (« Solde 1 »), le Solde 1 sera réparti entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir rembourser **l'éventuelle prime d'émission** versée concomitamment à la souscription de leurs actions, dans la limite toutefois du Solde 1 ;

- Rang 3 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1 et 2 (« Solde 2 »), le Solde 2 sera réparti entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir verser une somme correspondant à **un intérêt annuel de quatre (4) % capitalisé** calculé sur la période courant, pour chaque souscription, entre la date de certificat du dépositaire des fonds relatif à ladite souscription ou la date de versement des sommes représentatives des Parts (lors de la création de la Société ou lors de souscriptions ultérieures) et la date de décision de la distribution , sur la base :

- du prix de souscription de leurs actions et/ou Parts,
- diminué du montant total (ou de la valeur) de toutes distributions de quelle que nature que ce soit déjà versées auxdites actions et Parts depuis leur souscription (dividendes, primes, réserves, remboursement de tout ou partie du nominal en cas de réduction de capital, etc.).

Il est précisé que ce montant total sera apprécié au jour de la décision de distribution et que le taux de 4% sera calculé en prenant en compte la date de souscription des actions et Parts et la date des versements intervenus depuis cette date, le tout dans la limite toutefois du Solde 2 **(de sorte que l'intérêt annuel susvisé est un maximum).**

- Rang 4 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1, 2 et 3 (« Solde 3 »), le Solde 3 sera réparti (i) à concurrence de **33 % au profit de Novaxia Finance** et (ii) à concurrence de **67 % au profit des commanditaires autres que Novaxia Finance et des commandités**, au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution.

L'assemblée générale peut décider **la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves facultatives,** soit pour fournir ou compléter un dividende, soit à titre de distribution exceptionnelle, le tout selon la répartition entre les associés conforme aux dispositions susvisées; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont distribués par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice. »

1.2.4 Répartition inégalitaire du boni de liquidation au profit de la société NOVAXIA FINANCE.

L'article 29 des statuts prévoit que le boni de liquidation est réparti selon les mêmes conditions et rangs que ceux fixés à l'article 26 et décrits ci-dessus.

2. Diligences accomplies et appréciation des avantages particuliers

2.1 Diligences accomplies

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires, au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission, en particulier :

- entretien avec les conseils de la société, tant pour prendre connaissance de l'opération envisagée que du contexte dans lequel elle se situe,
- examen du projet de statuts constitutifs,
- vérification du caractère licite des droits particuliers.

2.2 Appréciation des avantages particuliers

Selon la doctrine professionnelle applicable à cette mission, il ne m'appartient pas de juger du bien-fondé de l'octroi des avantages particuliers mais d'en apprécier le caractère financier, le cas échéant.

Les droits et avantages particuliers décrits ci-dessus sont des droits pécuniaires susceptibles de faire l'objet d'une évaluation.

A la date du présent rapport, la mise en œuvre de ces mécanismes présentent un caractère aléatoire en raison des aléas intrinsèques des événements les sous-tendant, notamment l'existence de bénéfices et de plus-values.

3. CONCLUSION

En conclusion de mes travaux, les avantages particuliers stipulés dans les statuts soumis à votre appréciation décrits ci-dessus et accordés au profit de personnes nommément désignées, la société NOVAXIA SARL, d'une part et la société NOVAXIA FINANCE, d'autre part, n'appellent pas d'observations de ma part.

Fait à Paris,
le 14 mars 2014



Le commissaire aux apports chargé d'apprécier les avantages particuliers

Marie-Christine Raymond

CERTIFIÉ CONFORME
À L'ORIGINAL

NIO 3 IMMO PARIS EST
Société en commandite par actions
Au capital de 50.001,42 euros
Siège social : 13 rue d'Uzès - 75002 Paris
2014B06643 RCS Paris

NOVAXIA GESTION
S.A.R.L. au capital de 1 000 €
R.C.S. Paris 520 656 570
13, rue d'uzès - 75002 PARIS

Gérant

STATUTS

Mis à jour le 27 mars 2014

LES SOUSSIGNES :

- **La société Novaxia Gestion**
  Société à responsabilité limitée au capital de 1.000 €, dont le siège social est situé 13 rue d'Uzès - 75002 Paris immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 520 656 570, représentée par son gérant, Monsieur Joachim Azan ;
- **La société Novaxia Finance**
  Société par actions simplifiée au capital de 6.751 euros, dont le siège social est situé13 rue d'Uzès – 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 495 081 051, représentée par son Président Monsieur Joachim Azan ;
- **Monsieur Xavier Sterlin** demeurant 197 rue du Temple à Paris (75), né le 07 septembre 1966 à Toulouse, de nationalité française ;
- **Monsieur Richard Wrigley**, demeurant 105 rue Notre Dame des Champs à Paris (75006), né le 21 février 1948 à Heswall (Royaume-Uni), de nationalité britannique ;
- **Monsieur Daves Taieb,** demeurant 125 Avenue de Villiers à Paris (75017), né le 22 juillet 1974 à Tunis, de nationalité française ;
- **Monsieur Daniel Taieb,** demeurant 15 Rue Spontini à Paris (75116), né le 4 novembre 1969 à Issy-les-Moulineaux, de nationalité française ;
- **Monsieur Henri Benchetrit**, demeurant 27 Rue Cassiopée à Brice sous Forêt (95350), né le 28 mai 1953 à Oran, de nationalité française ;
- **Monsieur Michel Benchetrit**, demeurant 1 Rue Deleau à Neuilly sur Seine (92200), né le 11 juin 1962 à Versailles, de nationalité française ;
- **Monsieur Bruno Kahan**, demeurant 3B Square Lamartine à Paris (75116), né le 15 octobre 1950 à Boulogne Billancourt, de nationalité française ;

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts de la société en commandite par actions qu'ils ont convenu de constituer, connaissance prise notamment des conséquences liées aux dispositions particulières mentionnées dans lesdits statuts s'agissant (i) de la promesse unilatérale de vente de 100 % des actions de la Société consentie par les commanditaires au profit de la société Novaxia SARL, et (ii) de la répartition inégalitaire entre les associés du prix de cession des actions en cas de mise en œuvre de la promesse susvisée, du boni de liquidation en cas de liquidation de la Société et du montant des dividendes. Ces avantages ont donné lieu à l'établissement d'un rapport par un commissaire aux avantages particuliers désigné à l'unanimité des fondateurs.

ARTICLE I - FORME - ASSOCIES

Il existe entre les associés et propriétaires des actions créées ci-après et de toutes celles qui le seraient ultérieurement une société en commandite par actions, laquelle est constituée entre les soussignés, qui prennent respectivement les qualités suivantes :

- **La société Novaxia Gestion,**
  Société à responsabilité limitée au capital de 1.000 €, dont le siège social est sis 13 rue d'Uzès - 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 520 656 570, représentée par son gérant, Monsieur Joachim Azan ;

  Associé commandité, indéfiniment et solidairement responsable des dettes sociales,

Et,

- **La société Novaxia Finance**
  Société par actions simplifiée au capital de 6.751 euros, dont le siège social est situé13 rue d'Uzès – 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 495 081 051, représentée par son Président Monsieur Joachim Azan ;
- **Monsieur Xavier Sterlin** demeurant 197 rue du Temple à Paris (75), né le 07 septembre 1966 à Toulouse, de nationalité française ;
- **Monsieur Richard Wrigley**, demeurant 105 rue Notre Dame des Champs à Paris (75006), né le 21 février 1948 à Heswall (Royaume-Uni), de nationalité britannique ;
- **Monsieur Daves Taieb,** demeurant 125 Avenue de Villiers à Paris (75017), né le 22 juillet 1974 à Tunis, de nationalité française ;
- **Monsieur Daniel Taieb,** demeurant 15 Rue Spontini à Paris (75116), né le 4 novembre 1969 à Issy-les-Moulineaux, de nationalité française ;
- **Monsieur Henri Benchetrit**, demeurant 27 Rue Cassiopée à Brice sous Forêt (95350), né le 28 mai 1953 à Oran, de nationalité française ;
- **Monsieur Michel Benchetrit**, demeurant 1 Rue Deleau à Neuilly sur Seine (92200), né le 11 juin 1962 à Versailles, de nationalité française ;

  Monsieur Bruno Kahan, demeurant 3B Square Lamartine à Paris (75116), né le 15 octobre 1950 à Boulogne Billancourt, de nationalité française ;

  Associés commanditaires, souscripteurs d'actions émises par la Société et désignés sur la liste des associés commanditaires annexée au certificat établi par le dépositaire des fonds et aux présents statuts; ils ne répondent des dettes sociales qu'à concurrence du montant de leur apport.

La Société est régie par les articles L.226-1 à L.226-14 du Code de commerce et les articles R.226-1 et suivants du Code de commerce, ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 2 - DENOMINATION SOCIALE

La dénomination sociale est :

« NIO 3 IMMO PARIS EST ».

Dans tous les actes, lettres, factures, annonces, publications et autres documents de toute nature émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sociale doit toujours être précédée ou suivie de la mention « Société en commandite par actions » avec l'indication du montant du capital.

ARTICLE 3 - SIEGE SOCIAL - RCS - SUCCURSALES

Le siège de la Société est fixé au :

13 rue d'Uzès - 75002 Paris

Il peut être transféré :

- En tout autre lieu du département ou d'un département limitrophe par décision de la gérance qui dispose alors des pouvoirs pour modifier les statuts,
- En tout autre endroit par décision des associés prise dans les conditions requises pour la modification des statuts.

Des agences, succursales et dépôts pourront être créés en tous lieux et en tous pays par simple décision de la gérance qui pourra ensuite les transférer et les supprimer comme elle l'entendra.

ARTICLE 4 - DUREE DE LA SOCIETE

La Société sera dissoute automatiquement le 31 décembre 2025, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, les associés doivent être consultés à l'effet de décider si la Société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au président du Tribunal, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la consultation prévue ci-dessus.

ARTICLE 5 - OBJET SOCIAL

La Société a pour objet, en France ou au sein de l'Union Européenne :

- L'acquisition de tous terrains, immeubles, biens et droits immobilier ou volumes situés dans le secteur géographique visé à l'article 2 « dénomination sociale » ;
- Les activités de construction, sur les terrains ou dans les volumes acquis, d'immeubles en vue de leur vente ;
- La vente, en totalité ou par fractions, avant ou après achèvement, des constructions ainsi édifiées ;
- Et plus généralement toute activité de promotion immobilière (en ce compris l'initiation, l'étude, le financement, la réalisation, la gestion et la commercialisation d'affaires immobilières, l'aménagement et la mise en valeur de tous immeubles, locaux ou terrains situés dans le secteur géographique visé à l'article 2 « dénomination sociale », etc.) ;
- toutes opérations industrielles, financières, commerciales, civiles, mobilières et immobilières, notamment par le biais d'emprunts et garanties, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes de nature à favoriser son développement ou son extension, pourvu que ces opérations se situent dans le secteur géographique visé à l'article 2 « dénomination sociale.

ARTICLE 6 - APPORTS

6.1 Apports en numéraire des commanditaires

Les apports en numéraire s'élèvent à la somme de cinquante mille un euros et quarante-deux centimes (50.001,42 €).

Ils sont effectués par les commanditaires mentionnés sur la liste des souscripteurs sur présentation de laquelle il a été établi le certificat de la banque Palatine située au 12 rue Colbert à Versailles (78) constatant le dépôt des sommes versées par chacun d'eux à hauteur de l'intégralité de la somme souscrite.

En rémunération de cet apport, il a été créé 53.193 actions de 0,94 € de valeur nominale chacune, attribuées à chaque commanditaire en proportion de son apport.

6.2 Apports du commandité

La société Novaxia Gestion, société à responsabilité limitée au capital de 1 000 €, dont le siège social est sis 13 rue d'Uzès - 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 520 656 570, représentée par son gérant, Monsieur Joachim Azan, associée commandité, apporte en numéraire la somme de 0,94 €.

La société Novaxia Gestion, souhaitant ne conserver que la qualité de commandité, renonce expressément par les présents statuts à la qualité de commanditaire.

En rémunération de son apport, qui n'est pas porté au capital social mais est affecté au compte « Autres fonds propres » de la Société, il a été créé et attribué à la société Novaxia Gestion une (1) part d'associés.

La part du commandité sus désignée ne donne pas droit à l'attribution d'actions représentatives d'une fraction du capital social.

Pour les besoins des présents statuts, la ou les parts du ou des commandités sont désignées ci-après ensemble les « ***Parts*** ».

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à cinquante mille un euros et quarante-deux centimes (50.001,42 €) divisé en cinquante-trois mille cent-quatre-vingt-treize (53.193) actions d'une valeur nominale de quatre-vingt-quatorze centimes d'euros (0,94 €) chacune, souscrites en numéraire, libérées intégralement à la constitution, et réparties entre les commanditaires proportionnellement à leurs apports.

ARTICLE 8 - FORME DES ACTIONS - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS

Les actions ordinaires sont toutes émises en la forme nominative.

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

Chaque action donne le droit de participer, dans les conditions fixées par la loi et les présents statuts (et en particulier dans celles fixées à l'article 23 ci-après), aux décisions collectives et au vote des résolutions.

Tout associé a le droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les présents statuts.

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

Les sommes restant à verser sur les actions à libérer en espèces sont appelées par la gérance.

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

ARTICLE 9 - AUGMENTATION OU REDUCTION DU CAPITAL

Le capital social peut être augmenté ou réduit par les moyens et selon les modalités prévues par la loi, par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés commanditaires, avec l'accord de tous les associés commandités.

ARTICLE 10 - CESSION DES ACTIONS ET DES PARTS

10.1 Cession des actions

10.1.1. Les actions sont librement négociables sous réserve de ce qui suit.

a) Droit de préemption bénéficiant à la société Novaxia Sarl

Les associés commanditaires s'interdisent toute cession d'action(s) à titre onéreux (vente, échange, apport en société), avant de les avoir préalablement offertes par priorité à la société Novaxia Sarl qui disposera d'un droit de préemption pour les acquérir.

A ce titre, l'associé désirant céder ses actions devra notifier, par tout moyen écrit offrant une preuve de l'envoi, à la société Novaxia Sarl son projet de cession.

Cette notification (la « ***Notification*** ») devra préciser :

- le nombre d'actions dont la cession est envisagée,
- les nom, domicile ou siège social du cessionnaire à qui il désire céder ses actions, ainsi que, le cas échéant, de la société qui le contrôle en dernier ressort, au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce,
- le prix de cession convenu et les modalités de paiement, ainsi qu'une copie certifiée conforme de l'offre irrévocable d'acquisition par le cessionnaire.

La société Novaxia Sarl disposera d'un délai de quinze (15) jours à compter de la réception de la Notification pour notifier par tout moyen écrit offrant une preuve de son envoi sa volonté de préempter les actions de l'associé cédant aux lieux et places du cessionnaire envisagé, moyennant les mêmes prix, charges et conditions que ceux mentionnés dans la Notification (à l'exception de la date du paiement du prix des actions qui interviendra dans un délai de 30 jours maximum à compter de l'expiration du délai de préemption comme indiqué ci-après).

Si dans le délai imparti (15 jours), la société Novaxia Sarl n'a pas notifié à l'associé cédant sa volonté de préempter, ou bien si l'exercice du droit de préemption par la société Novaxia Sarl ne porte pas sur la totalité des actions que l'associé cédant envisageait de céder au cessionnaire (tel que rappelé dans la Notification), l'associé cédant recouvrera alors toute liberté pour procéder à la cession desdites actions mais uniquement aux mêmes prix, charges et conditions que ceux convenus avec le cessionnaire pressenti et mentionnés dans la Notification, sans préjudice en outre des autres dispositions des statuts.

Il en sera de même en cas de défaut de paiement par la société Novaxia Sarl de la totalité du prix des actions cédées au terme du délai indiqué ci-dessous.

En cas de préemption, le paiement du prix des actions préemptées devra intervenir dans un délai de trente (30) jours maximum à compter de l'expiration du délai de préemption. Ce paiement s'effectuera

comptant, au choix de l'associé cédant, par remise de chèque ou par virement bancaire sur un compte dont il aura préalablement communiqué les références à la société Novaxia Sarl. Le transfert de propriété des actions préemptées sera soumis au paiement effectif du prix d'acquisition dans le délai ci-dessus entre les mains de l'associé cédant (ou d'un mandataire de son choix) ou entre les mains d'un séquestre comme prévu ci-après.

Les délais ci-dessus se décomptent de manière calendaire, et il y a lieu de retenir pour les besoins des présents statuts :

- comme date de réception par Novaxia Sarl de la Notification, selon la forme prise pour la Notification, la date de signature contre décharge en cas de remise en main propre ou la date d'envoi (le cachet de la poste faisant foi) en cas de lettre simple, la date de première présentation en cas de la lettre RAR ou de courriel en cas de courriel, ou encore de la date figurant sur l'accusé de réception de la télécopie en cas d'envoi par fax ;

- comme date de notification de la préemption par Novaxia Sarl, la date d'envoi de ladite notification, le cachet de la poste faisant foi.

En cas de préemption, l'associé cédant et la société Novaxia Sarl procèderont concomitamment au paiement du prix des actions, à la signature par l'associé cédant et la remise à la société Novaxia Sarl d'un ordre de mouvements portant sur le nombre d'actions cédées, ainsi que, trois exemplaires d'un imprimé cerfa n° 2759 constituant la notification à l'administration fiscale de la cession des actions, conformément à l'article 639 du Code général des impôts, que la société Novaxia Sarl fera enregistrer à ses frais.

Si l'associé cédant ne se trouvait pas en mesure de recevoir le paiement du prix ou refusait ce paiement, ou encore refusait de signer l'ordre de mouvements ou les imprimés cerfa, le prix de ses actions pourra alors être consigné ou séquestré par la société Novaxia Sarl auprès de tout établissement bancaire ou de tout notaire. A compter de cette consignation ou ce séquestre, la société Novaxia Sarl sera alors réputée avoir rempli ses obligations au titre du paiement du prix et la cession sera alors définitivement réalisée. La société Novaxia Sarl en informera l'associé cédant.

Dans ce cas, le transfert des actions de l'associé cédant au profit de la société Novaxia Sarl interviendra automatiquement, même sans production d'un ordre de mouvement signé, le jour de la notification au gérant de la Société, par la société Novaxia Sarl, (i) de la preuve de la réception du prix de ses actions par l'associé cédant ou de la consigne ou du séquestre du prix par la société Novaxia Sarl conformément à l'alinéa ci-dessus, et (ii) de la preuve de la notification de préemption par la société Novaxia Sarl dans le délai. Le gérant de la Société devra alors enregistrer le transfert dans le registre des mouvements de titres et disposera consécutivement des pouvoirs pour régulariser s'il y a lieu les ordres de mouvement et imprimés fiscaux d'enregistrement.

Toute cession réalisée par un associé cédant en violation des dispositions du présent article 10.1.1 sera inopposable à la Société et aux autres associés. En outre, chacun des associés reconnaît expressément que les engagements susvisés sont susceptibles d'exécution forcée et renoncent à se prévaloir des dispositions de l'article 1142 du Code civil, sans préjudice toutefois des dommages et intérêts qui pourraient être sollicités en réparation intégrale d'un préjudice.

b) *Promesse unilatérale de vente au profit de la société Novaxia Sarl*

Du seul fait de sa souscription ou de l'acquisition de ses actions, chaque commanditaire consent irrévocablement à la société Novaxia Sarl, avec faculté de substitution au profit de toute personne qu'elle désignerait (y compris, au profit notamment d'un ou plusieurs tiers qui se seraient portés acquéreurs à la suite d'un mandat de vente conféré par la gérance, comme exposé à l'article 17-6 ci-après, et que Novaxia Sarl aurait agréés), une promesse unilatérale de vente de l'intégralité des actions dont il est ou sera propriétaire (étant précisé qu'en cas d'absorption de la Société par une autre société, ou de fusion avec une ou plusieurs autres sociétés dans une société nouvelle, de décision de la Société entraînant l'échange des actions contre d'autres titres, la présente promesse portera sur les titres substitués). Novaxia Sarl accepte cette promesse de vente en tant que promesse seulement, sans prendre l'engagement d'acquérir, et se réserve le droit de la lever ou non.

En cas de levée de l'option par la société Novaxia Sarl, le prix global du prix de cession de l'ensemble des actions sera égal à la dernière valorisation « VL » disponible à la date de la « Notification d'Exercice de la Promesse » (les termes « ***VL*** » et « ***Notification d'Exercice de la Promesse*** » étant définis ci-après).

« ***VL*** » s'entend de la valeur liquidative de la Société (i.e, pour 100 % des actions) telle que calculée par un expert indépendant désigné par le Conseil de surveillance avec le vote favorable d'au moins un membre indépendant ou, dès lors que la Société sera gérée par une société de gestion de portefeuille, par un expert indépendant désigné par ladite société de gestion de portefeuille. La désignation de l'expert indépendant interviendra sur demande de la société Novaxia Sarl auprès du Conseil de surveillance ou, selon le cas, de la société de gestion de portefeuille, à compter du 1er octobre 2019, et en tout état de cause dans les trois (3) mois précédant la levée de l'option par la société Novaxia Sarl.

Les frais de l'expert seront supportés par la société Novaxia Sarl.

Si la présente promesse est levée par la société Novaxia Sarl dans le délai visé ci-après, , le prix des actions cédées par les commanditaires sera réparti selon l'ordre de priorité suivant, ce que chacun des commanditaires accepte expressément :

- Rang 1 : le prix de cession sera réparti entre les commanditaires (au prorata de leur quote part dans le capital de la Société à la Date de Réalisation de la Promesse), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir rembourser la valeur nominale de leurs actions dans la limite toutefois du prix de cession ;

- Rang 2 : s'il existe un solde (« ***Solde 1*** »), le Solde 1 sera réparti entre les commanditaires (au prorata de leur quote part dans le capital de la Société à la Date de Réalisation de la Promesse), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir rembourser l'éventuelle prime d'émission versée concomitamment à la souscription de leurs actions dans la limite toutefois du Solde 1 ;

- Rang 3 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1 et 2 (« ***Solde 2*** »), le Solde 2 sera réparti entre les commanditaires (au prorata de leur quote part dans le capital de la Société à la Date de Réalisation de la Promesse), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir verser une somme correspondant à un intérêt annuel de quatre (4) % capitalisé calculé sur la période courant, pour chaque souscription, entre la date de certificat du dépositaire des fonds relatif à ladite souscription (lors de la création de la Société ou lors d'augmentations de capital ultérieures) et la Date de Réalisation, sur la base :

  - du prix de souscription de leurs actions,
  - diminué du montant total (ou de la valeur) de toutes distributions de quelle que nature que ce soit déjà versées auxdites actions depuis leur souscription (dividendes, primes, réserves, remboursement de tout ou partie du nominal en cas de réduction de capital, etc).

Il est précisé que ce montant total sera apprécié au jour de la Date de Réalisation de la Promesse et que le taux de 4% sera calculé en prenant en compte la date de souscription des actions et la date des versements intervenus depuis cette date,

le tout dans la limite toutefois du Solde 2 (de sorte que l'intérêt annuel susvisé est un maximum).

- Rang 4 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1, 2 et 3 (« ***Solde 3*** »), le Solde 3 sera réparti (i) à concurrence de 33 % au profit de Novaxia Finance et (ii) à concurrence de 67 % au profit des commanditaires autres que Novaxia Finance, au prorata de leur quote part dans capital de la Société à la Date de Réalisation de la Promesse.

En cas de levée de la promesse :

- chacun des associés commanditaires s'engage à ce que ses actions soient cédées libres de toute sûreté, option, revendication, de tout droit préférentiel, ou autre restriction ou limitation de quelque nature que ce soit, autres que celles prévues par la loi ou par les statuts, et à ce qu'elles soient entièrement libérées.

- les actions seront cédées avec tous les avantages et obligations qui y sont attachés, en particulier avec le droit à tout dividende non encore mis en paiement à la « Date de Réalisation » (telle que ce terme est défini ci-après).

Dans l'hypothèse où Novaxia Sarl souhaiterait lever la présente promesse, elle devra le notifier par tout moyen écrit, le même jour, à tous les commanditaires, à tout moment entre le 1er janvier 2020 et le 31 décembre 2025 à minuit, en indiquant à chacun d'entre eux la valorisation VL déterminée par l'expert indépendant pour les besoins de cette opération et consécutivement (i) le prix de cession total des actions et (ii) une simulation de la répartition du prix de cession conformément aux stipulations ci-avant (rangs 1 à 4), étant précisé que les montants définitifs de cette répartition seront arrêtés à la Date de Réalisation (ci-après la « ***Notification d'Exercice de la Promesse***»). Dans l'hypothèse où Novaxia Sarl souhaiterait user de sa faculté de substitution dans la réalisation de la Promesse, elle le précisera dans la Notification d'Exercice de la Promesse en précisant l'identité de l'acquéreur.

Si la présente promesse est levée dans la période d'exercice visée ci-avant, la réalisation de la cession des actions (et concomitamment leur transfert de propriété) aura lieu dans un délai maximum de trois (3) mois à compter de la Notification d'Exercice de la Promesse (la « ***Date de Réalisation de la Promesse*** ») par :

- la remise par les commanditaires cédants des documents suivants dument signés : un ordre de mouvements portant sur le nombre d'actions cédées et trois exemplaires d'un imprimé cerfa n° 2759 constituant la notification à l'administration fiscale de la cession des actions, conformément à l'article 639 du Code général des impôts, que la société Novaxia Sarl (ou que la/les personnes qu'elle se serait substituée(s)) fera enregistrer à ses frais ;

- la remise par Novaxia Sarl (ou de la/des personnes qu'elle se serait substituée(s)) du paiement du prix de cession des actions, lequel s'effectuera comptant au choix du commanditaire concerné par chèque bancaire ou par virement bancaire sur un compte dont il aura préalablement communiqué les références à Novaxia Sarl.

Les délais ci-dessus se décomptent de manière calendaire, et il y a lieu de retenir pour les besoins des présents statuts, comme date de Notification d'Exercice de la Promesse par Novaxia Sarl, la date d'envoi de ladite notification, le cachet de la poste faisant foi.

Les modalités d'exécution forcée de la cession en cas de défaillance de l'associé commanditaire (régularisation par le gérant et/ou renonciation à l'article 1142 du Code civil) ainsi que la sanction d'une cession en violation du présent article, telles que décrites à l'article 10.1.1 a) ci-avant s'appliquent *mutatis mutandis* au titre du présent article 10.1.1. b).

10.1.2 La cession des actions s'opère, à l'égard de la Société et des tiers, par un ordre de mouvement de compte à compte. Ce mouvement est inscrit sur le registre des mouvements de titres.

Les frais de transfert des actions sont à la charge du cessionnaire, sauf convention contraire entre les parties.

La Société tient à jour au moins semestriellement la liste des personnes titulaires d'actions avec l'indication du domicile déclaré par chacune d'elles.

La propriété des actions résulte de leur inscription au nom du ou des titulaires sur les registres ou comptes tenus à cet effet par la Société ou par le mandataire désigné à cet effet.

10.2 Cession des Parts

Les Parts des associés commandités ne peuvent être représentées par des titres négociables.

Les Parts des associés commandités ne peuvent être cédées qu'avec le consentement de tous les associés commandités et associés commanditaires. Leur cession est constatée par un acte écrit, et rendue opposable à la Société dans les formes prévues par l'article 1690 du Code civil.

Cette disposition est applicable lorsqu'un associé commandité demande à abandonner cette qualité pour devenir commanditaire.

Nonobstant ce qui précède, un associé commandité peut céder une partie de ses Parts à un associé ou à un tiers étranger à la Société qu'avec le consentement de tous les associés commandités et de la majorité en nombre et en capital des associés commanditaires.

ARTICLE 11 - INDIVISIBILITE ET DEMEMBREMENT DES ACTIONS

Chaque action est indivisible à l'égard de la Société.

Les copropriétaires d'actions indivises sont représentés aux assemblées générales par l'un d'eux ou par un mandataire unique. En cas de désaccord, le mandataire est désigné en justice à la demande du copropriétaire le plus diligent.

Le droit de vote appartient à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires, et au nu-propriétaire dans les assemblées générales extraordinaires ou spéciales.

ARTICLE 12 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES

12.1 Responsabilité des associés commanditaires

Les associés commanditaires ne sont responsables en cette qualité que jusqu'à concurrence du montant de leurs apports.

12.2 Responsabilité des associés commandités

Les associés commandités répondent indéfiniment et solidairement des dettes sociales.

ARTICLE 13 - DESIGNATION DES GERANTS

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques ou morales, associés commandités ou non associés.

Le premier gérant est désigné ci-après à l'article 31 des présents statuts.

Au cours de la vie sociale, le ou les gérants sont nommés par le commandité ou, en cas de pluralité, à l'unanimité des associés commandités.

Si une personne morale est gérante, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civile et pénale que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de cette personne morale.

ARTICLE 14 - DUREE DES FONCTIONS DES GERANTS - CESSATION DES FONCTIONS DES GERANTS

Lorsque le gérant est un associé commandité, il exerce ses fonctions pendant une durée indéterminée.

Dans les autres cas, la durée de ses fonctions est fixée par la décision qui le nomme.

Les fonctions d'un gérant prennent fin à l'expiration, le cas échéant, de la durée de son mandat, ou lorsque la limite d'âge est atteinte, ou par son décès, son incapacité, sa démission ou sa révocation par seule décision de justice.

La démission d'un gérant n'est recevable que si elle est adressée au président du Conseil de surveillance et à chacun des associés commandités par lettre recommandée avec accusé de réception ou par lettre remise en main propre contre décharge, trois mois au moins avant la clôture de l'exercice en cours; elle prend effet à cette clôture.

Un gérant est révocable par le tribunal de commerce pour cause légitime, à la demande de tout associé ou de la Société.

Lorsque les fonctions d'un gérant prennent fin, la gérance est exercée par les gérants restants en fonction. En cas de vacance de la gérance, le commandité ou en cas de pluralité des commandités, l'assemblée générale ordinaire des commandités, est immédiatement convoqué(e) pour procéder à la nomination d'un ou plusieurs gérants dans les conditions prévues aux présents statuts.

ARTICLE 15 - LIMITE D'AGE DES GERANTS

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de gérant est fixée à 70 ans révolus.

Toute nomination faite en violation de l'alinéa qui précède est nulle.

Le gérant ayant atteint la limite d'âge reste en fonctions jusqu'à l'issue de la prochaine assemblée générale ordinaire annuelle des associés commanditaires et de celle des associés commandités.

ARTICLE 16 - REMUNERATION DES GERANTS

Le gérant percevra une rémunération de 90.000 € HT par an, calculé le cas échéant *prorata temporis*.

ARTICLE 17 - POUVOIRS DES GERANTS

17.1 Le ou les gérants sont investis des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société.

17.2 Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du gérant qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Toute limitation des pouvoirs d'un gérant est inopposable aux tiers.

17.3 Un commanditaire ne peut faire aucun acte de gestion externe, même en vertu d'une procuration, sans toutefois que les autorisations préalables, les avis et conseils, les actes de contrôle et de surveillance du Conseil de surveillance puissent constituer des actes de gestion externe.

En cas de non-respect de cette interdiction, le commanditaire est tenu solidairement avec les associés commandités des dettes des engagements sociaux qui résultent des actes prohibés. Suivant le nombre et l'importance de ceux-ci, il peut être déclaré solidairement obligé pour tous les engagements sociaux ou pour quelques-uns seulement.

17.4 Dans les rapports entre associés, le ou chacun des gérants doit agir dans la limite de l'objet social, et dans l'intérêt social.

17.5 Toute décision prise par au moins deux gérants donne lieu à l'établissement d'un procès-verbal. Les procès-verbaux sont enliassés par ordre de date tenus à la disposition du Conseil de surveillance et des associés commandités. Les copies ou extraits de procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par l'un des gérants ou le président du Conseil de surveillance.

17.6 Le ou chacun des gérants peut conférer tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés ; lorsque ce ou ces objets concernent une ou des opérations exigeant l'intervention de tous les gérants, le mandat doit également émaner de tous les gérants.

Par ailleurs, la gérance devra demander, à compter du 1er octobre 2020, aux associés s'ils l'autorisent à donner un mandat de vente de 100 % des titres de la Société à un prestataire externe (notamment une banque d'affaires) moyennant un prix qui ne pourra être en-deçà de la dernière VL disponible telle que définie à l'article 10.1.1 b) ci-dessus. Dans l'hypothèse où les associés donneraient un tel mandat, le ou les tiers acquéreurs agréés par ailleurs par Novaxia SARL pourront se substituer à cette dernière dans le bénéfice de la promesse de vente décrite audit article 10.1.1 b), de sorte que les commanditaires seront tenus de céder leurs actions dans les conditions visées à cet article.

ARTICLE 18 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

18-1 Composition. Nomination

La Société est pourvue d'un Conseil de surveillance composé d'au moins trois associés commanditaires. Les membres du Conseil de surveillance, personnes physiques ou morales, ne pourront pas avoir la qualité d'associé commandité ni celle de gérant.

Le Conseil de surveillance devra être composé d'au moins un membre indépendant répondant aux critères d'indépendance établis par le rapport AFEP-MEDEF de décembre 2008, étant précisé toutefois que ce membre pourra, sans remise en cause du caractère indépendant de son mandat, être également membre du Conseil de surveillance des sociétés NIO 3 IMMO PARIS NORD, NIO 3 IMMO PARIS SUD, NIO 3 HOTEL 3/4*, NIO 3 IMMO PARIS OUEST, NIO 3 IMMO PARIS EST, NIO 3 HOTEL 4/5*, NIO 3 IMMO QUART SUD EST, NIO 3 HOTEL 2/3*, NIO 3 IMMO DIVERSIFICATION.

Les personnes morales doivent, lors de leur nomination, désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était membre du Conseil de surveillance en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Ce mandat de représentant permanent lui est donné pour la durée de celui de la personne morale qu'il représente. Si la personne morale révoque le mandat de son représentant, elle est tenue de notifier cette révocation à la Société, sans délai, par lettre recommandée, ainsi que l'identité de son nouveau représentant permanent. Il en est de même en cas de décès, démission, ou empêchement prolongé du représentant permanent.

Nonobstant ce qui précède et conformément à la loi, les membres du Conseil de surveillance sont révocables à tout moment par l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires sans que cette dernière ait à justifier sa décision.

Les membres du Conseil de surveillance sont rééligibles.

Les membres du Conseil de surveillance qui, au cours de leur mandat, viendraient à perdre leur qualité d'actionnaire, seront réputés démissionnaires d'office.

En cas de vacance par suite de décès, de démission ou autre cause, ou si le nombre des membres du Conseil de surveillance est inférieur au minimum ci-dessus fixé, le Conseil de surveillance peut pourvoir provisoirement à la nomination de nouveaux membres dans la limite ci-dessus fixée ; il est même tenu de le faire dans les quinze jours qui suivent la vacance si le nombre de ses membres est descendu en dessous de trois. Ces nominations sont ratifiées par la plus prochaine assemblée générale des associés commanditaires.

Le membre remplaçant ne demeure en fonctions que pendant le temps restant à courir jusqu'à l'expiration des fonctions de son prédécesseur.

Si les nominations provisoires ne sont pas ratifiées par l'assemblée générale, les délibérations prises par le Conseil de surveillance n'en demeurent pas moins valables.

18-2 Limite d'âge

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de membre du Conseil de surveillance est fixée à 85 ans révolus. Le membre ayant atteint cette limite d'âge reste toutefois en fonctions jusqu'à l'issue de la plus prochaine assemblée générale ordinaire annuelle des associés commanditaires.

18-3 Bureau et réunions du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance nomme parmi ses membres un président pour une durée qui ne peut être supérieure à celle de son mandat de membre du Conseil de surveillance ; il choisit en outre un secrétaire qui peut être pris parmi ses membres ou en dehors d'eux. En cas d'absence du président, le Conseil désigne un de ses membres comme président de séance.

Le Conseil se réunit, sur la convocation de son président ou de la moitié de ses membres, aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, et au moins tous les six mois, soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la lettre de convocation. Il peut être aussi convoqué par un gérant

statutaire de la Société.

Il est tenu un registre de présence qui est signé par les membres du Conseil de surveillance participant à la séance.

Les délégués du comité d'entreprise, s'il en existe, sont convoqués à chaque séance en conformité de la loi. Les commissaires aux comptes doivent être convoqués aux réunions du conseil de surveillance qui examinent les comptes annuels ou intermédiaires.

Tout membre du Conseil de surveillance pourra se faire représenter par un autre membre du conseil, mais chaque membre ne pourra disposer que d'un seul pouvoir au cours d'une même séance.

La présence de la moitié des membres (présents ou représentés) du Conseil de surveillance au moins est nécessaire pour la validité de ses délibérations.

Les délibérations sont prises à la majorité des membres présents ou représentés ; en cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Le ou les gérant(s) statutaire(s) ont le droit d'assister à titre consultatif aux séances du Conseil de surveillance, auxquelles ils doivent être convoqués.

Les délégués du comité d'entreprise assistent à la séance avec voix consultative.

Les délibérations du Conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux transcrits ou enliassés dans un registre spécial ; ils sont signés par le président et le secrétaire, ou par la majorité des membres présents.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par le gérant statutaire ou par l'un des gérants statutaires s'il en existe plusieurs, et en outre par l'un des membres du Conseil de surveillance.

18-4 Fonctions du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la Société. Il dispose notamment à cet effet des mêmes pouvoirs que les commissaires aux comptes. Cependant la fonction dévolue au Conseil de surveillance est plus étendue que celle confiée aux commissaires aux comptes, qui n'effectuent pas un contrôle de la gestion de la Société.

Le Conseil de surveillance fait un rapport à l'assemblée générale ordinaire annuelle, dans lequel il signale, notamment, les irrégularités et inexactitudes relevées dans les comptes de l'exercice. Ce rapport est mis à la disposition des associés commanditaires qui peuvent en prendre connaissance au siège social, à compter de la convocation à l'assemblée générale.

Il est saisi en même temps que les commissaires aux comptes des documents mis à la disposition de ceux-ci.

Il peut convoquer l'assemblée générale des associés commanditaires ainsi que l'assemblée des associés commandités, après en avoir informé par écrit la gérance.

18-5 Rémunération

Il peut être alloué au Conseil de surveillance une rémunération annuelle (à titre de jetons de présence) fixée par l'assemblée générale ordinaire des commanditaires, sans qu'il soit besoin de recueillir l'accord des commandités, dont le montant est porté dans les frais généraux.

Le Conseil de surveillance répartit cette rémunération librement entre ses membres.

La rémunération du président est fixée par le Conseil de surveillance.

18-6 Durée du mandat des membres du Conseil de surveillance

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour une durée de 6 exercices, et renouvelés par l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires, sans que les commandités puissent participer à leur désignation.

Les membres du Conseil de surveillance sont rééligibles.

Les fonctions d'un membre du Conseil de surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé, et tenue dans l'année au cours de laquelle expire son mandat.

ARTICLE 19 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

19-1 Le contrôle de la Société est exercé, concurremment avec le Conseil de surveillance, par un ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires et un ou plusieurs commissaires suppléants, remplissant les conditions fixées par les articles L.820-l et suivants du Code de commerce, désignés pour six exercices, et qui accomplissent leurs missions dans les conditions et avec les pouvoirs prévus par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, et notamment par les articles L.823-9 et suivants du Code de commerce.

19-2 Le ou les commissaires aux comptes sont désignés par l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires et sont rééligibles ; toutefois, les premiers commissaires sont désignés ci-après à l'article 32.

Ils doivent être convoqués à la séance du Conseil de surveillance qui arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les réunions d'assemblées d'associés commanditaires.

ARTICLE 20 - CONVENTIONS REGLEMENTEES

20-1 Toute convention entre la Société et l'un de ses gérants, ou l'un des membres de son Conseil de surveillance, ou l'un de ses associés commanditaires détenant une fraction des droits de vote supérieure à 10%, ou s'il s'agit d'une société actionnaire, la société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, soit directement, soit indirectement, soit par personne interposée, doit être soumise à l'autorisation préalable du Conseil de surveillance.

Il en est ainsi même pour les conventions entre la Société et une autre entreprise si l'un des gérants ou l'un des membres du Conseil de surveillance de la Société est propriétaire, associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, directeur général, membre du directoire ou membre du conseil de surveillance de l'entreprise.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux conventions portant sur des opérations courantes de la Société et conclues à des conditions normales.

Le gérant ou le membre intéressé du Conseil de surveillance ou le commanditaire est tenu d'informer ledit Conseil dès qu'il a connaissance d'une convention soumise à autorisation. Il ne peut, le cas échéant, prendre part au vote sur l'autorisation sollicitée.

Le président du Conseil de surveillance donne avis aux commissaires aux comptes de toutes les conventions autorisées visées ci-dessus dans le délai d'un mois à compter de leur conclusion et soumet celles-ci à l'approbation de la plus prochaine assemblée générale.

Lorsque l'exécution des conventions conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs a été poursuivie au cours du dernier exercice, les commissaires aux comptes sont informés de cette situation dans le délai d'un mois à compter de la clôture de l'exercice.

20-2 A peine de nullité du contrat, il est interdit aux gérants et aux membres du Conseil de surveillance, autres que les personnes morales, de contracter, sous quelque forme que ce soit, des emprunts auprès de la Société, de se faire consentir par elle un découvert en compte courant ou autrement, ainsi que de faire cautionner ou avaliser par elle leurs engagements envers les tiers.

Cette interdiction s'applique aux représentants permanents des personnes morales exerçant les fonctions de gérant ou membre du conseil de surveillance. Elle s'applique également aux conjoints, ascendants et descendants de toutes personnes visées au présent paragraphe, ainsi qu'à toute personne interposée.

ARTICLE 21 - EXPRESSION DE LA VOLONTE DE TOUS LES ASSOCIES

21-1 Sous réserve des exceptions découlant d'une disposition expresse des présents statuts, les décisions des associés commanditaires ne sont opposables aux associés, à la Société, comme aux tiers, qu'après constatation de la concordance de la volonté exprimée par les associés commandités, avec le vote de l'assemblée générale des associés commanditaires, et le cas échéant, dans les cas prévus par le Code de commerce, le vote de l'assemblée générale des associés porteurs d'actions de préférence.

21-2 La concordance requise résulte d'un procès-verbal dressé par la gérance faisant mention expresse du résultat de la double consultation.

21-3 Les procès-verbaux sont établis à la suite les uns des autres sur le registre spécial des délibérations d'associés, tenu dans les conditions visées par la loi.

ARTICLE 22 - DECISIONS DES ASSOCIES COMMANDITES

Les décisions des commandités sont prises en Assemblée ou par consultation écrite.

Toutefois, la consultation écrite n'est pas possible et une Assemblée est obligatoire dans les trois cas suivants :

- pour l'approbation des comptes annuels,
- lorsque la réunion a été demandée par l'un des commandités,
- pour l'approbation d'une modification du capital social prévue par un projet de plan de sauvegarde ou de redressement de la Société.

22.1 Assemblée des commandités

22.1.1 Convocation

L'assemblée des associés commandités est convoquée par la gérance ou par le Conseil de surveillance ou par le liquidateur quinze jours au moins avant la date fixée pour la réunion par lettre simple ou recommandée avec demande d'avis de réception.

L'assemblée se réunit au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la lettre de convocation.

L'assemblée peut également valablement délibérer sur convocation verbale si tous les associés sont présents ou représentés.

22.1.2 Tenue

L'assemblée est présidée par le plus âgé des gérants associés présents. A défaut, l'assemblée convoquée désigne le président de séance. L'assemblée convoquée par un mandataire de justice est présidée par ce dernier. Pendant la liquidation, la présidence est exercée par le liquidateur.

Un associé peut se faire représenter par un autre associé commandité.

Un associé ne peut représenter qu'un seul commandité.

22.1.3 Procès-verbal

Toute délibération des associés est constatée par un procès-verbal qui indique la date et le lieu de réunion, les noms et prénoms des associés présents, les documents et rapports soumis à la discussion, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

Sous réserve des adaptations découlant de la catégorie d'associés consultés, le texte des résolutions est identique à celui des résolutions qui sont soumises d'autre part à l'assemblée générale des associés commanditaires.

Le procès-verbal doit être signé par chacun des associés présents.

Les copies ou extraits de procès-verbaux sont valablement certifiés conformes par le gérant, ou en cas de pluralité de gérants, par l'un d'eux.

22-2 Consultation écrite

Les associés commandités peuvent être consultés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La lettre contient le texte des projets de résolution, lequel - sous réserve des adaptations découlant de la catégorie d'associés consultés - est rédigé dans les mêmes termes que celui des résolutions qui sont d'autre part soumises à l'assemblée générale des associés commanditaires, ainsi que tous les documents prévus par la loi.

L'associé exprime sa décision, au pied de chaque résolution, par mention manuscrite: « OUI » ou « NON », l'absence de mention équivalente à un « OUI », et fait retour du texte des résolutions par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postée dans les dix jours de la réception de la lettre de consultation.

Le procès-verbal rédigé par la gérance fait mention de la consultation écrite et la réponse de chaque associé lui est annexée.

22-3 Majorité

Sous réserve d'autres dispositions expresses et impératives des présents statuts ou de la loi, les décisions des associés commandités sont prises dans les conditions suivantes:

- décisions extraordinaires à l'unanimité de tous les associés commandités. Toutefois, la transformation de la société en société anonyme ou en société à responsabilité limitée est décidée avec l'accord de la majorité des associés commandités ;
- décisions ordinaires : à la majorité en nombre des associés commandités.

ARTICLE 23 - ASSEMBLEES D'ASSOCIES COMMANDITAIRES

Les décisions des commanditaires sont prises en Assemblée.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent qu'en ce qu'elles ne contredisent pas (i) les règles fixées par le Code de commerce aux assemblées générales ordinaires et extraordinaires des sociétés anonymes, dans la mesure où ces dernières régissent à tous égards les assemblées d'associés commanditaires, et (ii) celles visées par l'article L.226-1 et suivants du Code précité.

23-1 Nature des assemblées

Les assemblées générales ordinaires sont celles qui sont appelées à prendre toutes décisions qui ne modifient pas les statuts.

Les assemblées générales extraordinaires sont celles appelées à décider ou autoriser des modifications directes ou indirectes des statuts.

Les assemblées spéciales réunissent les titulaires d'actions d'une catégorie déterminée pour statuer sur une modification des droits des associés commanditaires de cette catégorie.

Les délibérations des assemblées générales obligent tous les associés commanditaires, même absents, dissidents ou incapables.

23-2 Convocation des assemblées

Les assemblées générales sont convoquées soit par la gérance, ou à défaut par le Conseil de surveillance, ou par le ou les commissaires aux comptes, soit par un mandataire désigné par le président du tribunal de commerce statuant en référé à la demande d'un ou de plusieurs associés commanditaires réunissant au moins 5% du capital.

En cas de pluralité de gérants, chacun des gérants peut procéder à la convocation.

Pendant la période de liquidation, les assemblées sont convoquées par le ou les liquidateurs.

Les assemblées générales sont réunies au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans l'avis de convocation.

La convocation est faite par lettre simple ou par courrier électronique (sous réserve dans ce dernier cas d'avoir recueilli préalablement l'accord du commanditaire concerné), quinze jours au moins avant la date prévue pour la réunion, à moins qu'un commanditaire ne sollicite un autre mode de convocation dans les formes prévues pour les sociétés anonymes.

23-3 Ordre du jour

L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs associés commanditaires, représentant la fraction du capital social et agissant dans les conditions et délais fixés par la loi, ont la faculté de requérir par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour, lequel ne peut être modifié sur deuxième convocation.

Elle peut toutefois, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs membres du Conseil de surveillance et procéder à leur remplacement dans les conditions fixées par la loi.

23-4 Accès aux assemblées - Pouvoirs

Tout commanditaire a droit d'assister aux assemblées générales et de participer aux délibérations. Il peut également s'y faire représenter conformément à la législation en vigueur.

23-5 Feuille de présence

A chaque assemblée est tenue une feuille de présence contenant les indications prescrites par la loi. Cette feuille de présence, dûment émargée par les associés commanditaires présents et les mandataires à laquelle sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire, ainsi que les formulaires de vote par correspondance, est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée.

23-6 Bureau

Les assemblées sont présidées par le gérant ou par les gérants s'ils sont plusieurs.

Si l'assemblée est convoquée par le Conseil de surveillance, elle est présidée par le président du Conseil ou l'un de ses membres désignés à cet effet.

En cas de convocation par les commissaires aux comptes ou par un mandataire de justice, l'assemblée est présidée par celui ou l'un de ceux qui l'ont convoquée.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par deux associés commanditaires présents et acceptant, représentant tant par eux-mêmes que comme mandataires, le plus grand nombre d'actions.

Le bureau ainsi composé désigne un secrétaire qui peut ne pas être commanditaire.

23-7 Procès-verbaux

Les délibérations des assemblées sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial, coté et paraphé.

Toutefois, ces procès-verbaux peuvent être établis sur des feuillets mobiles numérotés et paraphés sans discontinuité.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés par l'un des gérants.

Après la dissolution de la Société et pendant la liquidation, les copies ou extraits sont valablement certifiés par le seul liquidateur.

23-8 Vote

Chaque action donne droit à une voix.

23-9 Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire est réunie au moins une fois l'an, dans les six mois de la clôture de l'exercice social pour statuer sur les comptes de cet exercice, sous réserve de prolongation de ce délai par décision de justice.

Elle ne délibère valablement sur première convocation que si les associés commanditaires présents, représentés ou ayant eu recours au vote par correspondance possèdent au moins le cinquième des actions ayant le droit de vote.

Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Elle statue à la majorité des voix dont disposent les associés commanditaires présents, représentés ou ayant régulièrement recouru au vote par correspondance.

La validité de ses décisions est soumise à la concordance avec les décisions des associés commandités, prises dans les conditions indiquées à l'article 22.

23-10 Assemblée générale extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts, dans toutes leurs dispositions, les modifications quelles qu'elles soient, autorisées par la loi.

Elle ne peut augmenter les engagements des associés commanditaires sous réserves des opérations résultant d'un regroupement d'actions régulièrement effectué.

L'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement que si les associés commanditaires présents, représentés ou ayant recouru au vote par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, le quart, et sur deuxième convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote.

A défaut de ce dernier quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée avec même quorum du cinquième à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée.

Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les commanditaires présents, représentés ou ayant régulièrement recouru au vote par correspondance, la validité de ses décisions étant soumise à la concordance avec les décisions des associés commandités, prises dans les conditions indiquées à l'article 22.

Par dérogation légale aux dispositions qui précèdent, l'assemblée générale qui décide une augmentation de capital par voie d'incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission peut statuer aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale ordinaire, la validité de sa décision étant soumise à la concordance avec la décision des associés commandités, prise dans les conditions indiquées à l'article 22.

23-11 Assemblée spéciale

S'il existe plusieurs catégories d'actions, aucune modification ne peut être faite au droit des actions d'une de ces catégories sans vote conforme d'une assemblée générale extraordinaire ouverte à tous les associés commanditaires, et en outre sans vote également conforme d'une assemblée spéciale ouverte aux seuls propriétaires d'actions de la catégorie intéressée.

Les assemblées spéciales sont convoquées dans les mêmes conditions que l'assemblée générale extraordinaire.

Elles ne délibèrent valablement que si les associés commanditaires concernés présents, représentés ou ayant recouru au vote par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, le tiers, et sur deuxième convocation, le cinquième des actions concernées. Les délibérations sont valablement prises à la majorité des deux tiers des voix des commanditaires présents ou représentés.

ARTICLE 24 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

Par dérogation à ce qui précède, le premier exercice social prendra fin le 31 décembre 2015.

ARTICLE 25 - COMPTES ANNUELS

25-1 A la clôture de chaque exercice, la gérance dresse l'inventaire et les comptes annuels, puis établit le rapport de gestion.

Le cas échéant, la gérance établit et publie les comptes consolidés, ainsi que le rapport sur la gestion du groupe.

25-2 Dans le délai de six mois après chaque clôture de l'exercice, l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires et celle des associés commandités approuvent les comptes annuels, connaissance prise du rapport de gestion et du rapport des commissaires aux comptes; s'il y a lieu, les comptes consolidés et le rapport sur la gestion du groupe sont présentés à ces assemblés.

Toutes mesures d'information et de communication sont en conformité avec la loi.

25-3 Les comptes annuels sont publiés dans les conditions prévues par la loi.

ARTICLE 26 - DROITS AUX BENEFICES

Sur le bénéfice de chaque exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, sont tout d'abord prélevées les sommes à porter en réserve en application de la Loi.

Ainsi, il est prélevé 5 % pour constituer le fonds de réserve légale ; ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque ledit fonds atteint le dixième du capital social ; il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la réserve légale est descendue en dessous de cette fraction.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes portées en réserve en application de la Loi ou des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Sur ce bénéfice, l'assemblée générale prélève, ensuite, les sommes qu'elle juge à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau.

Le solde, s'il en existe, est attribué aux associés sous forme de dividende conformément aux dispositions qui suivent. Le montant du dividende revenant aux actions et aux Parts sera déterminé et réparti selon les ordres de priorité suivants : ce que chacun des commanditaires et commandités accepte expressément :

- Rang 1 : le dividende sera réparti entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir rembourser, selon leur qualité de commanditaire ou de commandité, la valeur nominale de leurs actions et/ou le montant de leur apport en contrepartie duquel ils ont reçus des Parts dans la limite toutefois du dividende ;

- Rang 2 : s'il existe un solde (« ***Solde 1*** »), le Solde 1 sera réparti entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir rembourser l'éventuelle prime d'émission versée concomitamment à la souscription de leurs actions, dans la limite toutefois du Solde 1 ;

- Rang 3 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1 et 2 (« ***Solde 2*** »), le Solde 2 sera réparti entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres

détenus par chacun d'eux - actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir verser une somme correspondant à un intérêt annuel de quatre (4) % capitalisé calculé sur la période courant, pour chaque souscription, entre la date de certificat du dépositaire des fonds relatif à ladite souscription ou la date de versement des sommes représentatives des Parts (lors de la création de la Société ou lors de souscriptions ultérieures) et la date de décision de la distribution , sur la base :

- du prix de souscription de leurs actions et/ou Parts,
- diminué du montant total (ou de la valeur) de toutes distributions de quelle que nature que ce soit déjà versées auxdites actions et Parts depuis leur souscription (dividendes, primes, réserves, remboursement de tout ou partie du nominal en cas de réduction de capital, etc).
  Il est précisé que ce montant total sera apprécié au jour de la décision de distribution et que le taux de 4% sera calculé en prenant en compte la date de souscription des actions et Parts et la date des versements intervenus depuis cette date.

le tout dans la limite toutefois du Solde 2 (de sorte que l'intérêt annuel susvisé est un maximum).

- Rang 4 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1, 2 et 3 (« ***Solde 3*** »), le Solde 3 sera réparti (i) à concurrence de 33 % au profit de Novaxia Finance et (ii) à concurrence de 67 % au profit des commanditaires autres que Novaxia Finance et des commandités, au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution.

L'assemblée générale peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves facultatives, soit pour fournir ou compléter un dividende, soit à titre de distribution exceptionnelle, le tout selon la répartition entre les associés conforme aux dispositions susvisées; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont distribués par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

Les pertes, s'il en existe, sont, après l'approbation des comptes par l'assemblée générale, inscrites à un compte spécial pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

ARTICLE 27 - AFFECTATION

Après approbation des comptes et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires et celle des associés commandités déterminent la part de celles-ci attribuée aux associés sous forme de dividende dans les conditions visées à l'article 26 ci-avant.

L'écart de réévaluation n'est pas distribuable.

S'il y a lieu, l'assemblée affecte la part non distribuée du bénéfice distribuable de l'exercice dans les proportions qu'elle détermine, soit à un ou plusieurs fonds de réserves, généraux ou spéciaux, qui restent à la disposition, soit au compte « report à nouveau ».

Les pertes, s'il en existe, sont portées en report à nouveau à moins que l'assemblée ne décide de les compenser avec les réserves existantes.

ARTICLE 28 - DISSOLUTION

La Société n'est pas dissoute par le décès, la dissolution, l'incapacité, la faillite personnelle, la mise en redressement ou en liquidation judiciaire, l'interdiction d'exercer une profession commerciale frappant l'un des associés commandités. En cas de décès, la Société continue avec les héritiers de l'associé décédé, dans les conditions prévues à l'article L.222-10 du Code de commerce. Il en est de même en cas de survenance de l'un des évènements affectant un commanditaire.

La Société n'est pas non plus dissoute par la cessation des activités d'un gérant, associé ou non.

L'associé commandité en cause perd sa qualité d'associé commandité, mais reste commanditaire, s'il l'était déjà avant cet évènement. Il a droit au remboursement de la valeur des droits attachés à sa qualité d'associé commandité. Ce remboursement, dont la valeur sera fixée, en cas de désaccord entre les parties, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, sera à la charge des associés commandités par parts égales.

Les associés, par décision prise dans les conditions prévues pour la modification des statuts, peuvent également dissoudre la société par anticipation.

ARTICLE 29 - LIQUIDATION

La liquidation de la Société dissoute intervient dans les conditions fixées par le Code de commerce.

Le ou les liquidateurs, sauf décision contraire de l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires, continue(nt) les affaires en cours jusqu'à leur achèvement.

Le boni de liquidation est réparti selon les mêmes conditions et rangs que ceux fixés à l'article 26 ci-avant, étant précisé que les termes « la date de la décision de distribution » figurant audit article 26 sont remplacés par « à la date de la décision de liquidation ».

ARTICLE 30 - CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la Société ou de sa liquidation, soit entre les associés commanditaires et la Société, soit entre les associés commanditaires eux-mêmes, au sujet des affaires sociales, sont soumises à la juridiction des tribunaux compétents du lieu du siège social.

ARTICLE 31 - NOMINATION DU GERANT

I.- Le premier gérant de la Société est :

> **La société Novaxia Gestion,**
> Société à responsabilité limitée au capital de 1.000 €, dont le siège social est sis 13 rue d'Uzès - 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 520 656 570, représentée par son gérant, Monsieur Joachim Azan.

La société Novaxia Gestion déclare en outre qu'à sa connaissance, il n'existe à son égard aucune incompatibilité d'exercice du mandat de gérant, qu'elle ou son représentant permanent ne fait pas l'objet d'une quelconque mesure ou décision d'interdiction de gérer une société commerciale; qu'en conséquence, elle accepte le mandat de gérant.

II - La société Novaxia Gestion exercera ses fonctions pendant une durée indéterminée jusqu'à ce que la société Novaxia Asset Management (NAM), société de gestion de portefeuille en cours de création, soit agréée comme telle par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Dès lors que cet agrément sera obtenu, NAM se substituera à la société Novaxia Gestion pour exercer les fonctions de Gérant (non commandité) de la Société pour une durée indéterminée.

ARTICLE 32 - NOMINATION DES MEMBRES DES ORGANES DE CONTROLE

I - Nomination des membres du Conseil de surveillance

Sont nommés premiers membres du Conseil de surveillance :

- **Monsieur Richard Wrigley**, demeurant 105 rue Notre Dame des Champs à Paris (75006), né le 21 février 1948 à Heswall (Royaume-Uni), de nationalité britannique ;

- **Monsieur Daves Taieb,** demeurant 125 Avenue de Villiers à Paris (75017), né le 22 juillet 1974 à Tunis, de nationalité française ;

- **Monsieur Xavier Sterlin** demeurant 197 rue du Temple à Paris (75), né le 07 septembre 1966 à Toulouse, de nationalité française ;

Associés commanditaires, lesquels déclarent remplir la condition de limite d'âge exigée par l'article 18 ci-dessus ; qu'à leur connaissance, il existe à leur égard aucune incompatibilité d'exercice du mandat de membre du Conseil de surveillance, qu'ils ne font pas l'objet d'une quelconque mesure ou décision d'interdiction de contrôler la gestion d'une société commerciale ; qu'en conséquence, ils acceptent le mandat ci-dessus.

En outre, Monsieur Daves Taieb déclare qu'il répond aux critères d'indépendance décrits au Code AFEP/MEDEF et aux présents statuts, étant précisé toutefois qu'il pourra, sans remise en cause du caractère indépendant de son mandat, être également membre du Conseil de surveillance des sociétés NIO 3 IMMO PARIS NORD, NIO 3 IMMO PARIS SUD, NIO 3 HOTEL ¾*, NIO 3 IMMO PARIS OUEST, NIO 3 IMMO PARIS EST, NIO 3 HOTEL 4/5*, NIO 3 IMMO QUART SUD EST, NIO 3 HOTEL 2/3*, NIO 3 IMMO DIVERSIFICATION.

Les membres du Conseil de surveillance exerceront leurs fonctions aux conditions de durée définies à l'article 18 ci-dessus.

II - Nomination des premiers commissaires aux comptes

Sont nommés commissaires aux comptes :

- **Commissaire aux comptes titulaire**: Monsieur Jean Besson, commissaire aux comptes situé 6 Allée du Garde Messier – 91370 Verrieres-le-buisson, membre de la compagnie régionale des commissaires aux comptes de Paris ;
- **Commissaire aux comptes suppléant** : Monsieur Yann Souris, commissaire aux comptes situé 17 rue Jeanne Braconnier - 92360 Meudon la Forêt, membre de la compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles.

Lesquels ont préalablement déclarés qu'ils sont régulièrement inscrits sur la liste visée à l'article L.822-1 du Code de commerce, et qu'il n'existe à leur connaissance aucune cause d'interdiction ou d'incompatibilité pour l'exercice de la mission de commissaires aux comptes de la Société présentement constituée; qu'en conséquence ils acceptent cette mission.

ARTICLE 33 - ANNEXES AUX STATUTS

Sont annexés aux statuts, à savoir:

- L'état des actes accomplis pour le compte de la société en formation (annexe n°1),
- Le rapport du commissaire aux avantages particuliers (annexe n°2).

ARTICLE 34 - ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION – POUVOIR AU GERANT

Conformément à la loi, la Société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation au registre du Commerce et des Sociétés.

En attendant l'accomplissement de la formalité d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, les associés soussignés donnent mandat exprès à la société Novaxia Gestion, société à responsabilité limitée au capital de 1.000 €, dont le siège social est sis 13 rue d'Uzès – 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 520 656 570, représentée par son gérant, Monsieur Joachim Azan :

- D'ouvrir tout compte bancaire ou postal,
- Accomplir les démarches administratives et la prospection nécessaires à la constitution et à la mise en route de l'activité sociale,
- Passer et souscrire, pour le compte de la Société en formation, les actes et engagements entrant dans l'objet statutaire et conformes à l'intérêt social, à l'exclusion de ceux pour lesquels il est requis une autorisation préalable des associés.

Ces actes et engagements seront repris par la Société du seul fait de son immatriculation au registre de Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 35 - FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présents statuts sont à la charge de la Société, portés aux frais généraux dès le premier exercice social et avant toute distribution de bénéfice.
En attendant l'immatriculation de la Société, ils seront avancés par les associés commanditaires ou l'un d'entre eux.

ARTICLE 36 - POUVOIRS

Tous pouvoirs sont conférés aux porteurs d'originaux, copies ou extraits certifiés conformes des présents statuts en vue de l'accomplissement de toutes formalités.

ANNEXE 1

Etats des actes accomplis pour le compte de la société en formation avant la signature des statuts

- Ouverture d'un compte bancaire auprès de la banque Palatine située au 12 rue Colbert à Versailles (78) pour dépôt des fonds composant le capital social ;
- Mise à disposition de locaux pour l'établissement du siège social de la Société par la SCI UZES 13

ANNEXE 2

Rapport du commissaire aux avantages particuliers

MARIE-CHRISTINE RAYMOND

19, AVENUE DE MESSINE
75 008 PARIS

Société NIO 3 IMMO PARIS EST
13, rue d'Uzès
75 002 PARIS

RAPPORT DU COMMISSAIRE

AUX APPORTS

CHARGE D'APPRECIER LES AVANTAGES PARTICULIERS

DROITS PARTICULIERS

AU PROFIT DE PERSONNES NOMMEMENT DESIGNEES

RAPPORT DU COMMISSAIRE
AUX APPORTS
CHARGE D'APPRECIER LES AVANTAGES PARTICULIERS

Messieurs les Associés,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par décision unanime des associés fondateurs en date du 11 mars 2014 concernant les droits particuliers stipulés au profit de personnes nommément désignées par la société NIO 3 IMMO PARIS EST, j'ai établi le présent rapport prévu aux articles L 225-14 et R 225-14 du Code de commerce.

Il m'appartient de décrire et d'apprécier les droits particuliers stipulés au profit de personnes nommément désignées.

A cet effet, j'ai effectué les diligences estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

A aucun moment, je ne me suis trouvée dans l'un des cas d'incompatibilité, d'interdiction ou de déchéance prévus par la loi.

Le présent rapport ne peut pas être utilisé dans un autre contexte que cette opération.

Il vous est présenté selon le plan suivant :

1. **Présentation de l'opération et description des avantages particuliers,**
2. **Diligences accomplies et appréciation des avantages particuliers**
3. **Conclusion**

1. Présentation de l'opération et description des avantages particuliers

1.1 Présentation de l'opération

La société NIO 3 IMMO PARIS EST est une société en commandite par actions au capital de 50 001,42 euros en cours d'immatriculation et son siège social est situé 13, rue d'Uzès 75 002 PARIS.

La Société a pour objet, en France ou au sein de l'Union Européenne :

- L'acquisition de tous terrains, immeubles, biens et droits immobilier ou volumes situés dans le secteur géographique visé à l'article 2 « dénomination sociale » ;
- Les activités de construction, sur les terrains ou dans les volumes acquis, d'immeubles en vue de leur vente ;
- La vente, en totalité ou par fractions, avant ou après achèvement, des constructions ainsi édifiées ;
- La prise de participations, à la création ou postérieurement, dans toutes sociétés de promotion immobilière exerçant dans le secteur géographique visé à l'article 2 « dénomination sociale » ;
- Et plus généralement toute activité de promotion immobilière (en ce compris l'initiation, l'étude, le financement, la réalisation, la gestion et la commercialisation d'affaires immobilières, l'aménagement et la mise en valeur de tous immeubles, locaux ou terrains situés dans le secteur géographique visé à l'article 2 « dénomination sociale », etc.) ;
- toutes opérations industrielles, financières, commerciales, civiles, mobilières et immobilières, notamment par le biais d'emprunts et garanties, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes de nature à favoriser son développement ou son extension, pourvu que ces opérations se situent dans le secteur géographique visé à l'article 2 « dénomination sociale ».

Le capital souscrit de 50 001,42 euros est divisé en 53 193 actions de 0,94 euros de nominal chacune, ainsi réparti entre les associés commanditaires :

- 1 action à la société NOVAXIA FINANCE
- 1 action à Monsieur Xavier STERLIN
- 1 action à Monsieur Richard WRIGLEY,
- 10 638 actions à Monsieur Daves TAIEB,
- 10 638 actions à Monsieur Daniel TAIEB,
- 10 638 actions à Monsieur Henri BENCHETRIT
- 10 638 actions à Monsieur Michel BENCHETRIT
- 10 638 actions à Monsieur Bruno KAHAN

La société NOVAXIA GESTION, unique associé commandité, indéfiniment et solidairement responsable des dettes sociales, reçoit à la constitution de la société une part d'associé commandité en contrepartie de son apport de 0,94 euros en numéraire.

Cette part n'entre pas dans la composition du capital social et ne donne pas droit à l'attribution d'actions représentatives d'une fraction du capital social. L'apport est affecté à un compte « Autres fonds propres ».

Il est envisagé de stipuler dans les statuts de la société en formation des avantages particuliers **au profit** d'une part, de **la société NOVAXIA SARL**, société à responsabilité limitée au capital de 2 739 000 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 491 385 615 et dont le siège social est situé 13, rue d'Uzès 75 002 Paris, et d'une part , **au profit de la société NOVAXIA FINANCE,** société par actions simplifiée au capital de 6 751 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 495 081 051 et dont le siège social est situé 13, rue d'Uzès 75 002 Paris.

Les modalités envisagées sont les suivantes :

L'article 10.1 des statuts de la société NIO 3 IMMO PARIS EST en cours de formation prévoit un droit de préemption (a) et une promesse unilatérale de vente (b) de 100 % des actions au profit d'une personne nommément désignée, la société NOVAXIA SARL.

En cas de mise en œuvre de la promesse de vente, ce même article des statuts constitutifs stipule une répartition inégalitaire entre les associés du prix de cession des actions au profit d'un associé nommément désigné, la société NOVAXIA FINANCE.

L'article 26 - droits aux bénéfices - et l'article 27 – affectation - du projet de statuts prévoient une répartition inégalitaire des dividendes et des réserves distribuées au profit de la société NOVAXIA FINANCE.

L'article 29 du projet de statuts constitutifs stipule que la même répartition inégalitaire s'appliquerait au boni de liquidation au profit du même associé, la société NOVAXIA FINANCE.

1.2 Description des avantages particuliers

La description des droits et avantages particuliers effectuée ci-après de manière substantielle et simplifiée ne saurait se substituer à la définition exhaustive telle qu'elle figure dans les statuts.

1.2.1 Droit de préemption au profit de la société NOVAXIA SARL

L'article 10.1.1a) du projet de statuts stipule un droit de préemption au profit de la société NOVAXIA SARL dans ces termes : « Les associés commanditaires s'interdisent toute cession d'action(s) à titre onéreux (vente, échange, apport en société), avant de les avoir préalablement offertes par priorité à la société NOVAXIA SARL qui disposera d'un droit de préemption pour les acquérir ».

Ce même article fixe les modalités d'exercice de ce droit, notamment la notification du projet de cession, la notification de la volonté de préempter le cas échéant, le paiement du prix des actions préemptées.

1.2.2 Promesse unilatérale de vente au profit de la société NOVAXIA SARL et répartition inégalitaire du solde 3 du prix de cession entre les associés commanditaires au profit de la société NOVAXIA FINANCE

L'article 10.1.1. b) des statuts stipule que « chaque commanditaire consent irrévocablement à la société NOVAXIA SARL, avec faculté de substitution au profit de toute personne qu'elle désignerait (y compris, au profit notamment d'un ou plusieurs tiers (…), **une promesse unilatérale de vente de l'intégralité des actions** dont il est ou sera propriétaire (…). »

La société NOVAXIA SARL accepte cette promesse de vente sans prendre l'engagement d'acquérir, et **se réserve le droit de la lever ou non**.

Le prix de cession de l'ensemble des actions sera égal à la **valeur liquidative** de la société à la date de la notification d'exercice de la promesse et **calculée par un expert indépendant.**

Le prix des actions cédées par les commanditaires (au prorata de leur quote-part dans le capital de la société) sera réparti selon l'ordre de priorité suivant :

- rang 1 : remboursement de la valeur nominale dans la limite du prix de cession,
- rang 2 : s'il existe un solde (solde 1), remboursement de l'éventuelle prime d'émission,
- rang 3 : s'il existe un solde (solde 2), versement d'une somme correspondant à un intérêt annuel au taux de 4% capitalisé sur la base du prix de souscription diminué du montant des distributions,
- rang 4 : s'il existe un solde (solde 3), répartition à concurrence de :

33% au profit de NOVAXIA FINANCE et 67 % au profit des autres commanditaires.

Les conditions et modalités de la réalisation de cette promesse de vente sont contenues dans l'article 10.1.1. b) des statuts.

1.2.3 Répartition inégalitaire des dividendes et des réserves distribuées au profit de la société NOVAXIA FINANCE.

Aux termes mêmes de l'article 27 des statuts - Affection – « Après approbation des comptes et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires et celle des associés commandités déterminent la part de celles-ci attribuée aux associés sous forme de dividende **dans les conditions visées à l'article 26.** »

L'article 26 des statuts stipule que « le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes portées en réserve en application de la Loi ou des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Sur ce bénéfice, l'assemblée générale prélève, ensuite, les sommes qu'elle juge à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau.

Le solde, s'il en existe, est attribué aux associés sous forme de dividende conformément aux dispositions qui suivent. **Le montant du dividende revenant aux actions et aux Parts sera déterminé et réparti selon les ordres de priorité suivants**, ce que chacun des commanditaires et commandités accepte expressément :

- Rang 1 : le dividende sera réparti entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir rembourser, selon leur qualité de commanditaire ou de commandité, **la valeur nominale de leurs actions** et/ou le montant de leur apport en contrepartie duquel ils ont reçus des Parts dans la limite toutefois du dividende ;

- Rang 2 : s'il existe un solde (« Solde 1 »), le Solde 1 sera réparti entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir rembourser **l'éventuelle prime d'émission** versée concomitamment à la souscription de leurs actions, dans la limite toutefois du Solde 1 ;

- Rang 3 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1 et 2 (« Solde 2 »), le Solde 2 sera réparti entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir verser une somme correspondant à **un intérêt annuel de quatre (4) % capitalisé** calculé sur la période courant, pour chaque souscription, entre la date de certificat du dépositaire des fonds relatif à ladite souscription ou la date de versement des sommes représentatives des Parts (lors de la création de la Société ou lors de souscriptions ultérieures) et la date de décision de la distribution , sur la base :

- du prix de souscription de leurs actions et/ou Parts,
- diminué du montant total (ou de la valeur) de toutes distributions de quelle que nature que ce soit déjà versées auxdites actions et Parts depuis leur souscription (dividendes, primes, réserves, remboursement de tout ou partie du nominal en cas de réduction de capital, etc.).

Il est précisé que ce montant total sera apprécié au jour de la décision de distribution et que le taux de 4% sera calculé en prenant en compte la date de souscription des actions et Parts et la date des versements intervenus depuis cette date, le tout dans la limite toutefois du Solde 2 **(de sorte que l'intérêt annuel susvisé est un maximum).**

- Rang 4 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1, 2 et 3 (« Solde 3 »), le Solde 3 sera réparti (i) à concurrence de **33 % au profit de Novaxia Finance** et (ii) à concurrence de **67 % au profit des commanditaires autres que Novaxia Finance et des commandités**, au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution.

L'assemblée générale peut décider **la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves facultatives,** soit pour fournir ou compléter un dividende, soit à titre de distribution exceptionnelle, le tout selon la répartition entre les associés conforme aux dispositions susvisées; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont distribués par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice. »

1.2.4 Répartition inégalitaire du boni de liquidation au profit de la société NOVAXIA FINANCE.

L'article 29 des statuts prévoit que le boni de liquidation est réparti selon les mêmes conditions et rangs que ceux fixés à l'article 26 et décrits ci-dessus.

2. Diligences accomplies et appréciation des avantages particuliers

~~2.1 Diligences accomplies~~

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires, au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission, en particulier :

- entretien avec les conseils de la société, tant pour prendre connaissance de l'opération envisagée que du contexte dans lequel elle se situe,
- examen du projet de statuts constitutifs,
- vérification du caractère licite des droits particuliers.

2.2 Appréciation des avantages particuliers

Selon la doctrine professionnelle applicable à cette mission, il ne m'appartient pas de juger du bien-fondé de l'octroi des avantages particuliers mais d'en apprécier le caractère financier, le cas échéant.

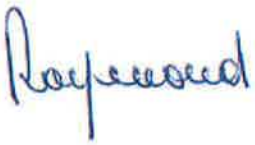
Les droits et avantages particuliers décrits ci-dessus sont des droits pécuniaires susceptibles de faire l'objet d'une évaluation.

A la date du présent rapport, la mise en œuvre de ces mécanismes présentent un caractère aléatoire en raison des aléas intrinsèques des événements les sous-tendant, notamment l'existence de bénéfices et de plus-values.

3. CONCLUSION

En conclusion de mes travaux, les avantages particuliers stipulés dans les statuts soumis à votre appréciation décrits ci-dessus et accordés au profit de personnes nommément désignées, la société NOVAXIA SARL, d'une part et la société NOVAXIA FINANCE, d'autre part, n'appellent pas d'observations de ma part.

Fait à Paris,
le 14 mars 2014



Le commissaire aux apports chargé d'apprécier les avantages particuliers

Marie-Christine Raymond

CERTIFIÉ CONFORME
À L'ORIGINAL
NOVAXIA GESTION
S.A.R.L. au capital de 1 000 €
R.C.S. Paris 520 656 570
13, rue d'uzès - 75002 PARIS

NIO 3 IMMO PARIS NORD
Société en commandite par actions
Au capital de 50.001,42 €
Siège social : 13 rue d'Uzès - 75002 Paris
2014B06648 RCS Paris

STATUTS

Mis à jour le 27 mars 2014

LES SOUSSIGNES :

- **La société Novaxia Gestion**
  Société à responsabilité limitée au capital de 1.000 €, dont le siège social est situé 13 rue d'Uzès - 75002 Paris immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 520 656 570, représentée par son gérant, Monsieur Joachim Azan ;
- **La société Novaxia Finance**
  Société par actions simplifiée au capital de 6.751 euros, dont le siège social est situé13 rue d'Uzès – 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 495 081 051, représentée par son Président Monsieur Joachim Azan ;
- **Monsieur Xavier Sterlin** demeurant 197 rue du Temple à Paris (75), né le 07 septembre 1966 à Toulouse, de nationalité française ;
- **Monsieur Richard Wrigley**, demeurant 105 rue Notre Dame des Champs à Paris (75006), né le 21 février 1948 à Heswall (Royaume-Uni), de nationalité britannique ;
- **Monsieur Daves Taieb,** demeurant 125 Avenue de Villiers à Paris (75017), né le 22 juillet 1974 à Tunis, de nationalité française ;
- **Monsieur Daniel Taieb,** demeurant 15 Rue Spontini à Paris (75116), né le 4 novembre 1969 à Issy-les-Moulineaux, de nationalité française ;
- **Monsieur Henri Benchetrit**, demeurant 27 Rue Cassiopée à Brice sous Forêt (95350), né le 28 mai 1953 à Oran, de nationalité française ;
- **Monsieur Michel Benchetrit**, demeurant 1 Rue Deleau à Neuilly sur Seine (92200), né le 11 juin 1962 à Versailles, de nationalité française ;
- **Monsieur Bruno Kahan**, demeurant 3B Square Lamartine à Paris (75116), né le 15 octobre 1950 à Boulogne Billancourt, de nationalité française ;

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts de la société en commandite par actions qu'ils ont convenu de constituer, connaissance prise notamment des conséquences liées aux dispositions particulières mentionnées dans lesdits statuts s'agissant (i) de la promesse unilatérale de vente de 100 % des actions de la Société consentie par les commanditaires au profit de la société Novaxia SARL, et (ii) de la répartition inégalitaire entre les associés du prix de cession des actions en cas de mise en œuvre de la promesse susvisée, du boni de liquidation en cas de liquidation de la Société et du montant des dividendes. Ces avantages ont donné lieu à l'établissement d'un rapport par un commissaire aux avantages particuliers désigné à l'unanimité des fondateurs.

ARTICLE I - FORME - ASSOCIES

Il existe entre les associés et propriétaires des actions créées ci-après et de toutes celles qui le seraient ultérieurement une société en commandite par actions, laquelle est constituée entre les soussignés, qui prennent respectivement les qualités suivantes :

- **La société Novaxia Gestion**,
  Société à responsabilité limitée au capital de 1.000 €, dont le siège social est sis 13 rue d'Uzès - 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 520 656 570, représentée par son gérant, Monsieur Joachim Azan ;

  Associé commandité, indéfiniment et solidairement responsable des dettes sociales,

Et,

- **La société Novaxia Finance**
  Société par actions simplifiée au capital de 6.751 euros, dont le siège social est situé13 rue d'Uzès – 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 495 081 051, représentée par son Président Monsieur Joachim Azan ;
- **Monsieur Xavier Sterlin** demeurant 197 rue du Temple à Paris (75), né le 07 septembre 1966 à Toulouse, de nationalité française ;
- **Monsieur Richard Wrigley**, demeurant 105 rue Notre Dame des Champs à Paris (75006), né le 21 février 1948 à Heswall (Royaume-Uni), de nationalité britannique ;
- **Monsieur Daves Taieb,** demeurant 125 Avenue de Villiers à Paris (75017), né le 22 juillet 1974 à Tunis, de nationalité française ;
- **Monsieur Daniel Taieb,** demeurant 15 Rue Spontini à Paris (75116), né le 4 novembre 1969 à Issy-les-Moulineaux, de nationalité française ;
- **Monsieur Henri Benchetrit**, demeurant 27 Rue Cassiopée à Brice sous Forêt (95350), né le 28 mai 1953 à Oran, de nationalité française ;
- **Monsieur Michel Benchetrit**, demeurant 1 Rue Deleau à Neuilly sur Seine (92200), né le 11 juin 1962 à Versailles, de nationalité française ;

  Monsieur Bruno Kahan, demeurant 3B Square Lamartine à Paris (75116), né le 15 octobre 1950 à Boulogne Billancourt, de nationalité française ;

  Associés commanditaires, souscripteurs d'actions émises par la Société et désignés sur la liste des associés commanditaires annexée au certificat établi par le dépositaire des fonds et aux présents statuts; ils ne répondent des dettes sociales qu'à concurrence du montant de leur apport.

La Société est régie par les articles L.226-1 à L.226-14 du Code de commerce et les articles R.226-1 et suivants du Code de commerce, ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 2 - DENOMINATION SOCIALE

La dénomination sociale est :

« NIO 3 IMMO PARIS NORD ».

Dans tous les actes, lettres, factures, annonces, publications et autres documents de toute nature émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sociale doit toujours être précédée ou suivie de la mention « Société en commandite par actions » avec l'indication du montant du capital.

ARTICLE 3 - SIEGE SOCIAL - RCS - SUCCURSALES

Le siège de la Société est fixé au :

13 rue d'Uzès - 75002 Paris

Il peut être transféré :

- En tout autre lieu du département ou d'un département limitrophe par décision de la gérance qui dispose alors des pouvoirs pour modifier les statuts,
- En tout autre endroit par décision des associés prise dans les conditions requises pour la modification des statuts.

Des agences, succursales et dépôts pourront être créés en tous lieux et en tous pays par simple décision de la gérance qui pourra ensuite les transférer et les supprimer comme elle l'entendra.

ARTICLE 4 - DUREE DE LA SOCIETE

La Société sera dissoute automatiquement le 31 décembre 2025, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, les associés doivent être consultés à l'effet de décider si la Société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au président du Tribunal, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la consultation prévue ci-dessus.

ARTICLE 5 - OBJET SOCIAL

La Société a pour objet, en France ou au sein de l'Union Européenne :

- L'acquisition de tous terrains, immeubles, biens et droits immobilier ou volumes situés dans le secteur géographique visé à l'article 2 « dénomination sociale » ;
- Les activités de construction, sur les terrains ou dans les volumes acquis, d'immeubles en vue de leur vente ;
- La vente, en totalité ou par fractions, avant ou après achèvement, des constructions ainsi édifiées ;
- Et plus généralement toute activité de promotion immobilière (en ce compris l'initiation, l'étude, le financement, la réalisation, la gestion et la commercialisation d'affaires immobilières, l'aménagement et la mise en valeur de tous immeubles, locaux ou terrains situés dans le secteur géographique visé à l'article 2 « dénomination sociale », etc.) ;
- toutes opérations industrielles, financières, commerciales, civiles, mobilières et immobilières, notamment par le biais d'emprunts et garanties, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes de nature à favoriser son développement ou son extension, pourvu que ces opérations se situent dans le secteur géographique visé à l'article 2 « dénomination sociale ».

ARTICLE 6 - APPORTS

6.1 Apports en numéraire des commanditaires

Les apports en numéraire s'élèvent à la somme de cinquante mille un euros et quarante-deux centimes (50.001,42 €).

Ils sont effectués par les commanditaires mentionnés sur la liste des souscripteurs sur présentation de laquelle il a été établi le certificat de la banque Palatine située au 12 rue Colbert à Versailles (78) constatant le dépôt des sommes versées par chacun d'eux à hauteur de l'intégralité de la somme souscrite.

En rémunération de cet apport, il a été créé 53.193 actions de 0,94 € de valeur nominale chacune, attribuées à chaque commanditaire en proportion de son apport.

6.2 Apports du commandité

La société Novaxia Gestion, société à responsabilité limitée au capital de 1 000 €, dont le siège social est sis 13 rue d'Uzès - 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 520 656 570, représentée par son gérant, Monsieur Joachim Azan, associée commandité, apporte en numéraire la somme de 0,94 €.

La société Novaxia Gestion, souhaitant ne conserver que la qualité de commandité, renonce expressément par les présents statuts à la qualité de commanditaire.

En rémunération de son apport, qui n'est pas porté au capital social mais est affecté au compte « Autres fonds propres » de la Société, il a été créé et attribué à la société Novaxia Gestion une (1) part d'associés.

La part du commandité sus désignée ne donne pas droit à l'attribution d'actions représentatives d'une fraction du capital social.

Pour les besoins des présents statuts, la ou les parts du ou des commandités sont désignées ci-après ensemble les « ***Parts*** ».

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à cinquante mille un euros et quarante-deux centimes (50.001,42 €) divisé en cinquante-trois mille cent-quatre-vingt-treize (53.193) actions d'une valeur nominale de quatre-vingt-quatorze centimes d'euros (0,94 €) chacune, souscrites en numéraire, libérées intégralement à la constitution, et réparties entre les commanditaires proportionnellement à leurs apports.

ARTICLE 8 - FORME DES ACTIONS - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS

Les actions ordinaires sont toutes émises en la forme nominative.

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

Chaque action donne le droit de participer, dans les conditions fixées par la loi et les présents statuts (et en particulier dans celles fixées à l'article 23 ci-après), aux décisions collectives et au vote des résolutions.

Tout associé a le droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les présents statuts.

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

Les sommes restant à verser sur les actions à libérer en espèces sont appelées par la gérance.

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

ARTICLE 9 - AUGMENTATION OU REDUCTION DU CAPITAL

Le capital social peut être augmenté ou réduit par les moyens et selon les modalités prévues par la loi, par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés commanditaires, avec l'accord de tous les associés commandités.

ARTICLE 10 - CESSION DES ACTIONS ET DES PARTS

10.1 Cession des actions

10.1.1. Les actions sont librement négociables sous réserve de ce qui suit.

a) Droit de préemption bénéficiant à la société Novaxia Sarl

Les associés commanditaires s'interdisent toute cession d'action(s) à titre onéreux (vente, échange, apport en société), avant de les avoir préalablement offertes par priorité à la société Novaxia Sarl qui disposera d'un droit de préemption pour les acquérir.

A ce titre, l'associé désirant céder ses actions devra notifier, par tout moyen écrit offrant une preuve de l'envoi, à la société Novaxia Sarl son projet de cession.

Cette notification (la « ***Notification*** ») devra préciser :

- le nombre d'actions dont la cession est envisagée,
- les nom, domicile ou siège social du cessionnaire à qui il désire céder ses actions, ainsi que, le cas échéant, de la société qui le contrôle en dernier ressort, au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce,
- le prix de cession convenu et les modalités de paiement, ainsi qu'une copie certifiée conforme de l'offre irrévocable d'acquisition par le cessionnaire.

La société Novaxia Sarl disposera d'un délai de quinze (15) jours à compter de la réception de la Notification pour notifier par tout moyen écrit offrant une preuve de son envoi sa volonté de préempter les actions de l'associé cédant aux lieux et places du cessionnaire envisagé, moyennant les mêmes prix, charges et conditions que ceux mentionnés dans la Notification (à l'exception de la date du paiement du prix des actions qui interviendra dans un délai de 30 jours maximum à compter de l'expiration du délai de préemption comme indiqué ci-après).

Si dans le délai imparti (15 jours), la société Novaxia Sarl n'a pas notifié à l'associé cédant sa volonté de préempter, ou bien si l'exercice du droit de préemption par la société Novaxia Sarl ne porte pas sur la totalité des actions que l'associé cédant envisageait de céder au cessionnaire (tel que rappelé dans la Notification), l'associé cédant recouvrera alors toute liberté pour procéder à la cession desdites actions mais uniquement aux mêmes prix, charges et conditions que ceux convenus avec le cessionnaire pressenti et mentionnés dans la Notification, sans préjudice en outre des autres dispositions des statuts.

Il en sera de même en cas de défaut de paiement par la société Novaxia Sarl de la totalité du prix des actions cédées au terme du délai indiqué ci-dessous.

En cas de préemption, le paiement du prix des actions préemptées devra intervenir dans un délai de trente (30) jours maximum à compter de l'expiration du délai de préemption. Ce paiement s'effectuera

comptant, au choix de l'associé cédant, par remise de chèque ou par virement bancaire sur un compte dont il aura préalablement communiqué les références à la société Novaxia Sarl. Le transfert de propriété des actions préemptées sera soumis au paiement effectif du prix d'acquisition dans le délai ci-dessus entre les mains de l'associé cédant (ou d'un mandataire de son choix) ou entre les mains d'un séquestre comme prévu ci-après.

Les délais ci-dessus se décomptent de manière calendaire, et il y a lieu de retenir pour les besoins des présents statuts :

- comme date de réception par Novaxia Sarl de la Notification, selon la forme prise pour la Notification, la date de signature contre décharge en cas de remise en main propre ou la date d'envoi (le cachet de la poste faisant foi) en cas de lettre simple, la date de première présentation en cas de la lettre RAR ou de courriel en cas de courriel, ou encore de la date figurant sur l'accusé de réception de la télécopie en cas d'envoi par fax ;

- comme date de notification de la préemption par Novaxia Sarl, la date d'envoi de ladite notification, le cachet de la poste faisant foi.

En cas de préemption, l'associé cédant et la société Novaxia Sarl procèderont concomitamment au paiement du prix des actions, à la signature par l'associé cédant et la remise à la société Novaxia Sarl d'un ordre de mouvements portant sur le nombre d'actions cédées, ainsi que, trois exemplaires d'un imprimé cerfa n° 2759 constituant la notification à l'administration fiscale de la cession des actions, conformément à l'article 639 du Code général des impôts, que la société Novaxia Sarl fera enregistrer à ses frais.

Si l'associé cédant ne se trouvait pas en mesure de recevoir le paiement du prix ou refusait ce paiement, ou encore refusait de signer l'ordre de mouvements ou les imprimés cerfa, le prix de ses actions pourra alors être consigné ou séquestré par la société Novaxia Sarl auprès de tout établissement bancaire ou de tout notaire. A compter de cette consignation ou ce séquestre, la société Novaxia Sarl sera alors réputée avoir rempli ses obligations au titre du paiement du prix et la cession sera alors définitivement réalisée. La société Novaxia Sarl en informera l'associé cédant.

Dans ce cas, le transfert des actions de l'associé cédant au profit de la société Novaxia Sarl interviendra automatiquement, même sans production d'un ordre de mouvement signé, le jour de la notification au gérant de la Société, par la société Novaxia Sarl, (i) de la preuve de la réception du prix de ses actions par l'associé cédant ou de la consigne ou du séquestre du prix par la société Novaxia Sarl conformément à l'alinéa ci-dessus, et (ii) de la preuve de la notification de préemption par la société Novaxia Sarl dans le délai. Le gérant de la Société devra alors enregistrer le transfert dans le registre des mouvements de titres et disposera consécutivement des pouvoirs pour régulariser s'il y a lieu les ordres de mouvement et imprimés fiscaux d'enregistrement.

Toute cession réalisée par un associé cédant en violation des dispositions du présent article 10.1.1 sera inopposable à la Société et aux autres associés. En outre, chacun des associés reconnaît expressément que les engagements susvisés sont susceptibles d'exécution forcée et renoncent à se prévaloir des dispositions de l'article 1142 du Code civil, sans préjudice toutefois des dommages et intérêts qui pourraient être sollicités en réparation intégrale d'un préjudice.

b) *Promesse unilatérale de vente au profit de la société Novaxia Sarl*

Du seul fait de sa souscription ou de l'acquisition de ses actions, chaque commanditaire consent irrévocablement à la société Novaxia Sarl, avec faculté de substitution au profit de toute personne qu'elle désignerait (y compris, au profit notamment d'un ou plusieurs tiers qui se seraient portés acquéreurs à la suite d'un mandat de vente conféré par la gérance, comme exposé à l'article 17-6 ci-après, et que Novaxia Sarl aurait agréés), une promesse unilatérale de vente de l'intégralité des actions dont il est ou sera propriétaire (étant précisé qu'en cas d'absorption de la Société par une autre société, ou de fusion avec une ou plusieurs autres sociétés dans une société nouvelle, de décision de la Société entraînant l'échange des actions contre d'autres titres, la présente promesse portera sur les titres substitués). Novaxia Sarl accepte cette promesse de vente en tant que promesse seulement, sans prendre l'engagement d'acquérir, et se réserve le droit de la lever ou non.

En cas de levée de l'option par la société Novaxia Sarl, le prix global du prix de cession de l'ensemble des actions sera égal à la dernière valorisation « VL » disponible à la date de la « Notification d'Exercice de la Promesse » (les termes « ***VL*** » et « ***Notification d'Exercice de la Promesse*** » étant définis ci-après).

« ***VL*** » s'entend de la valeur liquidative de la Société (i.e, pour 100 % des actions) telle que calculée par un expert indépendant désigné par le Conseil de surveillance avec le vote favorable d'au moins un membre indépendant ou, dès lors que la Société sera gérée par une société de gestion de portefeuille, par un expert indépendant désigné par ladite société de gestion de portefeuille. La désignation de l'expert indépendant interviendra sur demande de la société Novaxia Sarl auprès du Conseil de surveillance ou, selon le cas, de la société de gestion de portefeuille, à compter du 1er octobre 2019, et en tout état de cause dans les trois (3) mois précédant la levée de l'option par la société Novaxia Sarl.

Les frais de l'expert seront supportés par la société Novaxia Sarl.

Si la présente promesse est levée par la société Novaxia Sarl dans le délai visé ci-après, , le prix des actions cédées par les commanditaires sera réparti selon l'ordre de priorité suivant, ce que chacun des commanditaires accepte expressément :

- Rang 1 : le prix de cession sera réparti entre les commanditaires (au prorata de leur quote part dans le capital de la Société à la Date de Réalisation de la Promesse), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir rembourser la valeur nominale de leurs actions dans la limite toutefois du prix de cession ;

- Rang 2 : s'il existe un solde (« ***Solde 1*** »), le Solde 1 sera réparti entre les commanditaires (au prorata de leur quote part dans le capital de la Société à la Date de Réalisation de la Promesse), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir rembourser l'éventuelle prime d'émission versée concomitamment à la souscription de leurs actions dans la limite toutefois du Solde 1 ;

- Rang 3 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1 et 2 (« ***Solde 2*** »), le Solde 2 sera réparti entre les commanditaires (au prorata de leur quote part dans le capital de la Société à la Date de Réalisation de la Promesse), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir verser une somme correspondant à un intérêt annuel de quatre (4) % capitalisé calculé sur la période courant, pour chaque souscription, entre la date de certificat du dépositaire des fonds relatif à ladite souscription (lors de la création de la Société ou lors d'augmentations de capital ultérieures) et la Date de Réalisation, sur la base :

  - du prix de souscription de leurs actions,
  - diminué du montant total (ou de la valeur) de toutes distributions de quelle que nature que ce soit déjà versées auxdites actions depuis leur souscription (dividendes, primes, réserves, remboursement de tout ou partie du nominal en cas de réduction de capital, etc).

Il est précisé que ce montant total sera apprécié au jour de la Date de Réalisation de la Promesse et que le taux de 4% sera calculé en prenant en compte la date de souscription des actions et la date des versements intervenus depuis cette date,

le tout dans la limite toutefois du Solde 2 (de sorte que l'intérêt annuel susvisé est un maximum).

- Rang 4 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1, 2 et 3 (« ***Solde 3*** »), le Solde 3 sera réparti (i) à concurrence de 33 % au profit de Novaxia Finance et (ii) à concurrence de 67 % au profit des commanditaires autres que Novaxia Finance, au prorata de leur quote part dans capital de la Société à la Date de Réalisation de la Promesse.

En cas de levée de la promesse :

- chacun des associés commanditaires s'engage à ce que ses actions soient cédées libres de toute sûreté, option, revendication, de tout droit préférentiel, ou autre restriction ou limitation de quelque nature que ce soit, autres que celles prévues par la loi ou par les statuts, et à ce qu'elles soient entièrement libérées.

- les actions seront cédées avec tous les avantages et obligations qui y sont attachés, en particulier avec le droit à tout dividende non encore mis en paiement à la « Date de Réalisation » (telle que ce terme est défini ci-après).

Dans l'hypothèse où Novaxia Sarl souhaiterait lever la présente promesse, elle devra le notifier par tout moyen écrit, le même jour, à tous les commanditaires, à tout moment entre le 1er janvier 2020 et le 31 décembre 2025 à minuit, en indiquant à chacun d'entre eux la valorisation VL déterminée par l'expert indépendant pour les besoins de cette opération et consécutivement (i) le prix de cession total des actions et (ii) une simulation de la répartition du prix de cession conformément aux stipulations ci-avant (rangs 1 à 4), étant précisé que les montants définitifs de cette répartition seront arrêtés à la Date de Réalisation (ci-après la « ***Notification d'Exercice de la Promesse***»). Dans l'hypothèse où Novaxia Sarl souhaiterait user de sa faculté de substitution dans la réalisation de la Promesse, elle le précisera dans la Notification d'Exercice de la Promesse en précisant l'identité de l'acquéreur.

Si la présente promesse est levée dans la période d'exercice visée ci-avant, la réalisation de la cession des actions (et concomitamment leur transfert de propriété) aura lieu dans un délai maximum de trois (3) mois à compter de la Notification d'Exercice de la Promesse (la « ***Date de Réalisation de la Promesse*** ») par :

- la remise par les commanditaires cédants des documents suivants dument signés : un ordre de mouvements portant sur le nombre d'actions cédées et trois exemplaires d'un imprimé cerfa n° 2759 constituant la notification à l'administration fiscale de la cession des actions, conformément à l'article 639 du Code général des impôts, que la société Novaxia Sarl (ou que la/les personnes qu'elle se serait substituée(s)) fera enregistrer à ses frais ;

- la remise par Novaxia Sarl (ou de la/des personnes qu'elle se serait substituée(s)) du paiement du prix de cession des actions, lequel s'effectuera comptant au choix du commanditaire concerné par chèque bancaire ou par virement bancaire sur un compte dont il aura préalablement communiqué les références à Novaxia Sarl.

Les délais ci-dessus se décomptent de manière calendaire, et il y a lieu de retenir pour les besoins des présents statuts, comme date de Notification d'Exercice de la Promesse par Novaxia Sarl, la date d'envoi de ladite notification, le cachet de la poste faisant foi.

Les modalités d'exécution forcée de la cession en cas de défaillance de l'associé commanditaire (régularisation par le gérant et/ou renonciation à l'article 1142 du Code civil) ainsi que la sanction d'une cession en violation du présent article, telles que décrites à l'article 10.1.1 a) ci-avant s'appliquent *mutatis mutandis* au titre du présent article 10.1.1. b).

10.1.2 La cession des actions s'opère, à l'égard de la Société et des tiers, par un ordre de mouvement de compte à compte. Ce mouvement est inscrit sur le registre des mouvements de titres.

Les frais de transfert des actions sont à la charge du cessionnaire, sauf convention contraire entre les parties.

La Société tient à jour au moins semestriellement la liste des personnes titulaires d'actions avec l'indication du domicile déclaré par chacune d'elles.

La propriété des actions résulte de leur inscription au nom du ou des titulaires sur les registres ou comptes tenus à cet effet par la Société ou par le mandataire désigné à cet effet.

10.2 Cession des Parts

Les Parts des associés commandités ne peuvent être représentées par des titres négociables.

Les Parts des associés commandités ne peuvent être cédées qu'avec le consentement de tous les associés commandités et associés commanditaires. Leur cession est constatée par un acte écrit, et rendue opposable à la Société dans les formes prévues par l'article 1690 du Code civil.

Cette disposition est applicable lorsqu'un associé commandité demande à abandonner cette qualité pour devenir commanditaire.

Nonobstant ce qui précède, un associé commandité peut céder une partie de ses Parts à un associé ou à un tiers étranger à la Société qu'avec le consentement de tous les associés commandités et de la majorité en nombre et en capital des associés commanditaires.

ARTICLE 11 - INDIVISIBILITE ET DEMEMBREMENT DES ACTIONS

Chaque action est indivisible à l'égard de la Société.

Les copropriétaires d'actions indivises sont représentés aux assemblées générales par l'un d'eux ou par un mandataire unique. En cas de désaccord, le mandataire est désigné en justice à la demande du copropriétaire le plus diligent.

Le droit de vote appartient à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires, et au nu-propriétaire dans les assemblées générales extraordinaires ou spéciales.

ARTICLE 12 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES

12.1 Responsabilité des associés commanditaires

Les associés commanditaires ne sont responsables en cette qualité que jusqu'à concurrence du montant de leurs apports.

12.2 Responsabilité des associés commandités

Les associés commandités répondent indéfiniment et solidairement des dettes sociales.

ARTICLE 13 - DESIGNATION DES GERANTS

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques ou morales, associés commandités ou non associés.

Le premier gérant est désigné ci-après à l'article 31 des présents statuts.

Au cours de la vie sociale, le ou les gérants sont nommés par le commandité ou, en cas de pluralité, à l'unanimité des associés commandités.

Si une personne morale est gérante, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civile et pénale que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de cette personne morale.

ARTICLE 14 - DUREE DES FONCTIONS DES GERANTS - CESSATION DES FONCTIONS DES GERANTS

Lorsque le gérant est un associé commandité, il exerce ses fonctions pendant une durée indéterminée.

Dans les autres cas, la durée de ses fonctions est fixée par la décision qui le nomme.

Les fonctions d'un gérant prennent fin à l'expiration, le cas échéant, de la durée de son mandat, ou lorsque la limite d'âge est atteinte, ou par son décès, son incapacité, sa démission ou sa révocation par seule décision de justice.

La démission d'un gérant n'est recevable que si elle est adressée au président du Conseil de surveillance et à chacun des associés commandités par lettre recommandée avec accusé de réception ou par lettre remise en main propre contre décharge, trois mois au moins avant la clôture de l'exercice en cours; elle prend effet à cette clôture.

Un gérant est révocable par le tribunal de commerce pour cause légitime, à la demande de tout associé ou de la Société.

Lorsque les fonctions d'un gérant prennent fin, la gérance est exercée par les gérants restants en fonction. En cas de vacance de la gérance, le commandité ou en cas de pluralité des commandités, l'assemblée générale ordinaire des commandités, est immédiatement convoqué(e) pour procéder à la nomination d'un ou plusieurs gérants dans les conditions prévues aux présents statuts.

ARTICLE 15 - LIMITE D'AGE DES GERANTS

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de gérant est fixée à 70 ans révolus.

Toute nomination faite en violation de l'alinéa qui précède est nulle.

Le gérant ayant atteint la limite d'âge reste en fonctions jusqu'à l'issue de la prochaine assemblée générale ordinaire annuelle des associés commanditaires et de celle des associés commandités.

ARTICLE 16 - REMUNERATION DES GERANTS

Le gérant percevra une rémunération de 90.000 € HT par an, calculé le cas échéant *prorata temporis*.

ARTICLE 17 - POUVOIRS DES GERANTS

17.1 Le ou les gérants sont investis des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société.

17.2 Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du gérant qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Toute limitation des pouvoirs d'un gérant est inopposable aux tiers.

17.3 Un commanditaire ne peut faire aucun acte de gestion externe, même en vertu d'une procuration, sans toutefois que les autorisations préalables, les avis et conseils, les actes de contrôle et de surveillance du Conseil de surveillance puissent constituer des actes de gestion externe.

En cas de non-respect de cette interdiction, le commanditaire est tenu solidairement avec les associés commandités des dettes des engagements sociaux qui résultent des actes prohibés. Suivant le nombre et l'importance de ceux-ci, il peut être déclaré solidairement obligé pour tous les engagements sociaux ou pour quelques-uns seulement.

17.4 Dans les rapports entre associés, le ou chacun des gérants doit agir dans la limite de l'objet social, et dans l'intérêt social.

17.5 Toute décision prise par au moins deux gérants donne lieu à l'établissement d'un procès-verbal. Les procès-verbaux sont enliassés par ordre de date tenus à la disposition du Conseil de surveillance et des associés commandités. Les copies ou extraits de procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par l'un des gérants ou le président du Conseil de surveillance.

17.6 Le ou chacun des gérants peut conférer tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés ; lorsque ce ou ces objets concernent une ou des opérations exigeant l'intervention de tous les gérants, le mandat doit également émaner de tous les gérants.

Par ailleurs, la gérance devra demander, à compter du 1er octobre 2020, aux associés s'ils l'autorisent à donner un mandat de vente de 100 % des titres de la Société à un prestataire externe (notamment une banque d'affaires) moyennant un prix qui ne pourra être en-deçà de la dernière VL disponible telle que définie à l'article 10.1.1 b) ci-dessus. Dans l'hypothèse où les associés donneraient un tel mandat, le ou les tiers acquéreurs agréés par ailleurs par Novaxia SARL pourront se substituer à cette dernière dans le bénéfice de la promesse de vente décrite audit article 10.1.1 b), de sorte que les commanditaires seront tenus de céder leurs actions dans les conditions visées à cet article.

ARTICLE 18 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

18-1 Composition. Nomination

La Société est pourvue d'un Conseil de surveillance composé d'au moins trois associés commanditaires. Les membres du Conseil de surveillance, personnes physiques ou morales, ne pourront pas avoir la qualité d'associé commandité ni celle de gérant.

Le Conseil de surveillance devra être composé d'au moins un membre indépendant répondant aux critères d'indépendance établis par le rapport AFEP-MEDEF de décembre 2008, étant précisé toutefois que ce membre pourra, sans remise en cause du caractère indépendant de son mandat, être également membre du Conseil de surveillance des sociétés NIO 3 IMMO PARIS NORD, NIO 3 IMMO PARIS SUD, NIO 3 HOTEL 3/4*, NIO 3 IMMO PARIS OUEST, NIO 3 IMMO PARIS EST, NIO 3 HOTEL 4/5*, NIO 3 IMMO QUART SUD EST, NIO 3 HOTEL 2/3*, NIO 3 IMMO DIVERSIFICATION.

Les personnes morales doivent, lors de leur nomination, désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était membre du Conseil de surveillance en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Ce mandat de représentant permanent lui est donné pour la durée de celui de la personne morale qu'il représente. Si la personne morale révoque le mandat de son représentant, elle est tenue de notifier cette révocation à la Société, sans délai, par lettre recommandée, ainsi que l'identité de son nouveau représentant permanent. Il en est de même en cas de décès, démission, ou empêchement prolongé du représentant permanent.

Nonobstant ce qui précède et conformément à la loi, les membres du Conseil de surveillance sont révocables à tout moment par l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires sans que cette dernière ait à justifier sa décision.

Les membres du Conseil de surveillance sont rééligibles.

Les membres du Conseil de surveillance qui, au cours de leur mandat, viendraient à perdre leur qualité d'actionnaire, seront réputés démissionnaires d'office.

En cas de vacance par suite de décès, de démission ou autre cause, ou si le nombre des membres du Conseil de surveillance est inférieur au minimum ci-dessus fixé, le Conseil de surveillance peut pourvoir provisoirement à la nomination de nouveaux membres dans la limite ci-dessus fixée ; il est même tenu de le faire dans les quinze jours qui suivent la vacance si le nombre de ses membres est descendu en dessous de trois. Ces nominations sont ratifiées par la plus prochaine assemblée générale des associés commanditaires.

Le membre remplaçant ne demeure en fonctions que pendant le temps restant à courir jusqu'à l'expiration des fonctions de son prédécesseur.

Si les nominations provisoires ne sont pas ratifiées par l'assemblée générale, les délibérations prises par le Conseil de surveillance n'en demeurent pas moins valables.

18-2 Limite d'âge

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de membre du Conseil de surveillance est fixée à 85 ans révolus. Le membre ayant atteint cette limite d'âge reste toutefois en fonctions jusqu'à l'issue de la plus prochaine assemblée générale ordinaire annuelle des associés commanditaires.

18-3 Bureau et réunions du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance nomme parmi ses membres un président pour une durée qui ne peut être supérieure à celle de son mandat de membre du Conseil de surveillance ; il choisit en outre un secrétaire qui peut être pris parmi ses membres ou en dehors d'eux. En cas d'absence du président, le Conseil désigne un de ses membres comme président de séance.

Le Conseil se réunit, sur la convocation de son président ou de la moitié de ses membres, aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, et au moins tous les six mois, soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la lettre de convocation. Il peut être aussi convoqué par un gérant

statutaire de la Société.

Il est tenu un registre de présence qui est signé par les membres du Conseil de surveillance participant à la séance.

Les délégués du comité d'entreprise, s'il en existe, sont convoqués à chaque séance en conformité de la loi. Les commissaires aux comptes doivent être convoqués aux réunions du conseil de surveillance qui examinent les comptes annuels ou intermédiaires.

Tout membre du Conseil de surveillance pourra se faire représenter par un autre membre du conseil, mais chaque membre ne pourra disposer que d'un seul pouvoir au cours d'une même séance.

La présence de la moitié des membres (présents ou représentés) du Conseil de surveillance au moins est nécessaire pour la validité de ses délibérations.

Les délibérations sont prises à la majorité des membres présents ou représentés ; en cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Le ou les gérant(s) statutaire(s) ont le droit d'assister à titre consultatif aux séances du Conseil de surveillance, auxquelles ils doivent être convoqués.

Les délégués du comité d'entreprise assistent à la séance avec voix consultative.

Les délibérations du Conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux transcrits ou enliassés dans un registre spécial ; ils sont signés par le président et le secrétaire, ou par la majorité des membres présents.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par le gérant statutaire ou par l'un des gérants statutaires s'il en existe plusieurs, et en outre par l'un des membres du Conseil de surveillance.

18-4 Fonctions du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la Société. Il dispose notamment à cet effet des mêmes pouvoirs que les commissaires aux comptes. Cependant la fonction dévolue au Conseil de surveillance est plus étendue que celle confiée aux commissaires aux comptes, qui n'effectuent pas un contrôle de la gestion de la Société.

Le Conseil de surveillance fait un rapport à l'assemblée générale ordinaire annuelle, dans lequel il signale, notamment, les irrégularités et inexactitudes relevées dans les comptes de l'exercice. Ce rapport est mis à la disposition des associés commanditaires qui peuvent en prendre connaissance au siège social, à compter de la convocation à l'assemblée générale.

Il est saisi en même temps que les commissaires aux comptes des documents mis à la disposition de ceux-ci.

Il peut convoquer l'assemblée générale des associés commanditaires ainsi que l'assemblée des associés commandités, après en avoir informé par écrit la gérance.

18-5 Rémunération

Il peut être alloué au Conseil de surveillance une rémunération annuelle (à titre de jetons de présence) fixée par l'assemblée générale ordinaire des commanditaires, sans qu'il soit besoin de recueillir l'accord des commandités, dont le montant est porté dans les frais généraux.

Le Conseil de surveillance répartit cette rémunération librement entre ses membres.

La rémunération du président est fixée par le Conseil de surveillance.

18-6 Durée du mandat des membres du Conseil de surveillance

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour une durée de 6 exercices, et renouvelés par l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires, sans que les commandités puissent participer à leur désignation.

Les membres du Conseil de surveillance sont rééligibles.

Les fonctions d'un membre du Conseil de surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé, et tenue dans l'année au cours de laquelle expire son mandat.

ARTICLE 19 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

19-1 Le contrôle de la Société est exercé, concurremment avec le Conseil de surveillance, par un ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires et un ou plusieurs commissaires suppléants, remplissant les conditions fixées par les articles L.820-1 et suivants du Code de commerce, désignés pour six exercices, et qui accomplissent leurs missions dans les conditions et avec les pouvoirs prévus par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, et notamment par les articles L.823-9 et suivants du Code de commerce.

19-2 Le ou les commissaires aux comptes sont désignés par l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires et sont rééligibles ; toutefois, les premiers commissaires sont désignés ci-après à l'article 32.

Ils doivent être convoqués à la séance du Conseil de surveillance qui arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les réunions d'assemblées d'associés commanditaires.

ARTICLE 20 - CONVENTIONS REGLEMENTEES

20-1 Toute convention entre la Société et l'un de ses gérants, ou l'un des membres de son Conseil de surveillance, ou l'un de ses associés commanditaires détenant une fraction des droits de vote supérieure à 10%, ou s'il s'agit d'une société actionnaire, la société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, soit directement, soit indirectement, soit par personne interposée, doit être soumise à l'autorisation préalable du Conseil de surveillance.

Il en est ainsi même pour les conventions entre la Société et une autre entreprise si l'un des gérants ou l'un des membres du Conseil de surveillance de la Société est propriétaire, associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, directeur général, membre du directoire ou membre du conseil de surveillance de l'entreprise.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux conventions portant sur des opérations courantes de la Société et conclues à des conditions normales.

Le gérant ou le membre intéressé du Conseil de surveillance ou le commanditaire est tenu d'informer ledit Conseil dès qu'il a connaissance d'une convention soumise à autorisation. Il ne peut, le cas échéant, prendre part au vote sur l'autorisation sollicitée.

Le président du Conseil de surveillance donne avis aux commissaires aux comptes de toutes les conventions autorisées visées ci-dessus dans le délai d'un mois à compter de leur conclusion et soumet celles-ci à l'approbation de la plus prochaine assemblée générale.

Lorsque l'exécution des conventions conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs a été poursuivie au cours du dernier exercice, les commissaires aux comptes sont informés de cette situation dans le délai d'un mois à compter de la clôture de l'exercice.

20-2 A peine de nullité du contrat, il est interdit aux gérants et aux membres du Conseil de surveillance, autres que les personnes morales, de contracter, sous quelque forme que ce soit, des emprunts auprès de la Société, de se faire consentir par elle un découvert en compte courant ou autrement, ainsi que de faire cautionner ou avaliser par elle leurs engagements envers les tiers.

Cette interdiction s'applique aux représentants permanents des personnes morales exerçant les fonctions de gérant ou membre du conseil de surveillance. Elle s'applique également aux conjoints, ascendants et descendants de toutes personnes visées au présent paragraphe, ainsi qu'à toute personne interposée.

ARTICLE 21 - EXPRESSION DE LA VOLONTE DE TOUS LES ASSOCIES

21-1 Sous réserve des exceptions découlant d'une disposition expresse des présents statuts, les décisions des associés commanditaires ne sont opposables aux associés, à la Société, comme aux tiers, qu'après constatation de la concordance de la volonté exprimée par les associés commandités, avec le vote de l'assemblée générale des associés commanditaires, et le cas échéant, dans les cas prévus par le Code de commerce, le vote de l'assemblée générale des associés porteurs d'actions de préférence.

21-2 La concordance requise résulte d'un procès-verbal dressé par la gérance faisant mention expresse du résultat de la double consultation.

21-3 Les procès-verbaux sont établis à la suite les uns des autres sur le registre spécial des délibérations d'associés, tenu dans les conditions visées par la loi.

ARTICLE 22 - DECISIONS DES ASSOCIES COMMANDITES

Les décisions des commandités sont prises en Assemblée ou par consultation écrite.

Toutefois, la consultation écrite n'est pas possible et une Assemblée est obligatoire dans les trois cas suivants :

- pour l'approbation des comptes annuels,
- lorsque la réunion a été demandée par l'un des commandités,
- pour l'approbation d'une modification du capital social prévue par un projet de plan de sauvegarde ou de redressement de la Société.

22.1 Assemblée des commandités

22.1.1 Convocation

L'assemblée des associés commandités est convoquée par la gérance ou par le Conseil de surveillance ou par le liquidateur quinze jours au moins avant la date fixée pour la réunion par lettre simple ou recommandée avec demande d'avis de réception.

L'assemblée se réunit au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la lettre de convocation.

L'assemblée peut également valablement délibérer sur convocation verbale si tous les associés sont présents ou représentés.

22.1.2 Tenue

L'assemblée est présidée par le plus âgé des gérants associés présents. A défaut, l'assemblée convoquée désigne le président de séance. L'assemblée convoquée par un mandataire de justice est présidée par ce dernier. Pendant la liquidation, la présidence est exercée par le liquidateur.

Un associé peut se faire représenter par un autre associé commandité.

Un associé ne peut représenter qu'un seul commandité.

22.1.3 Procès-verbal

Toute délibération des associés est constatée par un procès-verbal qui indique la date et le lieu de réunion, les noms et prénoms des associés présents, les documents et rapports soumis à la discussion, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

Sous réserve des adaptations découlant de la catégorie d'associés consultés, le texte des résolutions est identique à celui des résolutions qui sont soumises d'autre part à l'assemblée générale des associés commanditaires.

Le procès-verbal doit être signé par chacun des associés présents.

Les copies ou extraits de procès-verbaux sont valablement certifiés conformes par le gérant, ou en cas de pluralité de gérants, par l'un d'eux.

22-2 Consultation écrite

Les associés commandités peuvent être consultés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La lettre contient le texte des projets de résolution, lequel - sous réserve des adaptations découlant de la catégorie d'associés consultés - est rédigé dans les mêmes termes que celui des résolutions qui sont d'autre part soumises à l'assemblée générale des associés commanditaires, ainsi que tous les documents prévus par la loi.

L'associé exprime sa décision, au pied de chaque résolution, par mention manuscrite: « OUI » ou « NON », l'absence de mention équivalente à un « OUI », et fait retour du texte des résolutions par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postée dans les dix jours de la réception de la lettre de consultation.

Le procès-verbal rédigé par la gérance fait mention de la consultation écrite et la réponse de chaque associé lui est annexée.

22-3 Majorité

Sous réserve d'autres dispositions expresses et impératives des présents statuts ou de la loi, les décisions des associés commandités sont prises dans les conditions suivantes:

- décisions extraordinaires à l'unanimité de tous les associés commandités. Toutefois, la transformation de la société en société anonyme ou en société à responsabilité limitée est décidée avec l'accord de la majorité des associés commandités ;
- décisions ordinaires : à la majorité en nombre des associés commandités.

ARTICLE 23 - ASSEMBLEES D'ASSOCIES COMMANDITAIRES

Les décisions des commanditaires sont prises en Assemblée.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent qu'en ce qu'elles ne contredisent pas (i) les règles fixées par le Code de commerce aux assemblées générales ordinaires et extraordinaires des sociétés anonymes, dans la mesure où ces dernières régissent à tous égards les assemblées d'associés commanditaires, et (ii) celles visées par l'article L.226-1 et suivants du Code précité.

23-1 Nature des assemblées

Les assemblées générales ordinaires sont celles qui sont appelées à prendre toutes décisions qui ne modifient pas les statuts.

Les assemblées générales extraordinaires sont celles appelées à décider ou autoriser des modifications directes ou indirectes des statuts.

Les assemblées spéciales réunissent les titulaires d'actions d'une catégorie déterminée pour statuer sur une modification des droits des associés commanditaires de cette catégorie.

Les délibérations des assemblées générales obligent tous les associés commanditaires, même absents, dissidents ou incapables.

23-2 Convocation des assemblées

Les assemblées générales sont convoquées soit par la gérance, ou à défaut par le Conseil de surveillance, ou par le ou les commissaires aux comptes, soit par un mandataire désigné par le président du tribunal de commerce statuant en référé à la demande d'un ou de plusieurs associés commanditaires réunissant au moins 5% du capital.

En cas de pluralité de gérants, chacun des gérants peut procéder à la convocation.

Pendant la période de liquidation, les assemblées sont convoquées par le ou les liquidateurs.

Les assemblées générales sont réunies au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans l'avis de convocation.

La convocation est faite par lettre simple ou par courrier électronique (sous réserve dans ce dernier cas d'avoir recueilli préalablement l'accord du commanditaire concerné), quinze jours au moins avant la date prévue pour la réunion, à moins qu'un commanditaire ne sollicite un autre mode de convocation dans les formes prévues pour les sociétés anonymes.

23-3 Ordre du jour

L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs associés commanditaires, représentant la fraction du capital social et agissant dans les conditions et délais fixés par la loi, ont la faculté de requérir par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour, lequel ne peut être modifié sur deuxième convocation.

Elle peut toutefois, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs membres du Conseil de surveillance et procéder à leur remplacement dans les conditions fixées par la loi.

23-4 Accès aux assemblées - Pouvoirs

Tout commanditaire a droit d'assister aux assemblées générales et de participer aux délibérations. Il peut également s'y faire représenter conformément à la législation en vigueur.

23-5 Feuille de présence

A chaque assemblée est tenue une feuille de présence contenant les indications prescrites par la loi. Cette feuille de présence, dûment émargée par les associés commanditaires présents et les mandataires à laquelle sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire, ainsi que les formulaires de vote par correspondance, est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée.

23-6 Bureau

Les assemblées sont présidées par le gérant ou par les gérants s'ils sont plusieurs.

Si l'assemblée est convoquée par le Conseil de surveillance, elle est présidée par le président du Conseil ou l'un de ses membres désignés à cet effet.

En cas de convocation par les commissaires aux comptes ou par un mandataire de justice, l'assemblée est présidée par celui ou l'un de ceux qui l'ont convoquée.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par deux associés commanditaires présents et acceptant, représentant tant par eux-mêmes que comme mandataires, le plus grand nombre d'actions.

Le bureau ainsi composé désigne un secrétaire qui peut ne pas être commanditaire.

23-7 Procès-verbaux

Les délibérations des assemblées sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial, coté et paraphé.

Toutefois, ces procès-verbaux peuvent être établis sur des feuillets mobiles numérotés et paraphés sans discontinuité.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés par l'un des gérants.

Après la dissolution de la Société et pendant la liquidation, les copies ou extraits sont valablement certifiés par le seul liquidateur.

23-8 Vote

Chaque action donne droit à une voix.

23-9 Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire est réunie au moins une fois l'an, dans les six mois de la clôture de l'exercice social pour statuer sur les comptes de cet exercice, sous réserve de prolongation de ce délai par décision de justice.

Elle ne délibère valablement sur première convocation que si les associés commanditaires présents, représentés ou ayant eu recours au vote par correspondance possèdent au moins le cinquième des actions ayant le droit de vote.

Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Elle statue à la majorité des voix dont disposent les associés commanditaires présents, représentés ou ayant régulièrement recouru au vote par correspondance.

La validité de ses décisions est soumise à la concordance avec les décisions des associés commandités, prises dans les conditions indiquées à l'article 22.

23-10 Assemblée générale extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts, dans toutes leurs dispositions, les modifications quelles qu'elles soient, autorisées par la loi.

Elle ne peut augmenter les engagements des associés commanditaires sous réserves des opérations résultant d'un regroupement d'actions régulièrement effectué.

L'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement que si les associés commanditaires présents, représentés ou ayant recouru au vote par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, le quart, et sur deuxième convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote.

A défaut de ce dernier quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée avec même quorum du cinquième à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée.

Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les commanditaires présents, représentés ou ayant régulièrement recouru au vote par correspondance, la validité de ses décisions étant soumise à la concordance avec les décisions des associés commandités, prises dans les conditions indiquées à l'article 22.

Par dérogation légale aux dispositions qui précèdent, l'assemblée générale qui décide une augmentation de capital par voie d'incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission peut statuer aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale ordinaire, la validité de sa décision étant soumise à la concordance avec la décision des associés commandités, prise dans les conditions indiquées à l'article 22.

23-11 Assemblée spéciale

S'il existe plusieurs catégories d'actions, aucune modification ne peut être faite au droit des actions d'une de ces catégories sans vote conforme d'une assemblée générale extraordinaire ouverte à tous les associés commanditaires, et en outre sans vote également conforme d'une assemblée spéciale ouverte aux seuls propriétaires d'actions de la catégorie intéressée.

Les assemblées spéciales sont convoquées dans les mêmes conditions que l'assemblée générale extraordinaire.

Elles ne délibèrent valablement que si les associés commanditaires concernés présents, représentés ou ayant recouru au vote par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, le tiers, et sur deuxième convocation, le cinquième des actions concernées. Les délibérations sont valablement prises à la majorité des deux tiers des voix des commanditaires présents ou représentés.

ARTICLE 24 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

Par dérogation à ce qui précède, le premier exercice social prendra fin le 31 décembre 2015.

ARTICLE 25 - COMPTES ANNUELS

25-1 A la clôture de chaque exercice, la gérance dresse l'inventaire et les comptes annuels, puis établit le rapport de gestion.

Le cas échéant, la gérance établit et publie les comptes consolidés, ainsi que le rapport sur la gestion du groupe.

25-2 Dans le délai de six mois après chaque clôture de l'exercice, l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires et celle des associés commandités approuvent les comptes annuels, connaissance prise du rapport de gestion et du rapport des commissaires aux comptes; s'il y a lieu, les comptes consolidés et le rapport sur la gestion du groupe sont présentés à ces assemblés.

Toutes mesures d'information et de communication sont en conformité avec la loi.

25-3 Les comptes annuels sont publiés dans les conditions prévues par la loi.

ARTICLE 26 - DROITS AUX BENEFICES

Sur le bénéfice de chaque exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, sont tout d'abord prélevées les sommes à porter en réserve en application de la Loi.

Ainsi, il est prélevé 5 % pour constituer le fonds de réserve légale ; ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque ledit fonds atteint le dixième du capital social ; il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la réserve légale est descendue en dessous de cette fraction.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes portées en réserve en application de la Loi ou des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Sur ce bénéfice, l'assemblée générale prélève, ensuite, les sommes qu'elle juge à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau.

Le solde, s'il en existe, est attribué aux associés sous forme de dividende conformément aux dispositions qui suivent. Le montant du dividende revenant aux actions et aux Parts sera déterminé et réparti selon les ordres de priorité suivants : ce que chacun des commanditaires et commandités accepte expressément :

- Rang 1 : le dividende sera réparti entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir rembourser, selon leur qualité de commanditaire ou de commandité, la valeur nominale de leurs actions et/ou le montant de leur apport en contrepartie duquel ils ont reçus des Parts dans la limite toutefois du dividende ;

- Rang 2 : s'il existe un solde (« ***Solde 1*** »), le Solde 1 sera réparti entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir rembourser l'éventuelle prime d'émission versée concomitamment à la souscription de leurs actions, dans la limite toutefois du Solde 1 ;

- Rang 3 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1 et 2 (« ***Solde 2*** »), le Solde 2 sera réparti entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres

détenus par chacun d'eux - actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir verser une somme correspondant à un intérêt annuel de quatre (4) % capitalisé calculé sur la période courant, pour chaque souscription, entre la date de certificat du dépositaire des fonds relatif à ladite souscription ou la date de versement des sommes représentatives des Parts (lors de la création de la Société ou lors de souscriptions ultérieures) et la date de décision de la distribution , sur la base :

- du prix de souscription de leurs actions et/ou Parts,
- diminué du montant total (ou de la valeur) de toutes distributions de quelle que nature que ce soit déjà versées auxdites actions et Parts depuis leur souscription (dividendes, primes, réserves, remboursement de tout ou partie du nominal en cas de réduction de capital, etc).
  Il est précisé que ce montant total sera apprécié au jour de la décision de distribution et que le taux de 4% sera calculé en prenant en compte la date de souscription des actions et Parts et la date des versements intervenus depuis cette date.

le tout dans la limite toutefois du Solde 2 (de sorte que l'intérêt annuel susvisé est un maximum).

- Rang 4 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1, 2 et 3 (« ***Solde 3*** »), le Solde 3 sera réparti (i) à concurrence de 33 % au profit de Novaxia Finance et (ii) à concurrence de 67 % au profit des commanditaires autres que Novaxia Finance et des commandités, au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution.

L'assemblée générale peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves facultatives, soit pour fournir ou compléter un dividende, soit à titre de distribution exceptionnelle, le tout selon la répartition entre les associés conforme aux dispositions susvisées; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont distribués par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

Les pertes, s'il en existe, sont, après l'approbation des comptes par l'assemblée générale, inscrites à un compte spécial pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

ARTICLE 27 - AFFECTATION

Après approbation des comptes et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires et celle des associés commandités déterminent la part de celles-ci attribuée aux associés sous forme de dividende dans les conditions visées à l'article 26 ci-avant.

L'écart de réévaluation n'est pas distribuable.

S'il y a lieu, l'assemblée affecte la part non distribuée du bénéfice distribuable de l'exercice dans les proportions qu'elle détermine, soit à un ou plusieurs fonds de réserves, généraux ou spéciaux, qui restent à la disposition, soit au compte « report à nouveau ».

Les pertes, s'il en existe, sont portées en report à nouveau à moins que l'assemblée ne décide de les compenser avec les réserves existantes.

ARTICLE 28 - DISSOLUTION

La Société n'est pas dissoute par le décès, la dissolution, l'incapacité, la faillite personnelle, la mise en redressement ou en liquidation judiciaire, l'interdiction d'exercer une profession commerciale frappant l'un des associés commandités. En cas de décès, la Société continue avec les héritiers de l'associé décédé, dans les conditions prévues à l'article L.222-10 du Code de commerce. Il en est de même en cas de survenance de l'un des évènements affectant un commanditaire.

La Société n'est pas non plus dissoute par la cessation des activités d'un gérant, associé ou non.

L'associé commandité en cause perd sa qualité d'associé commandité, mais reste commanditaire, s'il l'était déjà avant cet évènement. Il a droit au remboursement de la valeur des droits attachés à sa qualité d'associé commandité. Ce remboursement, dont la valeur sera fixée, en cas de désaccord entre les parties, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, sera à la charge des associés commandités par parts égales.

Les associés, par décision prise dans les conditions prévues pour la modification des statuts, peuvent également dissoudre la société par anticipation.

ARTICLE 29 - LIQUIDATION

La liquidation de la Société dissoute intervient dans les conditions fixées par le Code de commerce.

Le ou les liquidateurs, sauf décision contraire de l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires, continue(nt) les affaires en cours jusqu'à leur achèvement.

Le boni de liquidation est réparti selon les mêmes conditions et rangs que ceux fixés à l'article 26 ci-avant, étant précisé que les termes « la date de la décision de distribution » figurant audit article 26 sont remplacés par « à la date de la décision de liquidation ».

ARTICLE 30 - CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la Société ou de sa liquidation, soit entre les associés commanditaires et la Société, soit entre les associés commanditaires eux-mêmes, au sujet des affaires sociales, sont soumises à la juridiction des tribunaux compétents du lieu du siège social.

ARTICLE 31 - NOMINATION DU GERANT

I.- Le premier gérant de la Société est :

> **La société Novaxia Gestion,**
> Société à responsabilité limitée au capital de 1.000 €, dont le siège social est sis 13 rue d'Uzès - 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 520 656 570, représentée par son gérant, Monsieur Joachim Azan.

La société Novaxia Gestion déclare en outre qu'à sa connaissance, il n'existe à son égard aucune incompatibilité d'exercice du mandat de gérant, qu'elle ou son représentant permanent ne fait pas l'objet d'une quelconque mesure ou décision d'interdiction de gérer une société commerciale; qu'en conséquence, elle accepte le mandat de gérant.

II - La société Novaxia Gestion exercera ses fonctions pendant une durée indéterminée jusqu'à ce que la société Novaxia Asset Management (NAM), société de gestion de portefeuille en cours de création, soit agréée comme telle par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Dès lors que cet agrément sera obtenu, NAM se substituera à la société Novaxia Gestion pour exercer les fonctions de Gérant (non commandité) de la Société pour une durée indéterminée.

ARTICLE 32 - NOMINATION DES MEMBRES DES ORGANES DE CONTROLE

I - Nomination des membres du Conseil de surveillance

Sont nommés premiers membres du Conseil de surveillance :

- **Monsieur Richard Wrigley**, demeurant 105 rue Notre Dame des Champs à Paris (75006), né le 21 février 1948 à Heswall (Royaume-Uni), de nationalité britannique ;

- **Monsieur Daves Taieb,** demeurant 125 Avenue de Villiers à Paris (75017), né le 22 juillet 1974 à Tunis, de nationalité française ;

- **Monsieur Xavier Sterlin** demeurant 197 rue du Temple à Paris (75), né le 07 septembre 1966 à Toulouse, de nationalité française ;

Associés commanditaires, lesquels déclarent remplir la condition de limite d'âge exigée par l'article 18 ci-dessus ; qu'à leur connaissance, il existe à leur égard aucune incompatibilité d'exercice du mandat de membre du Conseil de surveillance, qu'ils ne font pas l'objet d'une quelconque mesure ou décision d'interdiction de contrôler la gestion d'une société commerciale ; qu'en conséquence, ils acceptent le mandat ci-dessus.

En outre, Monsieur Daves Taieb déclare qu'il répond aux critères d'indépendance décrits au Code AFEP/MEDEF et aux présents statuts, étant précisé toutefois qu'il pourra, sans remise en cause du caractère indépendant de son mandat, être également membre du Conseil de surveillance des sociétés NIO 3 IMMO PARIS NORD, NIO 3 IMMO PARIS SUD, NIO 3 HOTEL ¾*, NIO 3 IMMO PARIS OUEST, NIO 3 IMMO PARIS EST, NIO 3 HOTEL 4/5*, NIO 3 IMMO QUART SUD EST, NIO 3 HOTEL 2/3*, NIO 3 IMMO DIVERSIFICATION.

Les membres du Conseil de surveillance exerceront leurs fonctions aux conditions de durée définies à l'article 18 ci-dessus.

II - Nomination des premiers commissaires aux comptes

Sont nommés commissaires aux comptes :

- **Commissaire aux comptes titulaire**: Monsieur Jean Besson, commissaire aux comptes situé 6 Allée du Garde Messier – 91370 Verrieres-le-buisson, membre de la compagnie régionale des commissaires aux comptes de Paris ;
- **Commissaire aux comptes suppléant** : Monsieur Yann Souris, commissaire aux comptes situé 17 rue Jeanne Braconnier - 92360 Meudon la Forêt, membre de la compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles.

Lesquels ont préalablement déclarés qu'ils sont régulièrement inscrits sur la liste visée à l'article L.822-1 du Code de commerce, et qu'il n'existe à leur connaissance aucune cause d'interdiction ou d'incompatibilité pour l'exercice de la mission de commissaires aux comptes de la Société présentement constituée; qu'en conséquence ils acceptent cette mission.

ARTICLE 33 - ANNEXES AUX STATUTS

Sont annexés aux statuts, à savoir:

- L'état des actes accomplis pour le compte de la société en formation (annexe n°1),
- Le rapport du commissaire aux avantages particuliers (annexe n°2).

ARTICLE 34 - ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION – POUVOIR AU GERANT

Conformément à la loi, la Société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation au registre du Commerce et des Sociétés.

En attendant l'accomplissement de la formalité d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, les associés soussignés donnent mandat exprès à la société Novaxia Gestion, société à responsabilité limitée au capital de 1.000 €, dont le siège social est sis 13 rue d'Uzès – 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 520 656 570, représentée par son gérant, Monsieur Joachim Azan :

- D'ouvrir tout compte bancaire ou postal,
- Accomplir les démarches administratives et la prospection nécessaires à la constitution et à la mise en route de l'activité sociale,
- Passer et souscrire, pour le compte de la Société en formation, les actes et engagements entrant dans l'objet statutaire et conformes à l'intérêt social, à l'exclusion de ceux pour lesquels il est requis une autorisation préalable des associés.

Ces actes et engagements seront repris par la Société du seul fait de son immatriculation au registre de Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 35 - FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présents statuts sont à la charge de la Société, portés aux frais généraux dès le premier exercice social et avant toute distribution de bénéfice.
En attendant l'immatriculation de la Société, ils seront avancés par les associés commanditaires ou l'un d'entre eux.

ARTICLE 36 - POUVOIRS

Tous pouvoirs sont conférés aux porteurs d'originaux, copies ou extraits certifiés conformes des présents statuts en vue de l'accomplissement de toutes formalités.

ANNEXE 1

Etats des actes accomplis pour le compte de la société en formation avant la signature des statuts

- Ouverture d'un compte bancaire auprès de la banque Palatine située au 12 rue Colbert à Versailles (78) pour dépôt des fonds composant le capital social ;
- Mise à disposition de locaux pour l'établissement du siège social de la Société par la SCI UZES 13

ANNEXE 2

Rapport du commissaire aux avantages particuliers

MARIE-CHRISTINE RAYMOND

19, AVENUE DE MESSINE
75 008 PARIS

Société NIO 3 IMMO PARIS NORD
13, rue d'Uzès
75 002 PARIS

RAPPORT DU COMMISSAIRE

AUX APPORTS

CHARGE D'APPRECIER LES AVANTAGES PARTICULIERS

DROITS PARTICULIERS

AU PROFIT DE PERSONNES NOMMEMENT DESIGNEES

RAPPORT DU COMMISSAIRE
AUX APPORTS
CHARGE D'APPRECIER LES AVANTAGES PARTICULIERS

Messieurs les Associés,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par décision unanime des associés fondateurs en date du 11 mars 2014 concernant les droits particuliers stipulés au profit de personnes nommément désignées par la société NIO 3 IMMO PARIS NORD, j'ai établi le présent rapport prévu aux articles L 225-14 et R 225-14 du Code de commerce.

Il m'appartient de décrire et d'apprécier les droits particuliers stipulés au profit de personnes nommément désignées.

A cet effet, j'ai effectué les diligences estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

A aucun moment, je ne me suis trouvée dans l'un des cas d'incompatibilité, d'interdiction ou de déchéance prévus par la loi.

Le présent rapport ne peut pas être utilisé dans un autre contexte que cette opération.

Il vous est présenté selon le plan suivant :

1. **Présentation de l'opération et description des avantages particuliers,**
2. **Diligences accomplies et appréciation des avantages particuliers**
3. **Conclusion**

1. Présentation de l'opération et description des avantages particuliers

1.1 Présentation de l'opération

La société NIO 3 IMMO PARIS NORD est une société en commandite par actions au capital de 50 001,42 euros en cours d'immatriculation et son siège social est situé 13, rue d'Uzès 75 002 PARIS.

La Société a pour objet, en France ou au sein de l'Union Européenne :

- L'acquisition de tous terrains, immeubles, biens et droits immobilier ou volumes situés dans le secteur géographique visé à l'article 2 « dénomination sociale » ;
- Les activités de construction, sur les terrains ou dans les volumes acquis, d'immeubles en vue de leur vente ;
- La vente, en totalité ou par fractions, avant ou après achèvement, des constructions ainsi édifiées ;
- La prise de participations, à la création ou postérieurement, dans toutes sociétés de promotion immobilière exerçant dans le secteur géographique visé à l'article 2 « dénomination sociale » ;
- Et plus généralement toute activité de promotion immobilière (en ce compris l'initiation, l'étude, le financement, la réalisation, la gestion et la commercialisation d'affaires immobilières, l'aménagement et la mise en valeur de tous immeubles, locaux ou terrains situés dans le secteur géographique visé à l'article 2 « dénomination sociale », etc.) ;
- toutes opérations industrielles, financières, commerciales, civiles, mobilières et immobilières, notamment par le biais d'emprunts et garanties, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes de nature à favoriser son développement ou son extension, pourvu que ces opérations se situent dans le secteur géographique visé à l'article 2 « dénomination sociale ».

Le capital souscrit est de 50 001,42 euros est divisé en 53 193 actions de 0,94 euros de nominal chacune, ainsi réparti entre les associés commanditaires :

- 1 action à la société NOVAXIA FINANCE
- 1 action à Monsieur Xavier STERLIN
- 1 action à Monsieur Richard WRIGLEY,
- 10 638 actions à Monsieur Daves TAIEB,
- 10 638 actions à Monsieur Daniel TAIEB,
- 10 638 actions à Monsieur Henri BENCHETRIT
- 10 638 actions à Monsieur Michel BENCHETRIT
- 10 638 actions à Monsieur Bruno KAHAN

La société NOVAXIA GESTION, unique associé commandité, indéfiniment et solidairement responsable des dettes sociales, reçoit à la constitution de la société une part d'associé commandité en contrepartie de son apport de 0,94 euros en numéraire.

Cette part n'entre pas dans la composition du capital social et ne donne pas droit à l'attribution d'actions représentatives d'une fraction du capital social. L'apport est affecté à un compte « Autres fonds propres ».

Il est envisagé de stipuler dans les statuts de la société en formation des avantages particuliers **au profit** d'une part, de **la société NOVAXIA SARL**, société à responsabilité limitée au capital de 2 739 000 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 491 385 615 et dont le siège social est situé 13, rue d'Uzès 75 002 Paris, et d'une part , **au profit de la société NOVAXIA FINANCE,** société par actions simplifiée au capital de 6 751 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 495 081 051 et dont le siège social est situé 13, rue d'Uzès 75 002 Paris.

Les modalités envisagées sont les suivantes :

L'article 10.1 des statuts de la société NIO 3 IMMO PARIS NORD en cours de formation prévoit un droit de préemption (a) et une promesse unilatérale de vente (b) de 100 % des actions au profit d'une personne nommément désignée, la société NOVAXIA SARL.

En cas de mise en œuvre de la promesse de vente, ce même article des statuts constitutifs stipule une répartition inégalitaire entre les associés du prix de cession des actions au profit d'un associé nommément désigné, la société NOVAXIA FINANCE.

L'article 26 - droits aux bénéfices - et l'article 27 – affectation - du projet de statuts prévoient une répartition inégalitaire des dividendes et des réserves distribuées au profit de la société NOVAXIA FINANCE.

L'article 29 du projet de statuts constitutifs stipule que la même répartition inégalitaire s'appliquerait au boni de liquidation au profit du même associé, la société NOVAXIA FINANCE.

1.2 Description des avantages particuliers

La description des droits et avantages particuliers effectuée ci-après de manière substantielle et simplifiée ne saurait se substituer à la définition exhaustive telle qu'elle figure dans les statuts.

1.2.1 Droit de préemption au profit de la société NOVAXIA SARL

L'article 10.1.1a) du projet de statuts stipule un droit de préemption au profit de la société NOVAXIA SARL dans ces termes : « Les associés commanditaires s'interdisent toute cession d'action(s) à titre onéreux (vente, échange, apport en société), avant de les avoir préalablement offertes par priorité à la société NOVAXIA SARL qui disposera d'un droit de préemption pour les acquérir ».

Ce même article fixe les modalités d'exercice de ce droit, notamment la notification du projet de cession, la notification de la volonté de préempter le cas échéant, le paiement du prix des actions préemptées.

1.2.2 Promesse unilatérale de vente au profit de la société NOVAXIA SARL et répartition inégalitaire du solde 3 du prix de cession entre les associés commanditaires au profit de la société NOVAXIA FINANCE

L'article 10.1.1. b) des statuts stipule que « chaque commanditaire consent irrévocablement à la société NOVAXIA SARL, avec faculté de substitution au profit de toute personne qu'elle désignerait (y compris, au profit notamment d'un ou plusieurs tiers (...), **une promesse unilatérale de vente de l'intégralité des actions** dont il est ou sera propriétaire (...). »

La société NOVAXIA SARL accepte cette promesse de vente sans prendre l'engagement d'acquérir, et **se réserve le droit de la lever ou non**.

Le prix de cession de l'ensemble des actions sera égal à la **valeur liquidative** de la société à la date de la notification d'exercice de la promesse et **calculée par un expert indépendant.**

Le prix des actions cédées par les commanditaires (au prorata de leur quote-part dans le capital de la société) sera réparti selon l'ordre de priorité suivant :

- rang 1 : remboursement de la valeur nominale dans la limite du prix de cession,
- rang 2 : s'il existe un solde (solde 1), remboursement de l'éventuelle prime d'émission,
- rang 3 : s'il existe un solde (solde 2), versement d'une somme correspondant à un intérêt annuel au taux de 4% capitalisé sur la base du prix de souscription diminué du montant des distributions,
- rang 4 : s'il existe un solde (solde 3), répartition à concurrence de :

33% au profit de NOVAXIA FINANCE et 67 % au profit des autres commanditaires.

Les conditions et modalités de la réalisation de cette promesse de vente sont contenues dans l'article 10.1.1. b) des statuts.

1.2.3 Répartition inégalitaire des dividendes et des réserves distribuées au profit de la société NOVAXIA FINANCE.

Aux termes mêmes de l'article 27 des statuts - Affection – « Après approbation des comptes et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires et celle des associés commandités déterminent la part de celles-ci attribuée aux associés sous forme de dividende **dans les conditions visées à l'article 26. »**

L'article 26 des statuts stipule que « le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes portées en réserve en application de la Loi ou des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Sur ce bénéfice, l'assemblée générale prélève, ensuite, les sommes qu'elle juge à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau.

Le solde, s'il en existe, est attribué aux associés sous forme de dividende conformément aux dispositions qui suivent. **Le montant du dividende revenant aux actions et aux Parts sera déterminé et réparti selon les ordres de priorité suivants**, ce que chacun des commanditaires et commandités accepte expressément :

- Rang 1 : le dividende sera réparti entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir rembourser, selon leur qualité de commanditaire ou de commandité, **la valeur nominale de leurs actions** et/ou le montant de leur apport en contrepartie duquel ils ont reçus des Parts dans la limite toutefois du dividende ;

- Rang 2 : s'il existe un solde (« Solde 1 »), le Solde 1 sera réparti entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir rembourser **l'éventuelle prime d'émission** versée concomitamment à la souscription de leurs actions, dans la limite toutefois du Solde 1 ;

- Rang 3 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1 et 2 (« Solde 2 »), le Solde 2 sera réparti entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir verser une somme correspondant à **un intérêt annuel de quatre (4) % capitalisé** calculé sur la période courant, pour chaque souscription, entre la date de certificat du dépositaire des fonds relatif à ladite souscription ou la date de versement des sommes représentatives des Parts (lors de la création de la Société ou lors de souscriptions ultérieures) et la date de décision de la distribution , sur la base :

- du prix de souscription de leurs actions et/ou Parts,
- diminué du montant total (ou de la valeur) de toutes distributions de quelle que nature que ce soit déjà versées auxdites actions et Parts depuis leur souscription (dividendes, primes, réserves, remboursement de tout ou partie du nominal en cas de réduction de capital, etc.).

Il est précisé que ce montant total sera apprécié au jour de la décision de distribution et que le taux de 4% sera calculé en prenant en compte la date de souscription des actions et Parts et la date des versements intervenus depuis cette date, le tout dans la limite toutefois du Solde 2 **(de sorte que l'intérêt annuel susvisé est un maximum).**

- Rang 4 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1, 2 et 3 (« Solde 3 »), le Solde 3 sera réparti (i) à concurrence de **33 % au profit de Novaxia Finance** et (ii) à concurrence de **67 % au profit des commanditaires autres que Novaxia Finance et des commandités**, au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution.

L'assemblée générale peut décider **la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves facultatives,** soit pour fournir ou compléter un dividende, soit à titre de distribution exceptionnelle, le tout selon la répartition entre les associés conforme aux dispositions susvisées; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont distribués par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice. »

1.2.4 Répartition inégalitaire du boni de liquidation au profit de la société NOVAXIA FINANCE.

L'article 29 des statuts prévoit que le boni de liquidation est réparti selon les mêmes conditions et rangs que ceux fixés à l'article 26 et décrits ci-dessus.

2. Diligences accomplies et appréciation des avantages particuliers

2.1 Diligences accomplies

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires, au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission, en particulier :

- entretien avec les conseils de la société, tant pour prendre connaissance de l'opération envisagée que du contexte dans lequel elle se situe,
- examen du projet de statuts constitutifs,
- vérification du caractère licite des droits particuliers.

2.2 Appréciation des avantages particuliers

Selon la doctrine professionnelle applicable à cette mission, il ne m'appartient pas de juger du bien-fondé de l'octroi des avantages particuliers mais d'en apprécier le caractère financier, le cas échéant.

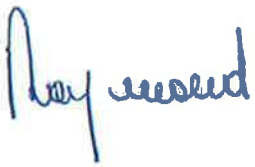
Les droits et avantages particuliers décrits ci-dessus sont des droits pécuniaires susceptibles de faire l'objet d'une évaluation.

A la date du présent rapport, la mise en œuvre de ces mécanismes présentent un caractère aléatoire en raison des aléas intrinsèques des événements les sous-tendant, notamment l'existence de bénéfices et de plus-values.

3. CONCLUSION

En conclusion de mes travaux, les avantages particuliers stipulés dans les statuts soumis à votre appréciation décrits ci-dessus et accordés au profit de personnes nommément désignées, la société NOVAXIA SARL, d'une part et la société NOVAXIA FINANCE, d'autre part, n'appellent pas d'observations de ma part.

Fait à Paris,
le 14 mars 2014



Le commissaire aux apports chargé d'apprécier les avantages particuliers

Marie-Christine Raymond

CERTIFIÉ CONFORME À L'ORIGINAL

NOVAXIA GESTION
S.A.R.L. au capital de 1 000 €
R.C.S. Paris 520 656 570
13, rue d'uzès - 75002 PARIS
Joachim Akar
Gérant

NIO 3 IMMO PARIS OUEST
Société en commandite par actions
Au capital de 50.001,42 €
Siège social : 13 rue d'Uzès - 75002 Paris
2014B06608 RCS Paris

STATUTS

Mis à jour le 27 mars 2014

LES SOUSSIGNES :

- **La société Novaxia Gestion**
  Société à responsabilité limitée au capital de 1.000 €, dont le siège social est situé 13 rue d'Uzès - 75002 Paris immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 520 656 570, représentée par son gérant, Monsieur Joachim Azan ;
- **La société Novaxia Finance**
  Société par actions simplifiée au capital de 6.751 euros, dont le siège social est situé13 rue d'Uzès – 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 495 081 051, représentée par son Président Monsieur Joachim Azan ;
- **Monsieur Xavier Sterlin** demeurant 197 rue du Temple à Paris (75), né le 07 septembre 1966 à Toulouse, de nationalité française ;
- **Monsieur Richard Wrigley**, demeurant 105 rue Notre Dame des Champs à Paris (75006), né le 21 février 1948 à Heswall (Royaume-Uni), de nationalité britannique ;
- **Monsieur Daves Taieb,** demeurant 125 Avenue de Villiers à Paris (75017), né le 22 juillet 1974 à Tunis, de nationalité française ;
- **Monsieur Daniel Taieb,** demeurant 15 Rue Spontini à Paris (75116), né le 4 novembre 1969 à Issy-les-Moulineaux, de nationalité française ;
- **Monsieur Henri Benchetrit**, demeurant 27 Rue Cassiopée à Brice sous Forêt (95350), né le 28 mai 1953 à Oran, de nationalité française ;
- **Monsieur Michel Benchetrit**, demeurant 1 Rue Deleau à Neuilly sur Seine (92200), né le 11 juin 1962 à Versailles, de nationalité française ;
- **Monsieur Bruno Kahan**, demeurant 3B Square Lamartine à Paris (75116), né le 15 octobre 1950 à Boulogne Billancourt, de nationalité française ;

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts de la société en commandite par actions qu'ils ont convenu de constituer, connaissance prise notamment des conséquences liées aux dispositions particulières mentionnées dans lesdits statuts s'agissant (i) de la promesse unilatérale de vente de 100 % des actions de la Société consentie par les commanditaires au profit de la société Novaxia SARL, et (ii) de la répartition inégalitaire entre les associés du prix de cession des actions en cas de mise en œuvre de la promesse susvisée, du boni de liquidation en cas de liquidation de la Société et du montant des dividendes. Ces avantages ont donné lieu à l'établissement d'un rapport par un commissaire aux avantages particuliers désigné à l'unanimité des fondateurs.

ARTICLE I - FORME - ASSOCIES

Il existe entre les associés et propriétaires des actions créées ci-après et de toutes celles qui le seraient ultérieurement une société en commandite par actions, laquelle est constituée entre les soussignés, qui prennent respectivement les qualités suivantes :

- **La société Novaxia Gestion,**
  Société à responsabilité limitée au capital de 1.000 €, dont le siège social est sis 13 rue d'Uzès - 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 520 656 570, représentée par son gérant, Monsieur Joachim Azan ;

  Associé commandité, indéfiniment et solidairement responsable des dettes sociales,

Et,

- **La société Novaxia Finance**
  Société par actions simplifiée au capital de 6.751 euros, dont le siège social est situé13 rue d'Uzès – 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 495 081 051, représentée par son Président Monsieur Joachim Azan ;
- **Monsieur Xavier Sterlin** demeurant 197 rue du Temple à Paris (75), né le 07 septembre 1966 à Toulouse, de nationalité française ;
- **Monsieur Richard Wrigley**, demeurant 105 rue Notre Dame des Champs à Paris (75006), né le 21 février 1948 à Heswall (Royaume-Uni), de nationalité britannique ;
- **Monsieur Daves Taieb,** demeurant 125 Avenue de Villiers à Paris (75017), né le 22 juillet 1974 à Tunis, de nationalité française ;
- **Monsieur Daniel Taieb,** demeurant 15 Rue Spontini à Paris (75116), né le 4 novembre 1969 à Issy-les-Moulineaux, de nationalité française ;
- **Monsieur Henri Benchetrit**, demeurant 27 Rue Cassiopée à Brice sous Forêt (95350), né le 28 mai 1953 à Oran, de nationalité française ;
- **Monsieur Michel Benchetrit**, demeurant 1 Rue Deleau à Neuilly sur Seine (92200), né le 11 juin 1962 à Versailles, de nationalité française ;

  Monsieur Bruno Kahan, demeurant 3B Square Lamartine à Paris (75116), né le 15 octobre 1950 à Boulogne Billancourt, de nationalité française ;

  Associés commanditaires, souscripteurs d'actions émises par la Société et désignés sur la liste des associés commanditaires annexée au certificat établi par le dépositaire des fonds et aux présents statuts; ils ne répondent des dettes sociales qu'à concurrence du montant de leur apport.

La Société est régie par les articles L.226-1 à L.226-14 du Code de commerce et les articles R.226-1 et suivants du Code de commerce, ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 2 - DENOMINATION SOCIALE

La dénomination sociale est :

« NIO 3 IMMO PARIS OUEST ».

Dans tous les actes, lettres, factures, annonces, publications et autres documents de toute nature émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sociale doit toujours être précédée ou suivie de la mention « Société en commandite par actions » avec l'indication du montant du capital.

ARTICLE 3 - SIEGE SOCIAL - RCS - SUCCURSALES

Le siège de la Société est fixé au :

13 rue d'Uzès - 75002 Paris

Il peut être transféré :

- En tout autre lieu du département ou d'un département limitrophe par décision de la gérance qui dispose alors des pouvoirs pour modifier les statuts,
- En tout autre endroit par décision des associés prise dans les conditions requises pour la modification des statuts.

Des agences, succursales et dépôts pourront être créés en tous lieux et en tous pays par simple décision de la gérance qui pourra ensuite les transférer et les supprimer comme elle l'entendra.

ARTICLE 4 - DUREE DE LA SOCIETE

La Société sera dissoute automatiquement le 31 décembre 2025, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, les associés doivent être consultés à l'effet de décider si la Société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au président du Tribunal, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la consultation prévue ci-dessus.

ARTICLE 5 - OBJET SOCIAL

La Société a pour objet, en France ou au sein de l'Union Européenne :

- L'acquisition de tous terrains, immeubles, biens et droits immobilier ou volumes situés dans le secteur géographique visé à l'article 2 « dénomination sociale » ;
- Les activités de construction, sur les terrains ou dans les volumes acquis, d'immeubles en vue de leur vente ;
- La vente, en totalité ou par fractions, avant ou après achèvement, des constructions ainsi édifiées ;
- Et plus généralement toute activité de promotion immobilière (en ce compris l'initiation, l'étude, le financement, la réalisation, la gestion et la commercialisation d'affaires immobilières, l'aménagement et la mise en valeur de tous immeubles, locaux ou terrains situés dans le secteur géographique visé à l'article 2 « dénomination sociale », etc.) ;
- toutes opérations industrielles, financières, commerciales, civiles, mobilières et immobilières, notamment par le biais d'emprunts et garanties, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes de nature à favoriser son développement ou son extension, pourvu que ces opérations se situent dans le secteur géographique visé à l'article 2 « dénomination sociale ».

ARTICLE 6 - APPORTS

6.1 Apports en numéraire des commanditaires

Les apports en numéraire s'élèvent à la somme de cinquante mille un euros et quarante-deux centimes (50.001,42 €).

Ils sont effectués par les commanditaires mentionnés sur la liste des souscripteurs sur présentation de laquelle il a été établi le certificat de la banque Palatine située au 12 rue Colbert à Versailles (78)

constatant le dépôt des sommes versées par chacun d'eux à hauteur de l'intégralité de la somme souscrite.

En rémunération de cet apport, il a été créé 53.193 actions de 0,94 € de valeur nominale chacune, attribuées à chaque commanditaire en proportion de son apport.

6.2 Apports du commandité

La société Novaxia Gestion, société à responsabilité limitée au capital de 1 000 €, dont le siège social est sis 13 rue d'Uzès - 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 520 656 570, représentée par son gérant, Monsieur Joachim Azan, associée commandité, apporte en numéraire la somme de 0,94 €.

La société Novaxia Gestion, souhaitant ne conserver que la qualité de commandité, renonce expressément par les présents statuts à la qualité de commanditaire.

En rémunération de son apport, qui n'est pas porté au capital social mais est affecté au compte « Autres fonds propres » de la Société, il a été créé et attribué à la société Novaxia Gestion une (1) part d'associés.

La part du commandité sus désignée ne donne pas droit à l'attribution d'actions représentatives d'une fraction du capital social.

Pour les besoins des présents statuts, la ou les parts du ou des commandités sont désignées ci-après ensemble les « ***Parts*** ».

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à cinquante mille un euros et quarante-deux centimes (50.001,42 €) divisé en cinquante-trois mille cent-quatre-vingt-treize (53.193) actions d'une valeur nominale de quatre-vingt-quatorze centimes d'euros (0,94 €) chacune, souscrites en numéraire, libérées intégralement à la constitution, et réparties entre les commanditaires proportionnellement à leurs apports.

ARTICLE 8 - FORME DES ACTIONS - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS

Les actions ordinaires sont toutes émises en la forme nominative.

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

Chaque action donne le droit de participer, dans les conditions fixées par la loi et les présents statuts (et en particulier dans celles fixées à l'article 23 ci-après), aux décisions collectives et au vote des résolutions.

Tout associé a le droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les présents statuts.

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

Les sommes restant à verser sur les actions à libérer en espèces sont appelées par la gérance.

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

ARTICLE 9 - AUGMENTATION OU REDUCTION DU CAPITAL

Le capital social peut être augmenté ou réduit par les moyens et selon les modalités prévues par la loi, par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés commanditaires, avec l'accord de tous les associés commandités.

ARTICLE 10 - CESSION DES ACTIONS ET DES PARTS

10.1 Cession des actions

10.1.1. Les actions sont librement négociables sous réserve de ce qui suit.

a) Droit de préemption bénéficiant à la société Novaxia Sarl

Les associés commanditaires s'interdisent toute cession d'action(s) à titre onéreux (vente, échange, apport en société), avant de les avoir préalablement offertes par priorité à la société Novaxia Sarl qui disposera d'un droit de préemption pour les acquérir.

A ce titre, l'associé désirant céder ses actions devra notifier, par tout moyen écrit offrant une preuve de l'envoi, à la société Novaxia Sarl son projet de cession.

Cette notification (la « ***Notification*** ») devra préciser :

- le nombre d'actions dont la cession est envisagée,
- les nom, domicile ou siège social du cessionnaire à qui il désire céder ses actions, ainsi que, le cas échéant, de la société qui le contrôle en dernier ressort, au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce,
- le prix de cession convenu et les modalités de paiement, ainsi qu'une copie certifiée conforme de l'offre irrévocable d'acquisition par le cessionnaire.

La société Novaxia Sarl disposera d'un délai de quinze (15) jours à compter de la réception de la Notification pour notifier par tout moyen écrit offrant une preuve de son envoi sa volonté de préempter les actions de l'associé cédant aux lieux et places du cessionnaire envisagé, moyennant les mêmes prix, charges et conditions que ceux mentionnés dans la Notification (à l'exception de la date du paiement du prix des actions qui interviendra dans un délai de 30 jours maximum à compter de l'expiration du délai de préemption comme indiqué ci-après).

Si dans le délai imparti (15 jours), la société Novaxia Sarl n'a pas notifié à l'associé cédant sa volonté de préempter, ou bien si l'exercice du droit de préemption par la société Novaxia Sarl ne porte pas sur la totalité des actions que l'associé cédant envisageait de céder au cessionnaire (tel que rappelé dans la Notification), l'associé cédant recouvrera alors toute liberté pour procéder à la cession desdites actions mais uniquement aux mêmes prix, charges et conditions que ceux convenus avec le cessionnaire pressenti et mentionnés dans la Notification, sans préjudice en outre des autres dispositions des statuts.

Il en sera de même en cas de défaut de paiement par la société Novaxia Sarl de la totalité du prix des actions cédées au terme du délai indiqué ci-dessous.

En cas de préemption, le paiement du prix des actions préemptées devra intervenir dans un délai de trente (30) jours maximum à compter de l'expiration du délai de préemption. Ce paiement s'effectuera comptant, au choix de l'associé cédant, par remise de chèque ou par virement bancaire sur un compte dont il aura préalablement communiqué les références à la société Novaxia Sarl. Le transfert de propriété des actions préemptées sera soumis au paiement effectif du prix d'acquisition dans le délai ci-dessus entre les mains de l'associé cédant (ou d'un mandataire de son choix) ou entre les mains d'un séquestre comme prévu ci-après.

Les délais ci-dessus se décomptent de manière calendaire, et il y a lieu de retenir pour les besoins des présents statuts :

- comme date de réception par Novaxia Sarl de la Notification, selon la forme prise pour la Notification, la date de signature contre décharge en cas de remise en main propre ou la date d'envoi (le cachet de la poste faisant foi) en cas de lettre simple, la date de première présentation en cas de la lettre RAR ou de courriel en cas de courriel, ou encore de la date figurant sur l'accusé de réception de la télécopie en cas d'envoi par fax ;

- comme date de notification de la préemption par Novaxia Sarl, la date d'envoi de ladite notification, le cachet de la poste faisant foi.

En cas de préemption, l'associé cédant et la société Novaxia Sarl procèderont concomitamment au paiement du prix des actions, à la signature par l'associé cédant et la remise à la société Novaxia Sarl d'un ordre de mouvements portant sur le nombre d'actions cédées, ainsi que, trois exemplaires d'un imprimé cerfa n° 2759 constituant la notification à l'administration fiscale de la cession des actions, conformément à l'article 639 du Code général des impôts, que la société Novaxia Sarl fera enregistrer à ses frais.

Si l'associé cédant ne se trouvait pas en mesure de recevoir le paiement du prix ou refusait ce paiement, ou encore refusait de signer l'ordre de mouvements ou les imprimés cerfa, le prix de ses actions pourra alors être consigné ou séquestré par la société Novaxia Sarl auprès de tout établissement bancaire ou de tout notaire. A compter de cette consignation ou ce séquestre, la société Novaxia Sarl sera alors réputée avoir rempli ses obligations au titre du paiement du prix et la cession sera alors définitivement réalisée. La société Novaxia Sarl en informera l'associé cédant.

Dans ce cas, le transfert des actions de l'associé cédant au profit de la société Novaxia Sarl interviendra automatiquement, même sans production d'un ordre de mouvement signé, le jour de la notification au gérant de la Société, par la société Novaxia Sarl, (i) de la preuve de la réception du prix de ses actions par l'associé cédant ou de la consigne ou du séquestre du prix par la société Novaxia Sarl conformément à l'alinéa ci-dessus, et (ii) de la preuve de la notification de préemption par la société Novaxia Sarl dans le délai. Le gérant de la Société devra alors enregistrer le transfert dans le registre des mouvements de titres et disposera consécutivement des pouvoirs pour régulariser s'il y a lieu les ordres de mouvement et imprimés fiscaux d'enregistrement.

Toute cession réalisée par un associé cédant en violation des dispositions du présent article 10.1.1 sera inopposable à la Société et aux autres associés. En outre, chacun des associés reconnaît expressément que les engagements susvisés sont susceptibles d'exécution forcée et renoncent à se prévaloir des dispositions de l'article 1142 du Code civil, sans préjudice toutefois des dommages et intérêts qui pourraient être sollicités en réparation intégrale d'un préjudice.

b) Promesse unilatérale de vente au profit de la société Novaxia Sarl

Du seul fait de sa souscription ou de l'acquisition de ses actions, chaque commanditaire consent irrévocablement à la société Novaxia Sarl, avec faculté de substitution au profit de toute personne qu'elle désignerait (y compris, au profit notamment d'un ou plusieurs tiers qui se seraient portés acquéreurs à la suite d'un mandat de vente conféré par la gérance, comme exposé à l'article 17-6 ci-après, et que Novaxia Sarl aurait agréés), une promesse unilatérale de vente de l'intégralité des actions dont il est ou sera propriétaire (étant précisé qu'en cas d'absorption de la Société par une autre société, ou de fusion avec une ou plusieurs autres sociétés dans une société nouvelle, de décision de la Société entraînant l'échange des actions contre d'autres titres, la présente promesse portera sur les titres substitués). Novaxia Sarl accepte cette promesse de vente en tant que promesse seulement, sans prendre l'engagement d'acquérir, et se réserve le droit de la lever ou non.

En cas de levée de l'option par la société Novaxia Sarl, le prix global du prix de cession de l'ensemble des actions sera égal à la dernière valorisation « VL » disponible à la date de la « Notification d'Exercice de la Promesse » (les termes « ***VL*** » et « ***Notification d'Exercice de la Promesse*** » étant définis ci-après).

« ***VL*** » s'entend de la valeur liquidative de la Société (i.e, pour 100 % des actions) telle que calculée par un expert indépendant désigné par le Conseil de surveillance avec le vote favorable d'au moins un membre indépendant ou, dès lors que la Société sera gérée par une société de gestion de portefeuille, par un expert indépendant désigné par ladite société de gestion de portefeuille. La désignation de l'expert indépendant interviendra sur demande de la société Novaxia Sarl auprès du Conseil de surveillance ou, selon le cas, de la société de gestion de portefeuille, à compter du 1er octobre 2019, et en tout état de cause dans les trois (3) mois précédant la levée de l'option par la société Novaxia Sarl.

Les frais de l'expert seront supportés par la société Novaxia Sarl.

Si la présente promesse est levée par la société Novaxia Sarl dans le délai visé ci-après, , le prix des actions cédées par les commanditaires sera réparti selon l'ordre de priorité suivant, ce que chacun des commanditaires accepte expressément :

- Rang 1 : le prix de cession sera réparti entre les commanditaires (au prorata de leur quote part dans le capital de la Société à la Date de Réalisation de la Promesse), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir rembourser la valeur nominale de leurs actions dans la limite toutefois du prix de cession ;

- Rang 2 : s'il existe un solde (« ***Solde 1*** »), le Solde 1 sera réparti entre les commanditaires (au prorata de leur quote part dans le capital de la Société à la Date de Réalisation de la Promesse), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir rembourser l'éventuelle prime d'émission versée concomitamment à la souscription de leurs actions dans la limite toutefois du Solde 1 ;

- Rang 3 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1 et 2 (« ***Solde 2*** »), le Solde 2 sera réparti entre les commanditaires (au prorata de leur quote part dans le capital de la Société à la Date de Réalisation de la Promesse), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir verser une somme correspondant à un intérêt annuel de quatre (4) % capitalisé calculé sur la période courant, pour chaque souscription, entre la date de certificat du dépositaire des fonds relatif à ladite souscription (lors de la création de la Société ou lors d'augmentations de capital ultérieures) et la Date de Réalisation, sur la base :

  - du prix de souscription de leurs actions,
  - diminué du montant total (ou de la valeur) de toutes distributions de quelle que nature que ce soit déjà versées auxdites actions depuis leur souscription (dividendes, primes, réserves, remboursement de tout ou partie du nominal en cas de réduction de capital, etc).

Il est précisé que ce montant total sera apprécié au jour de la Date de Réalisation de la Promesse et que le taux de 4% sera calculé en prenant en compte la date de souscription des actions et la date des versements intervenus depuis cette date,

le tout dans la limite toutefois du Solde 2 (de sorte que l'intérêt annuel susvisé est un maximum).

- Rang 4 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1, 2 et 3 (« ***Solde 3*** »), le Solde 3 sera réparti (i) à concurrence de 33 % au profit de Novaxia Finance et (ii) à concurrence de 67 % au profit des commanditaires autres que Novaxia Finance, au prorata de leur quote part dans capital de la Société à la Date de Réalisation de la Promesse.

En cas de levée de la promesse :

- chacun des associés commanditaires s'engage à ce que ses actions soient cédées libres de toute sûreté, option, revendication, de tout droit préférentiel, ou autre restriction ou limitation de quelque nature que ce soit, autres que celles prévues par la loi ou par les statuts, et à ce qu'elles soient entièrement libérées.

- les actions seront cédées avec tous les avantages et obligations qui y sont attachés, en particulier avec le droit à tout dividende non encore mis en paiement à la « Date de Réalisation » (telle que ce terme est défini ci-après).

Dans l'hypothèse où Novaxia Sarl souhaiterait lever la présente promesse, elle devra le notifier par tout moyen écrit, le même jour, à tous les commanditaires, à tout moment entre le 1er janvier 2020 et le 31 décembre 2025 à minuit, en indiquant à chacun d'entre eux la valorisation VL déterminée par l'expert indépendant pour les besoins de cette opération et consécutivement (i) le prix de cession total des actions et (ii) une simulation de la répartition du prix de cession conformément aux stipulations ci-avant (rangs 1 à 4), étant précisé que les montants définitifs de cette répartition seront arrêtés à la Date de Réalisation (ci-après la « ***Notification d'Exercice de la Promesse***»). Dans l'hypothèse où Novaxia Sarl souhaiterait user de sa faculté de substitution dans la réalisation de la Promesse, elle le précisera dans la Notification d'Exercice de la Promesse en précisant l'identité de l'acquéreur.

Si la présente promesse est levée dans la période d'exercice visée ci-avant, la réalisation de la cession des actions (et concomitamment leur transfert de propriété) aura lieu dans un délai maximum de trois (3) mois à compter de la Notification d'Exercice de la Promesse (la « ***Date de Réalisation de la Promesse*** ») par :

- la remise par les commanditaires cédants des documents suivants dument signés : un ordre de mouvements portant sur le nombre d'actions cédées et trois exemplaires d'un imprimé cerfa n° 2759 constituant la notification à l'administration fiscale de la cession des actions, conformément à l'article 639 du Code général des impôts, que la société Novaxia Sarl (ou que la/les personnes qu'elle se serait substituée(s)) fera enregistrer à ses frais ;

- la remise par Novaxia Sarl (ou de la/des personnes qu'elle se serait substituée(s)) du paiement du prix de cession des actions, lequel s'effectuera comptant au choix du commanditaire concerné par chèque bancaire ou par virement bancaire sur un compte dont il aura préalablement communiqué les références à Novaxia Sarl.

Les délais ci-dessus se décomptent de manière calendaire, et il y a lieu de retenir pour les besoins des présents statuts, comme date de Notification d'Exercice de la Promesse par Novaxia Sarl, la date d'envoi de ladite notification, le cachet de la poste faisant foi.

Les modalités d'exécution forcée de la cession en cas de défaillance de l'associé commanditaire (régularisation par le gérant et/ou renonciation à l'article 1142 du Code civil) ainsi que la sanction d'une cession en violation du présent article, telles que décrites à l'article 10.1.1 a) ci-avant s'appliquent *mutatis mutandis* au titre du présent article 10.1.1. b).

10.1.2 La cession des actions s'opère, à l'égard de la Société et des tiers, par un ordre de mouvement de compte à compte. Ce mouvement est inscrit sur le registre des mouvements de titres.

Les frais de transfert des actions sont à la charge du cessionnaire, sauf convention contraire entre les parties.

La Société tient à jour au moins semestriellement la liste des personnes titulaires d'actions avec l'indication du domicile déclaré par chacune d'elles.

La propriété des actions résulte de leur inscription au nom du ou des titulaires sur les registres ou comptes tenus à cet effet par la Société ou par le mandataire désigné à cet effet.

10.2 Cession des Parts

Les Parts des associés commandités ne peuvent être représentées par des titres négociables.

Les Parts des associés commandités ne peuvent être cédées qu'avec le consentement de tous les associés commandités et associés commanditaires. Leur cession est constatée par un acte écrit, et rendue opposable à la Société dans les formes prévues par l'article 1690 du Code civil.

Cette disposition est applicable lorsqu'un associé commandité demande à abandonner cette qualité pour devenir commanditaire.

Nonobstant ce qui précède, un associé commandité peut céder une partie de ses Parts à un associé ou à un tiers étranger à la Société qu'avec le consentement de tous les associés commandités et de la majorité en nombre et en capital des associés commanditaires.

ARTICLE 11 - INDIVISIBILITE ET DEMEMBREMENT DES ACTIONS

Chaque action est indivisible à l'égard de la Société.

Les copropriétaires d'actions indivises sont représentés aux assemblées générales par l'un d'eux ou par un mandataire unique. En cas de désaccord, le mandataire est désigné en justice à la demande du copropriétaire le plus diligent.

Le droit de vote appartient à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires, et au nu-propriétaire dans les assemblées générales extraordinaires ou spéciales.

ARTICLE 12 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES

12.1 Responsabilité des associés commanditaires

Les associés commanditaires ne sont responsables en cette qualité que jusqu'à concurrence du montant de leurs apports.

12.2 Responsabilité des associés commandités

Les associés commandités répondent indéfiniment et solidairement des dettes sociales.

ARTICLE 13 - DESIGNATION DES GERANTS

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques ou morales, associés commandités ou non associés.

Le premier gérant est désigné ci-après à l'article 31 des présents statuts.

Au cours de la vie sociale, le ou les gérants sont nommés par le commandité ou, en cas de pluralité, à l'unanimité des associés commandités.

Si une personne morale est gérante, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civile et pénale que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de cette personne morale.

ARTICLE 14 - DUREE DES FONCTIONS DES GERANTS - CESSATION DES FONCTIONS DES GERANTS

Lorsque le gérant est un associé commandité, il exerce ses fonctions pendant une durée indéterminée.

Dans les autres cas, la durée de ses fonctions est fixée par la décision qui le nomme.

Les fonctions d'un gérant prennent fin à l'expiration, le cas échéant, de la durée de son mandat, ou lorsque la limite d'âge est atteinte, ou par son décès, son incapacité, sa démission ou sa révocation par seule décision de justice.

La démission d'un gérant n'est recevable que si elle est adressée au président du Conseil de surveillance et à chacun des associés commandités par lettre recommandée avec accusé de réception ou par lettre remise en main propre contre décharge, trois mois au moins avant la clôture de l'exercice en cours; elle prend effet à cette clôture.

Un gérant est révocable par le tribunal de commerce pour cause légitime, à la demande de tout associé ou de la Société.

Lorsque les fonctions d'un gérant prennent fin, la gérance est exercée par les gérants restants en fonction. En cas de vacance de la gérance, le commandité ou en cas de pluralité des commandités, l'assemblée générale ordinaire des commandités, est immédiatement convoqué(e) pour procéder à la nomination d'un ou plusieurs gérants dans les conditions prévues aux présents statuts.

ARTICLE 15 - LIMITE D'AGE DES GERANTS

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de gérant est fixée à 70 ans révolus.

Toute nomination faite en violation de l'alinéa qui précède est nulle.

Le gérant ayant atteint la limite d'âge reste en fonctions jusqu'à l'issue de la prochaine assemblée générale ordinaire annuelle des associés commanditaires et de celle des associés commandités.

ARTICLE 16 - REMUNERATION DES GERANTS

Le gérant percevra une rémunération de 90.000 € HT par an, calculé le cas échéant *prorata temporis*.

ARTICLE 17 - POUVOIRS DES GERANTS

17.1 Le ou les gérants sont investis des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société.

17.2 Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du gérant qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Toute limitation des pouvoirs d'un gérant est inopposable aux tiers.

17.3 Un commanditaire ne peut faire aucun acte de gestion externe, même en vertu d'une procuration, sans toutefois que les autorisations préalables, les avis et conseils, les actes de contrôle et de surveillance du Conseil de surveillance puissent constituer des actes de gestion externe.

En cas de non-respect de cette interdiction, le commanditaire est tenu solidairement avec les associés commandités des dettes des engagements sociaux qui résultent des actes prohibés. Suivant le nombre et l'importance de ceux-ci, il peut être déclaré solidairement obligé pour tous les engagements sociaux ou pour quelques-uns seulement.

17.4 Dans les rapports entre associés, le ou chacun des gérants doit agir dans la limite de l'objet social, et dans l'intérêt social.

17.5 Toute décision prise par au moins deux gérants donne lieu à l'établissement d'un procès-verbal. Les procès-verbaux sont enliassés par ordre de date tenus à la disposition du Conseil de surveillance et des associés commandités. Les copies ou extraits de procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par l'un des gérants ou le président du Conseil de surveillance.

17.6 Le ou chacun des gérants peut conférer tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés ; lorsque ce ou ces objets concernent une ou des opérations exigeant l'intervention de tous les gérants, le mandat doit également émaner de tous les gérants.

Par ailleurs, la gérance devra demander, à compter du 1er octobre 2020, aux associés s'ils l'autorisent à donner un mandat de vente de 100 % des titres de la Société à un prestataire externe (notamment une banque d'affaires) moyennant un prix qui ne pourra être en-deçà de la dernière VL disponible telle que définie à l'article 10.1.1 b) ci-dessus. Dans l'hypothèse où les associés donneraient un tel mandat, le ou les tiers acquéreurs agréés par ailleurs par Novaxia SARL pourront se substituer à cette dernière dans le bénéfice de la promesse de vente décrite audit article 10.1.1 b), de sorte que les commanditaires seront tenus de céder leurs actions dans les conditions visées à cet article.

ARTICLE 18 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

18-1 Composition. Nomination

La Société est pourvue d'un Conseil de surveillance composé d'au moins trois associés commanditaires. Les membres du Conseil de surveillance, personnes physiques ou morales, ne pourront pas avoir la qualité d'associé commandité ni celle de gérant.

Le Conseil de surveillance devra être composé d'au moins un membre indépendant répondant aux critères d'indépendance établis par le rapport AFEP-MEDEF de décembre 2008, étant précisé toutefois que ce membre pourra, sans remise en cause du caractère indépendant de son mandat, être également membre du Conseil de surveillance des sociétés NIO 3 IMMO PARIS NORD, NIO 3 IMMO PARIS SUD, NIO 3 HOTEL 3/4*, NIO 3 IMMO PARIS OUEST, NIO 3 IMMO PARIS EST, NIO 3 HOTEL 4/5*, NIO 3 IMMO QUART SUD EST, NIO 3 HOTEL 2/3*, NIO 3 IMMO DIVERSIFICATION.

Les personnes morales doivent, lors de leur nomination, désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était membre du Conseil de surveillance en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Ce mandat de représentant permanent lui est donné pour la durée de celui de la personne morale qu'il représente. Si la personne morale révoque le mandat de son représentant, elle est tenue de notifier cette révocation à la Société, sans délai, par lettre recommandée, ainsi que l'identité de son nouveau représentant permanent. Il en est de même en cas de décès, démission, ou empêchement prolongé du représentant permanent.

Nonobstant ce qui précède et conformément à la loi, les membres du Conseil de surveillance sont révocables à tout moment par l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires sans que cette dernière ait à justifier sa décision.

Les membres du Conseil de surveillance sont rééligibles.

Les membres du Conseil de surveillance qui, au cours de leur mandat, viendraient à perdre leur qualité d'actionnaire, seront réputés démissionnaires d'office.

En cas de vacance par suite de décès, de démission ou autre cause, ou si le nombre des membres du Conseil de surveillance est inférieur au minimum ci-dessus fixé, le Conseil de surveillance peut pourvoir provisoirement à la nomination de nouveaux membres dans la limite ci-dessus fixée ; il est même tenu de le faire dans les quinze jours qui suivent la vacance si le nombre de ses membres est descendu en dessous de trois. Ces nominations sont ratifiées par la plus prochaine assemblée générale des associés commanditaires.

Le membre remplaçant ne demeure en fonctions que pendant le temps restant à courir jusqu'à l'expiration des fonctions de son prédécesseur.

Si les nominations provisoires ne sont pas ratifiées par l'assemblée générale, les délibérations prises par le Conseil de surveillance n'en demeurent pas moins valables.

18-2 Limite d'âge

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de membre du Conseil de surveillance est fixée à 85 ans révolus. Le membre ayant atteint cette limite d'âge reste toutefois en fonctions jusqu'à l'issue de la plus prochaine assemblée générale ordinaire annuelle des associés commanditaires.

18-3 Bureau et réunions du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance nomme parmi ses membres un président pour une durée qui ne peut être supérieure à celle de son mandat de membre du Conseil de surveillance ; il choisit en outre un secrétaire qui peut être pris parmi ses membres ou en dehors d'eux. En cas d'absence du président, le Conseil désigne un de ses membres comme président de séance.

Le Conseil se réunit, sur la convocation de son président ou de la moitié de ses membres, aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, et au moins tous les six mois, soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la lettre de convocation. Il peut être aussi convoqué par un gérant

statutaire de la Société.

Il est tenu un registre de présence qui est signé par les membres du Conseil de surveillance participant à la séance.

Les délégués du comité d'entreprise, s'il en existe, sont convoqués à chaque séance en conformité de la loi. Les commissaires aux comptes doivent être convoqués aux réunions du conseil de surveillance qui examinent les comptes annuels ou intermédiaires.

Tout membre du Conseil de surveillance pourra se faire représenter par un autre membre du conseil, mais chaque membre ne pourra disposer que d'un seul pouvoir au cours d'une même séance.

La présence de la moitié des membres (présents ou représentés) du Conseil de surveillance au moins est nécessaire pour la validité de ses délibérations.

Les délibérations sont prises à la majorité des membres présents ou représentés ; en cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Le ou les gérant(s) statutaire(s) ont le droit d'assister à titre consultatif aux séances du Conseil de surveillance, auxquelles ils doivent être convoqués.

Les délégués du comité d'entreprise assistent à la séance avec voix consultative.

Les délibérations du Conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux transcrits ou enliassés dans un registre spécial ; ils sont signés par le président et le secrétaire, ou par la majorité des membres présents.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par le gérant statutaire ou par l'un des gérants statutaires s'il en existe plusieurs, et en outre par l'un des membres du Conseil de surveillance.

18-4 Fonctions du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la Société. Il dispose notamment à cet effet des mêmes pouvoirs que les commissaires aux comptes. Cependant la fonction dévolue au Conseil de surveillance est plus étendue que celle confiée aux commissaires aux comptes, qui n'effectuent pas un contrôle de la gestion de la Société.

Le Conseil de surveillance fait un rapport à l'assemblée générale ordinaire annuelle, dans lequel il signale, notamment, les irrégularités et inexactitudes relevées dans les comptes de l'exercice. Ce rapport est mis à la disposition des associés commanditaires qui peuvent en prendre connaissance au siège social, à compter de la convocation à l'assemblée générale.

Il est saisi en même temps que les commissaires aux comptes des documents mis à la disposition de ceux-ci.

Il peut convoquer l'assemblée générale des associés commanditaires ainsi que l'assemblée des associés commandités, après en avoir informé par écrit la gérance.

18-5 Rémunération

Il peut être alloué au Conseil de surveillance une rémunération annuelle (à titre de jetons de présence) fixée par l'assemblée générale ordinaire des commanditaires, sans qu'il soit besoin de recueillir l'accord des commandités, dont le montant est porté dans les frais généraux.

Le Conseil de surveillance répartit cette rémunération librement entre ses membres.

La rémunération du président est fixée par le Conseil de surveillance.

18-6 Durée du mandat des membres du Conseil de surveillance

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour une durée de 6 exercices, et renouvelés par l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires, sans que les commandités puissent participer à leur désignation.

Les membres du Conseil de surveillance sont rééligibles.

Les fonctions d'un membre du Conseil de surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé, et tenue dans l'année au cours de laquelle expire son mandat.

ARTICLE 19 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

19-1 Le contrôle de la Société est exercé, concurremment avec le Conseil de surveillance, par un ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires et un ou plusieurs commissaires suppléants, remplissant les conditions fixées par les articles L.820-1 et suivants du Code de commerce, désignés pour six exercices, et qui accomplissent leurs missions dans les conditions et avec les pouvoirs prévus par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, et notamment par les articles L.823-9 et suivants du Code de commerce.

19-2 Le ou les commissaires aux comptes sont désignés par l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires et sont rééligibles ; toutefois, les premiers commissaires sont désignés ci-après à l'article 32.

Ils doivent être convoqués à la séance du Conseil de surveillance qui arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les réunions d'assemblées d'associés commanditaires.

ARTICLE 20 - CONVENTIONS REGLEMENTEES

20-1 Toute convention entre la Société et l'un de ses gérants, ou l'un des membres de son Conseil de surveillance, ou l'un de ses associés commanditaires détenant une fraction des droits de vote supérieure à 10%, ou s'il s'agit d'une société actionnaire, la société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, soit directement, soit indirectement, soit par personne interposée, doit être soumise à l'autorisation préalable du Conseil de surveillance.

Il en est ainsi même pour les conventions entre la Société et une autre entreprise si l'un des gérants ou l'un des membres du Conseil de surveillance de la Société est propriétaire, associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, directeur général, membre du directoire ou membre du conseil de surveillance de l'entreprise.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux conventions portant sur des opérations courantes de la Société et conclues à des conditions normales.

Le gérant ou le membre intéressé du Conseil de surveillance ou le commanditaire est tenu d'informer ledit Conseil dès qu'il a connaissance d'une convention soumise à autorisation. Il ne peut, le cas échéant, prendre part au vote sur l'autorisation sollicitée.

Le président du Conseil de surveillance donne avis aux commissaires aux comptes de toutes les conventions autorisées visées ci-dessus dans le délai d'un mois à compter de leur conclusion et soumet celles-ci à l'approbation de la plus prochaine assemblée générale.

Lorsque l'exécution des conventions conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs a été poursuivie au cours du dernier exercice, les commissaires aux comptes sont informés de cette situation dans le délai d'un mois à compter de la clôture de l'exercice.

20-2 A peine de nullité du contrat, il est interdit aux gérants et aux membres du Conseil de surveillance, autres que les personnes morales, de contracter, sous quelque forme que ce soit, des emprunts auprès de la Société, de se faire consentir par elle un découvert en compte courant ou autrement, ainsi que de faire cautionner ou avaliser par elle leurs engagements envers les tiers.

Cette interdiction s'applique aux représentants permanents des personnes morales exerçant les fonctions de gérant ou membre du conseil de surveillance. Elle s'applique également aux conjoints, ascendants et descendants de toutes personnes visées au présent paragraphe, ainsi qu'à toute personne interposée.

ARTICLE 21 - EXPRESSION DE LA VOLONTE DE TOUS LES ASSOCIES

21-1 Sous réserve des exceptions découlant d'une disposition expresse des présents statuts, les décisions des associés commanditaires ne sont opposables aux associés, à la Société, comme aux tiers, qu'après constatation de la concordance de la volonté exprimée par les associés commandités, avec le vote de l'assemblée générale des associés commanditaires, et le cas échéant, dans les cas prévus par le Code de commerce, le vote de l'assemblée générale des associés porteurs d'actions de préférence.

21-2 La concordance requise résulte d'un procès-verbal dressé par la gérance faisant mention expresse du résultat de la double consultation.

21-3 Les procès-verbaux sont établis à la suite les uns des autres sur le registre spécial des délibérations d'associés, tenu dans les conditions visées par la loi.

ARTICLE 22 - DECISIONS DES ASSOCIES COMMANDITES

Les décisions des commandités sont prises en Assemblée ou par consultation écrite.

Toutefois, la consultation écrite n'est pas possible et une Assemblée est obligatoire dans les trois cas suivants :

- pour l'approbation des comptes annuels,
- lorsque la réunion a été demandée par l'un des commandités,
- pour l'approbation d'une modification du capital social prévue par un projet de plan de sauvegarde ou de redressement de la Société.

22.1 Assemblée des commandités

22.1.1 Convocation

L'assemblée des associés commandités est convoquée par la gérance ou par le Conseil de surveillance ou par le liquidateur quinze jours au moins avant la date fixée pour la réunion par lettre simple ou recommandée avec demande d'avis de réception.

L'assemblée se réunit au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la lettre de convocation.

L'assemblée peut également valablement délibérer sur convocation verbale si tous les associés sont présents ou représentés.

22.1.2 Tenue

L'assemblée est présidée par le plus âgé des gérants associés présents. A défaut, l'assemblée convoquée désigne le président de séance. L'assemblée convoquée par un mandataire de justice est présidée par ce dernier. Pendant la liquidation, la présidence est exercée par le liquidateur.

Un associé peut se faire représenter par un autre associé commandité.

Un associé ne peut représenter qu'un seul commandité.

22.1.3 Procès-verbal

Toute délibération des associés est constatée par un procès-verbal qui indique la date et le lieu de réunion, les noms et prénoms des associés présents, les documents et rapports soumis à la discussion, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

Sous réserve des adaptations découlant de la catégorie d'associés consultés, le texte des résolutions est identique à celui des résolutions qui sont soumises d'autre part à l'assemblée générale des associés commanditaires.

Le procès-verbal doit être signé par chacun des associés présents.

Les copies ou extraits de procès-verbaux sont valablement certifiés conformes par le gérant, ou en cas de pluralité de gérants, par l'un d'eux.

22-2 Consultation écrite

Les associés commandités peuvent être consultés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La lettre contient le texte des projets de résolution, lequel - sous réserve des adaptations découlant de la catégorie d'associés consultés - est rédigé dans les mêmes termes que celui des résolutions qui sont d'autre part soumises à l'assemblée générale des associés commanditaires, ainsi que tous les documents prévus par la loi.

L'associé exprime sa décision, au pied de chaque résolution, par mention manuscrite: « OUI » ou « NON », l'absence de mention équivalente à un « OUI », et fait retour du texte des résolutions par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postée dans les dix jours de la réception de la lettre de consultation.

Le procès-verbal rédigé par la gérance fait mention de la consultation écrite et la réponse de chaque associé lui est annexée.

22-3 Majorité

Sous réserve d'autres dispositions expresses et impératives des présents statuts ou de la loi, les décisions des associés commandités sont prises dans les conditions suivantes:

- décisions extraordinaires à l'unanimité de tous les associés commandités. Toutefois, la transformation de la société en société anonyme ou en société à responsabilité limitée est décidée avec l'accord de la majorité des associés commandités ;
- décisions ordinaires : à la majorité en nombre des associés commandités.

ARTICLE 23 - ASSEMBLEES D'ASSOCIES COMMANDITAIRES

Les décisions des commanditaires sont prises en Assemblée.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent qu'en ce qu'elles ne contredisent pas (i) les règles fixées par le Code de commerce aux assemblées générales ordinaires et extraordinaires des sociétés anonymes, dans la mesure où ces dernières régissent à tous égards les assemblées d'associés commanditaires, et (ii) celles visées par l'article L.226-1 et suivants du Code précité.

23-1 Nature des assemblées

Les assemblées générales ordinaires sont celles qui sont appelées à prendre toutes décisions qui ne modifient pas les statuts.

Les assemblées générales extraordinaires sont celles appelées à décider ou autoriser des modifications directes ou indirectes des statuts.

Les assemblées spéciales réunissent les titulaires d'actions d'une catégorie déterminée pour statuer sur une modification des droits des associés commanditaires de cette catégorie.

Les délibérations des assemblées générales obligent tous les associés commanditaires, même absents, dissidents ou incapables.

23-2 Convocation des assemblées

Les assemblées générales sont convoquées soit par la gérance, ou à défaut par le Conseil de surveillance, ou par le ou les commissaires aux comptes, soit par un mandataire désigné par le président du tribunal de commerce statuant en référé à la demande d'un ou de plusieurs associés commanditaires réunissant au moins 5% du capital.

En cas de pluralité de gérants, chacun des gérants peut procéder à la convocation.

Pendant la période de liquidation, les assemblées sont convoquées par le ou les liquidateurs.

Les assemblées générales sont réunies au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans l'avis de convocation.

La convocation est faite par lettre simple ou par courrier électronique (sous réserve dans ce dernier cas d'avoir recueilli préalablement l'accord du commanditaire concerné), quinze jours au moins avant la date prévue pour la réunion, à moins qu'un commanditaire ne sollicite un autre mode de convocation dans les formes prévues pour les sociétés anonymes.

23-3 Ordre du jour

L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs associés commanditaires, représentant la fraction du capital social et agissant dans les conditions et délais fixés par la loi, ont la faculté de requérir par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour, lequel ne peut être modifié sur deuxième convocation.

Elle peut toutefois, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs membres du Conseil de surveillance et procéder à leur remplacement dans les conditions fixées par la loi.

23-4 Accès aux assemblées - Pouvoirs

Tout commanditaire a droit d'assister aux assemblées générales et de participer aux délibérations. Il peut également s'y faire représenter conformément à la législation en vigueur.

23-5 Feuille de présence

A chaque assemblée est tenue une feuille de présence contenant les indications prescrites par la loi. Cette feuille de présence, dûment émargée par les associés commanditaires présents et les mandataires à laquelle sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire, ainsi que les formulaires de vote par correspondance, est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée.

23-6 Bureau

Les assemblées sont présidées par le gérant ou par les gérants s'ils sont plusieurs.

Si l'assemblée est convoquée par le Conseil de surveillance, elle est présidée par le président du Conseil ou l'un de ses membres désignés à cet effet.

En cas de convocation par les commissaires aux comptes ou par un mandataire de justice, l'assemblée est présidée par celui ou l'un de ceux qui l'ont convoquée.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par deux associés commanditaires présents et acceptant, représentant tant par eux-mêmes que comme mandataires, le plus grand nombre d'actions.

Le bureau ainsi composé désigne un secrétaire qui peut ne pas être commanditaire.

23-7 Procès-verbaux

Les délibérations des assemblées sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial, coté et paraphé.

Toutefois, ces procès-verbaux peuvent être établis sur des feuillets mobiles numérotés et paraphés sans discontinuité.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés par l'un des gérants.

Après la dissolution de la Société et pendant la liquidation, les copies ou extraits sont valablement certifiés par le seul liquidateur.

23-8 Vote

Chaque action donne droit à une voix.

23-9 Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire est réunie au moins une fois l'an, dans les six mois de la clôture de l'exercice social pour statuer sur les comptes de cet exercice, sous réserve de prolongation de ce délai par décision de justice.

Elle ne délibère valablement sur première convocation que si les associés commanditaires présents, représentés ou ayant eu recours au vote par correspondance possèdent au moins le cinquième des actions ayant le droit de vote.

Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Elle statue à la majorité des voix dont disposent les associés commanditaires présents, représentés ou ayant régulièrement recouru au vote par correspondance.

La validité de ses décisions est soumise à la concordance avec les décisions des associés commandités, prises dans les conditions indiquées à l'article 22.

23-10 Assemblée générale extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts, dans toutes leurs dispositions, les modifications quelles qu'elles soient, autorisées par la loi.

Elle ne peut augmenter les engagements des associés commanditaires sous réserves des opérations résultant d'un regroupement d'actions régulièrement effectué.

L'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement que si les associés commanditaires présents, représentés ou ayant recouru au vote par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, le quart, et sur deuxième convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote.

A défaut de ce dernier quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée avec même quorum du cinquième à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée.

Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les commanditaires présents, représentés ou ayant régulièrement recouru au vote par correspondance, la validité de ses décisions étant soumise à la concordance avec les décisions des associés commandités, prises dans les conditions indiquées à l'article 22.

Par dérogation légale aux dispositions qui précèdent, l'assemblée générale qui décide une augmentation de capital par voie d'incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission peut statuer aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale ordinaire, la validité de sa décision étant soumise à la concordance avec la décision des associés commandités, prise dans les conditions indiquées à l'article 22.

23-11 Assemblée spéciale

S'il existe plusieurs catégories d'actions, aucune modification ne peut être faite au droit des actions d'une de ces catégories sans vote conforme d'une assemblée générale extraordinaire ouverte à tous les associés commanditaires, et en outre sans vote également conforme d'une assemblée spéciale ouverte aux seuls propriétaires d'actions de la catégorie intéressée.

Les assemblées spéciales sont convoquées dans les mêmes conditions que l'assemblée générale extraordinaire.

Elles ne délibèrent valablement que si les associés commanditaires concernés présents, représentés ou ayant recouru au vote par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, le tiers, et sur deuxième convocation, le cinquième des actions concernées. Les délibérations sont valablement prises à la majorité des deux tiers des voix des commanditaires présents ou représentés.

ARTICLE 24 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

Par dérogation à ce qui précède, le premier exercice social prendra fin le 31 décembre 2015.

ARTICLE 25 - COMPTES ANNUELS

25-1 A la clôture de chaque exercice, la gérance dresse l'inventaire et les comptes annuels, puis établit le rapport de gestion.

Le cas échéant, la gérance établit et publie les comptes consolidés, ainsi que le rapport sur la gestion du groupe.

25-2 Dans le délai de six mois après chaque clôture de l'exercice, l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires et celle des associés commandités approuvent les comptes annuels, connaissance prise du rapport de gestion et du rapport des commissaires aux comptes; s'il y a lieu, les comptes consolidés et le rapport sur la gestion du groupe sont présentés à ces assemblés.

Toutes mesures d'information et de communication sont en conformité avec la loi.

25-3 Les comptes annuels sont publiés dans les conditions prévues par la loi.

ARTICLE 26 - DROITS AUX BENEFICES

Sur le bénéfice de chaque exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, sont tout d'abord prélevées les sommes à porter en réserve en application de la Loi.

Ainsi, il est prélevé 5 % pour constituer le fonds de réserve légale ; ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque ledit fonds atteint le dixième du capital social ; il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la réserve légale est descendue en dessous de cette fraction.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes portées en réserve en application de la Loi ou des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Sur ce bénéfice, l'assemblée générale prélève, ensuite, les sommes qu'elle juge à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau.

Le solde, s'il en existe, est attribué aux associés sous forme de dividende conformément aux dispositions qui suivent. Le montant du dividende revenant aux actions et aux Parts sera déterminé et réparti selon les ordres de priorité suivants : ce que chacun des commanditaires et commandités accepte expressément :

- Rang 1 : le dividende sera réparti entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir rembourser, selon leur qualité de commanditaire ou de commandité, la valeur nominale de leurs actions et/ou le montant de leur apport en contrepartie duquel ils ont reçus des Parts dans la limite toutefois du dividende ;

- Rang 2 : s'il existe un solde (« ***Solde 1*** »), le Solde 1 sera réparti entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir rembourser l'éventuelle prime d'émission versée concomitamment à la souscription de leurs actions, dans la limite toutefois du Solde 1 ;

- Rang 3 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1 et 2 (« ***Solde 2*** »), le Solde 2 sera réparti entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres

détenus par chacun d'eux - actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir verser une somme correspondant à un intérêt annuel de quatre (4) % capitalisé calculé sur la période courant, pour chaque souscription, entre la date de certificat du dépositaire des fonds relatif à ladite souscription ou la date de versement des sommes représentatives des Parts (lors de la création de la Société ou lors de souscriptions ultérieures) et la date de décision de la distribution , sur la base :

- o du prix de souscription de leurs actions et/ou Parts,
- o diminué du montant total (ou de la valeur) de toutes distributions de quelle que nature que ce soit déjà versées auxdites actions et Parts depuis leur souscription (dividendes, primes, réserves, remboursement de tout ou partie du nominal en cas de réduction de capital, etc).
  Il est précisé que ce montant total sera apprécié au jour de la décision de distribution et que le taux de 4% sera calculé en prenant en compte la date de souscription des actions et Parts et la date des versements intervenus depuis cette date.

le tout dans la limite toutefois du Solde 2 (de sorte que l'intérêt annuel susvisé est un maximum).

- Rang 4 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1, 2 et 3 (« ***Solde 3*** »), le Solde 3 sera réparti (i) à concurrence de 33 % au profit de Novaxia Finance et (ii) à concurrence de 67 % au profit des commanditaires autres que Novaxia Finance et des commandités, au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution.

L'assemblée générale peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves facultatives, soit pour fournir ou compléter un dividende, soit à titre de distribution exceptionnelle, le tout selon la répartition entre les associés conforme aux dispositions susvisées; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont distribués par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

Les pertes, s'il en existe, sont, après l'approbation des comptes par l'assemblée générale, inscrites à un compte spécial pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

ARTICLE 27 - AFFECTATION

Après approbation des comptes et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires et celle des associés commandités déterminent la part de celles-ci attribuée aux associés sous forme de dividende dans les conditions visées à l'article 26 ci-avant.

L'écart de réévaluation n'est pas distribuable.

S'il y a lieu, l'assemblée affecte la part non distribuée du bénéfice distribuable de l'exercice dans les proportions qu'elle détermine, soit à un ou plusieurs fonds de réserves, généraux ou spéciaux, qui restent à la disposition, soit au compte « report à nouveau ».

Les pertes, s'il en existe, sont portées en report à nouveau à moins que l'assemblée ne décide de les compenser avec les réserves existantes.

ARTICLE 28 - DISSOLUTION

La Société n'est pas dissoute par le décès, la dissolution, l'incapacité, la faillite personnelle, la mise en redressement ou en liquidation judiciaire, l'interdiction d'exercer une profession commerciale frappant l'un des associés commandités. En cas de décès, la Société continue avec les héritiers de l'associé décédé, dans les conditions prévues à l'article L.222-10 du Code de commerce. Il en est de même en cas de survenance de l'un des évènements affectant un commanditaire.

La Société n'est pas non plus dissoute par la cessation des activités d'un gérant, associé ou non.

L'associé commandité en cause perd sa qualité d'associé commandité, mais reste commanditaire, s'il l'était déjà avant cet évènement. Il a droit au remboursement de la valeur des droits attachés à sa qualité d'associé commandité. Ce remboursement, dont la valeur sera fixée, en cas de désaccord entre les parties, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, sera à la charge des associés commandités par parts égales.

Les associés, par décision prise dans les conditions prévues pour la modification des statuts, peuvent également dissoudre la société par anticipation.

ARTICLE 29 - LIQUIDATION

La liquidation de la Société dissoute intervient dans les conditions fixées par le Code de commerce.

Le ou les liquidateurs, sauf décision contraire de l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires, continue(nt) les affaires en cours jusqu'à leur achèvement.

Le boni de liquidation est réparti selon les mêmes conditions et rangs que ceux fixés à l'article 26 ci-avant, étant précisé que les termes « la date de la décision de distribution » figurant audit article 26 sont remplacés par « à la date de la décision de liquidation ».

ARTICLE 30 - CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la Société ou de sa liquidation, soit entre les associés commanditaires et la Société, soit entre les associés commanditaires eux-mêmes, au sujet des affaires sociales, sont soumises à la juridiction des tribunaux compétents du lieu du siège social.

ARTICLE 31 - NOMINATION DU GERANT

I.- Le premier gérant de la Société est :

> **La société Novaxia Gestion,**
> Société à responsabilité limitée au capital de 1.000 €, dont le siège social est sis 13 rue d'Uzès - 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 520 656 570, représentée par son gérant, Monsieur Joachim Azan.

La société Novaxia Gestion déclare en outre qu'à sa connaissance, il n'existe à son égard aucune incompatibilité d'exercice du mandat de gérant, qu'elle ou son représentant permanent ne fait pas l'objet d'une quelconque mesure ou décision d'interdiction de gérer une société commerciale; qu'en conséquence, elle accepte le mandat de gérant.

II - La société Novaxia Gestion exercera ses fonctions pendant une durée indéterminée jusqu'à ce que la société Novaxia Asset Management (NAM), société de gestion de portefeuille en cours de création, soit agréée comme telle par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Dès lors que cet agrément sera obtenu, NAM se substituera à la société Novaxia Gestion pour exercer les fonctions de Gérant (non commandité) de la Société pour une durée indéterminée.

ARTICLE 32 - NOMINATION DES MEMBRES DES ORGANES DE CONTROLE

I - Nomination des membres du Conseil de surveillance

Sont nommés premiers membres du Conseil de surveillance :

- **Monsieur Richard Wrigley**, demeurant 105 rue Notre Dame des Champs à Paris (75006), né le 21 février 1948 à Heswall (Royaume-Uni), de nationalité britannique ;

- **Monsieur Daves Taieb,** demeurant 125 Avenue de Villiers à Paris (75017), né le 22 juillet 1974 à Tunis, de nationalité française ;

- **Monsieur Xavier Sterlin** demeurant 197 rue du Temple à Paris (75), né le 07 septembre 1966 à Toulouse, de nationalité française ;

Associés commanditaires, lesquels déclarent remplir la condition de limite d'âge exigée par l'article 18 ci-dessus ; qu'à leur connaissance, il existe à leur égard aucune incompatibilité d'exercice du mandat de membre du Conseil de surveillance, qu'ils ne font pas l'objet d'une quelconque mesure ou décision d'interdiction de contrôler la gestion d'une société commerciale ; qu'en conséquence, ils acceptent le mandat ci-dessus.

En outre, Monsieur Daves Taieb déclare qu'il répond aux critères d'indépendance décrits au Code AFEP/MEDEF et aux présents statuts, étant précisé toutefois qu'il pourra, sans remise en cause du caractère indépendant de son mandat, être également membre du Conseil de surveillance des sociétés NIO 3 IMMO PARIS NORD, NIO 3 IMMO PARIS SUD, NIO 3 HOTEL ¾*, NIO 3 IMMO PARIS OUEST, NIO 3 IMMO PARIS EST, NIO 3 HOTEL 4/5*, NIO 3 IMMO QUART SUD EST, NIO 3 HOTEL 2/3*, NIO 3 IMMO DIVERSIFICATION.

Les membres du Conseil de surveillance exerceront leurs fonctions aux conditions de durée définies à l'article 18 ci-dessus.

II - Nomination des premiers commissaires aux comptes

Sont nommés commissaires aux comptes :

- **Commissaire aux comptes titulaire**: Monsieur Jean Besson, commissaire aux comptes situé 6 Allée du Garde Messier – 91370 Verrieres-le-buisson, membre de la compagnie régionale des commissaires aux comptes de Paris ;
- **Commissaire aux comptes suppléant** : Monsieur Yann Souris, commissaire aux comptes situé 17 rue Jeanne Braconnier - 92360 Meudon la Forêt, membre de la compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles.

Lesquels ont préalablement déclarés qu'ils sont régulièrement inscrits sur la liste visée à l'article L.822-1 du Code de commerce, et qu'il n'existe à leur connaissance aucune cause d'interdiction ou d'incompatibilité pour l'exercice de la mission de commissaires aux comptes de la Société présentement constituée; qu'en conséquence ils acceptent cette mission.

ARTICLE 33 - ANNEXES AUX STATUTS

Sont annexés aux statuts, à savoir:

- L'état des actes accomplis pour le compte de la société en formation (annexe n°1),
- Le rapport du commissaire aux avantages particuliers (annexe n°2).

ARTICLE 34 - ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION – POUVOIR AU GERANT

Conformément à la loi, la Société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation au registre du Commerce et des Sociétés.

En attendant l'accomplissement de la formalité d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, les associés soussignés donnent mandat exprès à la société Novaxia Gestion, société à responsabilité limitée au capital de 1.000 €, dont le siège social est sis 13 rue d'Uzès – 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 520 656 570, représentée par son gérant, Monsieur Joachim Azan :

- D'ouvrir tout compte bancaire ou postal,
- Accomplir les démarches administratives et la prospection nécessaires à la constitution et à la mise en route de l'activité sociale,
- Passer et souscrire, pour le compte de la Société en formation, les actes et engagements entrant dans l'objet statutaire et conformes à l'intérêt social, à l'exclusion de ceux pour lesquels il est requis une autorisation préalable des associés.

Ces actes et engagements seront repris par la Société du seul fait de son immatriculation au registre de Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 35 - FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présents statuts sont à la charge de la Société, portés aux frais généraux dès le premier exercice social et avant toute distribution de bénéfice.
En attendant l'immatriculation de la Société, ils seront avancés par les associés commanditaires ou l'un d'entre eux.

ARTICLE 36 - POUVOIRS

Tous pouvoirs sont conférés aux porteurs d'originaux, copies ou extraits certifiés conformes des présents statuts en vue de l'accomplissement de toutes formalités.

ANNEXE 1

Etats des actes accomplis pour le compte de la société en formation avant la signature des statuts

- Ouverture d'un compte bancaire auprès de la banque Palatine située au 12 rue Colbert à Versailles (78) pour dépôt des fonds composant le capital social ;
- Mise à disposition de locaux pour l'établissement du siège social de la Société par la SCI UZES 13

ANNEXE 2

Rapport du commissaire aux avantages particuliers

MARIE-CHRISTINE RAYMOND

19, AVENUE DE MESSINE
75 008 PARIS

Société NIO 3 IMMO PARIS OUEST
13, rue d'Uzès
75 002 PARIS

RAPPORT DU COMMISSAIRE

AUX APPORTS

CHARGE D'APPRECIER LES AVANTAGES PARTICULIERS

DROITS PARTICULIERS

AU PROFIT DE PERSONNES NOMMEMENT DESIGNEES

RAPPORT DU COMMISSAIRE
AUX APPORTS
CHARGE D'APPRECIER LES AVANTAGES PARTICULIERS

Messieurs les Associés,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par décision unanime des associés fondateurs en date du 11 mars 2014 concernant les droits particuliers stipulés au profit de personnes nommément désignées par la société NIO 3 IMMO PARIS OUEST, j'ai établi le présent rapport prévu aux articles L 225-14 et R 225-14 du Code de commerce.

Il m'appartient de décrire et d'apprécier les droits particuliers stipulés au profit de personnes nommément désignées.

A cet effet, j'ai effectué les diligences estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

A aucun moment, je ne me suis trouvée dans l'un des cas d'incompatibilité, d'interdiction ou de déchéance prévus par la loi.

Le présent rapport ne peut pas être utilisé dans un autre contexte que cette opération.

Il vous est présenté selon le plan suivant :

1. **Présentation de l'opération et description des avantages particuliers,**
2. **Diligences accomplies et appréciation des avantages particuliers**
3. **Conclusion**

1. Présentation de l'opération et description des avantages particuliers

1.1 Présentation de l'opération

La société NIO 3 IMMO PARIS OUEST est une société en commandite par actions au capital de 50 001,42 euros en cours d'immatriculation et son siège social est situé 13, rue d'Uzès 75 002 PARIS.

La Société a pour objet, en France ou au sein de l'Union Européenne :

- L'acquisition de tous terrains, immeubles, biens et droits immobilier ou volumes situés dans le secteur géographique visé à l'article 2 « dénomination sociale » ;
- Les activités de construction, sur les terrains ou dans les volumes acquis, d'immeubles en vue de leur vente ;
- La vente, en totalité ou par fractions, avant ou après achèvement, des constructions ainsi édifiées ;
- La prise de participations, à la création ou postérieurement, dans toutes sociétés de promotion immobilière exerçant dans le secteur géographique visé à l'article 2 « dénomination sociale » ;
- Et plus généralement toute activité de promotion immobilière (en ce compris l'initiation, l'étude, le financement, la réalisation, la gestion et la commercialisation d'affaires immobilières, l'aménagement et la mise en valeur de tous immeubles, locaux ou terrains situés dans le secteur géographique visé à l'article 2 « dénomination sociale », etc.) ;
- toutes opérations industrielles, financières, commerciales, civiles, mobilières et immobilières, notamment par le biais d'emprunts et garanties, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes de nature à favoriser son développement ou son extension, pourvu que ces opérations se situent dans le secteur géographique visé à l'article 2 « dénomination sociale ».

Le capital souscrit de 50 001,42 euros est divisé en 53 193 actions de 0,94 euros de nominal chacune, ainsi réparti entre les associés commanditaires :

- 1 action à la société NOVAXIA FINANCE
- 1 action à Monsieur Xavier STERLIN
- 1 action à Monsieur Richard WRIGLEY,
- 10 638 actions à Monsieur Daves TAIEB,
- 10 638 actions à Monsieur Daniel TAIEB,
- 10 638 actions à Monsieur Henri BENCHETRIT
- 10 638 actions à Monsieur Michel BENCHETRIT
- 10 638 actions à Monsieur Bruno KAHAN

La société NOVAXIA GESTION, unique associé commandité, indéfiniment et solidairement responsable des dettes sociales, reçoit à la constitution de la société une part d'associé commandité en contrepartie de son apport de 0,94 euros en numéraire.

Cette part n'entre pas dans la composition du capital social et ne donne pas droit à l'attribution d'actions représentatives d'une fraction du capital social. L'apport est affecté à un compte « Autres fonds propres ».

Il est envisagé de stipuler dans les statuts de la société en formation des avantages particuliers **au profit** d'une part, de **la société NOVAXIA SARL**, société à responsabilité limitée au capital de 2 739 000 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 491 385 615 et dont le siège social est situé 13, rue d'Uzès 75 002 Paris, et d'une part , **au profit de la société NOVAXIA FINANCE,** société par actions simplifiée au capital de 6 751 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 495 081 051 et dont le siège social est situé 13, rue d'Uzès 75 002 Paris.

Les modalités envisagées sont les suivantes :

L'article 10.1 des statuts de la société NIO 3 IMMO PARIS OUEST en cours de formation prévoit un droit de préemption (a) et une promesse unilatérale de vente (b) de 100 % des actions au profit d'une personne nommément désignée, la société NOVAXIA SARL.

En cas de mise en œuvre de la promesse de vente, ce même article des statuts constitutifs stipule une répartition inégalitaire entre les associés du prix de cession des actions au profit d'un associé nommément désigné, la société NOVAXIA FINANCE.

L'article 26 - droits aux bénéfices - et l'article 27 – affectation - du projet de statuts prévoient une répartition inégalitaire des dividendes et des réserves distribuées au profit de la société NOVAXIA FINANCE.

L'article 29 du projet de statuts constitutifs stipule que la même répartition inégalitaire s'appliquerait au boni de liquidation au profit du même associé, la société NOVAXIA FINANCE.

1.2 Description des avantages particuliers

La description des droits et avantages particuliers effectuée ci-après de manière substantielle et simplifiée ne saurait se substituer à la définition exhaustive telle qu'elle figure dans les statuts.

1.2.1 Droit de préemption au profit de la société NOVAXIA SARL

L'article 10.1.1a) du projet de statuts stipule un droit de préemption au profit de la société NOVAXIA SARL dans ces termes : « Les associés commanditaires s'interdisent toute cession d'action(s) à titre onéreux (vente, échange, apport en société), avant de les avoir préalablement offertes par priorité à la société NOVAXIA SARL qui disposera d'un droit de préemption pour les acquérir ».

Ce même article fixe les modalités d'exercice de ce droit, notamment la notification du projet de cession, la notification de la volonté de préempter le cas échéant, le paiement du prix des actions préemptées.

1.2.2 Promesse unilatérale de vente au profit de la société NOVAXIA SARL et répartition inégalitaire du solde 3 du prix de cession entre les associés commanditaires au profit de la société NOVAXIA FINANCE

L'article 10.1.1. b) des statuts stipule que « chaque commanditaire consent irrévocablement à la société NOVAXIA SARL, avec faculté de substitution au profit de toute personne qu'elle désignerait (y compris, au profit notamment d'un ou plusieurs tiers (...), **une promesse unilatérale de vente de l'intégralité des actions** dont il est ou sera propriétaire (...). »

La société NOVAXIA SARL accepte cette promesse de vente sans prendre l'engagement d'acquérir, et **se réserve le droit de la lever ou non**.

Le prix de cession de l'ensemble des actions sera égal à la **valeur liquidative** de la société à la date de la notification d'exercice de la promesse et **calculée par un expert indépendant.**

Le prix des actions cédées par les commanditaires (au prorata de leur quote-part dans le capital de la société) sera réparti selon l'ordre de priorité suivant :

- rang 1 : remboursement de la valeur nominale dans la limite du prix de cession,
- rang 2 : s'il existe un solde (solde 1), remboursement de l'éventuelle prime d'émission,
- rang 3 : s'il existe un solde (solde 2), versement d'une somme correspondant à un intérêt annuel au taux de 4% capitalisé sur la base du prix de souscription diminué du montant des distributions,
- rang 4 : s'il existe un solde (solde 3), répartition à concurrence de :

33% au profit de NOVAXIA FINANCE et 67 % au profit des autres commanditaires.

Les conditions et modalités de la réalisation de cette promesse de vente sont contenues dans l'article 10.1.1. b) des statuts.

1.2.3 Répartition inégalitaire des dividendes et des réserves distribuées au profit de la société NOVAXIA FINANCE.

Aux termes mêmes de l'article 27 des statuts - Affection – « Après approbation des comptes et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires et celle des associés commandités déterminent la part de celles-ci attribuée aux associés sous forme de dividende **dans les conditions visées à l'article 26.** »

L'article 26 des statuts stipule que « le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes portées en réserve en application de la Loi ou des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Sur ce bénéfice, l'assemblée générale prélève, ensuite, les sommes qu'elle juge à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau.

Le solde, s'il en existe, est attribué aux associés sous forme de dividende conformément aux dispositions qui suivent. **Le montant du dividende revenant aux actions et aux Parts sera déterminé et réparti selon les ordres de priorité suivants,** ce que chacun des commanditaires et commandités accepte expressément :

- Rang 1 : le dividende sera réparti entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir rembourser, selon leur qualité de commanditaire ou de commandité, **la valeur nominale de leurs actions** et/ou le montant de leur apport en contrepartie duquel ils ont reçus des Parts dans la limite toutefois du dividende ;

- Rang 2 : s'il existe un solde (« Solde 1 »), le Solde 1 sera réparti entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir rembourser **l'éventuelle prime d'émission** versée concomitamment à la souscription de leurs actions, dans la limite toutefois du Solde 1 ;

- Rang 3 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1 et 2 (« Solde 2 »), le Solde 2 sera réparti entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir verser une somme correspondant à **un intérêt annuel de quatre (4) % capitalisé** calculé sur la période courant, pour chaque souscription, entre la date de certificat du dépositaire des fonds relatif à ladite souscription ou la date de versement des sommes représentatives des Parts (lors de la création de la Société ou lors de souscriptions ultérieures) et la date de décision de la distribution , sur la base :

- du prix de souscription de leurs actions et/ou Parts,
- diminué du montant total (ou de la valeur) de toutes distributions de quelle que nature que ce soit déjà versées auxdites actions et Parts depuis leur souscription (dividendes, primes, réserves, remboursement de tout ou partie du nominal en cas de réduction de capital, etc.).

Il est précisé que ce montant total sera apprécié au jour de la décision de distribution et que le taux de 4% sera calculé en prenant en compte la date de souscription des actions et Parts et la date des versements intervenus depuis cette date, le tout dans la limite toutefois du Solde 2 **(de sorte que l'intérêt annuel susvisé est un maximum).**

- Rang 4 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1, 2 et 3 (« Solde 3 »), le Solde 3 sera réparti (i) à concurrence de **33 % au profit de Novaxia Finance** et (ii) à concurrence de **67 % au profit des commanditaires autres que Novaxia Finance et des commandités**, au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution.

L'assemblée générale peut décider **la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves facultatives,** soit pour fournir ou compléter un dividende, soit à titre de distribution exceptionnelle, le tout selon la répartition entre les associés conforme aux dispositions susvisées; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont distribués par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice. »

1.2.4 Répartition inégalitaire du boni de liquidation au profit de la société NOVAXIA FINANCE.

L'article 29 des statuts prévoit que le boni de liquidation est réparti selon les mêmes conditions et rangs que ceux fixés à l'article 26 et décrits ci-dessus.

2. Diligences accomplies et appréciation des avantages particuliers

2.1 Diligences accomplies

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires, au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission, en particulier :

- entretien avec les conseils de la société, tant pour prendre connaissance de l'opération envisagée que du contexte dans lequel elle se situe,
- examen du projet de statuts constitutifs,
- vérification du caractère licite des droits particuliers.

2.2 Appréciation des avantages particuliers

Selon la doctrine professionnelle applicable à cette mission, il ne m'appartient pas de juger du bien-fondé de l'octroi des avantages particuliers mais d'en apprécier le caractère financier, le cas échéant.

Les droits et avantages particuliers décrits ci-dessus sont des droits pécuniaires susceptibles de faire l'objet d'une évaluation.

A la date du présent rapport, la mise en œuvre de ces mécanismes présentent un caractère aléatoire en raison des aléas intrinsèques des événements les sous-tendant, notamment l'existence de bénéfices et de plus-values.

3. CONCLUSION

En conclusion de mes travaux, les avantages particuliers stipulés dans les statuts soumis à votre appréciation décrits ci-dessus et accordés au profit de personnes nommément désignées, la société NOVAXIA SARL, d'une part et la société NOVAXIA FINANCE, d'autre part, n'appellent pas d'observations de ma part.

Fait à Paris,
le 14 mars 2014



Le commissaire aux apports chargé d'apprécier les avantages particuliers

Marie-Christine Raymond

CERTIFIÉ CONFORME
ORIGINAL

NOVAXIA GESTION
S.A.R.L. au capital de 1 000 €
R.C.S. Paris 520 656 570
13, rue d'uzès - 75002 PARIS

Joachim Azan
Gérant

NIO 3 IMMO PARIS SUD
Société en commandite par actions
Au capital de 50.001,42 €
Siège social : 13 rue d'Uzès - 75002 Paris
2014B06591 RCS Paris

STATUTS

Mis à jour le 27 mars 2014

LES SOUSSIGNES :

- **La société Novaxia Gestion**
  Société à responsabilité limitée au capital de 1.000 €, dont le siège social est situé 13 rue d'Uzès - 75002 Paris immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 520 656 570, représentée par son gérant, Monsieur Joachim Azan ;
- **La société Novaxia Finance**
  Société par actions simplifiée au capital de 6.751 euros, dont le siège social est situé13 rue d'Uzès – 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 495 081 051, représentée par son Président Monsieur Joachim Azan ;
- **Monsieur Xavier Sterlin** demeurant 197 rue du Temple à Paris (75), né le 07 septembre 1966 à Toulouse, de nationalité française ;
- **Monsieur Richard Wrigley**, demeurant 105 rue Notre Dame des Champs à Paris (75006), né le 21 février 1948 à Heswall (Royaume-Uni), de nationalité britannique ;
- **Monsieur Daves Taieb,** demeurant 125 Avenue de Villiers à Paris (75017), né le 22 juillet 1974 à Tunis, de nationalité française ;
- **Monsieur Daniel Taieb,** demeurant 15 Rue Spontini à Paris (75116), né le 4 novembre 1969 à Issy-les-Moulineaux, de nationalité française ;
- **Monsieur Henri Benchetrit**, demeurant 27 Rue Cassiopée à Brice sous Forêt (95350), né le 28 mai 1953 à Oran, de nationalité française ;
- **Monsieur Michel Benchetrit**, demeurant 1 Rue Deleau à Neuilly sur Seine (92200), né le 11 juin 1962 à Versailles, de nationalité française ;
- **Monsieur Bruno Kahan**, demeurant 3B Square Lamartine à Paris (75116), né le 15 octobre 1950 à Boulogne Billancourt, de nationalité française ;

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts de la société en commandite par actions qu'ils ont convenu de constituer, connaissance prise notamment des conséquences liées aux dispositions particulières mentionnées dans lesdits statuts s'agissant (i) de la promesse unilatérale de vente de 100 % des actions de la Société consentie par les commanditaires au profit de la société Novaxia SARL, et (ii) de la répartition inégalitaire entre les associés du prix de cession des actions en cas de mise en œuvre de la promesse susvisée, du boni de liquidation en cas de liquidation de la Société et du montant des dividendes. Ces avantages ont donné lieu à l'établissement d'un rapport par un commissaire aux avantages particuliers désigné à l'unanimité des fondateurs.

ARTICLE I - FORME - ASSOCIES

Il existe entre les associés et propriétaires des actions créées ci-après et de toutes celles qui le seraient ultérieurement une société en commandite par actions, laquelle est constituée entre les soussignés, qui prennent respectivement les qualités suivantes :

- **La société Novaxia Gestion,**
  Société à responsabilité limitée au capital de 1.000 €, dont le siège social est sis 13 rue d'Uzès - 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 520 656 570, représentée par son gérant, Monsieur Joachim Azan ;

  Associé commandité, indéfiniment et solidairement responsable des dettes sociales,

Et,

- **La société Novaxia Finance**
  Société par actions simplifiée au capital de 6.751 euros, dont le siège social est situé13 rue d'Uzès – 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 495 081 051, représentée par son Président Monsieur Joachim Azan ;
- **Monsieur Xavier Sterlin** demeurant 197 rue du Temple à Paris (75), né le 07 septembre 1966 à Toulouse, de nationalité française ;
- **Monsieur Richard Wrigley**, demeurant 105 rue Notre Dame des Champs à Paris (75006), né le 21 février 1948 à Heswall (Royaume-Uni), de nationalité britannique ;
- **Monsieur Daves Taieb,** demeurant 125 Avenue de Villiers à Paris (75017), né le 22 juillet 1974 à Tunis, de nationalité française ;
- **Monsieur Daniel Taieb,** demeurant 15 Rue Spontini à Paris (75116), né le 4 novembre 1969 à Issy-les-Moulineaux, de nationalité française ;
- **Monsieur Henri Benchetrit**, demeurant 27 Rue Cassiopée à Brice sous Forêt (95350), né le 28 mai 1953 à Oran, de nationalité française ;
- **Monsieur Michel Benchetrit**, demeurant 1 Rue Deleau à Neuilly sur Seine (92200), né le 11 juin 1962 à Versailles, de nationalité française ;

  Monsieur Bruno Kahan, demeurant 3B Square Lamartine à Paris (75116), né le 15 octobre 1950 à Boulogne Billancourt, de nationalité française ;

  Associés commanditaires, souscripteurs d'actions émises par la Société et désignés sur la liste des associés commanditaires annexée au certificat établi par le dépositaire des fonds et aux présents statuts; ils ne répondent des dettes sociales qu'à concurrence du montant de leur apport.

La Société est régie par les articles L.226-1 à L.226-14 du Code de commerce et les articles R.226-1 et suivants du Code de commerce, ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 2 - DENOMINATION SOCIALE

La dénomination sociale est :

« NIO 3 IMMO PARIS SUD ».

Dans tous les actes, lettres, factures, annonces, publications et autres documents de toute nature émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sociale doit toujours être précédée ou suivie de la mention « Société en commandite par actions » avec l'indication du montant du capital.

ARTICLE 3 - SIEGE SOCIAL - RCS - SUCCURSALES

Le siège de la Société est fixé au :

13 rue d'Uzès - 75002 Paris

Il peut être transféré :

- En tout autre lieu du département ou d'un département limitrophe par décision de la gérance qui dispose alors des pouvoirs pour modifier les statuts,
- En tout autre endroit par décision des associés prise dans les conditions requises pour la modification des statuts.

Des agences, succursales et dépôts pourront être créés en tous lieux et en tous pays par simple décision de la gérance qui pourra ensuite les transférer et les supprimer comme elle l'entendra.

ARTICLE 4 - DUREE DE LA SOCIETE

La Société sera dissoute automatiquement le 31 décembre 2025, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, les associés doivent être consultés à l'effet de décider si la Société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au président du Tribunal, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la consultation prévue ci-dessus.

ARTICLE 5 - OBJET SOCIAL

La Société a pour objet, en France ou au sein de l'Union Européenne :

- L'acquisition de tous terrains, immeubles, biens et droits immobilier ou volumes situés dans le secteur géographique visé à l'article 2 « dénomination sociale » ;
- Les activités de construction, sur les terrains ou dans les volumes acquis, d'immeubles en vue de leur vente ;
- La vente, en totalité ou par fractions, avant ou après achèvement, des constructions ainsi édifiées ;
- Et plus généralement toute activité de promotion immobilière (en ce compris l'initiation, l'étude, le financement, la réalisation, la gestion et la commercialisation d'affaires immobilières, l'aménagement et la mise en valeur de tous immeubles, locaux ou terrains situés dans le secteur géographique visé à l'article 2 « dénomination sociale », etc.) ;
- toutes opérations industrielles, financières, commerciales, civiles, mobilières et immobilières, notamment par le biais d'emprunts et garanties, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes de nature à favoriser son développement ou son extension, pourvu que ces opérations se situent dans le secteur géographique visé à l'article 2 « dénomination sociale ».

ARTICLE 6 - APPORTS

6.1 Apports en numéraire des commanditaires

Les apports en numéraire s'élèvent à la somme de cinquante mille un euros et quarante-deux centimes (50.001,42 €).

Ils sont effectués par les commanditaires mentionnés sur la liste des souscripteurs sur présentation de laquelle il a été établi le certificat de la banque Palatine située au 12 rue Colbert à Versailles (78) constatant le dépôt des sommes versées par chacun d'eux à hauteur de l'intégralité de la somme souscrite.

En rémunération de cet apport, il a été créé 53.193 actions de 0,94 € de valeur nominale chacune, attribuées à chaque commanditaire en proportion de son apport.

6.2 Apports du commandité

La société Novaxia Gestion, société à responsabilité limitée au capital de 1 000 €, dont le siège social est sis 13 rue d'Uzès - 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 520 656 570, représentée par son gérant, Monsieur Joachim Azan, associée commandité, apporte en numéraire la somme de 0,94 €.

La société Novaxia Gestion, souhaitant ne conserver que la qualité de commandité, renonce expressément par les présents statuts à la qualité de commanditaire.

En rémunération de son apport, qui n'est pas porté au capital social mais est affecté au compte « Autres fonds propres » de la Société, il a été créé et attribué à la société Novaxia Gestion une (1) part d'associés.

La part du commandité sus désignée ne donne pas droit à l'attribution d'actions représentatives d'une fraction du capital social.

Pour les besoins des présents statuts, la ou les parts du ou des commandités sont désignées ci-après ensemble les « ***Parts*** ».

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à cinquante mille un euros et quarante-deux centimes (50.001,42 €) divisé en cinquante-trois mille cent-quatre-vingt-treize (53.193) actions d'une valeur nominale de quatre-vingt-quatorze centimes d'euros (0,94 €) chacune, souscrites en numéraire, libérées intégralement à la constitution, et réparties entre les commanditaires proportionnellement à leurs apports.

ARTICLE 8 - FORME DES ACTIONS - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS

Les actions ordinaires sont toutes émises en la forme nominative.

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

Chaque action donne le droit de participer, dans les conditions fixées par la loi et les présents statuts (et en particulier dans celles fixées à l'article 23 ci-après), aux décisions collectives et au vote des résolutions.

Tout associé a le droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les présents statuts.

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

Les sommes restant à verser sur les actions à libérer en espèces sont appelées par la gérance.

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

ARTICLE 9 - AUGMENTATION OU REDUCTION DU CAPITAL

Le capital social peut être augmenté ou réduit par les moyens et selon les modalités prévues par la loi, par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés commanditaires, avec l'accord de tous les associés commandités.

ARTICLE 10 - CESSION DES ACTIONS ET DES PARTS

10.1 Cession des actions

10.1.1. Les actions sont librement négociables sous réserve de ce qui suit.

a) Droit de préemption bénéficiant à la société Novaxia Sarl

Les associés commanditaires s'interdisent toute cession d'action(s) à titre onéreux (vente, échange, apport en société), avant de les avoir préalablement offertes par priorité à la société Novaxia Sarl qui disposera d'un droit de préemption pour les acquérir.

A ce titre, l'associé désirant céder ses actions devra notifier, par tout moyen écrit offrant une preuve de l'envoi, à la société Novaxia Sarl son projet de cession.

Cette notification (la « ***Notification*** ») devra préciser :

- le nombre d'actions dont la cession est envisagée,
- les nom, domicile ou siège social du cessionnaire à qui il désire céder ses actions, ainsi que, le cas échéant, de la société qui le contrôle en dernier ressort, au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce,
- le prix de cession convenu et les modalités de paiement, ainsi qu'une copie certifiée conforme de l'offre irrévocable d'acquisition par le cessionnaire.

La société Novaxia Sarl disposera d'un délai de quinze (15) jours à compter de la réception de la Notification pour notifier par tout moyen écrit offrant une preuve de son envoi sa volonté de préempter les actions de l'associé cédant aux lieux et places du cessionnaire envisagé, moyennant les mêmes prix, charges et conditions que ceux mentionnés dans la Notification (à l'exception de la date du paiement du prix des actions qui interviendra dans un délai de 30 jours maximum à compter de l'expiration du délai de préemption comme indiqué ci-après).

Si dans le délai imparti (15 jours), la société Novaxia Sarl n'a pas notifié à l'associé cédant sa volonté de préempter, ou bien si l'exercice du droit de préemption par la société Novaxia Sarl ne porte pas sur la totalité des actions que l'associé cédant envisageait de céder au cessionnaire (tel que rappelé dans la Notification), l'associé cédant recouvrera alors toute liberté pour procéder à la cession desdites actions mais uniquement aux mêmes prix, charges et conditions que ceux convenus avec le cessionnaire pressenti et mentionnés dans la Notification, sans préjudice en outre des autres dispositions des statuts.

Il en sera de même en cas de défaut de paiement par la société Novaxia Sarl de la totalité du prix des actions cédées au terme du délai indiqué ci-dessous.

En cas de préemption, le paiement du prix des actions préemptées devra intervenir dans un délai de trente (30) jours maximum à compter de l'expiration du délai de préemption. Ce paiement s'effectuera

comptant, au choix de l'associé cédant, par remise de chèque ou par virement bancaire sur un compte dont il aura préalablement communiqué les références à la société Novaxia Sarl. Le transfert de propriété des actions préemptées sera soumis au paiement effectif du prix d'acquisition dans le délai ci-dessus entre les mains de l'associé cédant (ou d'un mandataire de son choix) ou entre les mains d'un séquestre comme prévu ci-après.

Les délais ci-dessus se décomptent de manière calendaire, et il y a lieu de retenir pour les besoins des présents statuts :

- comme date de réception par Novaxia Sarl de la Notification, selon la forme prise pour la Notification, la date de signature contre décharge en cas de remise en main propre ou la date d'envoi (le cachet de la poste faisant foi) en cas de lettre simple, la date de première présentation en cas de la lettre RAR ou de courriel en cas de courriel, ou encore de la date figurant sur l'accusé de réception de la télécopie en cas d'envoi par fax ;

- comme date de notification de la préemption par Novaxia Sarl, la date d'envoi de ladite notification, le cachet de la poste faisant foi.

En cas de préemption, l'associé cédant et la société Novaxia Sarl procèderont concomitamment au paiement du prix des actions, à la signature par l'associé cédant et la remise à la société Novaxia Sarl d'un ordre de mouvements portant sur le nombre d'actions cédées, ainsi que, trois exemplaires d'un imprimé cerfa n° 2759 constituant la notification à l'administration fiscale de la cession des actions, conformément à l'article 639 du Code général des impôts, que la société Novaxia Sarl fera enregistrer à ses frais.

Si l'associé cédant ne se trouvait pas en mesure de recevoir le paiement du prix ou refusait ce paiement, ou encore refusait de signer l'ordre de mouvements ou les imprimés cerfa, le prix de ses actions pourra alors être consigné ou séquestré par la société Novaxia Sarl auprès de tout établissement bancaire ou de tout notaire. A compter de cette consignation ou ce séquestre, la société Novaxia Sarl sera alors réputée avoir rempli ses obligations au titre du paiement du prix et la cession sera alors définitivement réalisée. La société Novaxia Sarl en informera l'associé cédant.

Dans ce cas, le transfert des actions de l'associé cédant au profit de la société Novaxia Sarl interviendra automatiquement, même sans production d'un ordre de mouvement signé, le jour de la notification au gérant de la Société, par la société Novaxia Sarl, (i) de la preuve de la réception du prix de ses actions par l'associé cédant ou de la consigne ou du séquestre du prix par la société Novaxia Sarl conformément à l'alinéa ci-dessus, et (ii) de la preuve de la notification de préemption par la société Novaxia Sarl dans le délai. Le gérant de la Société devra alors enregistrer le transfert dans le registre des mouvements de titres et disposera consécutivement des pouvoirs pour régulariser s'il y a lieu les ordres de mouvement et imprimés fiscaux d'enregistrement.

Toute cession réalisée par un associé cédant en violation des dispositions du présent article 10.1.1 sera inopposable à la Société et aux autres associés. En outre, chacun des associés reconnaît expressément que les engagements susvisés sont susceptibles d'exécution forcée et renoncent à se prévaloir des dispositions de l'article 1142 du Code civil, sans préjudice toutefois des dommages et intérêts qui pourraient être sollicités en réparation intégrale d'un préjudice.

b) *Promesse unilatérale de vente au profit de la société Novaxia Sarl*

Du seul fait de sa souscription ou de l'acquisition de ses actions, chaque commanditaire consent irrévocablement à la société Novaxia Sarl, avec faculté de substitution au profit de toute personne qu'elle désignerait (y compris, au profit notamment d'un ou plusieurs tiers qui se seraient portés acquéreurs à la suite d'un mandat de vente conféré par la gérance, comme exposé à l'article 17-6 ci-après, et que Novaxia Sarl aurait agréés), une promesse unilatérale de vente de l'intégralité des actions dont il est ou sera propriétaire (étant précisé qu'en cas d'absorption de la Société par une autre société, ou de fusion avec une ou plusieurs autres sociétés dans une société nouvelle, de décision de la Société entraînant l'échange des actions contre d'autres titres, la présente promesse portera sur les titres substitués). Novaxia Sarl accepte cette promesse de vente en tant que promesse seulement, sans prendre l'engagement d'acquérir, et se réserve le droit de la lever ou non.

En cas de levée de l'option par la société Novaxia Sarl, le prix global du prix de cession de l'ensemble des actions sera égal à la dernière valorisation « VL » disponible à la date de la « Notification d'Exercice de la Promesse » (les termes « ***VL*** » et « ***Notification d'Exercice de la Promesse*** » étant définis ci-après).

« ***VL*** » s'entend de la valeur liquidative de la Société (i.e, pour 100 % des actions) telle que calculée par un expert indépendant désigné par le Conseil de surveillance avec le vote favorable d'au moins un membre indépendant ou, dès lors que la Société sera gérée par une société de gestion de portefeuille, par un expert indépendant désigné par ladite société de gestion de portefeuille. La désignation de l'expert indépendant interviendra sur demande de la société Novaxia Sarl auprès du Conseil de surveillance ou, selon le cas, de la société de gestion de portefeuille, à compter du 1er octobre 2019, et en tout état de cause dans les trois (3) mois précédant la levée de l'option par la société Novaxia Sarl.

Les frais de l'expert seront supportés par la société Novaxia Sarl.

Si la présente promesse est levée par la société Novaxia Sarl dans le délai visé ci-après, , le prix des actions cédées par les commanditaires sera réparti selon l'ordre de priorité suivant, ce que chacun des commanditaires accepte expressément :

- Rang 1 : le prix de cession sera réparti entre les commanditaires (au prorata de leur quote part dans le capital de la Société à la Date de Réalisation de la Promesse), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir rembourser la valeur nominale de leurs actions dans la limite toutefois du prix de cession ;

- Rang 2 : s'il existe un solde (« ***Solde 1*** »), le Solde 1 sera réparti entre les commanditaires (au prorata de leur quote part dans le capital de la Société à la Date de Réalisation de la Promesse), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir rembourser l'éventuelle prime d'émission versée concomitamment à la souscription de leurs actions dans la limite toutefois du Solde 1 ;

- Rang 3 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1 et 2 (« ***Solde 2*** »), le Solde 2 sera réparti entre les commanditaires (au prorata de leur quote part dans le capital de la Société à la Date de Réalisation de la Promesse), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir verser une somme correspondant à un intérêt annuel de quatre (4) % capitalisé calculé sur la période courant, pour chaque souscription, entre la date de certificat du dépositaire des fonds relatif à ladite souscription (lors de la création de la Société ou lors d'augmentations de capital ultérieures) et la Date de Réalisation, sur la base :

    - du prix de souscription de leurs actions,
    - diminué du montant total (ou de la valeur) de toutes distributions de quelle que nature que ce soit déjà versées auxdites actions depuis leur souscription (dividendes, primes, réserves, remboursement de tout ou partie du nominal en cas de réduction de capital, etc).

Il est précisé que ce montant total sera apprécié au jour de la Date de Réalisation de la Promesse et que le taux de 4% sera calculé en prenant en compte la date de souscription des actions et la date des versements intervenus depuis cette date,

le tout dans la limite toutefois du Solde 2 (de sorte que l'intérêt annuel susvisé est un maximum).

- Rang 4 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1, 2 et 3 (« ***Solde 3*** »), le Solde 3 sera réparti (i) à concurrence de 33 % au profit de Novaxia Finance et (ii) à concurrence de 67 % au profit des commanditaires autres que Novaxia Finance, au prorata de leur quote part dans capital de la Société à la Date de Réalisation de la Promesse.

En cas de levée de la promesse :

- chacun des associés commanditaires s'engage à ce que ses actions soient cédées libres de toute sûreté, option, revendication, de tout droit préférentiel, ou autre restriction ou limitation de quelque nature que ce soit, autres que celles prévues par la loi ou par les statuts, et à ce qu'elles soient entièrement libérées.

- les actions seront cédées avec tous les avantages et obligations qui y sont attachés, en particulier avec le droit à tout dividende non encore mis en paiement à la « Date de Réalisation » (telle que ce terme est défini ci-après).

Dans l'hypothèse où Novaxia Sarl souhaiterait lever la présente promesse, elle devra le notifier par tout moyen écrit, le même jour, à tous les commanditaires, à tout moment entre le 1er janvier 2020 et le 31 décembre 2025 à minuit, en indiquant à chacun d'entre eux la valorisation VL déterminée par l'expert indépendant pour les besoins de cette opération et consécutivement (i) le prix de cession total des actions et (ii) une simulation de la répartition du prix de cession conformément aux stipulations ci-avant (rangs 1 à 4), étant précisé que les montants définitifs de cette répartition seront arrêtés à la Date de Réalisation (ci-après la « ***Notification d'Exercice de la Promesse***»). Dans l'hypothèse où Novaxia Sarl souhaiterait user de sa faculté de substitution dans la réalisation de la Promesse, elle le précisera dans la Notification d'Exercice de la Promesse en précisant l'identité de l'acquéreur.

Si la présente promesse est levée dans la période d'exercice visée ci-avant, la réalisation de la cession des actions (et concomitamment leur transfert de propriété) aura lieu dans un délai maximum de trois (3) mois à compter de la Notification d'Exercice de la Promesse (la « ***Date de Réalisation de la Promesse*** ») par :

- la remise par les commanditaires cédants des documents suivants dument signés : un ordre de mouvements portant sur le nombre d'actions cédées et trois exemplaires d'un imprimé cerfa n° 2759 constituant la notification à l'administration fiscale de la cession des actions, conformément à l'article 639 du Code général des impôts, que la société Novaxia Sarl (ou que la/les personnes qu'elle se serait substituée(s)) fera enregistrer à ses frais ;

- la remise par Novaxia Sarl (ou de la/des personnes qu'elle se serait substituée(s)) du paiement du prix de cession des actions, lequel s'effectuera comptant au choix du commanditaire concerné par chèque bancaire ou par virement bancaire sur un compte dont il aura préalablement communiqué les références à Novaxia Sarl.

Les délais ci-dessus se décomptent de manière calendaire, et il y a lieu de retenir pour les besoins des présents statuts, comme date de Notification d'Exercice de la Promesse par Novaxia Sarl, la date d'envoi de ladite notification, le cachet de la poste faisant foi.

Les modalités d'exécution forcée de la cession en cas de défaillance de l'associé commanditaire (régularisation par le gérant et/ou renonciation à l'article 1142 du Code civil) ainsi que la sanction d'une cession en violation du présent article, telles que décrites à l'article 10.1.1 a) ci-avant s'appliquent *mutatis mutandis* au titre du présent article 10.1.1. b).

10.1.2 La cession des actions s'opère, à l'égard de la Société et des tiers, par un ordre de mouvement de compte à compte. Ce mouvement est inscrit sur le registre des mouvements de titres.

Les frais de transfert des actions sont à la charge du cessionnaire, sauf convention contraire entre les parties.

La Société tient à jour au moins semestriellement la liste des personnes titulaires d'actions avec l'indication du domicile déclaré par chacune d'elles.

La propriété des actions résulte de leur inscription au nom du ou des titulaires sur les registres ou comptes tenus à cet effet par la Société ou par le mandataire désigné à cet effet.

10.2 Cession des Parts

Les Parts des associés commandités ne peuvent être représentées par des titres négociables.

Les Parts des associés commandités ne peuvent être cédées qu'avec le consentement de tous les associés commandités et associés commanditaires. Leur cession est constatée par un acte écrit, et rendue opposable à la Société dans les formes prévues par l'article 1690 du Code civil.

Cette disposition est applicable lorsqu'un associé commandité demande à abandonner cette qualité pour devenir commanditaire.

Nonobstant ce qui précède, un associé commandité peut céder une partie de ses Parts à un associé ou à un tiers étranger à la Société qu'avec le consentement de tous les associés commandités et de la majorité en nombre et en capital des associés commanditaires.

ARTICLE 11 - INDIVISIBILITE ET DEMEMBREMENT DES ACTIONS

Chaque action est indivisible à l'égard de la Société.

Les copropriétaires d'actions indivises sont représentés aux assemblées générales par l'un d'eux ou par un mandataire unique. En cas de désaccord, le mandataire est désigné en justice à la demande du copropriétaire le plus diligent.

Le droit de vote appartient à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires, et au nu-propriétaire dans les assemblées générales extraordinaires ou spéciales.

ARTICLE 12 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES

12.1 Responsabilité des associés commanditaires

Les associés commanditaires ne sont responsables en cette qualité que jusqu'à concurrence du montant de leurs apports.

12.2 Responsabilité des associés commandités

Les associés commandités répondent indéfiniment et solidairement des dettes sociales.

ARTICLE 13 - DESIGNATION DES GERANTS

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques ou morales, associés commandités ou non associés.

Le premier gérant est désigné ci-après à l'article 31 des présents statuts.

Au cours de la vie sociale, le ou les gérants sont nommés par le commandité ou, en cas de pluralité, à l'unanimité des associés commandités.

Si une personne morale est gérante, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civile et pénale que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de cette personne morale.

ARTICLE 14 - DUREE DES FONCTIONS DES GERANTS - CESSATION DES FONCTIONS DES GERANTS

Lorsque le gérant est un associé commandité, il exerce ses fonctions pendant une durée indéterminée.

Dans les autres cas, la durée de ses fonctions est fixée par la décision qui le nomme.

Les fonctions d'un gérant prennent fin à l'expiration, le cas échéant, de la durée de son mandat, ou lorsque la limite d'âge est atteinte, ou par son décès, son incapacité, sa démission ou sa révocation par seule décision de justice.

La démission d'un gérant n'est recevable que si elle est adressée au président du Conseil de surveillance et à chacun des associés commandités par lettre recommandée avec accusé de réception ou par lettre remise en main propre contre décharge, trois mois au moins avant la clôture de l'exercice en cours; elle prend effet à cette clôture.

Un gérant est révocable par le tribunal de commerce pour cause légitime, à la demande de tout associé ou de la Société.

Lorsque les fonctions d'un gérant prennent fin, la gérance est exercée par les gérants restants en fonction. En cas de vacance de la gérance, le commandité ou en cas de pluralité des commandités, l'assemblée générale ordinaire des commandités, est immédiatement convoqué(e) pour procéder à la nomination d'un ou plusieurs gérants dans les conditions prévues aux présents statuts.

ARTICLE 15 - LIMITE D'AGE DES GERANTS

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de gérant est fixée à 70 ans révolus.

Toute nomination faite en violation de l'alinéa qui précède est nulle.

Le gérant ayant atteint la limite d'âge reste en fonctions jusqu'à l'issue de la prochaine assemblée générale ordinaire annuelle des associés commanditaires et de celle des associés commandités.

ARTICLE 16 - REMUNERATION DES GERANTS

Le gérant percevra une rémunération de 90.000 € HT par an, calculé le cas échéant *prorata temporis*.

ARTICLE 17 - POUVOIRS DES GERANTS

17.1 Le ou les gérants sont investis des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société.

17.2 Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du gérant qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Toute limitation des pouvoirs d'un gérant est inopposable aux tiers.

17.3 Un commanditaire ne peut faire aucun acte de gestion externe, même en vertu d'une procuration, sans toutefois que les autorisations préalables, les avis et conseils, les actes de contrôle et de surveillance du Conseil de surveillance puissent constituer des actes de gestion externe.

En cas de non-respect de cette interdiction, le commanditaire est tenu solidairement avec les associés commandités des dettes des engagements sociaux qui résultent des actes prohibés. Suivant le nombre et l'importance de ceux-ci, il peut être déclaré solidairement obligé pour tous les engagements sociaux ou pour quelques-uns seulement.

17.4 Dans les rapports entre associés, le ou chacun des gérants doit agir dans la limite de l'objet social, et dans l'intérêt social.

17.5 Toute décision prise par au moins deux gérants donne lieu à l'établissement d'un procès-verbal. Les procès-verbaux sont enliassés par ordre de date tenus à la disposition du Conseil de surveillance et des associés commandités. Les copies ou extraits de procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par l'un des gérants ou le président du Conseil de surveillance.

17.6 Le ou chacun des gérants peut conférer tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés ; lorsque ce ou ces objets concernent une ou des opérations exigeant l'intervention de tous les gérants, le mandat doit également émaner de tous les gérants.

Par ailleurs, la gérance devra demander, à compter du 1er octobre 2020, aux associés s'ils l'autorisent à donner un mandat de vente de 100 % des titres de la Société à un prestataire externe (notamment une banque d'affaires) moyennant un prix qui ne pourra être en-deçà de la dernière VL disponible telle que définie à l'article 10.1.1 b) ci-dessus. Dans l'hypothèse où les associés donneraient un tel mandat, le ou les tiers acquéreurs agréés par ailleurs par Novaxia SARL pourront se substituer à cette dernière dans le bénéfice de la promesse de vente décrite audit article 10.1.1 b), de sorte que les commanditaires seront tenus de céder leurs actions dans les conditions visées à cet article.

ARTICLE 18 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

18-1 Composition. Nomination

La Société est pourvue d'un Conseil de surveillance composé d'au moins trois associés commanditaires. Les membres du Conseil de surveillance, personnes physiques ou morales, ne pourront pas avoir la qualité d'associé commandité ni celle de gérant.

Le Conseil de surveillance devra être composé d'au moins un membre indépendant répondant aux critères d'indépendance établis par le rapport AFEP-MEDEF de décembre 2008, étant précisé toutefois que ce membre pourra, sans remise en cause du caractère indépendant de son mandat, être également membre du Conseil de surveillance des sociétés NIO 3 IMMO PARIS NORD, NIO 3 IMMO PARIS SUD, NIO 3 HOTEL 3/4*, NIO 3 IMMO PARIS OUEST, NIO 3 IMMO PARIS EST, NIO 3 HOTEL 4/5*, NIO 3 IMMO QUART SUD EST, NIO 3 HOTEL 2/3*, NIO 3 IMMO DIVERSIFICATION.

Les personnes morales doivent, lors de leur nomination, désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était membre du Conseil de surveillance en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Ce mandat de représentant permanent lui est donné pour la durée de celui de la personne morale qu'il représente. Si la personne morale révoque le mandat de son représentant, elle est tenue de notifier cette révocation à la Société, sans délai, par lettre recommandée, ainsi que l'identité de son nouveau représentant permanent. Il en est de même en cas de décès, démission, ou empêchement prolongé du représentant permanent.

Nonobstant ce qui précède et conformément à la loi, les membres du Conseil de surveillance sont révocables à tout moment par l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires sans que cette dernière ait à justifier sa décision.

Les membres du Conseil de surveillance sont rééligibles.

Les membres du Conseil de surveillance qui, au cours de leur mandat, viendraient à perdre leur qualité d'actionnaire, seront réputés démissionnaires d'office.

En cas de vacance par suite de décès, de démission ou autre cause, ou si le nombre des membres du Conseil de surveillance est inférieur au minimum ci-dessus fixé, le Conseil de surveillance peut pourvoir provisoirement à la nomination de nouveaux membres dans la limite ci-dessus fixée ; il est même tenu de le faire dans les quinze jours qui suivent la vacance si le nombre de ses membres est descendu en dessous de trois. Ces nominations sont ratifiées par la plus prochaine assemblée générale des associés commanditaires.

Le membre remplaçant ne demeure en fonctions que pendant le temps restant à courir jusqu'à l'expiration des fonctions de son prédécesseur.

Si les nominations provisoires ne sont pas ratifiées par l'assemblée générale, les délibérations prises par le Conseil de surveillance n'en demeurent pas moins valables.

18-2 Limite d'âge

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de membre du Conseil de surveillance est fixée à 85 ans révolus. Le membre ayant atteint cette limite d'âge reste toutefois en fonctions jusqu'à l'issue de la plus prochaine assemblée générale ordinaire annuelle des associés commanditaires.

18-3 Bureau et réunions du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance nomme parmi ses membres un président pour une durée qui ne peut être supérieure à celle de son mandat de membre du Conseil de surveillance ; il choisit en outre un secrétaire qui peut être pris parmi ses membres ou en dehors d'eux. En cas d'absence du président, le Conseil désigne un de ses membres comme président de séance.

Le Conseil se réunit, sur la convocation de son président ou de la moitié de ses membres, aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, et au moins tous les six mois, soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la lettre de convocation. Il peut être aussi convoqué par un gérant

statutaire de la Société.

Il est tenu un registre de présence qui est signé par les membres du Conseil de surveillance participant à la séance.

Les délégués du comité d'entreprise, s'il en existe, sont convoqués à chaque séance en conformité de la loi. Les commissaires aux comptes doivent être convoqués aux réunions du conseil de surveillance qui examinent les comptes annuels ou intermédiaires.

Tout membre du Conseil de surveillance pourra se faire représenter par un autre membre du conseil, mais chaque membre ne pourra disposer que d'un seul pouvoir au cours d'une même séance.

La présence de la moitié des membres (présents ou représentés) du Conseil de surveillance au moins est nécessaire pour la validité de ses délibérations.

Les délibérations sont prises à la majorité des membres présents ou représentés ; en cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Le ou les gérant(s) statutaire(s) ont le droit d'assister à titre consultatif aux séances du Conseil de surveillance, auxquelles ils doivent être convoqués.

Les délégués du comité d'entreprise assistent à la séance avec voix consultative.

Les délibérations du Conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux transcrits ou enliassés dans un registre spécial ; ils sont signés par le président et le secrétaire, ou par la majorité des membres présents.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par le gérant statutaire ou par l'un des gérants statutaires s'il en existe plusieurs, et en outre par l'un des membres du Conseil de surveillance.

18-4 Fonctions du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la Société. Il dispose notamment à cet effet des mêmes pouvoirs que les commissaires aux comptes. Cependant la fonction dévolue au Conseil de surveillance est plus étendue que celle confiée aux commissaires aux comptes, qui n'effectuent pas un contrôle de la gestion de la Société.

Le Conseil de surveillance fait un rapport à l'assemblée générale ordinaire annuelle, dans lequel il signale, notamment, les irrégularités et inexactitudes relevées dans les comptes de l'exercice. Ce rapport est mis à la disposition des associés commanditaires qui peuvent en prendre connaissance au siège social, à compter de la convocation à l'assemblée générale.

Il est saisi en même temps que les commissaires aux comptes des documents mis à la disposition de ceux-ci.

Il peut convoquer l'assemblée générale des associés commanditaires ainsi que l'assemblée des associés commandités, après en avoir informé par écrit la gérance.

18-5 Rémunération

Il peut être alloué au Conseil de surveillance une rémunération annuelle (à titre de jetons de présence) fixée par l'assemblée générale ordinaire des commanditaires, sans qu'il soit besoin de recueillir l'accord des commandités, dont le montant est porté dans les frais généraux.

Le Conseil de surveillance répartit cette rémunération librement entre ses membres.

La rémunération du président est fixée par le Conseil de surveillance.

18-6 Durée du mandat des membres du Conseil de surveillance

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour une durée de 6 exercices, et renouvelés par l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires, sans que les commandités puissent participer à leur désignation.

Les membres du Conseil de surveillance sont rééligibles.

Les fonctions d'un membre du Conseil de surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé, et tenue dans l'année au cours de laquelle expire son mandat.

ARTICLE 19 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

19-1 Le contrôle de la Société est exercé, concurremment avec le Conseil de surveillance, par un ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires et un ou plusieurs commissaires suppléants, remplissant les conditions fixées par les articles L.820-1 et suivants du Code de commerce, désignés pour six exercices, et qui accomplissent leurs missions dans les conditions et avec les pouvoirs prévus par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, et notamment par les articles L.823-9 et suivants du Code de commerce.

19-2 Le ou les commissaires aux comptes sont désignés par l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires et sont rééligibles ; toutefois, les premiers commissaires sont désignés ci-après à l'article 32.

Ils doivent être convoqués à la séance du Conseil de surveillance qui arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les réunions d'assemblées d'associés commanditaires.

ARTICLE 20 - CONVENTIONS REGLEMENTEES

20-1 Toute convention entre la Société et l'un de ses gérants, ou l'un des membres de son Conseil de surveillance, ou l'un de ses associés commanditaires détenant une fraction des droits de vote supérieure à 10%, ou s'il s'agit d'une société actionnaire, la société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, soit directement, soit indirectement, soit par personne interposée, doit être soumise à l'autorisation préalable du Conseil de surveillance.

Il en est ainsi même pour les conventions entre la Société et une autre entreprise si l'un des gérants ou l'un des membres du Conseil de surveillance de la Société est propriétaire, associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, directeur général, membre du directoire ou membre du conseil de surveillance de l'entreprise.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux conventions portant sur des opérations courantes de la Société et conclues à des conditions normales.

Le gérant ou le membre intéressé du Conseil de surveillance ou le commanditaire est tenu d'informer ledit Conseil dès qu'il a connaissance d'une convention soumise à autorisation. Il ne peut, le cas échéant, prendre part au vote sur l'autorisation sollicitée.

Le président du Conseil de surveillance donne avis aux commissaires aux comptes de toutes les conventions autorisées visées ci-dessus dans le délai d'un mois à compter de leur conclusion et soumet celles-ci à l'approbation de la plus prochaine assemblée générale.

Lorsque l'exécution des conventions conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs a été poursuivie au cours du dernier exercice, les commissaires aux comptes sont informés de cette situation dans le délai d'un mois à compter de la clôture de l'exercice.

20-2 A peine de nullité du contrat, il est interdit aux gérants et aux membres du Conseil de surveillance, autres que les personnes morales, de contracter, sous quelque forme que ce soit, des emprunts auprès de la Société, de se faire consentir par elle un découvert en compte courant ou autrement, ainsi que de faire cautionner ou avaliser par elle leurs engagements envers les tiers.

Cette interdiction s'applique aux représentants permanents des personnes morales exerçant les fonctions de gérant ou membre du conseil de surveillance. Elle s'applique également aux conjoints, ascendants et descendants de toutes personnes visées au présent paragraphe, ainsi qu'à toute personne interposée.

ARTICLE 21 - EXPRESSION DE LA VOLONTE DE TOUS LES ASSOCIES

21-1 Sous réserve des exceptions découlant d'une disposition expresse des présents statuts, les décisions des associés commanditaires ne sont opposables aux associés, à la Société, comme aux tiers, qu'après constatation de la concordance de la volonté exprimée par les associés commandités, avec le vote de l'assemblée générale des associés commanditaires, et le cas échéant, dans les cas prévus par le Code de commerce, le vote de l'assemblée générale des associés porteurs d'actions de préférence.

21-2 La concordance requise résulte d'un procès-verbal dressé par la gérance faisant mention expresse du résultat de la double consultation.

21-3 Les procès-verbaux sont établis à la suite les uns des autres sur le registre spécial des délibérations d'associés, tenu dans les conditions visées par la loi.

ARTICLE 22 - DECISIONS DES ASSOCIES COMMANDITES

Les décisions des commandités sont prises en Assemblée ou par consultation écrite.

Toutefois, la consultation écrite n'est pas possible et une Assemblée est obligatoire dans les trois cas suivants :

- pour l'approbation des comptes annuels,
- lorsque la réunion a été demandée par l'un des commandités,
- pour l'approbation d'une modification du capital social prévue par un projet de plan de sauvegarde ou de redressement de la Société.

22.1 Assemblée des commandités

22.1.1 Convocation

L'assemblée des associés commandités est convoquée par la gérance ou par le Conseil de surveillance ou par le liquidateur quinze jours au moins avant la date fixée pour la réunion par lettre simple ou recommandée avec demande d'avis de réception.

L'assemblée se réunit au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la lettre de convocation.

L'assemblée peut également valablement délibérer sur convocation verbale si tous les associés sont présents ou représentés.

22.1.2 Tenue

L'assemblée est présidée par le plus âgé des gérants associés présents. A défaut, l'assemblée convoquée désigne le président de séance. L'assemblée convoquée par un mandataire de justice est présidée par ce dernier. Pendant la liquidation, la présidence est exercée par le liquidateur.

Un associé peut se faire représenter par un autre associé commandité.

Un associé ne peut représenter qu'un seul commandité.

22.1.3 Procès-verbal

Toute délibération des associés est constatée par un procès-verbal qui indique la date et le lieu de réunion, les noms et prénoms des associés présents, les documents et rapports soumis à la discussion, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

Sous réserve des adaptations découlant de la catégorie d'associés consultés, le texte des résolutions est identique à celui des résolutions qui sont soumises d'autre part à l'assemblée générale des associés commanditaires.

Le procès-verbal doit être signé par chacun des associés présents.

Les copies ou extraits de procès-verbaux sont valablement certifiés conformes par le gérant, ou en cas de pluralité de gérants, par l'un d'eux.

22-2 Consultation écrite

Les associés commandités peuvent être consultés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La lettre contient le texte des projets de résolution, lequel - sous réserve des adaptations découlant de la catégorie d'associés consultés - est rédigé dans les mêmes termes que celui des résolutions qui sont d'autre part soumises à l'assemblée générale des associés commanditaires, ainsi que tous les documents prévus par la loi.

L'associé exprime sa décision, au pied de chaque résolution, par mention manuscrite: « OUI » ou « NON », l'absence de mention équivalente à un « OUI », et fait retour du texte des résolutions par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postée dans les dix jours de la réception de la lettre de consultation.

Le procès-verbal rédigé par la gérance fait mention de la consultation écrite et la réponse de chaque associé lui est annexée.

22-3 Majorité

Sous réserve d'autres dispositions expresses et impératives des présents statuts ou de la loi, les décisions des associés commandités sont prises dans les conditions suivantes:

- décisions extraordinaires à l'unanimité de tous les associés commandités. Toutefois, la transformation de la société en société anonyme ou en société à responsabilité limitée est décidée avec l'accord de la majorité des associés commandités ;
- décisions ordinaires : à la majorité en nombre des associés commandités.

ARTICLE 23 - ASSEMBLEES D'ASSOCIES COMMANDITAIRES

Les décisions des commanditaires sont prises en Assemblée.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent qu'en ce qu'elles ne contredisent pas (i) les règles fixées par le Code de commerce aux assemblées générales ordinaires et extraordinaires des sociétés anonymes, dans la mesure où ces dernières régissent à tous égards les assemblées d'associés commanditaires, et (ii) celles visées par l'article L.226-1 et suivants du Code précité.

23-1 Nature des assemblées

Les assemblées générales ordinaires sont celles qui sont appelées à prendre toutes décisions qui ne modifient pas les statuts.

Les assemblées générales extraordinaires sont celles appelées à décider ou autoriser des modifications directes ou indirectes des statuts.

Les assemblées spéciales réunissent les titulaires d'actions d'une catégorie déterminée pour statuer sur une modification des droits des associés commanditaires de cette catégorie.

Les délibérations des assemblées générales obligent tous les associés commanditaires, même absents, dissidents ou incapables.

23-2 Convocation des assemblées

Les assemblées générales sont convoquées soit par la gérance, ou à défaut par le Conseil de surveillance, ou par le ou les commissaires aux comptes, soit par un mandataire désigné par le président du tribunal de commerce statuant en référé à la demande d'un ou de plusieurs associés commanditaires réunissant au moins 5% du capital.

En cas de pluralité de gérants, chacun des gérants peut procéder à la convocation.

Pendant la période de liquidation, les assemblées sont convoquées par le ou les liquidateurs.

Les assemblées générales sont réunies au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans l'avis de convocation.

La convocation est faite par lettre simple ou par courrier électronique (sous réserve dans ce dernier cas d'avoir recueilli préalablement l'accord du commanditaire concerné), quinze jours au moins avant la date prévue pour la réunion, à moins qu'un commanditaire ne sollicite un autre mode de convocation dans les formes prévues pour les sociétés anonymes.

23-3 Ordre du jour

L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs associés commanditaires, représentant la fraction du capital social et agissant dans les conditions et délais fixés par la loi, ont la faculté de requérir par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour, lequel ne peut être modifié sur deuxième convocation.

Elle peut toutefois, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs membres du Conseil de surveillance et procéder à leur remplacement dans les conditions fixées par la loi.

23-4 Accès aux assemblées - Pouvoirs

Tout commanditaire a droit d'assister aux assemblées générales et de participer aux délibérations. Il peut également s'y faire représenter conformément à la législation en vigueur.

23-5 Feuille de présence

A chaque assemblée est tenue une feuille de présence contenant les indications prescrites par la loi. Cette feuille de présence, dûment émargée par les associés commanditaires présents et les mandataires à laquelle sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire, ainsi que les formulaires de vote par correspondance, est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée.

23-6 Bureau

Les assemblées sont présidées par le gérant ou par les gérants s'ils sont plusieurs.

Si l'assemblée est convoquée par le Conseil de surveillance, elle est présidée par le président du Conseil ou l'un de ses membres désignés à cet effet.

En cas de convocation par les commissaires aux comptes ou par un mandataire de justice, l'assemblée est présidée par celui ou l'un de ceux qui l'ont convoquée.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par deux associés commanditaires présents et acceptant, représentant tant par eux-mêmes que comme mandataires, le plus grand nombre d'actions.

Le bureau ainsi composé désigne un secrétaire qui peut ne pas être commanditaire.

23-7 Procès-verbaux

Les délibérations des assemblées sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial, coté et paraphé.

Toutefois, ces procès-verbaux peuvent être établis sur des feuillets mobiles numérotés et paraphés sans discontinuité.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés par l'un des gérants.

Après la dissolution de la Société et pendant la liquidation, les copies ou extraits sont valablement certifiés par le seul liquidateur.

23-8 Vote

Chaque action donne droit à une voix.

23-9 Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire est réunie au moins une fois l'an, dans les six mois de la clôture de l'exercice social pour statuer sur les comptes de cet exercice, sous réserve de prolongation de ce délai par décision de justice.

Elle ne délibère valablement sur première convocation que si les associés commanditaires présents, représentés ou ayant eu recours au vote par correspondance possèdent au moins le cinquième des actions ayant le droit de vote.

Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Elle statue à la majorité des voix dont disposent les associés commanditaires présents, représentés ou ayant régulièrement recouru au vote par correspondance.

La validité de ses décisions est soumise à la concordance avec les décisions des associés commandités, prises dans les conditions indiquées à l'article 22.

23-10 Assemblée générale extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts, dans toutes leurs dispositions, les modifications quelles qu'elles soient, autorisées par la loi.

Elle ne peut augmenter les engagements des associés commanditaires sous réserves des opérations résultant d'un regroupement d'actions régulièrement effectué.

L'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement que si les associés commanditaires présents, représentés ou ayant recouru au vote par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, le quart, et sur deuxième convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote.

A défaut de ce dernier quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée avec même quorum du cinquième à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée.

Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les commanditaires présents, représentés ou ayant régulièrement recouru au vote par correspondance, la validité de ses décisions étant soumise à la concordance avec les décisions des associés commandités, prises dans les conditions indiquées à l'article 22.

Par dérogation légale aux dispositions qui précèdent, l'assemblée générale qui décide une augmentation de capital par voie d'incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission peut statuer aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale ordinaire, la validité de sa décision étant soumise à la concordance avec la décision des associés commandités, prise dans les conditions indiquées à l'article 22.

23-11 Assemblée spéciale

S'il existe plusieurs catégories d'actions, aucune modification ne peut être faite au droit des actions d'une de ces catégories sans vote conforme d'une assemblée générale extraordinaire ouverte à tous les associés commanditaires, et en outre sans vote également conforme d'une assemblée spéciale ouverte aux seuls propriétaires d'actions de la catégorie intéressée.

Les assemblées spéciales sont convoquées dans les mêmes conditions que l'assemblée générale extraordinaire.

Elles ne délibèrent valablement que si les associés commanditaires concernés présents, représentés ou ayant recouru au vote par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, le tiers, et sur deuxième convocation, le cinquième des actions concernées. Les délibérations sont valablement prises à la majorité des deux tiers des voix des commanditaires présents ou représentés.

ARTICLE 24 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

Par dérogation à ce qui précède, le premier exercice social prendra fin le 31 décembre 2015.

ARTICLE 25 - COMPTES ANNUELS

25-1 A la clôture de chaque exercice, la gérance dresse l'inventaire et les comptes annuels, puis établit le rapport de gestion.

Le cas échéant, la gérance établit et publie les comptes consolidés, ainsi que le rapport sur la gestion du groupe.

25-2 Dans le délai de six mois après chaque clôture de l'exercice, l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires et celle des associés commandités approuvent les comptes annuels, connaissance prise du rapport de gestion et du rapport des commissaires aux comptes; s'il y a lieu, les comptes consolidés et le rapport sur la gestion du groupe sont présentés à ces assemblés.

Toutes mesures d'information et de communication sont en conformité avec la loi.

25-3 Les comptes annuels sont publiés dans les conditions prévues par la loi.

ARTICLE 26 - DROITS AUX BENEFICES

Sur le bénéfice de chaque exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, sont tout d'abord prélevées les sommes à porter en réserve en application de la Loi.

Ainsi, il est prélevé 5 % pour constituer le fonds de réserve légale ; ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque ledit fonds atteint le dixième du capital social ; il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la réserve légale est descendue en dessous de cette fraction.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes portées en réserve en application de la Loi ou des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Sur ce bénéfice, l'assemblée générale prélève, ensuite, les sommes qu'elle juge à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau.

Le solde, s'il en existe, est attribué aux associés sous forme de dividende conformément aux dispositions qui suivent. Le montant du dividende revenant aux actions et aux Parts sera déterminé et réparti selon les ordres de priorité suivants : ce que chacun des commanditaires et commandités accepte expressément :

- Rang 1 : le dividende sera réparti entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir rembourser, selon leur qualité de commanditaire ou de commandité, la valeur nominale de leurs actions et/ou le montant de leur apport en contrepartie duquel ils ont reçus des Parts dans la limite toutefois du dividende ;

- Rang 2 : s'il existe un solde (« ***Solde 1*** »), le Solde 1 sera réparti entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir rembourser l'éventuelle prime d'émission versée concomitamment à la souscription de leurs actions, dans la limite toutefois du Solde 1 ;

- Rang 3 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1 et 2 (« ***Solde 2*** »), le Solde 2 sera réparti entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres

détenus par chacun d'eux - actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir verser une somme correspondant à un intérêt annuel de quatre (4) % capitalisé calculé sur la période courant, pour chaque souscription, entre la date de certificat du dépositaire des fonds relatif à ladite souscription ou la date de versement des sommes représentatives des Parts (lors de la création de la Société ou lors de souscriptions ultérieures) et la date de décision de la distribution , sur la base :

- du prix de souscription de leurs actions et/ou Parts,
- diminué du montant total (ou de la valeur) de toutes distributions de quelle que nature que ce soit déjà versées auxdites actions et Parts depuis leur souscription (dividendes, primes, réserves, remboursement de tout ou partie du nominal en cas de réduction de capital, etc).
  Il est précisé que ce montant total sera apprécié au jour de la décision de distribution et que le taux de 4% sera calculé en prenant en compte la date de souscription des actions et Parts et la date des versements intervenus depuis cette date.

le tout dans la limite toutefois du Solde 2 (de sorte que l'intérêt annuel susvisé est un maximum).

- Rang 4 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1, 2 et 3 (« ***Solde 3*** »), le Solde 3 sera réparti (i) à concurrence de 33 % au profit de Novaxia Finance et (ii) à concurrence de 67 % au profit des commanditaires autres que Novaxia Finance et des commandités, au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution.

L'assemblée générale peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves facultatives, soit pour fournir ou compléter un dividende, soit à titre de distribution exceptionnelle, le tout selon la répartition entre les associés conforme aux dispositions susvisées; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont distribués par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

Les pertes, s'il en existe, sont, après l'approbation des comptes par l'assemblée générale, inscrites à un compte spécial pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

ARTICLE 27 - AFFECTATION

Après approbation des comptes et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires et celle des associés commandités déterminent la part de celles-ci attribuée aux associés sous forme de dividende dans les conditions visées à l'article 26 ci-avant.

L'écart de réévaluation n'est pas distribuable.

S'il y a lieu, l'assemblée affecte la part non distribuée du bénéfice distribuable de l'exercice dans les proportions qu'elle détermine, soit à un ou plusieurs fonds de réserves, généraux ou spéciaux, qui restent à la disposition, soit au compte « report à nouveau ».

Les pertes, s'il en existe, sont portées en report à nouveau à moins que l'assemblée ne décide de les compenser avec les réserves existantes.

ARTICLE 28 - DISSOLUTION

La Société n'est pas dissoute par le décès, la dissolution, l'incapacité, la faillite personnelle, la mise en redressement ou en liquidation judiciaire, l'interdiction d'exercer une profession commerciale frappant l'un des associés commandités. En cas de décès, la Société continue avec les héritiers de l'associé décédé, dans les conditions prévues à l'article L.222-10 du Code de commerce. Il en est de même en cas de survenance de l'un des évènements affectant un commanditaire.

La Société n'est pas non plus dissoute par la cessation des activités d'un gérant, associé ou non.

L'associé commandité en cause perd sa qualité d'associé commandité, mais reste commanditaire, s'il l'était déjà avant cet évènement. Il a droit au remboursement de la valeur des droits attachés à sa qualité d'associé commandité. Ce remboursement, dont la valeur sera fixée, en cas de désaccord entre les parties, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, sera à la charge des associés commandités par parts égales.

Les associés, par décision prise dans les conditions prévues pour la modification des statuts, peuvent également dissoudre la société par anticipation.

ARTICLE 29 - LIQUIDATION

La liquidation de la Société dissoute intervient dans les conditions fixées par le Code de commerce.

Le ou les liquidateurs, sauf décision contraire de l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires, continue(nt) les affaires en cours jusqu'à leur achèvement.

Le boni de liquidation est réparti selon les mêmes conditions et rangs que ceux fixés à l'article 26 ci-avant, étant précisé que les termes « la date de la décision de distribution » figurant audit article 26 sont remplacés par « à la date de la décision de liquidation ».

ARTICLE 30 - CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la Société ou de sa liquidation, soit entre les associés commanditaires et la Société, soit entre les associés commanditaires eux-mêmes, au sujet des affaires sociales, sont soumises à la juridiction des tribunaux compétents du lieu du siège social.

ARTICLE 31 - NOMINATION DU GERANT

I.- Le premier gérant de la Société est :

> **La société Novaxia Gestion,**
> Société à responsabilité limitée au capital de 1.000 €, dont le siège social est sis 13 rue d'Uzès - 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 520 656 570, représentée par son gérant, Monsieur Joachim Azan.

La société Novaxia Gestion déclare en outre qu'à sa connaissance, il n'existe à son égard aucune incompatibilité d'exercice du mandat de gérant, qu'elle ou son représentant permanent ne fait pas l'objet d'une quelconque mesure ou décision d'interdiction de gérer une société commerciale; qu'en conséquence, elle accepte le mandat de gérant.

II - La société Novaxia Gestion exercera ses fonctions pendant une durée indéterminée jusqu'à ce que la société Novaxia Asset Management (NAM), société de gestion de portefeuille en cours de création, soit agréée comme telle par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Dès lors que cet agrément sera obtenu, NAM se substituera à la société Novaxia Gestion pour exercer les fonctions de Gérant (non commandité) de la Société pour une durée indéterminée.

ARTICLE 32 - NOMINATION DES MEMBRES DES ORGANES DE CONTROLE

I - Nomination des membres du Conseil de surveillance

Sont nommés premiers membres du Conseil de surveillance :

- **Monsieur Richard Wrigley**, demeurant 105 rue Notre Dame des Champs à Paris (75006), né le 21 février 1948 à Heswall (Royaume-Uni), de nationalité britannique ;

- **Monsieur Daves Taieb,** demeurant 125 Avenue de Villiers à Paris (75017), né le 22 juillet 1974 à Tunis, de nationalité française ;

- **Monsieur Xavier Sterlin** demeurant 197 rue du Temple à Paris (75), né le 07 septembre 1966 à Toulouse, de nationalité française ;

Associés commanditaires, lesquels déclarent remplir la condition de limite d'âge exigée par l'article 18 ci-dessus ; qu'à leur connaissance, il existe à leur égard aucune incompatibilité d'exercice du mandat de membre du Conseil de surveillance, qu'ils ne font pas l'objet d'une quelconque mesure ou décision d'interdiction de contrôler la gestion d'une société commerciale ; qu'en conséquence, ils acceptent le mandat ci-dessus.

En outre, Monsieur Daves Taieb déclare qu'il répond aux critères d'indépendance décrits au Code AFEP/MEDEF et aux présents statuts, étant précisé toutefois qu'il pourra, sans remise en cause du caractère indépendant de son mandat, être également membre du Conseil de surveillance des sociétés NIO 3 IMMO PARIS NORD, NIO 3 IMMO PARIS SUD, NIO 3 HOTEL ¾*, NIO 3 IMMO PARIS OUEST, NIO 3 IMMO PARIS EST, NIO 3 HOTEL 4/5*, NIO 3 IMMO QUART SUD EST, NIO 3 HOTEL 2/3*, NIO 3 IMMO DIVERSIFICATION.

Les membres du Conseil de surveillance exerceront leurs fonctions aux conditions de durée définies à l'article 18 ci-dessus.

II - Nomination des premiers commissaires aux comptes

Sont nommés commissaires aux comptes :

- **Commissaire aux comptes titulaire**: Monsieur Jean Besson, commissaire aux comptes situé 6 Allée du Garde Messier – 91370 Verrieres-le-buisson, membre de la compagnie régionale des commissaires aux comptes de Paris ;
- **Commissaire aux comptes suppléant** : Monsieur Yann Souris, commissaire aux comptes situé 17 rue Jeanne Braconnier - 92360 Meudon la Forêt, membre de la compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles.

Lesquels ont préalablement déclarés qu'ils sont régulièrement inscrits sur la liste visée à l'article L.822-1 du Code de commerce, et qu'il n'existe à leur connaissance aucune cause d'interdiction ou d'incompatibilité pour l'exercice de la mission de commissaires aux comptes de la Société présentement constituée; qu'en conséquence ils acceptent cette mission.

ARTICLE 33 - ANNEXES AUX STATUTS

Sont annexés aux statuts, à savoir:

- L'état des actes accomplis pour le compte de la société en formation (annexe n°1),
- Le rapport du commissaire aux avantages particuliers (annexe n°2).

ARTICLE 34 - ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION – POUVOIR AU GERANT

Conformément à la loi, la Société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation au registre du Commerce et des Sociétés.

En attendant l'accomplissement de la formalité d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, les associés soussignés donnent mandat exprès à la société Novaxia Gestion, société à responsabilité limitée au capital de 1.000 €, dont le siège social est sis 13 rue d'Uzès – 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 520 656 570, représentée par son gérant, Monsieur Joachim Azan :

- D'ouvrir tout compte bancaire ou postal,
- Accomplir les démarches administratives et la prospection nécessaires à la constitution et à la mise en route de l'activité sociale,
- Passer et souscrire, pour le compte de la Société en formation, les actes et engagements entrant dans l'objet statutaire et conformes à l'intérêt social, à l'exclusion de ceux pour lesquels il est requis une autorisation préalable des associés.

Ces actes et engagements seront repris par la Société du seul fait de son immatriculation au registre de Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 35 - FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présents statuts sont à la charge de la Société, portés aux frais généraux dès le premier exercice social et avant toute distribution de bénéfice. En attendant l'immatriculation de la Société, ils seront avancés par les associés commanditaires ou l'un d'entre eux.

ARTICLE 36 - POUVOIRS

Tous pouvoirs sont conférés aux porteurs d'originaux, copies ou extraits certifiés conformes des présents statuts en vue de l'accomplissement de toutes formalités.

ANNEXE 1

Etats des actes accomplis pour le compte de la société en formation avant la signature des statuts

- Ouverture d'un compte bancaire auprès de la banque Palatine située au 12 rue Colbert à Versailles (78) pour dépôt des fonds composant le capital social ;
- Mise à disposition de locaux pour l'établissement du siège social de la Société par la SCI UZES 13

ANNEXE 2

Rapport du commissaire aux avantages particuliers

MARIE-CHRISTINE RAYMOND

19, AVENUE DE MESSINE
75 008 PARIS

Société NIO 3 IMMO PARIS SUD
13, rue d'Uzès
75 002 PARIS

RAPPORT DU COMMISSAIRE

AUX APPORTS

CHARGE D'APPRECIER LES AVANTAGES PARTICULIERS

DROITS PARTICULIERS

AU PROFIT DE PERSONNES NOMMEMENT DESIGNEES

RAPPORT DU COMMISSAIRE
AUX APPORTS
CHARGE D'APPRECIER LES AVANTAGES PARTICULIERS

Messieurs les Associés,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par décision unanime des associés fondateurs en date du 11 mars 2014 concernant les droits particuliers stipulés au profit de personnes nommément désignées par la société NIO 3 IMMO PARIS SUD, j'ai établi le présent rapport prévu aux articles L 225-14 et R 225-14 du Code de commerce.

Il m'appartient de décrire et d'apprécier les droits particuliers stipulés au profit de personnes nommément désignées.

A cet effet, j'ai effectué les diligences estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

A aucun moment, je ne me suis trouvée dans l'un des cas d'incompatibilité, d'interdiction ou de déchéance prévus par la loi.

Le présent rapport ne peut pas être utilisé dans un autre contexte que cette opération.

Il vous est présenté selon le plan suivant :

1. **Présentation de l'opération et description des avantages particuliers,**
2. **Diligences accomplies et appréciation des avantages particuliers**
3. **Conclusion**

1. Présentation de l'opération et description des avantages particuliers

1.1 Présentation de l'opération

La société NIO 3 IMMO PARIS SUD est une société en commandite par actions au capital de 50 001,42 euros en cours d'immatriculation et son siège social est situé 13, rue d'Uzès 75 002 PARIS.

La Société a pour objet, en France ou au sein de l'Union Européenne :

- L'acquisition de tous terrains, immeubles, biens et droits immobilier ou volumes situés dans le secteur géographique visé à l'article 2 « dénomination sociale » ;
- Les activités de construction, sur les terrains ou dans les volumes acquis, d'immeubles en vue de leur vente ;
- La vente, en totalité ou par fractions, avant ou après achèvement, des constructions ainsi édifiées ;
- La prise de participations, à la création ou postérieurement, dans toutes sociétés de promotion immobilière exerçant dans le secteur géographique visé à l'article 2 « dénomination sociale » ;
- Et plus généralement toute activité de promotion immobilière (en ce compris l'initiation, l'étude, le financement, la réalisation, la gestion et la commercialisation d'affaires immobilières, l'aménagement et la mise en valeur de tous immeubles, locaux ou terrains situés dans le secteur géographique visé à l'article 2 « dénomination sociale », etc.) ;
- toutes opérations industrielles, financières, commerciales, civiles, mobilières et immobilières, notamment par le biais d'emprunts et garanties, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes de nature à favoriser son développement ou son extension, pourvu que ces opérations se situent dans le secteur géographique visé à l'article 2 « dénomination sociale ».

Le capital souscrit de 50 001,42 euros est divisé en 53 193 actions de 0,94 euros de nominal chacune, ainsi réparti entre les associés commanditaires :

- 1 action à la société NOVAXIA FINANCE
- 1 action à Monsieur Xavier STERLIN
- 1 action à Monsieur Richard WRIGLEY,
- 10 638 actions à Monsieur Daves TAIEB,
- 10 638 actions à Monsieur Daniel TAIEB,
- 10 638 actions à Monsieur Henri BENCHETRIT
- 10 638 actions à Monsieur Michel BENCHETRIT
- 10 638 actions à Monsieur Bruno KAHAN

La société NOVAXIA GESTION, unique associé commandité, indéfiniment et solidairement responsable des dettes sociales, reçoit à la constitution de la société une part d'associé commandité en contrepartie de son apport de 0,94 euros en numéraire.

Cette part n'entre pas dans la composition du capital social et ne donne pas droit à l'attribution d'actions représentatives d'une fraction du capital social. L'apport est affecté à un compte « Autres fonds propres ».

Il est envisagé de stipuler dans les statuts de la société en formation des avantages particuliers **au profit** d'une part, de **la société NOVAXIA SARL**, société à responsabilité limitée au capital de 2 739 000 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 491 385 615 et dont le siège social est situé 13, rue d'Uzès 75 002 Paris, et d'une part , **au profit de la société NOVAXIA FINANCE,** société par actions simplifiée au capital de 6 751 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 495 081 051 et dont le siège social est situé 13, rue d'Uzès 75 002 Paris.

Les modalités envisagées sont les suivantes :

L'article 10.1 des statuts de la société NIO 3 IMMO PARIS SUD en cours de formation prévoit un droit de préemption (a) et une promesse unilatérale de vente (b) de 100 % des actions au profit d'une personne nommément désignée, la société NOVAXIA SARL.

En cas de mise en œuvre de la promesse de vente, ce même article des statuts constitutifs stipule une répartition inégalitaire entre les associés du prix de cession des actions au profit d'un associé nommément désigné, la société NOVAXIA FINANCE.

L'article 26 - droits aux bénéfices - et l'article 27 – affectation - du projet de statuts prévoient une répartition inégalitaire des dividendes et des réserves distribuées au profit de la société NOVAXIA FINANCE.

L'article 29 du projet de statuts constitutifs stipule que la même répartition inégalitaire s'appliquerait au boni de liquidation au profit du même associé, la société NOVAXIA FINANCE.

1.2 Description des avantages particuliers

La description des droits et avantages particuliers effectuée ci-après de manière substantielle et simplifiée ne saurait se substituer à la définition exhaustive telle qu'elle figure dans les statuts.

1.2.1 Droit de préemption au profit de la société NOVAXIA SARL

L'article 10.1.1a) du projet de statuts stipule un droit de préemption au profit de la société NOVAXIA SARL dans ces termes : « Les associés commanditaires s'interdisent toute cession d'action(s) à titre onéreux (vente, échange, apport en société), avant de les avoir préalablement offertes par priorité à la société NOVAXIA SARL qui disposera d'un droit de préemption pour les acquérir ».

Ce même article fixe les modalités d'exercice de ce droit, notamment la notification du projet de cession, la notification de la volonté de préempter le cas échéant, le paiement du prix des actions préemptées.

1.2.2 Promesse unilatérale de vente au profit de la société NOVAXIA SARL et répartition inégalitaire du solde 3 du prix de cession entre les associés commanditaires au profit de la société NOVAXIA FINANCE

L'article 10.1.1. b) des statuts stipule que « chaque commanditaire consent irrévocablement à la société NOVAXIA SARL, avec faculté de substitution au profit de toute personne qu'elle désignerait (y compris, au profit notamment d'un ou plusieurs tiers (...), **une promesse unilatérale de vente de l'intégralité des actions** dont il est ou sera propriétaire (...). »

La société NOVAXIA SARL accepte cette promesse de vente sans prendre l'engagement d'acquérir, et **se réserve le droit de la lever ou non**.

Le prix de cession de l'ensemble des actions sera égal à la **valeur liquidative** de la société à la date de la notification d'exercice de la promesse et **calculée par un expert indépendant.**

Le prix des actions cédées par les commanditaires (au prorata de leur quote-part dans le capital de la société) sera réparti selon l'ordre de priorité suivant :

- rang 1 : remboursement de la valeur nominale dans la limite du prix de cession,
- rang 2 : s'il existe un solde (solde 1), remboursement de l'éventuelle prime d'émission,
- rang 3 : s'il existe un solde (solde 2), versement d'une somme correspondant à un intérêt annuel au taux de 4% capitalisé sur la base du prix de souscription diminué du montant des distributions,
- rang 4 : s'il existe un solde (solde 3), répartition à concurrence de :

33% au profit de NOVAXIA FINANCE et 67 % au profit des autres commanditaires.

Les conditions et modalités de la réalisation de cette promesse de vente sont contenues dans l'article 10.1.1. b) des statuts.

1.2.3 Répartition inégalitaire des dividendes et des réserves distribuées au profit de la société NOVAXIA FINANCE.

Aux termes mêmes de l'article 27 des statuts - Affection – « Après approbation des comptes et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires et celle des associés commandités déterminent la part de celles-ci attribuée aux associés sous forme de dividende **dans les conditions visées à l'article 26.** »

L'article 26 des statuts stipule que « le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes portées en réserve en application de la Loi ou des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Sur ce bénéfice, l'assemblée générale prélève, ensuite, les sommes qu'elle juge à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau.

Le solde, s'il en existe, est attribué aux associés sous forme de dividende conformément aux dispositions qui suivent. **Le montant du dividende revenant aux actions et aux Parts sera déterminé et réparti selon les ordres de priorité suivants,** ce que chacun des commanditaires et commandités accepte expressément :

- Rang 1 : le dividende sera réparti entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir rembourser, selon leur qualité de commanditaire ou de commandité, **la valeur nominale de leurs actions** et/ou le montant de leur apport en contrepartie duquel ils ont reçus des Parts dans la limite toutefois du dividende ;

- Rang 2 : s'il existe un solde (« Solde 1 »), le Solde 1 sera réparti entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir rembourser **l'éventuelle prime d'émission** versée concomitamment à la souscription de leurs actions, dans la limite toutefois du Solde 1 ;

- Rang 3 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1 et 2 (« Solde 2 »), le Solde 2 sera réparti entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir verser une somme correspondant à **un intérêt annuel de quatre (4) % capitalisé** calculé sur la période courant, pour chaque souscription, entre la date de certificat du dépositaire des fonds relatif à ladite souscription ou la date de versement des sommes représentatives des Parts (lors de la création de la Société ou lors de souscriptions ultérieures) et la date de décision de la distribution , sur la base :

- du prix de souscription de leurs actions et/ou Parts,
- diminué du montant total (ou de la valeur) de toutes distributions de quelle que nature que ce soit déjà versées auxdites actions et Parts depuis leur souscription (dividendes, primes, réserves, remboursement de tout ou partie du nominal en cas de réduction de capital, etc.).

Il est précisé que ce montant total sera apprécié au jour de la décision de distribution et que le taux de 4% sera calculé en prenant en compte la date de souscription des actions et Parts et la date des versements intervenus depuis cette date, le tout dans la limite toutefois du Solde 2 **(de sorte que l'intérêt annuel susvisé est un maximum).**

- Rang 4 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1, 2 et 3 (« Solde 3 »), le Solde 3 sera réparti (i) à concurrence de **33 % au profit de Novaxia Finance** et (ii) à concurrence de **67 % au profit des commanditaires autres que Novaxia Finance et des commandités**, au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution.

L'assemblée générale peut décider **la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves facultatives,** soit pour fournir ou compléter un dividende, soit à titre de distribution exceptionnelle, le tout selon la répartition entre les associés conforme aux dispositions susvisées; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont distribués par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice. »

1.2.4 Répartition inégalitaire du boni de liquidation au profit de la société NOVAXIA FINANCE.

L'article 29 des statuts prévoit que le boni de liquidation est réparti selon les mêmes conditions et rangs que ceux fixés à l'article 26 et décrits ci-dessus.

2. Diligences accomplies et appréciation des avantages particuliers

2.1 Diligences accomplies

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires, au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission, en particulier :

- entretien avec les conseils de la société, tant pour prendre connaissance de l'opération envisagée que du contexte dans lequel elle se situe,
- examen du projet de statuts constitutifs,
- vérification du caractère licite des droits particuliers.

2.2 Appréciation des avantages particuliers

Selon la doctrine professionnelle applicable à cette mission, il ne m'appartient pas de juger du bien-fondé de l'octroi des avantages particuliers mais d'en apprécier le caractère financier, le cas échéant.

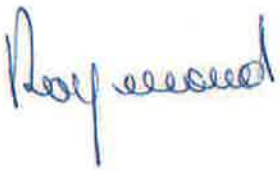
Les droits et avantages particuliers décrits ci-dessus sont des droits pécuniaires susceptibles de faire l'objet d'une évaluation.

A la date du présent rapport, la mise en œuvre de ces mécanismes présentent un caractère aléatoire en raison des aléas intrinsèques des événements les sous-tendant, notamment l'existence de bénéfices et de plus-values.

3. CONCLUSION

En conclusion de mes travaux, les avantages particuliers stipulés dans les statuts soumis à votre appréciation décrits ci-dessus et accordés au profit de personnes nommément désignées, la société NOVAXIA SARL, d'une part et la société NOVAXIA FINANCE, d'autre part, n'appellent pas d'observations de ma part.

Fait à Paris,
le 14 mars 2014



Le commissaire aux apports chargé d'apprécier les avantages particuliers

Marie-Christine Raymond

CERTIFIÉ CONFORME
À L'ORIGINAL

NOVAXIA GESTION
S.A.R.L. au capital de 1 000 €
R.C.S. Paris 520 656 570
13, rue d'uzès - 75002 PARIS

Joachim Atan
Gérant

NIO 3 IMMO QUART SUD EST
Société en commandite par actions
Au capital de 50.001,42 €
Siège social : 13 rue d'Uzès - 75002 Paris
2014B06579 RCS Paris

STATUTS

Mis à jour le 27 mars 2014

LES SOUSSIGNES :

- **La société Novaxia Gestion**
  Société à responsabilité limitée au capital de 1.000 €, dont le siège social est situé 13 rue d'Uzès - 75002 Paris immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 520 656 570, représentée par son gérant, Monsieur Joachim Azan ;
- **La société Novaxia Finance**
  Société par actions simplifiée au capital de 6.751 euros, dont le siège social est situé13 rue d'Uzès – 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 495 081 051, représentée par son Président Monsieur Joachim Azan ;
- **Monsieur Xavier Sterlin** demeurant 197 rue du Temple à Paris (75), né le 07 septembre 1966 à Toulouse, de nationalité française ;
- **Monsieur Richard Wrigley**, demeurant 105 rue Notre Dame des Champs à Paris (75006), né le 21 février 1948 à Heswall (Royaume-Uni), de nationalité britannique ;
- **Monsieur Daves Taieb,** demeurant 125 Avenue de Villiers à Paris (75017), né le 22 juillet 1974 à Tunis, de nationalité française ;
- **Monsieur Daniel Taieb,** demeurant 15 Rue Spontini à Paris (75116), né le 4 novembre 1969 à Issy-les-Moulineaux, de nationalité française ;
- **Monsieur Henri Benchetrit**, demeurant 27 Rue Cassiopée à Brice sous Forêt (95350), né le 28 mai 1953 à Oran, de nationalité française ;
- **Monsieur Michel Benchetrit**, demeurant 1 Rue Deleau à Neuilly sur Seine (92200), né le 11 juin 1962 à Versailles, de nationalité française ;
- **Monsieur Bruno Kahan**, demeurant 3B Square Lamartine à Paris (75116), né le 15 octobre 1950 à Boulogne Billancourt, de nationalité française ;

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts de la société en commandite par actions qu'ils ont convenu de constituer, connaissance prise notamment des conséquences liées aux dispositions particulières mentionnées dans lesdits statuts s'agissant (i) de la promesse unilatérale de vente de 100 % des actions de la Société consentie par les commanditaires au profit de la société Novaxia SARL, et (ii) de la répartition inégalitaire entre les associés du prix de cession des actions en cas de mise en œuvre de la promesse susvisée, du boni de liquidation en cas de liquidation de la Société et du montant des dividendes. Ces avantages ont donné lieu à l'établissement d'un rapport par un commissaire aux avantages particuliers désigné à l'unanimité des fondateurs.

ARTICLE I - FORME - ASSOCIES

Il existe entre les associés et propriétaires des actions créées ci-après et de toutes celles qui le seraient ultérieurement une société en commandite par actions, laquelle est constituée entre les soussignés, qui prennent respectivement les qualités suivantes :

- **La société Novaxia Gestion,**
  Société à responsabilité limitée au capital de 1.000 €, dont le siège social est sis 13 rue d'Uzès - 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 520 656 570, représentée par son gérant, Monsieur Joachim Azan ;

  Associé commandité, indéfiniment et solidairement responsable des dettes sociales,

Et,

- **La société Novaxia Finance**
  Société par actions simplifiée au capital de 6.751 euros, dont le siège social est situé13 rue d'Uzès – 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 495 081 051, représentée par son Président Monsieur Joachim Azan ;
- **Monsieur Xavier Sterlin** demeurant 197 rue du Temple à Paris (75), né le 07 septembre 1966 à Toulouse, de nationalité française ;
- **Monsieur Richard Wrigley**, demeurant 105 rue Notre Dame des Champs à Paris (75006), né le 21 février 1948 à Heswall (Royaume-Uni), de nationalité britannique ;
- **Monsieur Daves Taieb,** demeurant 125 Avenue de Villiers à Paris (75017), né le 22 juillet 1974 à Tunis, de nationalité française ;
- **Monsieur Daniel Taieb,** demeurant 15 Rue Spontini à Paris (75116), né le 4 novembre 1969 à Issy-les-Moulineaux, de nationalité française ;
- **Monsieur Henri Benchetrit**, demeurant 27 Rue Cassiopée à Brice sous Forêt (95350), né le 28 mai 1953 à Oran, de nationalité française ;
- **Monsieur Michel Benchetrit**, demeurant 1 Rue Deleau à Neuilly sur Seine (92200), né le 11 juin 1962 à Versailles, de nationalité française ;

  Monsieur Bruno Kahan, demeurant 3B Square Lamartine à Paris (75116), né le 15 octobre 1950 à Boulogne Billancourt, de nationalité française ;

  Associés commanditaires, souscripteurs d'actions émises par la Société et désignés sur la liste des associés commanditaires annexée au certificat établi par le dépositaire des fonds et aux présents statuts; ils ne répondent des dettes sociales qu'à concurrence du montant de leur apport.

La Société est régie par les articles L.226-1 à L.226-14 du Code de commerce et les articles R.226-1 et suivants du Code de commerce, ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 2 - DENOMINATION SOCIALE

La dénomination sociale est :

« NIO 3 IMMO PARIS QUART SUD EST ».

Dans tous les actes, lettres, factures, annonces, publications et autres documents de toute nature émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sociale doit toujours être précédée ou suivie de la mention « Société en commandite par actions » avec l'indication du montant du capital.

ARTICLE 3 - SIEGE SOCIAL - RCS - SUCCURSALES

Le siège de la Société est fixé au :

13 rue d'Uzès - 75002 Paris

Il peut être transféré :

- En tout autre lieu du département ou d'un département limitrophe par décision de la gérance qui dispose alors des pouvoirs pour modifier les statuts,
- En tout autre endroit par décision des associés prise dans les conditions requises pour la modification des statuts.

Des agences, succursales et dépôts pourront être créés en tous lieux et en tous pays par simple décision de la gérance qui pourra ensuite les transférer et les supprimer comme elle l'entendra.

ARTICLE 4 - DUREE DE LA SOCIETE

La Société sera dissoute automatiquement le 31 décembre 2025, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, les associés doivent être consultés à l'effet de décider si la Société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au président du Tribunal, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la consultation prévue ci-dessus.

ARTICLE 5 - OBJET SOCIAL

La Société a pour objet, en France ou au sein de l'Union Européenne :

- L'acquisition de tous terrains, immeubles, biens et droits immobilier ou volumes situés dans le secteur géographique visé à l'article 2 « dénomination sociale » ;
- Les activités de construction, sur les terrains ou dans les volumes acquis, d'immeubles en vue de leur vente ;
- La vente, en totalité ou par fractions, avant ou après achèvement, des constructions ainsi édifiées ;
- Et plus généralement toute activité de promotion immobilière (en ce compris l'initiation, l'étude, le financement, la réalisation, la gestion et la commercialisation d'affaires immobilières, l'aménagement et la mise en valeur de tous immeubles, locaux ou terrains situés dans le secteur géographique visé à l'article 2 « dénomination sociale », etc.) ;
- toutes opérations industrielles, financières, commerciales, civiles, mobilières et immobilières, notamment par le biais d'emprunts et garanties, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes de nature à favoriser son développement ou son extension, pourvu que ces opérations se situent dans le secteur géographique visé à l'article 2 « dénomination sociale ».

ARTICLE 6 - APPORTS

6.1 Apports en numéraire des commanditaires

Les apports en numéraire s'élèvent à la somme de cinquante mille un euros et quarante-deux centimes (50.001,42 €).

Ils sont effectués par les commanditaires mentionnés sur la liste des souscripteurs sur présentation de laquelle il a été établi le certificat de la banque Palatine située au 12 rue Colbert à Versailles (78) constatant le dépôt des sommes versées par chacun d'eux à hauteur de l'intégralité de la somme souscrite.

En rémunération de cet apport, il a été créé 53.193 actions de 0,94 € de valeur nominale chacune, attribuées à chaque commanditaire en proportion de son apport.

6.2 Apports du commandité

La société Novaxia Gestion, société à responsabilité limitée au capital de 1 000 €, dont le siège social est sis 13 rue d'Uzès - 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 520 656 570, représentée par son gérant, Monsieur Joachim Azan, associée commandité, apporte en numéraire la somme de 0,94 €.

La société Novaxia Gestion, souhaitant ne conserver que la qualité de commandité, renonce expressément par les présents statuts à la qualité de commanditaire.

En rémunération de son apport, qui n'est pas porté au capital social mais est affecté au compte « Autres fonds propres » de la Société, il a été créé et attribué à la société Novaxia Gestion une (1) part d'associés.

La part du commandité sus désignée ne donne pas droit à l'attribution d'actions représentatives d'une fraction du capital social.

Pour les besoins des présents statuts, la ou les parts du ou des commandités sont désignées ci-après ensemble les « ***Parts*** ».

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à cinquante mille un euros et quarante-deux centimes (50.001,42 €) divisé en cinquante-trois mille cent-quatre-vingt-treize (53.193) actions d'une valeur nominale de quatre-vingt-quatorze centimes d'euros (0,94 €) chacune, souscrites en numéraire, libérées intégralement à la constitution, et réparties entre les commanditaires proportionnellement à leurs apports.

ARTICLE 8 - FORME DES ACTIONS - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS

Les actions ordinaires sont toutes émises en la forme nominative.

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

Chaque action donne le droit de participer, dans les conditions fixées par la loi et les présents statuts (et en particulier dans celles fixées à l'article 23 ci-après), aux décisions collectives et au vote des résolutions.

Tout associé a le droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les présents statuts.

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

Les sommes restant à verser sur les actions à libérer en espèces sont appelées par la gérance.

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

ARTICLE 9 - AUGMENTATION OU REDUCTION DU CAPITAL

Le capital social peut être augmenté ou réduit par les moyens et selon les modalités prévues par la loi, par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés commanditaires, avec l'accord de tous les associés commandités.

ARTICLE 10 - CESSION DES ACTIONS ET DES PARTS

10.1 Cession des actions

10.1.1. Les actions sont librement négociables sous réserve de ce qui suit.

a) Droit de préemption bénéficiant à la société Novaxia Sarl

Les associés commanditaires s'interdisent toute cession d'action(s) à titre onéreux (vente, échange, apport en société), avant de les avoir préalablement offertes par priorité à la société Novaxia Sarl qui disposera d'un droit de préemption pour les acquérir.

A ce titre, l'associé désirant céder ses actions devra notifier, par tout moyen écrit offrant une preuve de l'envoi, à la société Novaxia Sarl son projet de cession.

Cette notification (la « ***Notification*** ») devra préciser :

- le nombre d'actions dont la cession est envisagée,
- les nom, domicile ou siège social du cessionnaire à qui il désire céder ses actions, ainsi que, le cas échéant, de la société qui le contrôle en dernier ressort, au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce,
- le prix de cession convenu et les modalités de paiement, ainsi qu'une copie certifiée conforme de l'offre irrévocable d'acquisition par le cessionnaire.

La société Novaxia Sarl disposera d'un délai de quinze (15) jours à compter de la réception de la Notification pour notifier par tout moyen écrit offrant une preuve de son envoi sa volonté de préempter les actions de l'associé cédant aux lieux et places du cessionnaire envisagé, moyennant les mêmes prix, charges et conditions que ceux mentionnés dans la Notification (à l'exception de la date du paiement du prix des actions qui interviendra dans un délai de 30 jours maximum à compter de l'expiration du délai de préemption comme indiqué ci-après).

Si dans le délai imparti (15 jours), la société Novaxia Sarl n'a pas notifié à l'associé cédant sa volonté de préempter, ou bien si l'exercice du droit de préemption par la société Novaxia Sarl ne porte pas sur la totalité des actions que l'associé cédant envisageait de céder au cessionnaire (tel que rappelé dans la Notification), l'associé cédant recouvrera alors toute liberté pour procéder à la cession desdites actions mais uniquement aux mêmes prix, charges et conditions que ceux convenus avec le cessionnaire pressenti et mentionnés dans la Notification, sans préjudice en outre des autres dispositions des statuts.

Il en sera de même en cas de défaut de paiement par la société Novaxia Sarl de la totalité du prix des actions cédées au terme du délai indiqué ci-dessous.

En cas de préemption, le paiement du prix des actions préemptées devra intervenir dans un délai de trente (30) jours maximum à compter de l'expiration du délai de préemption. Ce paiement s'effectuera

comptant, au choix de l'associé cédant, par remise de chèque ou par virement bancaire sur un compte dont il aura préalablement communiqué les références à la société Novaxia Sarl. Le transfert de propriété des actions préemptées sera soumis au paiement effectif du prix d'acquisition dans le délai ci-dessus entre les mains de l'associé cédant (ou d'un mandataire de son choix) ou entre les mains d'un séquestre comme prévu ci-après.

Les délais ci-dessus se décomptent de manière calendaire, et il y a lieu de retenir pour les besoins des présents statuts :

- comme date de réception par Novaxia Sarl de la Notification, selon la forme prise pour la Notification, la date de signature contre décharge en cas de remise en main propre ou la date d'envoi (le cachet de la poste faisant foi) en cas de lettre simple, la date de première présentation en cas de la lettre RAR ou de courriel en cas de courriel, ou encore de la date figurant sur l'accusé de réception de la télécopie en cas d'envoi par fax ;

- comme date de notification de la préemption par Novaxia Sarl, la date d'envoi de ladite notification, le cachet de la poste faisant foi.

En cas de préemption, l'associé cédant et la société Novaxia Sarl procèderont concomitamment au paiement du prix des actions, à la signature par l'associé cédant et la remise à la société Novaxia Sarl d'un ordre de mouvements portant sur le nombre d'actions cédées, ainsi que, trois exemplaires d'un imprimé cerfa n° 2759 constituant la notification à l'administration fiscale de la cession des actions, conformément à l'article 639 du Code général des impôts, que la société Novaxia Sarl fera enregistrer à ses frais.

Si l'associé cédant ne se trouvait pas en mesure de recevoir le paiement du prix ou refusait ce paiement, ou encore refusait de signer l'ordre de mouvements ou les imprimés cerfa, le prix de ses actions pourra alors être consigné ou séquestré par la société Novaxia Sarl auprès de tout établissement bancaire ou de tout notaire. A compter de cette consignation ou ce séquestre, la société Novaxia Sarl sera alors réputée avoir rempli ses obligations au titre du paiement du prix et la cession sera alors définitivement réalisée. La société Novaxia Sarl en informera l'associé cédant.

Dans ce cas, le transfert des actions de l'associé cédant au profit de la société Novaxia Sarl interviendra automatiquement, même sans production d'un ordre de mouvement signé, le jour de la notification au gérant de la Société, par la société Novaxia Sarl, (i) de la preuve de la réception du prix de ses actions par l'associé cédant ou de la consigne ou du séquestre du prix par la société Novaxia Sarl conformément à l'alinéa ci-dessus, et (ii) de la preuve de la notification de préemption par la société Novaxia Sarl dans le délai. Le gérant de la Société devra alors enregistrer le transfert dans le registre des mouvements de titres et disposera consécutivement des pouvoirs pour régulariser s'il y a lieu les ordres de mouvement et imprimés fiscaux d'enregistrement.

Toute cession réalisée par un associé cédant en violation des dispositions du présent article 10.1.1 sera inopposable à la Société et aux autres associés. En outre, chacun des associés reconnaît expressément que les engagements susvisés sont susceptibles d'exécution forcée et renoncent à se prévaloir des dispositions de l'article 1142 du Code civil, sans préjudice toutefois des dommages et intérêts qui pourraient être sollicités en réparation intégrale d'un préjudice.

b) Promesse unilatérale de vente au profit de la société Novaxia Sarl

Du seul fait de sa souscription ou de l'acquisition de ses actions, chaque commanditaire consent irrévocablement à la société Novaxia Sarl, avec faculté de substitution au profit de toute personne qu'elle désignerait (y compris, au profit notamment d'un ou plusieurs tiers qui se seraient portés acquéreurs à la suite d'un mandat de vente conféré par la gérance, comme exposé à l'article 17-6 ci-après, et que Novaxia Sarl aurait agréés), une promesse unilatérale de vente de l'intégralité des actions dont il est ou sera propriétaire (étant précisé qu'en cas d'absorption de la Société par une autre société, ou de fusion avec une ou plusieurs autres sociétés dans une société nouvelle, de décision de la Société entraînant l'échange des actions contre d'autres titres, la présente promesse portera sur les titres substitués). Novaxia Sarl accepte cette promesse de vente en tant que promesse seulement, sans prendre l'engagement d'acquérir, et se réserve le droit de la lever ou non.

En cas de levée de l'option par la société Novaxia Sarl, le prix global du prix de cession de l'ensemble des actions sera égal à la dernière valorisation « VL » disponible à la date de la « Notification d'Exercice de la Promesse » (les termes « ***VL*** » et « ***Notification d'Exercice de la Promesse*** » étant définis ci-après).

« ***VL*** » s'entend de la valeur liquidative de la Société (i.e, pour 100 % des actions) telle que calculée par un expert indépendant désigné par le Conseil de surveillance avec le vote favorable d'au moins un membre indépendant ou, dès lors que la Société sera gérée par une société de gestion de portefeuille, par un expert indépendant désigné par ladite société de gestion de portefeuille. La désignation de l'expert indépendant interviendra sur demande de la société Novaxia Sarl auprès du Conseil de surveillance ou, selon le cas, de la société de gestion de portefeuille, à compter du 1er octobre 2019, et en tout état de cause dans les trois (3) mois précédant la levée de l'option par la société Novaxia Sarl.

Les frais de l'expert seront supportés par la société Novaxia Sarl.

Si la présente promesse est levée par la société Novaxia Sarl dans le délai visé ci-après, , le prix des actions cédées par les commanditaires sera réparti selon l'ordre de priorité suivant, ce que chacun des commanditaires accepte expressément :

- Rang 1 : le prix de cession sera réparti entre les commanditaires (au prorata de leur quote part dans le capital de la Société à la Date de Réalisation de la Promesse), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir rembourser la valeur nominale de leurs actions dans la limite toutefois du prix de cession ;

- Rang 2 : s'il existe un solde (« ***Solde 1*** »), le Solde 1 sera réparti entre les commanditaires (au prorata de leur quote part dans le capital de la Société à la Date de Réalisation de la Promesse), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir rembourser l'éventuelle prime d'émission versée concomitamment à la souscription de leurs actions dans la limite toutefois du Solde 1 ;

- Rang 3 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1 et 2 (« ***Solde 2*** »), le Solde 2 sera réparti entre les commanditaires (au prorata de leur quote part dans le capital de la Société à la Date de Réalisation de la Promesse), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir verser une somme correspondant à un intérêt annuel de quatre (4) % capitalisé calculé sur la période courant, pour chaque souscription, entre la date de certificat du dépositaire des fonds relatif à ladite souscription (lors de la création de la Société ou lors d'augmentations de capital ultérieures) et la Date de Réalisation, sur la base :

  - du prix de souscription de leurs actions,
  - diminué du montant total (ou de la valeur) de toutes distributions de quelle que nature que ce soit déjà versées auxdites actions depuis leur souscription (dividendes, primes, réserves, remboursement de tout ou partie du nominal en cas de réduction de capital, etc).

Il est précisé que ce montant total sera apprécié au jour de la Date de Réalisation de la Promesse et que le taux de 4% sera calculé en prenant en compte la date de souscription des actions et la date des versements intervenus depuis cette date,

le tout dans la limite toutefois du Solde 2 (de sorte que l'intérêt annuel susvisé est un maximum).

- Rang 4 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1, 2 et 3 (« ***Solde 3*** »), le Solde 3 sera réparti (i) à concurrence de 33 % au profit de Novaxia Finance et (ii) à concurrence de 67 % au profit des commanditaires autres que Novaxia Finance, au prorata de leur quote part dans capital de la Société à la Date de Réalisation de la Promesse.

En cas de levée de la promesse :

- chacun des associés commanditaires s'engage à ce que ses actions soient cédées libres de toute sûreté, option, revendication, de tout droit préférentiel, ou autre restriction ou limitation de quelque nature que ce soit, autres que celles prévues par la loi ou par les statuts, et à ce qu'elles soient entièrement libérées.

- les actions seront cédées avec tous les avantages et obligations qui y sont attachés, en particulier avec le droit à tout dividende non encore mis en paiement à la « Date de Réalisation » (telle que ce terme est défini ci-après).

Dans l'hypothèse où Novaxia Sarl souhaiterait lever la présente promesse, elle devra le notifier par tout moyen écrit, le même jour, à tous les commanditaires, à tout moment entre le 1er janvier 2020 et le 31 décembre 2025 à minuit, en indiquant à chacun d'entre eux la valorisation VL déterminée par l'expert indépendant pour les besoins de cette opération et consécutivement (i) le prix de cession total des actions et (ii) une simulation de la répartition du prix de cession conformément aux stipulations ci-avant (rangs 1 à 4), étant précisé que les montants définitifs de cette répartition seront arrêtés à la Date de Réalisation (ci-après la « ***Notification d'Exercice de la Promesse***»). Dans l'hypothèse où Novaxia Sarl souhaiterait user de sa faculté de substitution dans la réalisation de la Promesse, elle le précisera dans la Notification d'Exercice de la Promesse en précisant l'identité de l'acquéreur.

Si la présente promesse est levée dans la période d'exercice visée ci-avant, la réalisation de la cession des actions (et concomitamment leur transfert de propriété) aura lieu dans un délai maximum de trois (3) mois à compter de la Notification d'Exercice de la Promesse (la « ***Date de Réalisation de la Promesse*** ») par :

- la remise par les commanditaires cédants des documents suivants dument signés : un ordre de mouvements portant sur le nombre d'actions cédées et trois exemplaires d'un imprimé cerfa n° 2759 constituant la notification à l'administration fiscale de la cession des actions, conformément à l'article 639 du Code général des impôts, que la société Novaxia Sarl (ou que la/les personnes qu'elle se serait substituée(s)) fera enregistrer à ses frais ;

- la remise par Novaxia Sarl (ou de la/des personnes qu'elle se serait substituée(s)) du paiement du prix de cession des actions, lequel s'effectuera comptant au choix du commanditaire concerné par chèque bancaire ou par virement bancaire sur un compte dont il aura préalablement communiqué les références à Novaxia Sarl.

Les délais ci-dessus se décomptent de manière calendaire, et il y a lieu de retenir pour les besoins des présents statuts, comme date de Notification d'Exercice de la Promesse par Novaxia Sarl, la date d'envoi de ladite notification, le cachet de la poste faisant foi.

Les modalités d'exécution forcée de la cession en cas de défaillance de l'associé commanditaire (régularisation par le gérant et/ou renonciation à l'article 1142 du Code civil) ainsi que la sanction d'une cession en violation du présent article, telles que décrites à l'article 10.1.1 a) ci-avant s'appliquent *mutatis mutandis* au titre du présent article 10.1.1. b).

10.1.2 La cession des actions s'opère, à l'égard de la Société et des tiers, par un ordre de mouvement de compte à compte. Ce mouvement est inscrit sur le registre des mouvements de titres.

Les frais de transfert des actions sont à la charge du cessionnaire, sauf convention contraire entre les parties.

La Société tient à jour au moins semestriellement la liste des personnes titulaires d'actions avec l'indication du domicile déclaré par chacune d'elles.

La propriété des actions résulte de leur inscription au nom du ou des titulaires sur les registres ou comptes tenus à cet effet par la Société ou par le mandataire désigné à cet effet.

10.2 Cession des Parts

Les Parts des associés commandités ne peuvent être représentées par des titres négociables.

Les Parts des associés commandités ne peuvent être cédées qu'avec le consentement de tous les associés commandités et associés commanditaires. Leur cession est constatée par un acte écrit, et rendue opposable à la Société dans les formes prévues par l'article 1690 du Code civil.

Cette disposition est applicable lorsqu'un associé commandité demande à abandonner cette qualité pour devenir commanditaire.

Nonobstant ce qui précède, un associé commandité peut céder une partie de ses Parts à un associé ou à un tiers étranger à la Société qu'avec le consentement de tous les associés commandités et de la majorité en nombre et en capital des associés commanditaires.

ARTICLE 11 - INDIVISIBILITE ET DEMEMBREMENT DES ACTIONS

Chaque action est indivisible à l'égard de la Société.

Les copropriétaires d'actions indivises sont représentés aux assemblées générales par l'un d'eux ou par un mandataire unique. En cas de désaccord, le mandataire est désigné en justice à la demande du copropriétaire le plus diligent.

Le droit de vote appartient à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires, et au nu-propriétaire dans les assemblées générales extraordinaires ou spéciales.

ARTICLE 12 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES

12.1 Responsabilité des associés commanditaires

Les associés commanditaires ne sont responsables en cette qualité que jusqu'à concurrence du montant de leurs apports.

12.2 Responsabilité des associés commandités

Les associés commandités répondent indéfiniment et solidairement des dettes sociales.

ARTICLE 13 - DESIGNATION DES GERANTS

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques ou morales, associés commandités ou non associés.

Le premier gérant est désigné ci-après à l'article 31 des présents statuts.

Au cours de la vie sociale, le ou les gérants sont nommés par le commandité ou, en cas de pluralité, à l'unanimité des associés commandités.

Si une personne morale est gérante, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civile et pénale que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de cette personne morale.

ARTICLE 14 - DUREE DES FONCTIONS DES GERANTS - CESSATION DES FONCTIONS DES GERANTS

Lorsque le gérant est un associé commandité, il exerce ses fonctions pendant une durée indéterminée.

Dans les autres cas, la durée de ses fonctions est fixée par la décision qui le nomme.

Les fonctions d'un gérant prennent fin à l'expiration, le cas échéant, de la durée de son mandat, ou lorsque la limite d'âge est atteinte, ou par son décès, son incapacité, sa démission ou sa révocation par seule décision de justice.

La démission d'un gérant n'est recevable que si elle est adressée au président du Conseil de surveillance et à chacun des associés commandités par lettre recommandée avec accusé de réception ou par lettre remise en main propre contre décharge, trois mois au moins avant la clôture de l'exercice en cours; elle prend effet à cette clôture.

Un gérant est révocable par le tribunal de commerce pour cause légitime, à la demande de tout associé ou de la Société.

Lorsque les fonctions d'un gérant prennent fin, la gérance est exercée par les gérants restants en fonction. En cas de vacance de la gérance, le commandité ou en cas de pluralité des commandités, l'assemblée générale ordinaire des commandités, est immédiatement convoqué(e) pour procéder à la nomination d'un ou plusieurs gérants dans les conditions prévues aux présents statuts.

ARTICLE 15 - LIMITE D'AGE DES GERANTS

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de gérant est fixée à 70 ans révolus.

Toute nomination faite en violation de l'alinéa qui précède est nulle.

Le gérant ayant atteint la limite d'âge reste en fonctions jusqu'à l'issue de la prochaine assemblée générale ordinaire annuelle des associés commanditaires et de celle des associés commandités.

ARTICLE 16 - REMUNERATION DES GERANTS

Le gérant percevra une rémunération de 90.000 € HT par an, calculé le cas échéant *prorata temporis*.

ARTICLE 17 - POUVOIRS DES GERANTS

17.1 Le ou les gérants sont investis des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société.

17.2 Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du gérant qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Toute limitation des pouvoirs d'un gérant est inopposable aux tiers.

17.3 Un commanditaire ne peut faire aucun acte de gestion externe, même en vertu d'une procuration, sans toutefois que les autorisations préalables, les avis et conseils, les actes de contrôle et de surveillance du Conseil de surveillance puissent constituer des actes de gestion externe.

En cas de non-respect de cette interdiction, le commanditaire est tenu solidairement avec les associés commandités des dettes des engagements sociaux qui résultent des actes prohibés. Suivant le nombre et l'importance de ceux-ci, il peut être déclaré solidairement obligé pour tous les engagements sociaux ou pour quelques-uns seulement.

17.4 Dans les rapports entre associés, le ou chacun des gérants doit agir dans la limite de l'objet social, et dans l'intérêt social.

17.5 Toute décision prise par au moins deux gérants donne lieu à l'établissement d'un procès-verbal. Les procès-verbaux sont enliassés par ordre de date tenus à la disposition du Conseil de surveillance et des associés commandités. Les copies ou extraits de procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par l'un des gérants ou le président du Conseil de surveillance.

17.6 Le ou chacun des gérants peut conférer tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés ; lorsque ce ou ces objets concernent une ou des opérations exigeant l'intervention de tous les gérants, le mandat doit également émaner de tous les gérants.

Par ailleurs, la gérance devra demander, à compter du 1er octobre 2020, aux associés s'ils l'autorisent à donner un mandat de vente de 100 % des titres de la Société à un prestataire externe (notamment une banque d'affaires) moyennant un prix qui ne pourra être en-deçà de la dernière VL disponible telle que définie à l'article 10.1.1 b) ci-dessus. Dans l'hypothèse où les associés donneraient un tel mandat, le ou les tiers acquéreurs agréés par ailleurs par Novaxia SARL pourront se substituer à cette dernière dans le bénéfice de la promesse de vente décrite audit article 10.1.1 b), de sorte que les commanditaires seront tenus de céder leurs actions dans les conditions visées à cet article.

ARTICLE 18 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

18-1 Composition. Nomination

La Société est pourvue d'un Conseil de surveillance composé d'au moins trois associés commanditaires. Les membres du Conseil de surveillance, personnes physiques ou morales, ne pourront pas avoir la qualité d'associé commandité ni celle de gérant.

Le Conseil de surveillance devra être composé d'au moins un membre indépendant répondant aux critères d'indépendance établis par le rapport AFEP-MEDEF de décembre 2008, étant précisé toutefois que ce membre pourra, sans remise en cause du caractère indépendant de son mandat, être également membre du Conseil de surveillance des sociétés NIO 3 IMMO PARIS NORD, NIO 3 IMMO PARIS SUD, NIO 3 HOTEL 3/4*, NIO 3 IMMO PARIS OUEST, NIO 3 IMMO PARIS EST, NIO 3 HOTEL 4/5*, NIO 3 IMMO QUART SUD EST, NIO 3 HOTEL 2/3*, NIO 3 IMMO DIVERSIFICATION.

Les personnes morales doivent, lors de leur nomination, désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était membre du Conseil de surveillance en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Ce mandat de représentant permanent lui est donné pour la durée de celui de la personne morale qu'il représente. Si la personne morale révoque le mandat de son représentant, elle est tenue de notifier cette révocation à la Société, sans délai, par lettre recommandée, ainsi que l'identité de son nouveau représentant permanent. Il en est de même en cas de décès, démission, ou empêchement prolongé du représentant permanent.

Nonobstant ce qui précède et conformément à la loi, les membres du Conseil de surveillance sont révocables à tout moment par l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires sans que cette dernière ait à justifier sa décision.

Les membres du Conseil de surveillance sont rééligibles.

Les membres du Conseil de surveillance qui, au cours de leur mandat, viendraient à perdre leur qualité d'actionnaire, seront réputés démissionnaires d'office.

En cas de vacance par suite de décès, de démission ou autre cause, ou si le nombre des membres du Conseil de surveillance est inférieur au minimum ci-dessus fixé, le Conseil de surveillance peut pourvoir provisoirement à la nomination de nouveaux membres dans la limite ci-dessus fixée ; il est même tenu de le faire dans les quinze jours qui suivent la vacance si le nombre de ses membres est descendu en dessous de trois. Ces nominations sont ratifiées par la plus prochaine assemblée générale des associés commanditaires.

Le membre remplaçant ne demeure en fonctions que pendant le temps restant à courir jusqu'à l'expiration des fonctions de son prédécesseur.

Si les nominations provisoires ne sont pas ratifiées par l'assemblée générale, les délibérations prises par le Conseil de surveillance n'en demeurent pas moins valables.

18-2 Limite d'âge

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de membre du Conseil de surveillance est fixée à 85 ans révolus. Le membre ayant atteint cette limite d'âge reste toutefois en fonctions jusqu'à l'issue de la plus prochaine assemblée générale ordinaire annuelle des associés commanditaires.

18-3 Bureau et réunions du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance nomme parmi ses membres un président pour une durée qui ne peut être supérieure à celle de son mandat de membre du Conseil de surveillance ; il choisit en outre un secrétaire qui peut être pris parmi ses membres ou en dehors d'eux. En cas d'absence du président, le Conseil désigne un de ses membres comme président de séance.

Le Conseil se réunit, sur la convocation de son président ou de la moitié de ses membres, aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, et au moins tous les six mois, soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la lettre de convocation. Il peut être aussi convoqué par un gérant

statutaire de la Société.

Il est tenu un registre de présence qui est signé par les membres du Conseil de surveillance participant à la séance.

Les délégués du comité d'entreprise, s'il en existe, sont convoqués à chaque séance en conformité de la loi. Les commissaires aux comptes doivent être convoqués aux réunions du conseil de surveillance qui examinent les comptes annuels ou intermédiaires.

Tout membre du Conseil de surveillance pourra se faire représenter par un autre membre du conseil, mais chaque membre ne pourra disposer que d'un seul pouvoir au cours d'une même séance.

La présence de la moitié des membres (présents ou représentés) du Conseil de surveillance au moins est nécessaire pour la validité de ses délibérations.

Les délibérations sont prises à la majorité des membres présents ou représentés ; en cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Le ou les gérant(s) statutaire(s) ont le droit d'assister à titre consultatif aux séances du Conseil de surveillance, auxquelles ils doivent être convoqués.

Les délégués du comité d'entreprise assistent à la séance avec voix consultative.

Les délibérations du Conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux transcrits ou enliassés dans un registre spécial ; ils sont signés par le président et le secrétaire, ou par la majorité des membres présents.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par le gérant statutaire ou par l'un des gérants statutaires s'il en existe plusieurs, et en outre par l'un des membres du Conseil de surveillance.

18-4 Fonctions du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la Société. Il dispose notamment à cet effet des mêmes pouvoirs que les commissaires aux comptes. Cependant la fonction dévolue au Conseil de surveillance est plus étendue que celle confiée aux commissaires aux comptes, qui n'effectuent pas un contrôle de la gestion de la Société.

Le Conseil de surveillance fait un rapport à l'assemblée générale ordinaire annuelle, dans lequel il signale, notamment, les irrégularités et inexactitudes relevées dans les comptes de l'exercice. Ce rapport est mis à la disposition des associés commanditaires qui peuvent en prendre connaissance au siège social, à compter de la convocation à l'assemblée générale.

Il est saisi en même temps que les commissaires aux comptes des documents mis à la disposition de ceux-ci.

Il peut convoquer l'assemblée générale des associés commanditaires ainsi que l'assemblée des associés commandités, après en avoir informé par écrit la gérance.

18-5 Rémunération

Il peut être alloué au Conseil de surveillance une rémunération annuelle (à titre de jetons de présence) fixée par l'assemblée générale ordinaire des commanditaires, sans qu'il soit besoin de recueillir l'accord des commandités, dont le montant est porté dans les frais généraux.

Le Conseil de surveillance répartit cette rémunération librement entre ses membres.

La rémunération du président est fixée par le Conseil de surveillance.

18-6 Durée du mandat des membres du Conseil de surveillance

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour une durée de 6 exercices, et renouvelés par l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires, sans que les commandités puissent participer à leur désignation.

Les membres du Conseil de surveillance sont rééligibles.

Les fonctions d'un membre du Conseil de surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé, et tenue dans l'année au cours de laquelle expire son mandat.

ARTICLE 19 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

19-1 Le contrôle de la Société est exercé, concurremment avec le Conseil de surveillance, par un ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires et un ou plusieurs commissaires suppléants, remplissant les conditions fixées par les articles L.820-1 et suivants du Code de commerce, désignés pour six exercices, et qui accomplissent leurs missions dans les conditions et avec les pouvoirs prévus par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, et notamment par les articles L.823-9 et suivants du Code de commerce.

19-2 Le ou les commissaires aux comptes sont désignés par l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires et sont rééligibles ; toutefois, les premiers commissaires sont désignés ci-après à l'article 32.

Ils doivent être convoqués à la séance du Conseil de surveillance qui arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les réunions d'assemblées d'associés commanditaires.

ARTICLE 20 - CONVENTIONS REGLEMENTEES

20-1 Toute convention entre la Société et l'un de ses gérants, ou l'un des membres de son Conseil de surveillance, ou l'un de ses associés commanditaires détenant une fraction des droits de vote supérieure à 10%, ou s'il s'agit d'une société actionnaire, la société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, soit directement, soit indirectement, soit par personne interposée, doit être soumise à l'autorisation préalable du Conseil de surveillance.

Il en est ainsi même pour les conventions entre la Société et une autre entreprise si l'un des gérants ou l'un des membres du Conseil de surveillance de la Société est propriétaire, associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, directeur général, membre du directoire ou membre du conseil de surveillance de l'entreprise.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux conventions portant sur des opérations courantes de la Société et conclues à des conditions normales.

Le gérant ou le membre intéressé du Conseil de surveillance ou le commanditaire est tenu d'informer ledit Conseil dès qu'il a connaissance d'une convention soumise à autorisation. Il ne peut, le cas échéant, prendre part au vote sur l'autorisation sollicitée.

Le président du Conseil de surveillance donne avis aux commissaires aux comptes de toutes les conventions autorisées visées ci-dessus dans le délai d'un mois à compter de leur conclusion et soumet celles-ci à l'approbation de la plus prochaine assemblée générale.

Lorsque l'exécution des conventions conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs a été poursuivie au cours du dernier exercice, les commissaires aux comptes sont informés de cette situation dans le délai d'un mois à compter de la clôture de l'exercice.

20-2 A peine de nullité du contrat, il est interdit aux gérants et aux membres du Conseil de surveillance, autres que les personnes morales, de contracter, sous quelque forme que ce soit, des emprunts auprès de la Société, de se faire consentir par elle un découvert en compte courant ou autrement, ainsi que de faire cautionner ou avaliser par elle leurs engagements envers les tiers.

Cette interdiction s'applique aux représentants permanents des personnes morales exerçant les fonctions de gérant ou membre du conseil de surveillance. Elle s'applique également aux conjoints, ascendants et descendants de toutes personnes visées au présent paragraphe, ainsi qu'à toute personne interposée.

ARTICLE 21 - EXPRESSION DE LA VOLONTE DE TOUS LES ASSOCIES

21-1 Sous réserve des exceptions découlant d'une disposition expresse des présents statuts, les décisions des associés commanditaires ne sont opposables aux associés, à la Société, comme aux tiers, qu'après constatation de la concordance de la volonté exprimée par les associés commandités, avec le vote de l'assemblée générale des associés commanditaires, et le cas échéant, dans les cas prévus par le Code de commerce, le vote de l'assemblée générale des associés porteurs d'actions de préférence.

21-2 La concordance requise résulte d'un procès-verbal dressé par la gérance faisant mention expresse du résultat de la double consultation.

21-3 Les procès-verbaux sont établis à la suite les uns des autres sur le registre spécial des délibérations d'associés, tenu dans les conditions visées par la loi.

ARTICLE 22 - DECISIONS DES ASSOCIES COMMANDITES

Les décisions des commandités sont prises en Assemblée ou par consultation écrite.

Toutefois, la consultation écrite n'est pas possible et une Assemblée est obligatoire dans les trois cas suivants :

- pour l'approbation des comptes annuels,
- lorsque la réunion a été demandée par l'un des commandités,
- pour l'approbation d'une modification du capital social prévue par un projet de plan de sauvegarde ou de redressement de la Société.

22.1 Assemblée des commandités

22.1.1 Convocation

L'assemblée des associés commandités est convoquée par la gérance ou par le Conseil de surveillance ou par le liquidateur quinze jours au moins avant la date fixée pour la réunion par lettre simple ou recommandée avec demande d'avis de réception.

L'assemblée se réunit au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la lettre de convocation.

L'assemblée peut également valablement délibérer sur convocation verbale si tous les associés sont présents ou représentés.

22.1.2 Tenue

L'assemblée est présidée par le plus âgé des gérants associés présents. A défaut, l'assemblée convoquée désigne le président de séance. L'assemblée convoquée par un mandataire de justice est présidée par ce dernier. Pendant la liquidation, la présidence est exercée par le liquidateur.

Un associé peut se faire représenter par un autre associé commandité.

Un associé ne peut représenter qu'un seul commandité.

22.1.3 Procès-verbal

Toute délibération des associés est constatée par un procès-verbal qui indique la date et le lieu de réunion, les noms et prénoms des associés présents, les documents et rapports soumis à la discussion, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

Sous réserve des adaptations découlant de la catégorie d'associés consultés, le texte des résolutions est identique à celui des résolutions qui sont soumises d'autre part à l'assemblée générale des associés commanditaires.

Le procès-verbal doit être signé par chacun des associés présents.

Les copies ou extraits de procès-verbaux sont valablement certifiés conformes par le gérant, ou en cas de pluralité de gérants, par l'un d'eux.

22-2 Consultation écrite

Les associés commandités peuvent être consultés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La lettre contient le texte des projets de résolution, lequel - sous réserve des adaptations découlant de la catégorie d'associés consultés - est rédigé dans les mêmes termes que celui des résolutions qui sont d'autre part soumises à l'assemblée générale des associés commanditaires, ainsi que tous les documents prévus par la loi.

L'associé exprime sa décision, au pied de chaque résolution, par mention manuscrite: « OUI » ou « NON », l'absence de mention équivalente à un « OUI », et fait retour du texte des résolutions par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postée dans les dix jours de la réception de la lettre de consultation.

Le procès-verbal rédigé par la gérance fait mention de la consultation écrite et la réponse de chaque associé lui est annexée.

22-3 Majorité

Sous réserve d'autres dispositions expresses et impératives des présents statuts ou de la loi, les décisions des associés commandités sont prises dans les conditions suivantes:

- décisions extraordinaires à l'unanimité de tous les associés commandités. Toutefois, la transformation de la société en société anonyme ou en société à responsabilité limitée est décidée avec l'accord de la majorité des associés commandités ;
- décisions ordinaires : à la majorité en nombre des associés commandités.

ARTICLE 23 - ASSEMBLEES D'ASSOCIES COMMANDITAIRES

Les décisions des commanditaires sont prises en Assemblée.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent qu'en ce qu'elles ne contredisent pas (i) les règles fixées par le Code de commerce aux assemblées générales ordinaires et extraordinaires des sociétés anonymes, dans la mesure où ces dernières régissent à tous égards les assemblées d'associés commanditaires, et (ii) celles visées par l'article L.226-1 et suivants du Code précité.

23-1 Nature des assemblées

Les assemblées générales ordinaires sont celles qui sont appelées à prendre toutes décisions qui ne modifient pas les statuts.

Les assemblées générales extraordinaires sont celles appelées à décider ou autoriser des modifications directes ou indirectes des statuts.

Les assemblées spéciales réunissent les titulaires d'actions d'une catégorie déterminée pour statuer sur une modification des droits des associés commanditaires de cette catégorie.

Les délibérations des assemblées générales obligent tous les associés commanditaires, même absents, dissidents ou incapables.

23-2 Convocation des assemblées

Les assemblées générales sont convoquées soit par la gérance, ou à défaut par le Conseil de surveillance, ou par le ou les commissaires aux comptes, soit par un mandataire désigné par le président du tribunal de commerce statuant en référé à la demande d'un ou de plusieurs associés commanditaires réunissant au moins 5% du capital.

En cas de pluralité de gérants, chacun des gérants peut procéder à la convocation.

Pendant la période de liquidation, les assemblées sont convoquées par le ou les liquidateurs.

Les assemblées générales sont réunies au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans l'avis de convocation.

La convocation est faite par lettre simple ou par courrier électronique (sous réserve dans ce dernier cas d'avoir recueilli préalablement l'accord du commanditaire concerné), quinze jours au moins avant la date prévue pour la réunion, à moins qu'un commanditaire ne sollicite un autre mode de convocation dans les formes prévues pour les sociétés anonymes.

23-3 Ordre du jour

L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs associés commanditaires, représentant la fraction du capital social et agissant dans les conditions et délais fixés par la loi, ont la faculté de requérir par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour, lequel ne peut être modifié sur deuxième convocation.

Elle peut toutefois, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs membres du Conseil de surveillance et procéder à leur remplacement dans les conditions fixées par la loi.

23-4 Accès aux assemblées - Pouvoirs

Tout commanditaire a droit d'assister aux assemblées générales et de participer aux délibérations. Il peut également s'y faire représenter conformément à la législation en vigueur.

23-5 Feuille de présence

A chaque assemblée est tenue une feuille de présence contenant les indications prescrites par la loi. Cette feuille de présence, dûment émargée par les associés commanditaires présents et les mandataires à laquelle sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire, ainsi que les formulaires de vote par correspondance, est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée.

23-6 Bureau

Les assemblées sont présidées par le gérant ou par les gérants s'ils sont plusieurs.

Si l'assemblée est convoquée par le Conseil de surveillance, elle est présidée par le président du Conseil ou l'un de ses membres désignés à cet effet.

En cas de convocation par les commissaires aux comptes ou par un mandataire de justice, l'assemblée est présidée par celui ou l'un de ceux qui l'ont convoquée.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par deux associés commanditaires présents et acceptant, représentant tant par eux-mêmes que comme mandataires, le plus grand nombre d'actions.

Le bureau ainsi composé désigne un secrétaire qui peut ne pas être commanditaire.

23-7 Procès-verbaux

Les délibérations des assemblées sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial, coté et paraphé.

Toutefois, ces procès-verbaux peuvent être établis sur des feuillets mobiles numérotés et paraphés sans discontinuité.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés par l'un des gérants.

Après la dissolution de la Société et pendant la liquidation, les copies ou extraits sont valablement certifiés par le seul liquidateur.

23-8 Vote

Chaque action donne droit à une voix.

23-9 Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire est réunie au moins une fois l'an, dans les six mois de la clôture de l'exercice social pour statuer sur les comptes de cet exercice, sous réserve de prolongation de ce délai par décision de justice.

Elle ne délibère valablement sur première convocation que si les associés commanditaires présents, représentés ou ayant eu recours au vote par correspondance possèdent au moins le cinquième des actions ayant le droit de vote.

Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Elle statue à la majorité des voix dont disposent les associés commanditaires présents, représentés ou ayant régulièrement recouru au vote par correspondance.

La validité de ses décisions est soumise à la concordance avec les décisions des associés commandités, prises dans les conditions indiquées à l'article 22.

23-10 Assemblée générale extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts, dans toutes leurs dispositions, les modifications quelles qu'elles soient, autorisées par la loi.

Elle ne peut augmenter les engagements des associés commanditaires sous réserves des opérations résultant d'un regroupement d'actions régulièrement effectué.

L'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement que si les associés commanditaires présents, représentés ou ayant recouru au vote par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, le quart, et sur deuxième convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote.

A défaut de ce dernier quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée avec même quorum du cinquième à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée.

Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les commanditaires présents, représentés ou ayant régulièrement recouru au vote par correspondance, la validité de ses décisions étant soumise à la concordance avec les décisions des associés commandités, prises dans les conditions indiquées à l'article 22.

Par dérogation légale aux dispositions qui précèdent, l'assemblée générale qui décide une augmentation de capital par voie d'incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission peut statuer aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale ordinaire, la validité de sa décision étant soumise à la concordance avec la décision des associés commandités, prise dans les conditions indiquées à l'article 22.

23-11 Assemblée spéciale

S'il existe plusieurs catégories d'actions, aucune modification ne peut être faite au droit des actions d'une de ces catégories sans vote conforme d'une assemblée générale extraordinaire ouverte à tous les associés commanditaires, et en outre sans vote également conforme d'une assemblée spéciale ouverte aux seuls propriétaires d'actions de la catégorie intéressée.

Les assemblées spéciales sont convoquées dans les mêmes conditions que l'assemblée générale extraordinaire.

Elles ne délibèrent valablement que si les associés commanditaires concernés présents, représentés ou ayant recouru au vote par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, le tiers, et sur deuxième convocation, le cinquième des actions concernées. Les délibérations sont valablement prises à la majorité des deux tiers des voix des commanditaires présents ou représentés.

ARTICLE 24 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

Par dérogation à ce qui précède, le premier exercice social prendra fin le 31 décembre 2015.

ARTICLE 25 - COMPTES ANNUELS

25-1 A la clôture de chaque exercice, la gérance dresse l'inventaire et les comptes annuels, puis établit le rapport de gestion.

Le cas échéant, la gérance établit et publie les comptes consolidés, ainsi que le rapport sur la gestion du groupe.

25-2 Dans le délai de six mois après chaque clôture de l'exercice, l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires et celle des associés commandités approuvent les comptes annuels, connaissance prise du rapport de gestion et du rapport des commissaires aux comptes; s'il y a lieu, les comptes consolidés et le rapport sur la gestion du groupe sont présentés à ces assemblés.

Toutes mesures d'information et de communication sont en conformité avec la loi.

25-3 Les comptes annuels sont publiés dans les conditions prévues par la loi.

ARTICLE 26 - DROITS AUX BENEFICES

Sur le bénéfice de chaque exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, sont tout d'abord prélevées les sommes à porter en réserve en application de la Loi.

Ainsi, il est prélevé 5 % pour constituer le fonds de réserve légale ; ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque ledit fonds atteint le dixième du capital social ; il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la réserve légale est descendue en dessous de cette fraction.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes portées en réserve en application de la Loi ou des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Sur ce bénéfice, l'assemblée générale prélève, ensuite, les sommes qu'elle juge à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau.

Le solde, s'il en existe, est attribué aux associés sous forme de dividende conformément aux dispositions qui suivent. Le montant du dividende revenant aux actions et aux Parts sera déterminé et réparti selon les ordres de priorité suivants : ce que chacun des commanditaires et commandités accepte expressément :

- Rang 1 : le dividende sera réparti entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir rembourser, selon leur qualité de commanditaire ou de commandité, la valeur nominale de leurs actions et/ou le montant de leur apport en contrepartie duquel ils ont reçus des Parts dans la limite toutefois du dividende ;

- Rang 2 : s'il existe un solde (« ***Solde 1*** »), le Solde 1 sera réparti entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir rembourser l'éventuelle prime d'émission versée concomitamment à la souscription de leurs actions, dans la limite toutefois du Solde 1 ;

- Rang 3 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1 et 2 (« ***Solde 2*** »), le Solde 2 sera réparti entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres

détenus par chacun d'eux - actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir verser une somme correspondant à un intérêt annuel de quatre (4) % capitalisé calculé sur la période courant, pour chaque souscription, entre la date de certificat du dépositaire des fonds relatif à ladite souscription ou la date de versement des sommes représentatives des Parts (lors de la création de la Société ou lors de souscriptions ultérieures) et la date de décision de la distribution , sur la base :

- o du prix de souscription de leurs actions et/ou Parts,
- o diminué du montant total (ou de la valeur) de toutes distributions de quelle que nature que ce soit déjà versées auxdites actions et Parts depuis leur souscription (dividendes, primes, réserves, remboursement de tout ou partie du nominal en cas de réduction de capital, etc).
  Il est précisé que ce montant total sera apprécié au jour de la décision de distribution et que le taux de 4% sera calculé en prenant en compte la date de souscription des actions et Parts et la date des versements intervenus depuis cette date.

le tout dans la limite toutefois du Solde 2 (de sorte que l'intérêt annuel susvisé est un maximum).

- Rang 4 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1, 2 et 3 (« ***Solde 3*** »), le Solde 3 sera réparti (i) à concurrence de 33 % au profit de Novaxia Finance et (ii) à concurrence de 67 % au profit des commanditaires autres que Novaxia Finance et des commandités, au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution.

L'assemblée générale peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves facultatives, soit pour fournir ou compléter un dividende, soit à titre de distribution exceptionnelle, le tout selon la répartition entre les associés conforme aux dispositions susvisées; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont distribués par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

Les pertes, s'il en existe, sont, après l'approbation des comptes par l'assemblée générale, inscrites à un compte spécial pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

ARTICLE 27 - AFFECTATION

Après approbation des comptes et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires et celle des associés commandités déterminent la part de celles-ci attribuée aux associés sous forme de dividende dans les conditions visées à l'article 26 ci-avant.

L'écart de réévaluation n'est pas distribuable.

S'il y a lieu, l'assemblée affecte la part non distribuée du bénéfice distribuable de l'exercice dans les proportions qu'elle détermine, soit à un ou plusieurs fonds de réserves, généraux ou spéciaux, qui restent à la disposition, soit au compte « report à nouveau ».

Les pertes, s'il en existe, sont portées en report à nouveau à moins que l'assemblée ne décide de les compenser avec les réserves existantes.

ARTICLE 28 - DISSOLUTION

La Société n'est pas dissoute par le décès, la dissolution, l'incapacité, la faillite personnelle, la mise en redressement ou en liquidation judiciaire, l'interdiction d'exercer une profession commerciale frappant l'un des associés commandités. En cas de décès, la Société continue avec les héritiers de l'associé décédé, dans les conditions prévues à l'article L.222-10 du Code de commerce. Il en est de même en cas de survenance de l'un des évènements affectant un commanditaire.

La Société n'est pas non plus dissoute par la cessation des activités d'un gérant, associé ou non.

L'associé commandité en cause perd sa qualité d'associé commandité, mais reste commanditaire, s'il l'était déjà avant cet évènement. Il a droit au remboursement de la valeur des droits attachés à sa qualité d'associé commandité. Ce remboursement, dont la valeur sera fixée, en cas de désaccord entre les parties, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, sera à la charge des associés commandités par parts égales.

Les associés, par décision prise dans les conditions prévues pour la modification des statuts, peuvent également dissoudre la société par anticipation.

ARTICLE 29 - LIQUIDATION

La liquidation de la Société dissoute intervient dans les conditions fixées par le Code de commerce.

Le ou les liquidateurs, sauf décision contraire de l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires, continue(nt) les affaires en cours jusqu'à leur achèvement.

Le boni de liquidation est réparti selon les mêmes conditions et rangs que ceux fixés à l'article 26 ci-avant, étant précisé que les termes « la date de la décision de distribution » figurant audit article 26 sont remplacés par « à la date de la décision de liquidation ».

ARTICLE 30 - CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la Société ou de sa liquidation, soit entre les associés commanditaires et la Société, soit entre les associés commanditaires eux-mêmes, au sujet des affaires sociales, sont soumises à la juridiction des tribunaux compétents du lieu du siège social.

ARTICLE 31 - NOMINATION DU GERANT

I.- Le premier gérant de la Société est :

> **La société Novaxia Gestion,**
> Société à responsabilité limitée au capital de 1.000 €, dont le siège social est sis 13 rue d'Uzès - 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 520 656 570, représentée par son gérant, Monsieur Joachim Azan.

La société Novaxia Gestion déclare en outre qu'à sa connaissance, il n'existe à son égard aucune incompatibilité d'exercice du mandat de gérant, qu'elle ou son représentant permanent ne fait pas l'objet d'une quelconque mesure ou décision d'interdiction de gérer une société commerciale; qu'en conséquence, elle accepte le mandat de gérant.

II - La société Novaxia Gestion exercera ses fonctions pendant une durée indéterminée jusqu'à ce que la société Novaxia Asset Management (NAM), société de gestion de portefeuille en cours de création, soit agréée comme telle par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Dès lors que cet agrément sera obtenu, NAM se substituera à la société Novaxia Gestion pour exercer les fonctions de Gérant (non commandité) de la Société pour une durée indéterminée.

ARTICLE 32 - NOMINATION DES MEMBRES DES ORGANES DE CONTROLE

I - Nomination des membres du Conseil de surveillance

Sont nommés premiers membres du Conseil de surveillance :

- **Monsieur Richard Wrigley**, demeurant 105 rue Notre Dame des Champs à Paris (75006), né le 21 février 1948 à Heswall (Royaume-Uni), de nationalité britannique ;

- **Monsieur Daves Taieb,** demeurant 125 Avenue de Villiers à Paris (75017), né le 22 juillet 1974 à Tunis, de nationalité française ;

- **Monsieur Xavier Sterlin** demeurant 197 rue du Temple à Paris (75), né le 07 septembre 1966 à Toulouse, de nationalité française ;

Associés commanditaires, lesquels déclarent remplir la condition de limite d'âge exigée par l'article 18 ci-dessus ; qu'à leur connaissance, il existe à leur égard aucune incompatibilité d'exercice du mandat de membre du Conseil de surveillance, qu'ils ne font pas l'objet d'une quelconque mesure ou décision d'interdiction de contrôler la gestion d'une société commerciale ; qu'en conséquence, ils acceptent le mandat ci-dessus.

En outre, Monsieur Daves Taieb déclare qu'il répond aux critères d'indépendance décrits au Code AFEP/MEDEF et aux présents statuts, étant précisé toutefois qu'il pourra, sans remise en cause du caractère indépendant de son mandat, être également membre du Conseil de surveillance des sociétés NIO 3 IMMO PARIS NORD, NIO 3 IMMO PARIS SUD, NIO 3 HOTEL ¾*, NIO 3 IMMO PARIS OUEST, NIO 3 IMMO PARIS EST, NIO 3 HOTEL 4/5*, NIO 3 IMMO QUART SUD EST, NIO 3 HOTEL 2/3*, NIO 3 IMMO DIVERSIFICATION.

Les membres du Conseil de surveillance exerceront leurs fonctions aux conditions de durée définies à l'article 18 ci-dessus.

II - Nomination des premiers commissaires aux comptes

Sont nommés commissaires aux comptes :

- **Commissaire aux comptes titulaire**: Monsieur Jean Besson, commissaire aux comptes situé 6 Allée du Garde Messier – 91370 Verrieres-le-buisson, membre de la compagnie régionale des commissaires aux comptes de Paris ;
- **Commissaire aux comptes suppléant** : Monsieur Yann Souris, commissaire aux comptes situé 17 rue Jeanne Braconnier - 92360 Meudon la Forêt, membre de la compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles.

Lesquels ont préalablement déclarés qu'ils sont régulièrement inscrits sur la liste visée à l'article L.822-1 du Code de commerce, et qu'il n'existe à leur connaissance aucune cause d'interdiction ou d'incompatibilité pour l'exercice de la mission de commissaires aux comptes de la Société présentement constituée; qu'en conséquence ils acceptent cette mission.

ARTICLE 33 - ANNEXES AUX STATUTS

Sont annexés aux statuts, à savoir:

- L'état des actes accomplis pour le compte de la société en formation (annexe n°1),
- Le rapport du commissaire aux avantages particuliers (annexe n°2).

ARTICLE 34 - ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION – POUVOIR AU GERANT

Conformément à la loi, la Société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation au registre du Commerce et des Sociétés.

En attendant l'accomplissement de la formalité d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, les associés soussignés donnent mandat exprès à la société Novaxia Gestion, société à responsabilité limitée au capital de 1.000 €, dont le siège social est sis 13 rue d'Uzès – 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 520 656 570, représentée par son gérant, Monsieur Joachim Azan :

- D'ouvrir tout compte bancaire ou postal,
- Accomplir les démarches administratives et la prospection nécessaires à la constitution et à la mise en route de l'activité sociale,
- Passer et souscrire, pour le compte de la Société en formation, les actes et engagements entrant dans l'objet statutaire et conformes à l'intérêt social, à l'exclusion de ceux pour lesquels il est requis une autorisation préalable des associés.

Ces actes et engagements seront repris par la Société du seul fait de son immatriculation au registre de Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 35 - FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présents statuts sont à la charge de la Société, portés aux frais généraux dès le premier exercice social et avant toute distribution de bénéfice.
En attendant l'immatriculation de la Société, ils seront avancés par les associés commanditaires ou l'un d'entre eux.

ARTICLE 36 - POUVOIRS

Tous pouvoirs sont conférés aux porteurs d'originaux, copies ou extraits certifiés conformes des présents statuts en vue de l'accomplissement de toutes formalités.

ANNEXE 1

Etats des actes accomplis pour le compte de la société en formation avant la signature des statuts

- Ouverture d'un compte bancaire auprès de la banque Palatine située au 12 rue Colbert à Versailles (78) pour dépôt des fonds composant le capital social ;
- Mise à disposition de locaux pour l'établissement du siège social de la Société par la SCI UZES 13

ANNEXE 2

Rapport du commissaire aux avantages particuliers

MARIE-CHRISTINE RAYMOND

19, AVENUE DE MESSINE
75 008 PARIS

Société NIO 3 IMMO QUART SUD EST
13, rue d'Uzès
75 002 PARIS

RAPPORT DU COMMISSAIRE

AUX APPORTS

CHARGE D'APPRECIER LES AVANTAGES PARTICULIERS

DROITS PARTICULIERS

AU PROFIT DE PERSONNES NOMMEMENT DESIGNEES

RAPPORT DU COMMISSAIRE
AUX APPORTS
CHARGE D'APPRECIER LES AVANTAGES PARTICULIERS

Messieurs les Associés,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par décision unanime des associés fondateurs en date du 11 mars 2014 concernant les droits particuliers stipulés au profit de personnes nommément désignées par la société NIO 3 IMMO QUART SUD EST, j'ai établi le présent rapport prévu aux articles L 225-14 et R 225-14 du Code de commerce.

Il m'appartient de décrire et d'apprécier les droits particuliers stipulés au profit de personnes nommément désignées.

A cet effet, j'ai effectué les diligences estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

A aucun moment, je ne me suis trouvée dans l'un des cas d'incompatibilité, d'interdiction ou de déchéance prévus par la loi.

Le présent rapport ne peut pas être utilisé dans un autre contexte que cette opération.

Il vous est présenté selon le plan suivant :

1. **Présentation de l'opération et description des avantages particuliers,**
2. **Diligences accomplies et appréciation des avantages particuliers**
3. **Conclusion**

1. Présentation de l'opération et description des avantages particuliers

1.1 Présentation de l'opération

La société NIO 3 IMMO QUART SUD EST est une société en commandite par actions au capital de 50 001,42 euros en cours d'immatriculation et son siège social est situé 13, rue d'Uzès 75 002 PARIS.

La Société a pour objet, en France ou au sein de l'Union Européenne :

- L'acquisition de tous terrains, immeubles, biens et droits immobilier ou volumes situés dans le secteur géographique visé à l'article 2 « dénomination sociale » ;
- Les activités de construction, sur les terrains ou dans les volumes acquis, d'immeubles en vue de leur vente ;
- La vente, en totalité ou par fractions, avant ou après achèvement, des constructions ainsi édifiées ;
- La prise de participations, à la création ou postérieurement, dans toutes sociétés de promotion immobilière exerçant dans le secteur géographique visé à l'article 2 « dénomination sociale » ;
- Et plus généralement toute activité de promotion immobilière (en ce compris l'initiation, l'étude, le financement, la réalisation, la gestion et la commercialisation d'affaires immobilières, l'aménagement et la mise en valeur de tous immeubles, locaux ou terrains situés dans le secteur géographique visé à l'article 2 « dénomination sociale », etc.) ;
- toutes opérations industrielles, financières, commerciales, civiles, mobilières et immobilières, notamment par le biais d'emprunts et garanties, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes de nature à favoriser son développement ou son extension, pourvu que ces opérations se situent dans le secteur géographique visé à l'article 2 « dénomination sociale ».

Le capital souscrit de 50 001,42 euros est divisé en 53 193 actions de 0,94 euros de nominal chacune, ainsi réparti entre les associés commanditaires :

- 1 action à la société NOVAXIA FINANCE
- 1 action à Monsieur Xavier STERLIN
- 1 action à Monsieur Richard WRIGLEY,
- 10 638 actions à Monsieur Daves TAIEB,
- 10 638 actions à Monsieur Daniel TAIEB,
- 10 638 actions à Monsieur Henri BENCHETRIT
- 10 638 actions à Monsieur Michel BENCHETRIT
- 10 638 actions à Monsieur Bruno KAHAN

La société NOVAXIA GESTION, unique associé commandité, indéfiniment et solidairement responsable des dettes sociales, reçoit à la constitution de la société une part d'associé commandité en contrepartie de son apport de 0,94 euros en numéraire.

Cette part n'entre pas dans la composition du capital social et ne donne pas droit à l'attribution d'actions représentatives d'une fraction du capital social. L'apport est affecté à un compte « Autres fonds propres ».

Il est envisagé de stipuler dans les statuts de la société en formation des avantages particuliers **au profit** d'une part, de **la société NOVAXIA SARL**, société à responsabilité limitée au capital de 2 739 000 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 491 385 615 et dont le siège social est situé 13, rue d'Uzès 75 002 Paris, et d'une part , **au profit de la société NOVAXIA FINANCE,** société par actions simplifiée au capital de 6 751 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 495 081 051 et dont le siège social est situé 13, rue d'Uzès 75 002 Paris.

Les modalités envisagées sont les suivantes :

L'article 10.1 des statuts de la société NIO 3 IMMO QUART SUD EST en cours de formation prévoit un droit de préemption (a) et une promesse unilatérale de vente (b) de 100 % des actions au profit d'une personne nommément désignée, la société NOVAXIA SARL.

En cas de mise en œuvre de la promesse de vente, ce même article des statuts constitutifs stipule une répartition inégalitaire entre les associés du prix de cession des actions au profit d'un associé nommément désigné, la société NOVAXIA FINANCE.

L'article 26 - droits aux bénéfices - et l'article 27 – affectation - du projet de statuts prévoient une répartition inégalitaire des dividendes et des réserves distribuées au profit de la société NOVAXIA FINANCE.

L'article 29 du projet de statuts constitutifs stipule que la même répartition inégalitaire s'appliquerait au boni de liquidation au profit du même associé, la société NOVAXIA FINANCE.

1.2 Description des avantages particuliers

La description des droits et avantages particuliers effectuée ci-après de manière substantielle et simplifiée ne saurait se substituer à la définition exhaustive telle qu'elle figure dans les statuts.

1.2.1 Droit de préemption au profit de la société NOVAXIA SARL

L'article 10.1.1a) du projet de statuts stipule un droit de préemption au profit de la société NOVAXIA SARL dans ces termes : « Les associés commanditaires s'interdisent toute cession d'action(s) à titre onéreux (vente, échange, apport en société), avant de les avoir préalablement offertes par priorité à la société NOVAXIA SARL qui disposera d'un droit de préemption pour les acquérir ».

Ce même article fixe les modalités d'exercice de ce droit, notamment la notification du projet de cession, la notification de la volonté de préempter le cas échéant, le paiement du prix des actions préemptées.

1.2.2 Promesse unilatérale de vente au profit de la société NOVAXIA SARL et répartition inégalitaire du solde 3 du prix de cession entre les associés commanditaires au profit de la société NOVAXIA FINANCE

L'article 10.1.1. b) des statuts stipule que « chaque commanditaire consent irrévocablement à la société NOVAXIA SARL, avec faculté de substitution au profit de toute personne qu'elle désignerait (y compris, au profit notamment d'un ou plusieurs tiers (...), **une promesse unilatérale de vente de l'intégralité des actions** dont il est ou sera propriétaire (...). »

La société NOVAXIA SARL accepte cette promesse de vente sans prendre l'engagement d'acquérir, et **se réserve le droit de la lever ou non.**

Le prix de cession de l'ensemble des actions sera égal à la **valeur liquidative** de la société à la date de la notification d'exercice de la promesse et **calculée par un expert indépendant.**

Le prix des actions cédées par les commanditaires (au prorata de leur quote-part dans le capital de la société) sera réparti selon l'ordre de priorité suivant :

- rang 1 : remboursement de la valeur nominale dans la limite du prix de cession,
- rang 2 : s'il existe un solde (solde 1), remboursement de l'éventuelle prime d'émission,
- rang 3 : s'il existe un solde (solde 2), versement d'une somme correspondant à un intérêt annuel au taux de 4% capitalisé sur la base du prix de souscription diminué du montant des distributions,
- rang 4 : s'il existe un solde (solde 3), répartition à concurrence de :

33% au profit de NOVAXIA FINANCE et 67 % au profit des autres commanditaires.

Les conditions et modalités de la réalisation de cette promesse de vente sont contenues dans l'article 10.1.1. b) des statuts.

1.2.3 Répartition inégalitaire des dividendes et des réserves distribuées au profit de la société NOVAXIA FINANCE.

Aux termes mêmes de l'article 27 des statuts - Affection – « Après approbation des comptes et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires et celle des associés commandités déterminent la part de celles-ci attribuée aux associés sous forme de dividende **dans les conditions visées à l'article 26. »**

L'article 26 des statuts stipule que « le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes portées en réserve en application de la Loi ou des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Sur ce bénéfice, l'assemblée générale prélève, ensuite, les sommes qu'elle juge à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau.

Le solde, s'il en existe, est attribué aux associés sous forme de dividende conformément aux dispositions qui suivent. **Le montant du dividende revenant aux actions et aux Parts sera déterminé et réparti selon les ordres de priorité suivants**, ce que chacun des commanditaires et commandités accepte expressément :

- Rang 1 : le dividende sera réparti entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir rembourser, selon leur qualité de commanditaire ou de commandité, **la valeur nominale de leurs actions** et/ou le montant de leur apport en contrepartie duquel ils ont reçus des Parts dans la limite toutefois du dividende ;

- Rang 2 : s'il existe un solde (« Solde 1 »), le Solde 1 sera réparti entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir rembourser **l'éventuelle prime d'émission** versée concomitamment à la souscription de leurs actions, dans la limite toutefois du Solde 1 ;

- Rang 3 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1 et 2 (« Solde 2 »), le Solde 2 sera réparti entre les commanditaires et commandités (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir verser une somme correspondant à **un intérêt annuel de quatre (4) % capitalisé** calculé sur la période courant, pour chaque souscription, entre la date de certificat du dépositaire des fonds relatif à ladite souscription ou la date de versement des sommes représentatives des Parts (lors de la création de la Société ou lors de souscriptions ultérieures) et la date de décision de la distribution , sur la base :

- du prix de souscription de leurs actions et/ou Parts,
- diminué du montant total (ou de la valeur) de toutes distributions de quelle que nature que ce soit déjà versées auxdites actions et Parts depuis leur souscription (dividendes, primes, réserves, remboursement de tout ou partie du nominal en cas de réduction de capital, etc.).

Il est précisé que ce montant total sera apprécié au jour de la décision de distribution et que le taux de 4% sera calculé en prenant en compte la date de souscription des actions et Parts et la date des versements intervenus depuis cette date, le tout dans la limite toutefois du Solde 2 **(de sorte que l'intérêt annuel susvisé est un maximum).**

- Rang 4 : s'il existe un solde après paiement des rangs 1, 2 et 3 (« Solde 3 »), le Solde 3 sera réparti (i) à concurrence de **33 % au profit de Novaxia Finance** et (ii) à concurrence de **67 % au profit des commanditaires autres que Novaxia Finance et des commandités**, au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de distribution.

L'assemblée générale peut décider **la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves facultatives,** soit pour fournir ou compléter un dividende, soit à titre de distribution exceptionnelle, le tout selon la répartition entre les associés conforme aux dispositions susvisées; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont distribués par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice. »

1.2.4 Répartition inégalitaire du boni de liquidation au profit de la société NOVAXIA FINANCE.

L'article 29 des statuts prévoit que le boni de liquidation est réparti selon les mêmes conditions et rangs que ceux fixés à l'article 26 et décrits ci-dessus.

2. Diligences accomplies et appréciation des avantages particuliers

2.1 Diligences accomplies

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires, au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission, en particulier :

- entretien avec les conseils de la société, tant pour prendre connaissance de l'opération envisagée que du contexte dans lequel elle se situe,
- examen du projet de statuts constitutifs,
- vérification du caractère licite des droits particuliers.

2.2 Appréciation des avantages particuliers

Selon la doctrine professionnelle applicable à cette mission, il ne m'appartient pas de juger du bien-fondé de l'octroi des avantages particuliers mais d'en apprécier le caractère financier, le cas échéant.

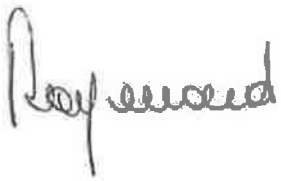
Les droits et avantages particuliers décrits ci-dessus sont des droits pécuniaires susceptibles de faire l'objet d'une évaluation.

A la date du présent rapport, la mise en œuvre de ces mécanismes présentent un caractère aléatoire en raison des aléas intrinsèques des événements les sous-tendant, notamment l'existence de bénéfices et de plus-values.

3. CONCLUSION

En conclusion de mes travaux, les avantages particuliers stipulés dans les statuts soumis à votre appréciation décrits ci-dessus et accordés au profit de personnes nommément désignées, la société NOVAXIA SARL, d'une part et la société NOVAXIA FINANCE, d'autre part, n'appellent pas d'observations de ma part.

Fait à Paris,
le 14 mars 2014



Le commissaire aux apports chargé d'apprécier les avantages particuliers

Marie-Christine Raymond