

NOVAXIA IMMO CLUB 6

Société en commandite par actions à capital variable

Capital social souscrit : 37.000,32 euros

Siège social : 1/3 rue des Italiens – 75009 Paris

853 175 412 RCS Paris

PROSPECTUS

Prospectus mis à la disposition du public à l'occasion de l'émission d'actions ordinaires non cotées (les « **Actions** ») par offre au public d'une valeur nominale de quatre-vingt-seize centimes d'euro (0,96€) émises sans prime d'émission

Nombre maximum d'Actions ordinaires non cotées proposées au public : trente-et-un millions deux cent cinquante mille (31.250.000)

Prix de souscription d'une Action ordinaire non cotée : quatre-vingt-seize centimes d'euro (0,96€)

Montant minimum de souscription par actionnaire : quatre mille huit cents (4.800) euros

Montant maximum de l'augmentation de capital : trente (30) millions d'euros

Montant minimum de l'augmentation de capital : deux millions quatre cent mille (2.400.000) euros

Si ce montant minimum n'est pas atteint au plus tard le 6 janvier 2020, l'Offre sera annulée.

Période de souscription : du 7 septembre 2019 jusqu'au 31 janvier 2020

Durée de vie maximale de la Société : jusqu'au 12 août 2026

Durée cible de l'investissement proposé : entre 6 et 7 ans

l'« **Offre** »



Ce prospectus a été approuvé le 06 septembre 2019 sous le numéro d'approbation 19-429 par l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente pour l'application des dispositions du règlement (UE) n°2017/1129.

L'AMF approuve ce prospectus après avoir vérifié que les informations qu'il contient sont complètes, cohérentes et compréhensibles.

Cette approbation n'est pas un avis favorable sur l'émetteur et sur la qualité des titres financiers faisant l'objet du prospectus. Les investisseurs sont invités à procéder à leur propre évaluation quant à l'opportunité d'investir dans les valeurs mobilières concernées.

Il est valide jusqu'à 31 janvier 2020 et devra être complété par un supplément au prospectus en cas de faits nouveaux significatifs ou d'erreurs ou inexactitudes substantielles.

Des exemplaires du présent prospectus (ci-après le « **Prospectus** ») sont disponibles sans frais au siège social de la Société : 1/3 rue des Italiens, 75009 Paris (France) et sur le site Internet de la Société (<http://www.novaxia-invest.fr/>) ainsi que sur le site de l'AMF (<http://www.amf-france.org>).

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	7
RESUME	9
SECTION 1 – INTRODUCTION ET AVERTISSEMENTS	9
SECTION 2 – INFORMATIONS CLES SUR L'EMETTEUR.....	9
Sous-section 2.1 – Qui est l'Emetteur des valeurs mobilières ?.....	9
Sous-section 2.2 – Quelles sont les informations financières clés concernant l'Emetteur ?.....	10
Sous-section 2.3 – Quels sont les risques spécifiques à l'Emetteur ?.....	11
SECTION 3 – INFORMATIONS CLES SUR LES VALEURS MOBILIERES	12
Sous-section 3.1 – Quelles sont les principales caractéristiques des valeurs mobilières ?	12
Sous-section 3.2 – Où les valeurs mobilières seront-elles négociées ?.....	13
Sous-section 3.3 – Quels sont les principaux risques spécifiques aux valeurs mobilières ?.....	13
SECTION 4 – INFORMATIONS CLES SUR L'OFFRE.....	13
Sous-section 4.1 – A quelles conditions et selon quel calendrier puis-je investir dans cette valeur mobilière ?	13
Sous-section 4.2 – Pourquoi ce Prospectus est-il établi ?.....	15
I. DOCUMENT D'ENREGISTREMENT POUR LES TITRES DE CAPITAL (ANNEXE I DU REGLEMENT DELEGUE (UE) 2019/980 DE LA COMMISSION	16
1. FACTEURS DE RISQUES	16
1.1 RISQUES LIES A L'EMETTEUR OU A SON ACTIVITE.....	16
1.1.1 Risque d'une absence de diversification des projets en cas d'une faible collecte au titre de l'Offre	16
1.1.2 Risque lié aux charges de la Société	16
1.1.3 Risques liés à l'emprunt	16
1.1.4 Risques d'illiquidité et de valorisation des actifs	17
1.1.5 Risques liés à l'activité de la Société.....	18
1.1.5 Risque de conflits d'intérêts en matière de décisions d'investissement et de désinvestissement	20
1.1.7 Risques inhérents à l'absence de comptes historiques de la Société	20
1.1.8 Risques liés à la variabilité du capital social	20
1.1.9 Risque lié aux pouvoirs du Gérant et de l'associé commandité.....	17
1.1.10 Risque lié à la composition du Conseil de Surveillance de la Société	21
1.2 RISQUES JURIDIQUES.....	21
1.2.1 Risque lié à la saisine de la Commission des sanctions de l'AMF	21
1.2.2 Risque de dépendance à l'égard du Groupe Novaxia.....	21
1.3 ASSURANCES.....	Erreur ! Signet non défini.
2. PERSONNE(S) RESPONSABLE(S), INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITE COMPETENTE	22
2.1 PERSONNE(S) RESPONSABLE(S) DES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE PROSPECTUS.....	22
2.2 DECLARATION DES/DE LA PERSONNE(S) RESPONSABLE(S) DES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE PROSPECTUS.....	22
2.3 RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX AVANTAGES PARTICULIERS	22
2.4 RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LE BILAN D'OUVERTURE.....	30
2.5 RAPPORT DU COMMISSAIRE CHARGE DE VERIFIER L'ACTIF ET LE PASSIF	32
2.6 OPINION FISCALE DU CABINET PWC SOCIETE D'AVOCATS	35
2.7 ATTESTATION SUR LA RETRANSCRIPTION FIDELE ET EXACTE DES INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS.....	69
2.8 DECLARATION D'APPROBATION DU PROSPECTUS PAR L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS.....	69
3. CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES.....	69
3.1 COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE	69
4. INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR	69
4.1 RAISON SOCIALE ET NOM COMMERCIAL DE LA SOCIETE	69
4.2 LIEU ET NUMERO D'ENREGISTREMENT DE LA SOCIETE.....	69
4.3 DATE DE CONSTITUTION ET DUREE DE VIE DE LA SOCIETE	69

4.4	<i>SIEGE SOCIAL DE LA SOCIETE, FORME JURIDIQUE ET LEGISLATION REGISSANT SON ACTIVITE</i>	70
4.5	<i>CAPITAL SOCIAL</i>	70
5.	<i>APERÇU DES ACTIVITES</i>	71
5.1	<i>PRINCIPALES ACTIVITES DE LA SOCIETE</i>	71
5.1.1	Désignation de Novaxia Investissement en qualité de Gérant et de Société de Gestion 71	
5.1.1.1	La gestion du portefeuille de la Société.....	72
5.1.1.2	La gestion du risque au sein de la Société.....	72
5.1.1.3	La gestion administrative du portefeuille et des relations investisseurs.....	72
5.1.1.4	L'organisation et la supervision de la commercialisation des Actions de la Société.	72
5.1.2	Convention conclue avec le Dépositaire	73
5.2	<i>PRINCIPAUX MARCHES – INDICATIONS LES CONCERNANT</i>	74
5.3	<i>EVENEMENTS IMPORTANTS DANS LE DEVELOPPEMENT DE LA SOCIETE</i>	78
5.4	<i>SRATEGIE ET OBJECTIFS DE LA SOCIETE</i>	78
5.4.1	Dotation des investissements.....	78
5.4.1.1	Investissement de la Société.....	79
5.4.1.2	Critère de répartition / priorité des opportunités d'investissement entre les véhicules d'investissements gérés par Novaxia Invest.....	79
5.4.2	Objectif de performance	80
5.4.3	Sortie des Investisseurs	81
5.4.4	Modification de la stratégie d'investissement.....	87
5.5	<i>DEGRE DE DEPENDANCE DE L'EMETTEUR A L'EGARD DE BREVETS, LICENCES, CONTRATS INDUSTRIELS, COMMERCIAUX OU FINANCIERS OU DE NOUVEAUX PROCEDES DE FABRICATION</i>	88
5.6	<i>POSITION CONCURRENTIELLE</i>	88
5.7	<i>INVESTISSEMENTS</i>	88
5.7.1	Principaux investissements réalisés au cours des trois derniers exercices.....	88
5.7.2	Projets d'investissements de la Société	88
5.7.3	Investissements des autres fonds gérés par Novaxia Investissement.....	90
6.	<i>STRUCTURE ORGANISATIONNELLE</i>	92
7.	<i>EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT</i>	94
7.1	<i>SITUATION FINANCIERE</i>	94
7.1.1	Évaluation annuelle des actifs en portefeuille	94
7.1.2	Méthode d'évaluation et de comptabilisation des actifs	94
7.1.3	Actif net réévalué au 13 août 2019.....	95
7.1.4	Evolution future probable des activités.....	95
7.2	<i>RESULTAT D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE</i>	95
8.	<i>TRESORERIE ET CAPITAUX</i>	95
8.1	<i>CAPITAUX DE LA SOCIETE</i>	95
8.2	<i>SOURCE ET MONTANT DES FLUX DE TRESORERIE DE LA SOCIETE</i>	95
8.3	<i>INFORMATION SUR LES BESOINS DE FINANCEMENT ET LA STRUCTURE DE FINANCEMENT</i>	95
8.4	<i>RESTRICTION A L'UTILISATION DES CAPITAUX AYANT INFLUE SENSIBLEMENT OU POUVANT INFLUER SENSIBLEMENT SUR LES ACTIVITES DE LA SOCIETE</i>	95
8.5	<i>SOURCES DE FINANCEMENT ATTENDUES NECESSAIRES POUR HONORER LES PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS FUTURS ET LES IMMOBILISATIONS CORPORELLES IMPORTANTES PLANIFIEES</i>	96
9.	<i>ENVIRONNEMENT REGLEMENTAIRE</i>	96
10.	<i>INFORMATION SUR LES TENDANCES</i>	96
10.1	<i>PRINCIPALES TENDANCES ET CHANGEMENTS SIGNIFICATIFS DEPUIS LA FIN DU DERNIER EXERCICE</i>	96
10.2	<i>EXISTENCE DE TOUTE TENDANCE CONNUE, INCERTITUDE OU DEMANDE OU TOUT ENGAGEMENT OU EVENEMENT RAISONNABLEMENT SUSCEPTIBLE D'INFLUER SENSIBLEMENT SUR LES PERSPECTIVES DE LA SOCIETE</i>	96
11.	<i>PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE</i>	96
12.	<i>ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION, DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GENERALE</i>	96
12.1	<i>INFORMATION SUR LES ORGANES SOCIAUX</i>	96

12.2	CONFLIT D'INTERETS AU SEIN DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE LA DIRECTION GENERALE	99
13.	REMUNERATIONS ET AVANTAGES	100
13.1	REMUNERATIONS ET AVANTAGES EN NATURE DES MEMBRES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE LA DIRECTION GENERALE	100
13.2	SOMMES PROVISIONNEES OU CONSTATEES PAR LA SOCIETE AUX FINS DE VERSEMENT DE PENSIONS, DE RETRAITES OU D'AUTRES AVANTAGES AU PROFIT DES MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE LA DIRECTION GENERALE	101
14.	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	101
14.1	DUREE DU MANDAT DU GERANT ET DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	101
14.2	CONTRATS ENTRE LES MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION, DE LA DIRECTION GENERALE ET LA SOCIETE	101
14.3	COMITES D'AUDIT ET DE REMUNERATION	101
14.4	GOVERNEMENT D'ENTREPRISE	101
15.	SALARIES	102
15.1	NOMBRE DE SALARIES	102
15.2	PARTICIPATIONS ET STOCKS OPTIONS DETENUES PAR LES MEMBRES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE LA DIRECTION GENERALE	102
16.	PRINCIPAUX ASSOCIÉS COMMANDITAIRES	102
16.1	REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE	102
16.2	DROITS DE VOTE DES PRINCIPAUX ASSOCIÉS COMMANDITAIRES	103
16.3	CONTROLE DE LA SOCIETE	103
16.4	ACCORDS POUVANT ENTRAINER UN CHANGEMENT DE CONTROLE	103
17.	TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIEES	103
18.	INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE LA SOCIETE	104
18.1	INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES : BILAN D'OUVERTURE (NORMES FRANÇAISES)	105
18.1.1	Bilan d'ouverture de la Société	105
18.1.2	Règles et méthodes comptables	105
18.1.3	Autres éléments d'information	105
18.1.3.1	Commissionnement de commercialisation	105
18.1.3.2	Présentation, par types de frais et commissions répartis en catégories agrégées, des règles de plafonnement de ces frais et commissions, en proportion du montant des souscriptions initiales totales ainsi que des règles exactes de calcul ou de plafonnement, selon d'autres assiettes	106
18.1.3.3	Répartition des taux de frais annuels moyens (TFAM) maximaux gestionnaire et distributeur par catégories agrégées de frais	107
18.1.3.4	Modalités spécifiques de partage de la plus-value (« carried interest »)	108
18.1.3.5	Comparaison normalisée, selon trois scénarii de performance, entre le montant des titres de capital ordinaires souscrits par l'Investisseur, les frais de gestion et de distribution et le coût pour l'Investisseur du « carried interest »	108
18.1.4	Date des dernières informations financières	109
18.2	INFORMATIONS FINANCIERES INTERMEDIAIRES ET AUTRES	109
18.3	AUDIT DES INFORMATIONS FINANCIERES ANNUELLES HISTORIQUES	109
18.3.1	Rapport du commissaire aux comptes sur le bilan d'ouverture	109
18.3.2	Rapport du commissaire chargé de vérifier l'actif et le passif	110
18.4	INFORMATIONS FINANCIERES PRO-FORMA	110
18.5	POLITIQUE EN MATIERE DE DIVIDENDES	110
18.6	PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE	111
18.7	CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE DE LA SOCIETE ...	111
19.	INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES	111
19.1	CAPITAL SOCIAL	111
19.1.1	Montant du capital social	111
19.1.2	Titres non représentatifs du capital	111
19.1.3	Actions détenues par la Société ou pour son compte	111
19.1.4	Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription	111

19.1.5 Droits d'acquisition et/ou obligations attachés au capital autorisé mais non libéré et engagement d'augmentation du capital.....	111
19.1.6 Informations relatives au capital de la Société du groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option.....	111
19.1.7 Historique du capital social.....	111
19.2 ACTE CONSTITUTIF ET STATUTS	112
19.2.1 Objet social	112
19.2.2 Droits, privilèges et restrictions attachés aux Actions de la Société	112
19.2.4 Disposition statutaire ou autre ayant pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle de la Société	113
20. CONTRATS IMPORTANTS.....	113
21. DOCUMENTS DISPONIBLES.....	114

II. NOTE RELATIVE AUX VALEURS MOBILIÈRES POUR LES TITRES DE CAPITAL - ANNEXE 11 DU REGLEMENT DELEGUE (UE) N° 2019/980 DE LA COMMISSION116

1. FACTEURS DE RISQUE	116
1.1 <i>Risques liés à l'investissement en capital</i>	116
1.2 <i>Risque lié à l'illiquidité des actions</i>	116
1.3 <i>Risque de dilution des participations des Investisseurs</i>	116
1.4 <i>Risque lié à la responsabilité de l'associé ayant exercé son droit de retrait</i>	116
1.5 <i>Risque lié à l'insuffisance des souscriptions et à l'annulation de l'offre</i>	116
2. PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITE COMPETENTE	117
2.1 <i>PERSONNES RESPONSABLES DES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE PROSPECTUS</i>	117
2.2 <i>DECLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES DES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE PROSPECTUS</i>	117
2.3 <i>DECLARATION D'APPROBATION DU PROSPECTUS PAR L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS</i>	117
3. INFORMATIONS ESSENTIELLES.....	117
3.1 <i>DECLARATION SUR LE FONDS DE ROULEMENT NET</i>	117
3.2 <i>CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT</i>	117
3.3 <i>INTERET DES PERSONNES PHYSIQUES ET MORALES PARTICIPANT A L'OFFRE PROPOSEE PAR LA SOCIETE</i>	117
3.3.1 Intérêt pour Novaxia Investissement	117
3.3.2 Intérêt pour les autres tiers parties à l'Offre (Distributeur)	118
3.3.3 Intérêt pour le Dépositaire	118
3.3.4 Intérêt pour l'Investisseur	118
3.4 <i>RAISONS DE L'OFFRE ET UTILISATION DU PRODUIT</i>	119
4. INFORMATION SUR LES VALEURS MOBILIERES DEVANT ETRE OFFERTES.....	120
4.1 <i>NATURE ET CATEGORIE DES VALEURS MOBILIERES</i>	120
4.2 <i>LEGISLATION EN VERTU DE LAQUELLE LES VALEURS MOBILIERES ONT ETE CREEES</i>	120
4.3 <i>FORME DES VALEURS MOBILIERES</i>	120
4.4 <i>MONNAIE DE L'EMISSION DE VALEURS MOBILIERES</i>	120
4.5 <i>DROITS ATTACHES AUX VALEURS MOBILIERES</i>	120
4.6 <i>RESOLUTION, AUTORISATION ET APPROBATION</i>	121
4.7 <i>DATE PREVUE D'EMISSION DES ACTIONS NOUVELLES</i>	123
4.8 <i>RESTRICTION IMPOSEE A LA LIBRE NEGOCIABILITE DES VALEURS MOBILIERES ..</i>	123
4.9 <i>OFFRES PUBLIQUES D'ACHAT OBLIGATOIRE, RETRAIT OU RACHAT OBLIGATOIRE</i>	123
4.10 <i>REGIME FISCAL DES ACTIONS</i>	123
5. MODALITES ET CONDITIONS DE L'OFFRE DE VALEURS MOBILIERES AU PUBLIC	123
5.1 <i>CONDITIONS DE L'OFFRE, CALENDRIER PREVISIONNEL ET MODALITE D'UNE DEMANDE DE SOUSCRIPTION</i>	123
5.1.1 Conditions auxquelles l'Offre est soumise.....	123
5.1.2 Montant total de l'Offre	124
5.1.3 Délai d'ouverture de l'Offre et description de la procédure de souscription	124
5.1.3.1 Durée de l'Offre	124

5.1.3.2	Schéma de commercialisation.....	124
5.1.3.3	Procédure de souscription.....	125
5.1.3.4	Calendrier de l'Offre :.....	126
5.1.4	Révocation de l'Offre.....	126
5.1.5	Réduction des souscriptions et mode de remboursement.....	126
5.1.6	Montant minimum / maximum d'une souscription.....	127
5.1.7	Délai de rétractation d'une souscription.....	127
5.1.8	Méthode de libération et de livraison des valeurs mobilières.....	127
5.1.9	Modalité de publication des résultats de l'Offre et date de la publication.....	127
5.1.10	Procédure d'exercice des droits préférentiels de souscription, négociabilité des droits de souscription.....	127
5.2	<i>PLAN DE DISTRIBUTION ET ALLOCATION DES VALEURS MOBILIERES</i>	127
5.2.1	Diverses catégories d'Investisseurs auxquelles les valeurs mobilières sont offertes...	127
5.2.2	Souscription des actionnaires et membres des organes d'administration, de direction, ou de surveillance.....	127
5.2.3	Information de pré-allocation.....	127
5.2.4	Procédure de notification du montant.....	127
5.3	<i>ETABLISSEMENT DES PRIX</i>	128
5.3.1	Prix des valeurs mobilières.....	128
5.3.2	Publication du prix de l'Offre.....	128
5.3.3	Droit préférentiel de souscription des associés commanditaires de la Société.....	128
5.3.4	Disparité entre le prix de l'Offre et le coût supporté par des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance ou des membres de la direction générale...	128
5.4	<i>PLACEMENT ET PRISE FERME</i>	128
6.	ADMISSION A LA NEGOCIATION ET MODALITES DE NEGOCIATION.....	128
7.	DETENEURS DE VALEURS MOBILIERES SOUHAITANT LES VENDRE.....	129
8.	DEPENSES LIEES A L'OFFRE.....	129
9.	DILUTION.....	129
10.	INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES.....	129
10.1	<i>CONSEILLERS AYANT UN LIEN AVEC L'OFFRE</i>	129

PRÉAMBULE

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

Actions	désigne les actions ordinaires composant le capital social de la Société.
AMF	désigne l'Autorité des marchés financiers.
Autres FIA	désigne les FIA mentionnés au III de l'article L. 214-24 du CMF.
CGI	désigne le Code général des impôts.
CMF	désigne le Code monétaire et financier.
Dépositaire	désigne CACEIS BANK, société anonyme à conseil d'administration au capital de 1.273.376.994,56 euros, dont le siège social est sis 1-3, Place Valhubert 75013 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés (RCS) de Paris sous le numéro 692 024 722.
Directive AIFM	désigne la directive 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs.
Distributeur(s)	désigne tout conseiller en investissement financier (CIF), banque privée, assureur et prestataires de services d'investissement (PSI) avec qui Novaxia Investissement a établi et signé une convention de distribution.
Emetteur	désigne Novaxia Immo Club 6, société en commandite par actions faisant une offre au public de trente-et-un millions deux cent cinquante mille (31.250.000) Actions objet du Prospectus.
FIA	désigne les fonds d'investissement alternatifs relevant de la Directive AIFM et qui répondent à la définition posée au I de l'article L. 214-24 du CMF.
Fonds de Réserve	désigne la trésorerie conservée par la société (représentant 5% des montants levés) et investie dans des supports liquides afin de permettre aux Investisseurs de mettre en œuvre leur droit de retrait.).
Gérant	désigne Novaxia Investissement, Gérant de la Société.
Groupe Novaxia	désigne ensemble la société Novaxia et ses filiales directes ou indirectes, i.e. Novaxia Investissement, NI Commandite, Novaxia Développement et Novaxia Gestion.
Investisseur(s)	désigne tout investisseur, personne physique ou morale, française ou étrangère, dans la Société, à l'exclusion des <i>US Persons</i> au sens de la réglementation américaine.
NI Commandite	Désigne la société NI Commandite, société par actions simplifiée au capital de 1.000 euros, dont le siège social est situé 1/3 rue des Italiens – 75009 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés (RCS) de Paris sous le numéro 852 838 663.
Novaxia	désigne la société Novaxia, société par actions simplifiée à associé unique au capital de 6.751 euros, dont le siège social est situé 1/3 rue des Italiens –

75009 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés (RCS) de Paris sous le numéro 495 081 051.

Novaxia Développement	désigne la société Novaxia Développement, société par actions simplifiée au capital de 2.739.000 euros, dont le siège social est situé 1/3 rue des Italiens – 75009 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés (RCS) de Paris sous le numéro 491 385 613.
Novaxia Gestion	désigne la société Novaxia Gestion, société à responsabilité limitée (société à associé unique) au capital de 1.000 euros, dont le siège social est situé 1/3 rue des Italiens – 75009 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés (RCS) de Paris sous le numéro 520 656 570.
Novaxia Investissement ou la Société de Gestion	désigne la société NOVAXIA INVESTISSEMENT, société par actions simplifiée au capital de 1.000.000 euros, dont le siège social est situé 1/3 rue des Italiens – 75009 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés (RCS) de Paris sous le numéro 802 346 551 et agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 8 juillet 2014 sous le numéro GP-14000022.
Offre	désigne l'offre au public de trente-et-un millions deux cent cinquante mille (31.250.000) Actions d'une valeur nominale de quatre-vingt-seize centimes d'euro (0,96€) émises sans prime d'émission de Novaxia Immo Club 6 présentée dans le cadre du Prospectus.
Prospectus	désigne le présent prospectus de l'Offre.
Résumé	désigne le présent résumé du Prospectus.
Règlement AIFM	désigne le règlement délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012.
RG AMF	désigne le Règlement général de l'AMF.
Règlement de Déontologie	désigne le règlement de déontologie des sociétés de gestion de portefeuille intervenant dans le capital investissement commun à l'Association Française des Investisseurs pour la Croissance (AFIC) et à l'Association Française de la Gestion Financière (AFG).
Société	désigne la société Novaxia Immo Club 6, société en commandite par actions faisant une offre au public de trente-et-un millions deux cent cinquante mille (31.250.000) Actions objet du Prospectus.
Société(s) Liée(s)	désigne la ou les sociétés constituées pour porter et développer un projet d'investissement de la Société, le cas échéant en co-investissement avec (i) des véhicules d'investissement gérés et/ou conseillés par Novaxia Investissement aux mêmes conditions financières et juridiques ou (ii) une société du Groupe Novaxia conformément à la politique de gestion des conflits d'intérêts.
Statuts	désigne les statuts de la Société.

RESUME

Section 1 – Introduction et avertissements

Nom du produit : Action ordinaire Novaxia Immo Club 6 (NIC 6) (code ISIN : FR0013443942)

Identité et coordonnées de l'Emetteur : Novaxia Immo Club 6, société en commandite par actions à capital variable au capital souscrit de trente-sept mille euros et trente-deux centimes (37.000,32€), dont le siège social est situé 1/3 rue des Italiens – 75009 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés (RCS) de Paris sous le numéro 853 175 412 (l'« **Emetteur** » ou la « **Société** »).

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

Coordonnées de l'autorité compétente de l'Emetteur :

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

Date d'approbation du Prospectus : 6 septembre 2019 sous le visa AMF n°19-429

Section 2 – Informations clés sur l'Emetteur

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

Raison sociale, siège social et forme juridique de l'Emetteur ; législation régissant son activité ainsi que pays d'origine : Novaxia Immo Club 6, société en commandite par actions à capital variable, dont le siège social est situé 1/3 rue des Italiens – 75009 Paris immatriculée au registre du commerce et des sociétés (RCS) de Paris sous le numéro 853 175 412.

Le droit régissant les activités de l'Emetteur est le droit français et son pays d'origine est la France.

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

NOVAXIA INVESTISSEMENT, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 1/3 rue des Italiens – 75009 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés (RCS) de Paris sous le numéro 802 346 551 et agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 8 juillet 2014 sous le numéro GP-14000022 (ci-après dénommée indifféremment, la « **Société de Gestion** » ou le « **Gérant** »),

Dépositaire : La Société a désigné :

CACEIS BANK, société anonyme à conseil d'administration au capital de 1.273.376.994,56 euros, dont le siège social est sis 1-3, Place Valhubert 75013 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés (RCS) de Paris sous le numéro 692 024 722.

Principales activités de l'Emetteur : la Société a pour objet exclusif, en France et à l'étranger :

- L'activité de promotion immobilière ou l'activité de marchand de biens, en direct ou au travers de prises de participations, via la souscription immédiate ou à terme de tout titre de capital (ex : actions, bons de souscription d'actions), dans toutes sociétés exerçant ces activités ;
- L'acquisition, la prise à bail, l'administration, la gestion, la construction ou la réhabilitation, la vente de tous biens et droits immobiliers, et la gestion et/ou l'exploitation de tout fonds de

Avvertissements : Ce Résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus. Toute décision d'investir dans les valeurs mobilières qui font l'objet de l'opération doit être fondée sur un examen de l'intégralité du Prospectus par l'Investisseur. Il existe un risque pour l'Investisseur de perdre tout ou partie du capital investi.

Lorsqu'une action concernant l'information contenue dans le Prospectus est intentée devant un tribunal, l'Investisseur plaignant peut, selon le droit national, 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.

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

commerce d'hôtel, résidence hôtelière ou para-hôtelière, résidence senior, résidence étudiante ou espace de travail partagé (co-working) ;

- La participation active à la conduite de la politique du groupe et au contrôle de sa mise en œuvre au sein des sociétés dans lesquelles la Société prendrait des participations, notamment au travers de fonctions de direction ;
- Toutes opérations ne revêtant pas un caractère patrimonial, qu'elles soient industrielles, financières, commerciales, mobilières et immobilières, notamment par le biais d'emprunts et garanties, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus et de nature à favoriser son développement ou son extension.

En particulier, la Société a pour activité, en direct ou au travers de filiale(s) :

- (i) l'acquisition (a) d'immeubles libres ou occupés, (b) de terrains, (c) d'entrepôts ou (d) friches industrielles, d'une surface minimale de 1.000m2, situés essentiellement en Ile-de-France, ainsi que dans les grandes métropoles régionales et européennes en cas d'opportunité d'investissement,
- (ii) en vue de leur réhabilitation et/ou de leur transformation et/ou de leur changement d'affectation et/ou de leur revente.

Ces actifs seront achetés loués ou vacants. Les actifs achetés occupés seront valorisés et cédés au départ des locataires. Les actifs achetés vacants ne seront pas loués et seront (i) revendus bruts (en plateau de logements) après obtention des autorisations administratives de transformation et/ou de changement d'affectation ou (ii) feront l'objet de travaux, voire de démolition, pour être transformés ou le cas échéant reconstruits après changement d'affectation, puis revendus.

La Société se réserve également le droit d'investir, en direct ou au travers de filiale(s), (i) dans le secteur hôtelier (opération hôtelières), (ii) le secteur de l'hébergement temporaire ou long terme (résidences étudiantes), (iii) le secteur de la dépendance-santé (résidences séniors), (iv) le secteur de l'hébergement de plein air et la fourniture d'espace de co-working. Il est rappelé que la Société ne peut avoir pour activité, l'acquisition d'actifs en vue de la location nue ou de la location meublée. De façon subsidiaire, la Société se réserve par ailleurs la possibilité d'investir, en cohérence avec sa stratégie

d'investissement et en conformité avec son agrément, dans des fonds d'investissement gérés par la Société de Gestion.

Principaux actionnaires de l'Emetteur : du fait de sa forme sociale (commandite par actions), la Société comprend deux catégories d'associés :

- (i) un ou plusieurs commandités, étant précisé que, depuis la création de la Société, il n'existe qu'un seul commandité, à savoir la société NI Commandite, 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 »)

(le commandité et les commanditaires étant ci-après ensemble désignés les « **Fondateurs** »).

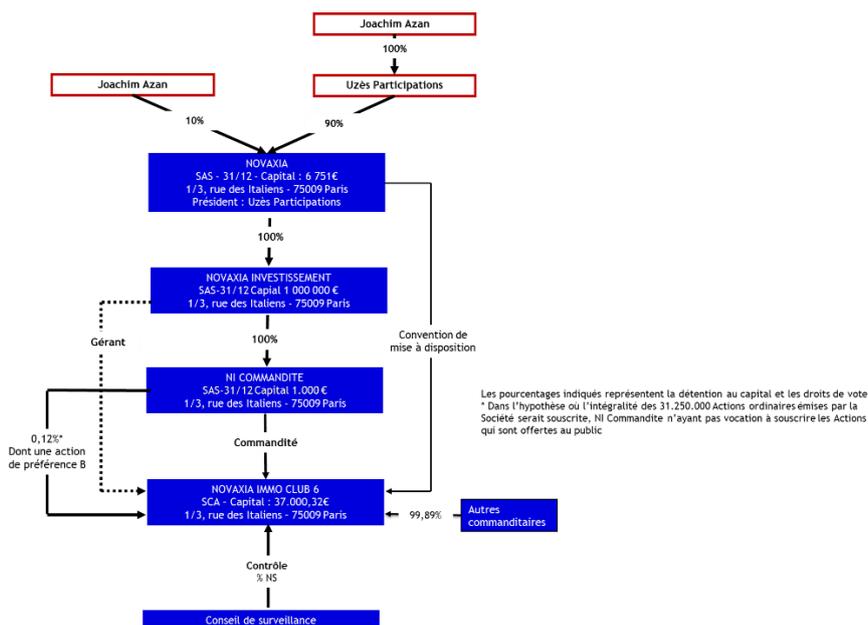
Répartition du capital et des droits de vote entre les actionnaires de la Société :

Associés commanditaires	Nombre d'actions détenues	% de détention en capital et droits de vote
NI Commandite	38.539 (dont 1 action de préférence B)	99,99%
Madame Emmanuelle d'Assignies	1	NS
Monsieur Christian Cléret	1	NS
Monsieur Bruno Cossé	1	NS
Total	38.542	100%

La Société appartient au Groupe Novaxia. A la date du visa du Prospectus, le capital est détenu à hauteur 99,9% par NI Commandite. Toutefois, l'augmentation de capital consécutive à la souscription des Actions ordinaires faisant l'objet de l'Offre devrait avoir pour effet de réduire la participation de Novaxia Investissement. NI Commandite (i) détient une (1) action de préférence de catégorie B émise par la Société lui conférant une préférence (une répartition inégalitaire du dividende et du boni de liquidation)

et (ii) dispose d'un avantage particulier (le versement d'une quote-part de la plus-value en cas de rachat de ses propres actions par la Société).

Ci-après l'organigramme tel qu'il serait composé à l'issue de l'Offre, dans l'hypothèse où l'intégralité des trente-et-un millions deux cent cinquante mille (31.250.000) Actions émises par la Société serait souscrite par les Investisseurs (les pourcentages indiqués s'entendent en capital et en droits de vote) :



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

Gérant : Novaxia Investissement

Membres du Conseil de surveillance : Monsieur Bruno Cossé, Madame Emmanuelle d'Assignies et Monsieur Christian Cléret (Président)

Commissaire aux comptes titulaire : Monsieur Daniel Messas

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

La Société ayant été immatriculée le 13 août 2019, elle ne dispose pas de comptes historiques. A la date de visa sur le Prospectus, la situation financière de la Société n'a pas évolué depuis sa création. Le bilan

d'ouverture en date du 13 août 2019 présenté ici ne reflète pas la situation financière, le patrimoine ou les résultats de la Société tels qu'ils seront lorsque la Société aura démarré son activité.

ACTIF	
Situation au 13 août 2019	EUR

PASSIF	
Situation au 13 août 2019	EUR

Immobilisation incorporelles	0	CAPITAUX PROPRES	Capital social	37.000,32
Immobilisations financières	0		Prime d'émission	0
Autres créances	0,96		Résultat intermédiaire	0
Disponibilités	37.000,32		Emission de titres participatifs	0,96
			Autres dettes (compte courant)	0
TOTAL ACTIF	37.001,28	TOTAL PASSIF	37.001,28	

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

Risque d'une absence de diversification des projets dans le cas d'une faible collecte : la diversification des projets peut être réduite, dans la mesure où elle dépend du montant total des sommes souscrites par les Investisseurs et de l'octroi des prêts bancaires nécessaires pour compléter les fonds propres. Les fonds propres prévus pour une opération « type » sont

Risque lié à la saisine de la Commission des sanctions de l'AMF : A la suite d'une mission de contrôle portant sur le respect de ses obligations professionnelles, le Collège de l'AMF a adressé à Novaxia Investissement, le 23 octobre 2018, une notification de griefs qui portent notamment sur (i) la gestion des conflits d'intérêts, (ii) le respect des estimations de frais définies dans les prospectus de ses fonds et (iii) l'information sur les risques afférents aux produits commercialisés. A compter de la réception de la copie de cette notification de griefs par la Commission des sanctions de l'AMF, s'est ouverte la procédure de sanction, au cours de laquelle Novaxia Investissement a présenté le 14 janvier 2019 des observations écrites pour répondre aux griefs qui lui ont été notifiés. La Commission des sanctions est seule compétente pour apprécier le bien-fondé de ces griefs et, si ces derniers devaient être caractérisés, pour prononcer notamment une sanction pécuniaire à l'encontre de Novaxia Investissement. Sa décision, à intervenir dans le cadre de cette procédure, pourrait être rendue fin 2019 ou début 2020.

Risque lié aux charges : Compte tenu des taux maximum de frais annuels moyens calculés sur une période de 7 ans (figurant à la section 4.1 du présent Résumé), les frais supportés par la Société sur la même période pourraient représenter 34,12% TTC des montants souscrits (en cas de souscription de l'intégralité des Actions ordinaires émises), ce qui implique que dans l'hypothèse d'une valorisation constante du portefeuille l'Investisseur ne récupérerait que 65,88% de son investissement à l'issue d'une période de 7 ans. Un montant collecté plus faible aura nécessairement un impact à la hausse sur le total du TFAM.

Risques liés à l'activité de la Société : il existe des risques spécifiques liés aux secteurs d'activité et projets d'investissements de la Société. Certains projets peuvent rétrospectivement avoir fait l'objet d'une analyse erronée des opportunités de marché et ne pas rencontrer le succès commercial escompté.

Risques liés à l'emprunt : compte tenu du montant des projets dans lesquels la Société souhaite investir et des frais et charges de fonctionnement de la Société tels qu'exposés dans le Prospectus, la Société pourrait recourir à l'emprunt (jusqu'à 85%). L'emprunt se fera aux taux et conditions de marché. Si la rentabilité ou les revenus générés par la Société n'étaient pas suffisants pour permettre le remboursement des échéances dues des prêts en cours, la Société devrait notamment envisager un rééchelonnement de ses dettes ou la cession anticipée de certains de ses actifs.

Risque de dépendance à l'égard du Groupe Novaxia : (i) Novaxia Investissement, société de gestion de la Société et actionnaire unique de l'associé commandité, est une filiale à 100% de Novaxia, qui détient

compris entre 2,3 et 9 millions d'euros. Ainsi, si la Société lève un montant minimum de deux millions quatre cent mille (2.400.000) euros, elle sera en mesure de procéder à l'acquisition d'un actif immobilier compte tenu d'un financement bancaire qui complètera les montants investis en fonds propres, néanmoins la diversification ne sera pas assurée.

également 99,97% du capital de Novaxia Développement, et (ii) Novaxia Développement pourra présenter des sociétés et des projets dans lesquels la Société pourrait investir.

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

Risque de conflits d'intérêts en matière de décisions d'investissement et de désinvestissement : Novaxia Investissement en sa qualité de société de gestion gèrera les conflits d'intérêts en ce qui concerne les entités qu'elle gère en matière de politique de sélection des projets d'investissements et de décisions de désinvestissement conformément aux critères établis dans son programme d'activité. Ces critères permettent d'écarter le risque de conflits d'intérêts.

Risques d'illiquidité et de valorisation des actifs : La Société investira exclusivement dans des titres non cotés sur un marché d'instruments financiers, peu ou pas liquides. Par suite, il ne peut être exclu que la Société éprouve des difficultés à céder de telles participations au niveau de prix souhaité afin de respecter les objectifs de liquidation du portefeuille, ce qui pourrait avoir un impact négatif sur la valeur liquidative de la Société.

Risques liés à la variabilité du capital social :

1°) Les actionnaires ne bénéficient pas d'un droit préférentiel de souscription lors de l'émission d'actions nouvelles décidée par le Gérant en application de la clause statutaire de variabilité du capital social (c'est-à-dire en cas d'augmentation de capital entre le capital plancher fixé à 37.000 euros et le capital autorisé fixé à 120.000.000 euros). Les Investisseurs ne disposent ainsi d'aucune garantie de non dilution au capital, dans le cadre des augmentations du capital souscrit intervenant dans la limite du capital autorisé.

2°) Chaque actionnaire d'une société à capital variable peut demander son retrait de la Société et le rachat consécutif de ses actions sous certaines conditions et modalités décrites à la sous-section 3.1 du Résumé.

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

Section 3 – Informations clés sur les valeurs mobilières

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

Nature et catégorie des valeurs mobilières : Les Actions sont des actions ordinaires (code ISIN FR0013443942) auxquelles sont attachés les mêmes droits et les mêmes obligations que les actions ordinaires déjà émises par la Société. Les Actions ordinaires sont émises sous la forme au nominative.

Monnaie, dénomination, valeur nominale, nombre de valeurs nominales émises et échéance : La monnaie d'émission est l'euro. L'Offre correspond à une augmentation de capital maximum de trente (30) millions d'euros. La Société entend émettre au titre de l'Offre, un maximum de trente-et-un millions deux cent cinquante mille (31.250.000) Actions ordinaires d'une valeur nominale de quatre-vingt-seize centimes d'euro (0,96€), entièrement libérées à la souscription, aux fins de porter le capital de la Société de trente-sept mille euros et trente-deux centimes (37.000,32€) à trente millions trente-sept mille euros et trente-deux centimes (30.037.000,32€) au maximum en cas de souscription intégrale des Actions (soit 25,03% du capital autorisé de la Société).

Le capital de la Société étant variable, le montant du capital souscrit pendant la période retenue pour l'Offre, soit à compter du lendemain de la date de visa jusqu'au 31 janvier 2020, pourra être inférieur au montant prévu de l'émission dans l'hypothèse où l'intégralité des trente-et-un millions deux cent cinquante mille (31.250.000) Actions ordinaires émises ne serait pas souscrite.

L'Offre s'inscrit dans une opération plus large de levée de fonds par la Société. Outre les montants qui seront récoltés dans le cadre de l'Offre, la Société envisage de réaliser ultérieurement une deuxième et une troisième augmentation de capital par offre au public qui se déroulerait entre janvier 2020 et septembre 2020 (la « **Tranche n°2** » et la « **Tranche n°3** »). L'objectif de la Société serait, à l'issue de la Tranche n°3, de porter le capital social de la Société à hauteur d'environ soixante (60) millions euros.

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

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

Seule NI Commandite dispose d'une (1) action de préférence de catégorie B lui conférant une préférence (une répartition inégale du dividende et du boni de liquidation) et d'un avantage particulier (i.e. le versement d'une quote-part de la plus-value en cas de rachat de ses propres actions par la Société). Par ailleurs, NI Commandite détient une part de commandité d'une valeur nominale de quatre-vingt-seize centimes d'euro (0,96€).

Droit de retrait de l'associé commanditaire : Les associés commanditaires disposent d'un droit de retrait par anticipation (à compter de la clôture du premier exercice social de la Société, soit le 1^{er} janvier 2021) avant le terme de la Société. Le retrait ne prend juridiquement effet qu'à la date de remboursement de l'associé commanditaire par la Société. Ce droit

de retrait est encadré par les statuts de la Société selon les modalités (et hypothèses) suivantes :

- Les associés commanditaires pourront faire usage de leur droit de retrait uniquement à compter de la clôture du premier exercice social de la Société, soit le 1^{er} janvier 2021¹.
- **Notification :** les associés commanditaires souhaitant exercer leur droit de retrait devront notifier, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le Gérant de leur décision au moins six (6) mois avant la date de clôture de l'exercice en cours (« exercice n »). Les associés commanditaires seront informés par e-mail ou courrier simple de la date de leur remboursement.
- **Montant du remboursement :** les Actions seront remboursées à concurrence de 90% de la dernière valeur liquidative précédant la date de remboursement (la valeur liquidative est calculée par Novaxia Investissement, elle repose sur l'évaluation annuelle des actifs réalisée par un expert indépendant), au prorata de la quote-part du capital qu'elles représentent.

Hypothèse n°1 – si le montant total des demandes de retrait est inférieur à 10% du capital souscrit tel qu'arrêté en année n-1 :

- **Date de remboursement :** les Actions seront remboursées dans le mois suivant l'arrêté et la certification des comptes sociaux clos en n.
- **Financement du remboursement :** la Société conservera 5% des montants levés sous forme de trésorerie investie dans des supports liquides (le « **Fonds de Réserve** ») destinée à permettre aux souscripteurs de mettre en œuvre leur droit de retrait. Ce Fonds de Réserve serait augmenté en cas de nouvelle levée de fonds à hauteur de la même proportion de 5% pour chacune des éventuelles levées de fonds futures. Les fonds nécessaires au remboursement pourront en outre provenir (i) des nouvelles souscriptions reçues et (ii) des produits de l'activité de la Société (revenus locatifs ou produits de cession).
- **Mise en œuvre du remboursement :** le droit de retrait des associés commanditaires sera mis en œuvre par le Gérant selon la règle « premier arrivé, premier servi ». Le Gérant tiendra un registre chronologique des notifications de retraits.

Hypothèse n°2 – si le montant total des demandes de retrait est supérieur à 10% du capital souscrit tel qu'arrêté en année n-1

- La quote-part des demandes de retrait représentant un montant inférieur à 10% du capital souscrit sont honorées conformément à l'hypothèse 1.
- En l'absence de nouvelles souscriptions ou augmentations de capital jusqu'à la clôture de l'exercice n+1, l'excédent ayant pour effet d'aboutir à une demande (individuelle ou collective) supérieure à 10% du capital souscrit ne pourra pas faire l'objet d'un remboursement.
- Les associés commanditaires pourront alors, à leur choix : céder leurs actions librement à un tiers ; ou attendre l'ouverture de l'exercice n+1 pour exercer à nouveau leur droit de retrait dans les conditions définies ci-dessus.

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

¹ En cas demande de retrait d'un Investisseur entre le 1er janvier 2021 et le 30 juin 2021, dans l'hypothèse n°1, les Actions seront remboursées dans le mois suivant l'arrêté et la certification des comptes sociaux 2021, soit début 2022.

Politique en matière de dividendes : La Société n'a pas de politique de distribution de dividende préétablie et ne dispose pas d'objectif de distribution. Lorsque la Société dégagne un bénéfice distribuable, les associés, réunis en assemblée générale, peuvent s'ils le souhaitent décider de distribuer des dividendes, en respectant en ce cas l'affectation prioritaire définie dans les statuts de la Société, comme suit :

- Jusqu'à 6% de Taux de Rentabilité Interne (TRI) : 100% du dividende est distribué à l'Investisseur ;
- Au-delà de 6% de TRI : 80% du dividende est distribué à l'Investisseur, 20% du dividende est distribué à NI Commandite, titulaire de l'action de préférence.

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

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

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

Risque d'illiquidité pour l'Investisseur : les Actions de la Société ne sont pas admises à la négociation sur un marché d'instruments financiers, de telle sorte qu'elles ne sont pas liquides. Néanmoins, l'Investisseur peut exercer, sous certaines conditions, un droit de retrait statutaire (dont les modalités sont décrites à la sous-section 3.1 du présent Résumé).

En conséquence, l'attention des Investisseurs est attirée sur le fait que leur demande de retrait pourrait (i) ne pas être intégralement exécutée ou (ii) exécutée qu'à la liquidation de la Société. Ainsi, la liquidité de leurs titres n'est pas pleinement garantie.

En outre, en cas de retrait anticipé, les Actions seront remboursées à concurrence de 90% de la dernière valeur liquidative précédant la date de remboursement (la valeur liquidative pouvant être inférieure à la valeur nominale), au prorata de la quote-part du capital qu'elles représentent.

Risque lié à la responsabilité de l'associé ayant exercé son droit de retrait : l'associé qui se retire de la Société restera tenu pendant cinq ans envers les associés et envers les tiers, de toutes les obligations

existantes au moment de son retrait (article L. 231-6 alinéa du Code de commerce), apprécié à la date de son remboursement.

Risque lié à l'investissement en capital : risque de perte partielle ou totale d'investissement comme tout investissement au capital d'une société.

Risque lié à l'annulation de l'Offre : si au plus tard le 6 janvier 2020, le montant total des Actions souscrites dans le cadre de l'Offre est inférieur à deux millions quatre cent mille (2.400.000) euros, l'Offre sera annulée. Chaque Investisseur se verra rembourser le montant de la souscription qu'il aura versé sur le compte séquestre.

Risque de dilution des Investisseurs : il existe un risque de dilution des Investisseurs, la durée de la souscription pourrait avoir pour effet de diluer les actionnaires ayant souscrit leurs titres en début de période de souscription. Par ailleurs, les Investisseurs ne disposent ainsi d'aucune garantie de non dilution au capital, dans le cadre d'augmentations de capital ultérieures.

Section 4 – Informations clés sur l'Offre

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

Condition de l'Offre : La Société entend procéder à une augmentation de capital d'un montant maximum de trente (30) millions d'euros par émission de trente-et-un millions deux cent cinquante mille (31.250.000) Actions ordinaires maximum pouvant porter le capital de la Société en cas de souscription intégrale des Actions à trente millions trente-sept mille euros et trente-deux centimes (30.037.000,32€). La Société étant à capital variable, le montant souscrit pendant la période d'Offre pourra être inférieur au montant de l'émission prévue.

Annulation de l'émission : L'émission sera annulée si, au plus tard le 6 janvier 2020, le montant des souscriptions reçues dans le cadre de l'Offre représente un montant total inférieur à deux millions quatre cent mille (2.400.000) euros. Les Actions souscrites seront remboursées

Investisseurs : Toute catégorie d'investisseur, personne physique ou morale, française ou étrangère, à l'exclusion des *US Persons* au sens de la réglementation américaine, peut souscrire à cette augmentation de capital, à condition de souscrire un montant minimum de quatre mille huit cents (4.800) euros. L'Offre est limitée au territoire national.

Prix d'émission : Le prix d'émission par Action est de quatre-vingt-seize centimes d'euro (0,96€) (prix du nominal, sans prime d'émission).

Période de souscription des Actions : A compter du lendemain de l'obtention du visa AMF jusqu'au 31 janvier 2020 à minuit.

Minimum de souscription par Investisseur : quatre mille huit cents (4.800) euros par Investisseur.

Souscription des Actions : La souscription des Actions de la Société s'effectue sous réserve de la levée des conditions suspensives suivantes :

1. L'atteinte d'un montant minimum de souscription de deux millions quatre cent mille (2.400.000) euros.
2. La validation du Dossier de Souscription des Actions par Novaxia Investissement.

Dans l'attente de la levée de ces conditions, le montant de la souscription est conservé sur un compte séquestre ouvert auprès de la Caisse d'Epargne et de Prévoyance des Hauts de France. La souscription des Actions ne sera effective qu'à la levée de l'ensemble de ces conditions suspensives (dès la levée de ces conditions, les fonds seront libérés du compte séquestre vers le compte courant de la Société).

Date de jouissance des actions nouvelles : La Société étant à capital variable, les souscriptions sont réalisées au fur et à mesure de leur accomplissement. Les Actions souscrites porteront jouissance à la libération intégrale des Actions souscrites mais pas avant que le montant minimum prévu par l'Offre fixé à deux millions quatre cent mille (2.400.000) euros ne soit atteint, soit au 6 janvier 2020 au plus tard.

Calendrier prévisionnel de l'Offre :

- Date de visa de l'AMF sur le Prospectus : 6 septembre 2019
- Mise à disposition gratuite du Prospectus sur le site internet de l'AMF et de la Société : 9 septembre 2019
- Ouverture des souscriptions des Actions : 7 septembre 2019
- Constatation par le Gérant du franchissement ou non du seuil de caducité de deux millions quatre cent mille (2.400.000) euros et information des Investisseurs via le site Internet de la Société : au plus tard le 6 janvier 2020.
- Clôture des souscriptions pour les Investisseurs et date limite de réception des Dossiers de Souscriptions : 31 janvier 2020, minuit
- Information des Investisseurs sur les résultats de l'Opération (mention sur le site internet de la Société) : 10 février 2020
- Le cas échéant, remboursement des souscriptions excédentaires des Investisseurs le 14 février 2020 au plus tard

La période de souscription des Actions pourra être close par anticipation en cas de souscription intégrale de l'Offre avant le 31 janvier 2020. Cette

clôture par anticipation fera l'objet d'une publication par voie de communiqué sur le site Internet de la Société.

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

- au plus tard le 6 janvier 2020 un communiqué relatif à l'atteinte du seuil de deux millions quatre cent mille (2.400.000) euros de souscriptions d'Actions ;
- le montant définitif de l'Offre ; et

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

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

Durée cible de l'investissement proposé : entre 6 et 7 ans

Perspectives de sortie



A titre indicatif, la Société envisage d'acquérir des immeubles et d'effectuer des travaux entre 2019 et 2022. La Société envisage la revente des actifs à compter de 2024 et jusqu'en 2026 dans la perspective d'une sortie des Investisseurs en 2026. Les investissements seront notamment sélectionnés en fonction de la perspective de liquidité et de plus-values qu'ils présentent à échéance.

Montant et pourcentage de la dilution résultant immédiatement de l'Offre : Dans l'hypothèse où l'intégralité des trente-et-un millions deux cent cinquante mille (31.250.000) Actions ordinaires émises par la Société était souscrite, le capital de la Société serait de trente millions trente-sept mille euros et trente-deux centimes (30.037.000,32€), l'actionariat (commanditaires) étant réparti comme suit :

Associés commanditaires	Nombre d'actions détenues avant l'Opération	% de détention en capital et droits de vote avant l'Opération	Nombre d'actions souscrites dans le cadre de l'Opération	Nombre d'actions détenues au total	% de détention en capital et droits de vote après l'Opération
NI Commandite	38.539 (dont 1 action de préférence B)	NS	0	38.539 (dont 1 action de préférence B)	0,12%
Madame Emmanuelle d'Assignies	1	NS	0	1	NS
Monsieur Christian Cléret	1	NS	0	1	NS
Monsieur Bruno Cossé	1	NS	0	1	NS
Public	0	0	31.250.000	31.250.000	99,88%
Total	38.542	100%	31.250.000	31.288.542	100%

NI Commandite n'a pas vocation à souscrire les Actions qui sont offertes au public et n'a signé aucun engagement de souscription des Actions. La Société étant à capital variable, les Investisseurs ne disposent d'aucune garantie de non dilution au capital, dans le cadre des augmentations du capital souscrites intervenant dans la limite du capital autorisé (120.000.000 euros), tel que détaillé plus précisément à la sous-section 2.3 du Résumé.

Estimation des dépenses liées à l'Offre, y compris les dépenses facturées à l'Investisseur : Le TFAM gestionnaire et distributeur supporté par l'Investisseur est égal au ratio, calculé en moyenne annuelle, entre (i) le total des frais et commissions prélevés au titre d'une durée d'investissement de (7) années et (ii) le montant maximal des souscriptions initiales totales. Le tableau ci-après présente les valeurs maximales que peuvent atteindre les décompositions, entre gestionnaires et distributeur de ce TFAM.

Catégorie agrégée de frais	Taux maximaux de frais annuels moyens (TFAM maximum)	
	TFAM gestionnaire et distributeur	Dont TFAM distributeur maximum
Droits d'entrée	0,857%	0,714%
Frais récurrents de gestion et de fonctionnement	3,872% ²	1,20%
Frais de constitution ³	0,144% ⁴	Néant
Frais de fonctionnement non récurrents liés à l'acquisition, au suivi et la cession des participations	Néant	Néant
Frais de gestion indirects	Néant	Néant
Total TTC	4,873% = Valeur du TFAM gestionnaire et distributeur maximal	1,914% - Valeur du TFAM distributeur maximal

² 0,272% de ces frais ne sont pas destinés au gestionnaire ou aux distributeurs mais à d'autres fournisseurs.

³ Ces frais sont fixes et ne dépendent pas du montant de la collecte.

⁴ Ces frais ne sont pas destinés au gestionnaire ou aux distributeurs mais à d'autres fournisseurs.

Sous-section 4.2 – Pourquoi ce Prospectus est-il établi ?

Raison et contexte de l'Offre : L'Offre a pour objet d'augmenter le capital de la Société afin de lui permettre de disposer des fonds nécessaires pour participer au financement des opérations immobilières (directement ou au travers d'une Société Liée) dans le cadre de ses activités. La capacité de la Société à exercer ses activités dépendra du montant souscrit par les Investisseurs au titre de l'Offre. La Société prévoit d'investir dans un nombre de projets allant d'un (1) à trois (3) si l'objectif de collecte est atteint. En outre, l'Offre s'inscrit dans une opération plus large de levée de fonds par la Société. En effet, outre les montants qui seront récoltés dans le cadre de l'Offre, la Société envisage de réaliser ultérieurement une deuxième et une troisième augmentation de capital par offre au public qui se déroulerait entre janvier 2020 et septembre 2020 (respectivement, la « **Tranche n°2** » et la « **Tranche n°3** »). L'objectif de la Société serait, à l'issue de la Tranche n°3, de porter le capital social de la Société à hauteur d'environ soixante (60) millions d'euros.

Utilisation et montant net estimé du produit : L'Offre porte sur une émission de trente-et-un millions deux cent cinquante mille (31.250.000) Actions au prix unitaire de quatre-vingt-seize centimes d'euro (0,96€). Dans l'hypothèse où l'intégralité des Actions serait souscrite, le produit brut total de l'émission s'élèverait à trente millions (30.000.000) euros. Le produit net de l'émission sur la base de l'application du TFAM correspondant aux droits d'entrée et frais de constitution (détaillés ci-dessus), serait, sous la même réserve, de vingt-sept millions huit cent quatre-vingt-dix-sept mille cent quatre-vingt (27.897.180) euros. Ce montant sera affecté aux investissements dans les opérations immobilières réalisées dans le cadre de la stratégie de la Société ainsi qu'au paiement des frais de fonctionnement et de rémunération du Gérant.

Les fonds propres prévus pour une opération « type » sont compris entre 2,3 et 9 millions d'euros et, la durée envisagée d'un cycle d'investissement est de 3,5 ans. Il serait donc possible de réaliser jusqu'à deux cycles investissements au cours de la durée de vie de 7 ans de la Société

Le financement, par la Société, de chacun de ses investissements, se fera (i) à hauteur de 15% à 100% en fonds propres issus de la souscription des Investisseurs et (ii) par recours à l'emprunt bancaire dans la limite de 85% du montant des investissements. La Société a recours à l'emprunt essentiellement au travers des Sociétés Liées.

En garantie de cet emprunt bancaire, la Société concédera généralement une hypothèque sur l'actif immobilier, ainsi qu'un engagement de non-cession des titres de la Société Liée.

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

Objectif de performance : La Société a pour objectif de réaliser, sur sa durée de vie, un taux de rentabilité interne (TRI) de 6 à 7% par an⁵. Cet objectif de performance correspond au TRI annuel de l'Investisseur sur la durée de vie du fonds. Il intègre les charges identifiées à la section 4.1 ci-dessus et indirectement, les charges afférentes à un projet immobilier supportées par les Sociétés Liées (frais d'audit, frais juridiques, prix d'acquisition, droits d'enregistrement, travaux, frais notariés, frais financiers, frais de pilotage, travaux et honoraires techniques ...).

En cas de TRI inférieur à 4% sur la durée de vie de la Société (calculé, pour chaque souscription, sur la période courant entre la date de constatation par le Gérant de l'augmentation de capital y afférente (intervenant à la clôture de l'Offre) et la date de décision de distribution), Novaxia Investissement s'engage à ne pas prélever une partie des frais de gestion (2% HT du montant total des souscriptions) afin d'atteindre ce TRI de 4%, dans la limite d'un an de rémunération au titre de la gestion. Le calcul du TRI étant effectué sur la durée de vie de la Société, cette rétrocession des frais s'appliquera à la liquidation de la Société.

Conflit d'intérêts :

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

En matière d'investissement, de désinvestissement, et de transfert de participations/d'actifs : Novaxia Investissement, en qualité de société de gestion, est chargée de la mise en œuvre de la politique de gestion des conflits d'intérêts avec les entités sous gestion et le Groupe Novaxia.

Elle respectera à tout moment (i) les règles de transferts de participations / actifs notamment entre fonds gérés par Novaxia Investissement, (ii) la politique de sélection des prestataires, conformément aux dispositions du Règlement de Déontologie et (iii) la politique de gestion des conflits d'intérêts avec les sociétés du Groupe Novaxia.

En cas de co-investissement dans une Société Liée (porteuse du projet de co-investissement) avec des véhicules d'investissement gérés et/ou conseillés par Novaxia Investissement, l'investissement de la Société se fera aux mêmes conditions financière et juridiques que ces véhicules.

Le transfert de participations/d'actifs de la Société ne peut intervenir qu'au profit d'autres véhicules gérés par Novaxia Investissement (FIA et Autres FIA). Ce transfert est réalisé à la valeur moyenne des valorisations proposées par deux experts (désignés conformément au programme d'activité). En cas de transfert, le Conseil de surveillance de la Société se prononcera sur l'intérêt de cette transaction pour la Société. Un transfert à une entité du Groupe Novaxia (i.e. Novaxia et ses filiales directes ou indirectes, à savoir Novaxia Développement et Novaxia Gestion) est exclu.

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

- Grands projets i.e. une procédure de mise en concurrence d'opérateurs privés par des personnes publiques (le cas échéant para publiques ou privées) sur la base d'un document leur fixant des objectifs à atteindre, qui leur laisse l'initiative de leur contenu et de leur mise en œuvre. Ces grands projets ont pour caractéristique d'avoir une durée longue souvent incompatible avec la durée d'investissement des véhicules gérés par Novaxia Investissement (FIA et Autres FIA). La cession à d'autres entités du Groupe Novaxia se fera sur la base de la moyenne de deux expertises indépendantes (diligentées par le vendeur et l'acquéreur).
- Actifs d'amorçage (dans le cadre de lancements de fonds) i.e. l'acquisition d'un portefeuille ou d'un actif immobilier pour le compte d'un FIA en constitution. Ce portefeuille ou cet actif immobilier ayant vocation à être cédé à ce FIA sans profit pour le vendeur. L'acquisition à d'autres entités du Groupe Novaxia se fera au prix de revient.

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

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

⁵ L'investissement comporte des risques détaillés plus précisément à la section 3.3 du Résumé du présent document, notamment un risque de perte en capital et un risque lié aux charges.

I. DOCUMENT D'ENREGISTREMENT POUR LES TITRES DE CAPITAL (ANNEXE I DU REGLEMENT DELEGUE (UE) 2019/980 DE LA COMMISSION

1. FACTEURS DE RISQUES

A la date du Prospectus, les risques significatifs et spécifiques dont la réalisation pourrait avoir un impact négatif significatif sur la Société, ses activités, ses résultats ou son évolution sont détaillés ci-dessous. Ainsi, les risques présentés comme faibles ci-après sont les moins importants des risques significatifs.

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

1.1 RISQUES LIES A L'EMETTEUR OU A SON ACTIVITE

1.1.1 Risque d'une absence de diversification des projets en cas d'une faible collecte au titre de l'Offre

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

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 externes ou de co-investisseurs, recours plus important à l'endettement bancaire dans la limite de 85% du montant de l'investissement).

Les fonds propres prévus pour une opération « type » sont compris entre 2,3 et 9 millions d'euros. Ainsi, si la Société lève un montant minimum de deux millions quatre cent mille (2.400.000) euros, elle sera en mesure de procéder à l'acquisition d'un actif immobilier compte tenu d'un financement bancaire qui complètera les montants investis en fonds propres, néanmoins la diversification ne sera pas assurée.

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

1.1.2 Risque lié aux charges de la Société

Il est possible que la Société ait fait une estimation erronée de ses frais futurs, ce qui pourrait impacter l'objectif de rentabilité de l'investissement. Compte tenu des taux maximum de frais annuels moyens calculés sur une période de 7 ans (figurants ci-après au paragraphe 18.1.3.3 de la partie I (Annexe 1 du Règlement délégué (UE) n°2019/980 de la Commission) du Prospectus), les frais supportés par la Société sur la même période pourraient représenter 34,12% TTC des montants souscrits (en cas de souscription de l'intégralité des Actions ordinaires émises), ce qui implique que dans l'hypothèse d'une valorisation constante du portefeuille l'Investisseur ne récupérerait que 65,88% de son investissement à l'issue d'une période de 7 ans. Un montant collecté plus faible aura nécessairement un impact à la hausse sur le total du TFAM.

Novaxia Investissement pourra avancer les fonds nécessaires au paiement de l'ensemble des frais de la Société lesquels seront remboursés sans surcoût à Novaxia Investissement de manière différée.

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

1.1.3 Risques liés à l'emprunt

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

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

Il est précisé que la Société ne souscrira pas d'emprunt intragroupe ou d'emprunt auprès de fonds gérés par Novaxia Investissement dans le cadre du financement de ses activités.

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

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

Ces éléments auraient un impact négatif sur les résultats de la Société, et plus globalement, sur la mise en œuvre de sa stratégie.

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

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

1.1.4 Risques d'illiquidité et de valorisation des actifs

La Société investira exclusivement dans des titres non cotés sur un marché d'instruments financiers, peu ou pas liquides. Par suite, il ne peut être exclu que la Société éprouve des difficultés à céder de telles participations au niveau de prix souhaité afin de respecter les objectifs de liquidation du portefeuille, ce qui pourrait avoir un impact négatif sur la valeur liquidative de la Société.

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

1.1.5 Risque lié aux pouvoirs du Gérant et de l'associé commandité

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

NI Commandite est l'associé commandité de la Société et détient une part de commandité d'une valeur nominale de quatre-vingt-seize centimes d'euro (0,96€). NI Commandite est détenue et contrôlée par Novaxia Investissement, Gérant de la Société.

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

- (i) la révocation du Gérant est difficile puisqu'il ne peut être révoqué que par le Tribunal de commerce pour une cause légitime à la demande de tout associé ou de la Société elle-même ;
- (ii) les pouvoirs des associés commanditaires sont limités, les décisions de l'assemblée générale des commanditaires n'étant valides que sous réserve d'une approbation de NI Commandite ; associé commandité (à l'exception des décisions de nomination des membres du Conseil de surveillance qui relèvent uniquement des commanditaires) ;

- (iii) par ailleurs, conformément à l'article 13 des Statuts, en cours de vie sociale, le ou les gérants sont nommés par le commandité ou, en cas de pluralité, à l'unanimité des commandités.

Toutefois, les associés commanditaires pourront s'exprimer dans le cadre du Conseil de Surveillance. La composition et le rôle du Conseil de Surveillance est détaillée au paragraphe 12.1 de la partie I (Annexe 1 du Règlement délégué (UE) n°2019/980 de la Commission) du Prospectus ci-dessous. Ledit Conseil assume le contrôle permanent de la gestion de la Société et signale s'il y a lieu, dans le rapport qu'il adresse chaque année à l'assemblée générale ordinaire annuelle des associés commanditaires, les irrégularités et inexactitudes relevées dans les comptes de l'exercice et dans la gestion de la Société.

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

1.1.6 Risques liés à l'activité de la Société

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

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

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

La réalisation de tout ou partie des risques ci-dessous est susceptible d'avoir un effet négatif sur les activités, la situation, les résultats financiers de la Société ou ses objectifs.

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

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

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

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

- Risques fournisseurs

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

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

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

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

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

- Risques de contentieux

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

- Risques commerciaux

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

- Risques administratifs

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

- Risques techniques

Certains événements peuvent entraîner des retards, des surcoûts, des impossibilités de réaliser ou la suspension des travaux. Il existe ainsi une grande variété de tels risques techniques, dont notamment : demande non prévue des concessionnaires (déploiement d'un transformateur non prévu par ERDF par exemple), erreur de conception de l'immeuble affectant la surface, la faisabilité technique du projet, intempéries, catastrophe naturelle, défaillance des entreprises intervenantes (redressement judiciaire, dépôt de bilan), difficultés

d'accès au chantier, difficultés d'approvisionnement des matériaux et des équipements de chantier, malfaçons techniques, sinistres de chantier, accident corporel sur le chantier, vol et vandalisme générant la dégradation de l'ouvrage.

- Risques financiers

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

- Risques liés à la fréquentation des hôtels

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

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

Si la fréquentation des zones dans lesquelles une Société pourrait investir venait à être réduite de manière drastique, par exemple dans l'hypothèse d'un acte de terrorisme ou d'un événement entraînant une pollution importante de la ville concernée, le taux de remplissage des hôtels en serait affecté et pourrait ne pas permettre à la Société de rembourser la dette relative aux biens acquis dans les villes concernées et à poursuivre sa stratégie d'investissement. Ceci aurait un impact significatif sur sa stratégie globale, ses résultats financiers et sa rentabilité.

La Société estime que l'importance de ces risques sont d'un niveau moyen.

1.1.7 Risque de conflits d'intérêts en matière de décisions d'investissement et de désinvestissement

Novaxia Investissement en sa qualité de société de gestion gèrera les conflits d'intérêts en ce qui concerne les entités qu'elle gère en matière de politique de sélection des projets d'investissements et de décisions de désinvestissement conformément aux critères établis dans son programme d'activité (tel que décrit au paragraphe 5.4.2.2 de la partie I (Annexe 1 du Règlement délégué (UE) n°2019/980 de la Commission) du Prospectus). Ces critères permettent d'écarter le risque de conflits d'intérêts.

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

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

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

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

1.1.9 Risques liés à la variabilité du capital social

La Société étant à capital variable, les actionnaires ne bénéficient pas d'un droit préférentiel de souscription lors de l'émission d'actions nouvelles décidées par la gérance en application de la clause statutaire de variabilité du capital social (c'est-à-dire en cas d'augmentation de capital entre le capital plancher fixé à 37.000 euros et le capital autorisé fixé à 120.000.000 euros).

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

Par ailleurs, chaque actionnaire d'une société à capital variable peut demander son retrait de la Société et le rachat consécutif de ses actions sous certaines conditions et modalités prévues aux articles 7.2.3 et 7.2.5 des Statuts de la Société et décrites au paragraphe 5.4.3 de la partie I du Prospectus.

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

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

1.1.10 Risque lié à la composition du Conseil de Surveillance de la Société

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

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

1.2 RISQUES JURIDIQUES

1.2.1 Risque lié à la saisine de la Commission des sanctions de l'AMF

A la suite d'une mission de contrôle portant sur le respect de ses obligations professionnelles, le Collège de l'AMF a adressé à Novaxia Investissement, le 23 octobre 2018, une notification de griefs qui portent notamment sur (i) la gestion des conflits d'intérêts, (ii) le respect des estimations de frais définies dans les prospectus de ses fonds et (iii) l'information sur les risques afférents aux produits commercialisés. A compter de la réception de la copie de cette notification de griefs par la Commission des sanctions de l'AMF, s'est ouverte la procédure de sanction, au cours de laquelle Novaxia Investissement a présenté le 14 janvier 2019 des observations écrites pour répondre aux griefs qui lui ont été notifiés. La Commission des sanctions est seule compétente pour apprécier le bien-fondé de ces griefs et, si ces derniers devaient être caractérisés, pour prononcer notamment une sanction pécuniaire à l'encontre de Novaxia Investissement. Sa décision, à intervenir dans le cadre de cette procédure, pourrait être rendue fin 2019 ou début 2020.

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

1.2.2 Risques de dépendance à l'égard du Groupe Novaxia

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

- (i) Novaxia Investissement, Gérant et Société de Gestion de la Société, est une filiale à 100% de Novaxia, qui détient également 99,97% du capital de Novaxia Développement ;
- (ii) NI Commandite, associé commandité de la Société est detenu à 100% par Novaxia Investissement ; et
- (iii) Novaxia Développement pourra présenter des sociétés et des projets dans lesquels pourrait investir la Société.

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

2. PERSONNE(S) RESPONSABLE(S), INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITE COMPETENTE

2.1 PERSONNE(S) RESPONSABLE(S) DES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE PROSPECTUS

Novaxia Investissement, société par actions simplifiée au capital de 1.000.000 euros, dont le siège social est situé 1/3 rue des Italiens – 75009 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 802 346 551, Gérant de la société Novaxia Immo Club 6, représentée par son Président, Monsieur Nicolas Kert.

2.2 DECLARATION 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».

Monsieur Nicolas Kert,

Représentant légal de Novaxia Investissement, Gérant de la Société.

2.3 RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX AVANTAGES PARTICULIERS

Ci-après, le rapport sur les avantages particuliers résultant de l'action de préférence de catégorie B prévue dans les Statuts de la Société a été délivré par Madame Marie-Christine Raymond, commissaire aux comptes situé 19 avenue messine – 75008 Paris.

Ce rapport a été inclus dans le document d'enregistrement avec le consentement de Monsieur Nicolas Kert, représentant légal de Novaxia Investissement, Gérant de la Société ; a été annexé aux Statuts constitutifs de la Société et a été déposé au greffe du Tribunal de commerce de Paris.

MARIE-CHRISTINE RAYMOND

19, AVENUE DE MESSINE
75 008 PARIS

Société NOVAXIA IMMO CLUB 6
1/3, rue des Italiens
75009 PARIS

RAPPORT DU COMMISSAIRE
AUX APPORTS
CHARGE D'APPRECIER LES AVANTAGES PARTICULIERS

ACTION DE PREFERENCE ET DROITS PARTICULIERS
AU PROFIT D'UN ACTIONNAIRE DENOMME

Rapport du Commissaire aux apports chargé d'apprécier les avantages particuliers

1

**RAPPORT DU COMMISSAIRE
AUX APPORTS
CHARGE D'APPRECIER LES AVANTAGES PARTICULIERS**

Aux Associés,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par décision unanime des fondateurs en date du 1er août 2019 concernant les avantages particuliers attachés à l'action de préférence de catégorie B et stipulés au profit d'un actionnaire dénommé par la société Novaxia Immo Club 6, j'ai établi le présent rapport prévu aux articles L 228-15, L 225-8 et R 225-7 du Code de commerce.

Il m'appartient de décrire et d'apprécier les avantages particuliers attachés à l'action de préférence émise et les droits particuliers stipulés au profit d'un associé nommément désigné.

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 NOVAXIA IMMO CLUB 6 est une société en commandite par actions à capital variable au capital souscrit de 37 000,32 euros en cours d'immatriculation et son siège social est situé au 1/3, rue des Italiens 75009 PARIS.

La Société a pour objet exclusif, en France ou à l'étranger :

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

Il est envisagé de procéder à la création **d'une action de préférence au profit de la société NI COMMANDITE**, société par actions simplifiée au capital de 1 000 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 852 838 663 et dont le siège social est situé 1-3, rue des Italiens 75009 Paris.

Le capital souscrit est fixé à 37 000,32 euros, soit 38 542 actions ordinaires de 0,96 euros dont une action de préférence de catégorie B, ainsi réparties entre les associés commanditaires :

- 38 539 (dont 1 action de préférence B) à la société NI Commandite,
- 1 action à Madame Emmanuelle d'Assignes,
- 1 action à Monsieur Christian Cléret,
- 1 action à Monsieur Bruno Cossé.

L'actionnaire commandité est la société NI Commandite, société par actions simplifiée au capital social de 1 000 €, dont le siège social est situé 1-3, rue des Italiens 75009 PARIS, immatriculée sous le numéro 852 838 663, représentée par son Président Monsieur Seksig David Maurice.

La société NI Commandite, unique associé commandité, indéfiniment et solidairement responsable des dettes sociales, reçoit à la constitution de la société NOVAXIA IMMO CLUB 6 une part d'associé commandité et apporte 0,96 euros en numéraire.

Cette part 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 des droits particuliers attachés à l'action de préférence de catégorie B et un avantage particulier au bénéfice de NI Commandite.

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 constitutifs.

1.2.1 Rachat par la Société de l'intégralité des actions émises par la Société détenues par la totalité des associés commanditaires (à l'exception des actions ordinaires ou de préférence émises par la Société et détenues par NI Commandite) en vue de les annuler dans le cadre d'une réduction de capital non motivée par des pertes

L'article 8.3 du projet de statuts stipule une répartition inégalitaire entre les associés du prix de rachat des actions en cas de rachat par la Société de l'intégralité des actions émises par la Société (à l'exception des actions détenues par NI Commandite).

Dans une disposition liminaire, il est indiqué que les dispositions de l'article 8.3 sont applicables en cas de rachat par la Société de l'intégralité des actions émises par celle-ci détenues par tous les Commanditaires, en vue de les annuler, réalisée en application des dispositions de l'article L. 225-207 du code de commerce, à l'exception des actions (ordinaires et de préférence) émises par la Société et détenues par NI Commandite.

Par conséquent, ces dispositions ne peuvent s'appliquer si l'un quelconque des Commanditaires (à l'exception de NI Commandite) ne demande pas le rachat de l'une quelconque des actions émises par la Société qu'il détient.

La valeur des actions (ordinaires ou de préférence) émises par la Société (la « Valeur des Actions ») est ainsi déterminée :

La Valeur des Actions sera déterminée par l'assemblée des actionnaires commanditaires et par le ou les associés commandités, ou par la gérance sur leur autorisation, sur la base d'un rapport d'évaluation établi par un cabinet de commissaires aux comptes.

Le Prix de Rachat sera déterminé comme suit, sans pouvoir excéder la Valeur des Actions.

Le Prix de Rachat sera égal à :

- a) la valeur nominale des actions rachetées, pour les actions dont le nominal n'aurait pas été préalablement remboursé par la Société, auquel s'ajoute, le cas échéant, un intérêt annuel maximum de six pour cent (6%) capitalisé calculé sur la période courant, pour chaque souscription, entre la date de constatation par le Gérant de l'augmentation de capital y afférente et la date de rachat sur la base :
 - o du prix nominal de leurs actions ;

- 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).
- b) 80% de la différence entre :
- o la Valeur des Actions (pour autant qu'elle excède la valeur correspondant à a))
 - et
 - o la valeur correspondant à a).

1.2.2 Droits particuliers attachés à l'action de préférence de catégorie B

Les droits spécifiques attachés à l'action de préférence de catégorie B concernent la répartition inégalitaire des dividendes et des réserves distribuées entre les associés et la même répartition inégalitaire du boni de liquidation tel qu'ils résultent de l'article 9.2, 26 et 29 des statuts constitutifs.

1.2.1.1 Répartition du dividende

En cas de décision des Associés de procéder à une distribution de dividendes, l'action de préférence de catégorie B confèrera à son titulaire un droit de préférence sur les actions ordinaires et les Parts selon la répartition mentionnée ci-après, étant précisé que pour les besoins du présent article, le terme « **Dividende** » désigne toute somme ou tout actif distribué(e) par la Société à ses Associés (autre que la rémunération d'un mandat social ou d'une convention de prestations de services), et ce quelle que soit la forme de la distribution, ainsi que toute somme à percevoir au titre du remboursement en tout ou partie de la valeur nominale des actions réalisés dans le cadre d'une réduction du capital social (sous réserve de l'alinéa suivant), autrement que dans les hypothèses de retrait ou d'exclusion, ainsi que tout actif ou toute somme à répartir au titre du boni de liquidation.

Toutefois, le terme « **Dividende** » ne vise pas les sommes distribuées en cas de rachat réalisé en application de l'article 8.3 ci-dessus, l'article 8.3 et le présent article 9.2 étant exclusifs l'un de l'autre.

Le montant du Dividende revenant aux actions et aux Parts sera déterminé et réparti selon les ordres de priorité suivants :

- (i) En premier rang, le Dividende sera réparti entre les Associés 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 leurs Parts ;
- (ii) En deuxième rang, s'il existe un solde de Dividende après paiement du rang 1 (« **Solde 2**»), le Solde 2 sera réparti entre les Associés (au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux à la date de la décision de distribution du Dividende), de sorte qu'il permettra à chacun d'entre eux de se voir verser une somme correspondant à un intérêt annuel maximum de six pour cent (6%) capitalisé calculé sur la période courant, pour

chaque souscription, entre la date de constatation par le Gérant de l'augmentation de capital y afférente et la date de la décision de distribution, sur la base :

- o du prix nominal 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 six pour cent (6%) sera calculé en prenant en compte la période entre la date de constatation par le Gérant de l'augmentation de capital y afférente et la date des versements intervenus depuis cette date.

le tout dans la limite toutefois du Solde 1 (de sorte que l'intérêt annuel susvisé est un maximum).

(iii) s'il existe un solde de Dividende après paiement des rangs 1et 2 (le « **Solde 3**»), ce Solde 3 sera réparti selon les ordres de priorité suivants :

- L'action de préférence confèrera à son titulaire le droit de percevoir une somme égale à vingt pour cent (20%) du Solde 3;
- l'ensemble des actions ordinaires et les Parts confèreront à leurs titulaires le droit de percevoir une somme égale à quatre-vingt pour cent (80%) du Solde 3. La répartition de cette somme entre les titulaires d'actions ordinaires et le(s) porteur(s) de Parts se fera au prorata du nombre de titre(s) que chacun d'entre eux possèdent à la date de la décision de distribution concernée, étant précisé que pour les besoins du présent article, le terme « titres » s'entend des actions ordinaires et des Parts respectivement détenues par chacun d'eux.

1.2.1.2 Répartition du boni de liquidation en cas de liquidation

L'article 29 des statuts stipule que les dispositions ci-dessus s'appliquent *mutatis mutandis* à la répartition entre les Associés du boni de liquidation en cas de liquidation de la Société.

1.2.1.3 Modification des droits particuliers attachés à l'action de préférence de catégorie B

Les dispositions prévues à l'article 9.2 des statuts constitutifs relatifs aux droits particuliers attachés à l'action de préférence de catégorie B ne pourront être modifiées ou supprimés (par quelque moyen que ce soit) que dans les conditions de l'article 23.11 des statuts.

Aux termes de cet article, 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 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 Commanditaires concernés présents, représentés ou ayant recouru au vote par correspondance ou au vote électronique à distance 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 ou ayant recouru au vote par correspondance ou au vote électronique à distance.

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,
- examen du projet de prospectus AMF,
- vérification du caractère licite des droits particuliers.

Nous vous précisons que la mission du commissaire aux apports chargé d'apprécier les avantages particuliers n'est pas assimilable à une mission de « due diligence », ni d'expertise indépendante sur la valorisation des droits particuliers attribués.

2.2 Appréciation des avantages particuliers attachés à l'action de préférence émise et des droits particuliers stipulés au profit d'un associé nommé désigné.

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.

Une évaluation de ces droits est indiquée dans le prospectus AMF mis à la disposition du public au paragraphe 18.1.3.4 de la partie I (Annexe 1 du Règlement délégué (UE) n°2019/980 de la Commission) du prospectus, Modalités spécifiques de partage de la plus-value (« *carried interest* »).

La répartition de dividendes au titulaire de l'action de préférence B selon les termes de l'article 9.2 des statuts soumis à votre approbation lui confèrera un avantage particulier par rapport aux actions ordinaires et aux parts de commandités.

Il en sera de même en cas de liquidation pour la répartition du boni de liquidation.

A ce jour et comme indiqué au paragraphe 18.5 de la partie I (Annexe 1 du Règlement délégué (UE) n°2019/980 de la Commission) du prospectus:

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

Ainsi, à la date du présent rapport, la mise en œuvre de ces mécanismes présente 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 d'un actionnaire dénommé, la société NI Commandite, n'appellent pas d'observations de ma part.

Fait à Paris, le 1er août 2019

Le commissaire aux apports chargé d'apprécier les avantages particuliers

Marie-Christine Raymond



8

Rapport du Commissaire aux apports chargé d'apprécier les avantages particuliers

2.4 RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LE BILAN D'OUVERTURE

Ci-après, le rapport du commissaire aux comptes sur le bilan d'ouverture de la Société a été délivré par **Messas et Associés**, commissaire aux comptes, situé 22 rue Vignon – 75009 Paris, représenté par Monsieur Daniel Messas.

Ce rapport a été inclus dans le document d'enregistrement avec le consentement de Monsieur Nicolas Kert, représentant légal de Novaxia Investissement, Gérant de la Société.

Novaxia Immo Club 6

Société en commandite par actions à capital variable

Siège social : 1 / 3 rue des Italiens – 75009 Paris

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LE BILAN D'OUVERTURE AU 13 AOUT 2019**

MESSAS & Associés
22, Rue Vignon 75009 Paris
Société de commissariat aux comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Novaxia Immo Club 6

Rapport du Commissaire aux comptes sur le Bilan d'Ouverture au 13 Aout 2019

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 Novaxia Immo Club 6 - Société en commandite par actions à capital variable - 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 13 Août 2019 conformément aux règles et principes comptables applicables en France,

Fait à Paris, le 2 Septembre 2019

Le Commissaire aux comptes
MESSAS & Associés



Daniel MESSAS

Rapport du commissaire aux comptes sur le Bilan d'Ouverture au 13 Août 2019

2.5 RAPPORT DU COMMISSAIRE CHARGÉ DE VÉRIFIER L'ACTIF ET LE PASSIF

Ci-après, le rapport du commissaire chargé de la vérification de l'actif et du passif a été délivré par **Madame Danièle Amouyal**, commissaire aux comptes, situé au 38 avenue de wagram-75008 PARIS. Ce rapport a été inclus dans le document d'enregistrement avec le consentement de Monsieur Nicolas Kert, représentant légal de Novaxia Investissement, Gérant de la Société.

Société en commandite par actions au capital de € 37 000.32

NOVAXIA IMMO CLUB 6

1/3, RUE DES ITALIENS

75 009 PARIS –RCS PARIS 853 175 412

RAPPORT SUR LA VERIFICATION DE L'ACTIF ET DU PASSIF DE LA SOCIETE AINSI QUE DES AVANTAGES PARTICULIERS, CONSENTIS,
SUR LE PROJET D'AUGMENTATION DE CAPITAL PAR EMISSION D'ACTION ORDINAIRE AVEC OFFRE AU PUBLIC
(Article L. 225-131 al 2 et L. 225-8 A L. 225-10 du Code de commerce)

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission prévue par l'article L. 225-131 du Code de Commerce qui m'a été confiée par décision des commanditaires à l'unanimité en date du 19 août 2019, j'ai 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 des avantages particuliers consentis.

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 13 août 2019, ainsi que ses notes annexes, ont été établis par le gérant de la société. Il m'appartient, sur la base de ma 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 Novaxia Immo Club 6 a été immatriculée le 13 août 2019 au RCS de Paris sous le numéro 853 175 412, sous la forme de société en commandite par actions.

La société est constituée pour une durée de sept (7) ans à compter de son immatriculation au Registre Du Commerce et des Sociétés (RCS) sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Ainsi qu'il ressort de l'article 5 des statuts, la société a pour objet exclusif, en France ou à l'étranger :

Danièle AMOUYAL

Commissaire aux comptes membre de la Compagnie régionale de Paris
38 avenue de WAGRAM - 75008 PARIS

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

1-2 Actionnariat

A la création de la société, le capital est divisé en 38 542 actions, le nominal de chaque action est de 0.96 euro. Il comprend :

- Trente-huit mille cinq cent quarante- et- une (38 541) actions ordinaires ;
- Une (1) action de préférence de catégorie B disposant des droits particuliers visés à l'article 9-2 des statuts

La société NI COMMANDITE, 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 0.96 euro en numéraire. Cette part n'entre pas dans la composition du capital social et ne donne pas droit à l'attribution d'actions représentative d'une fraction du capital social. L'apport est affecté à un compte « Autres fonds propres ».

1-3 Etats financiers

1-3-1 Bilan

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 de l'offre, 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 37 000.32 euros trouve sa contrepartie dans un compte bancaire pour un montant équivalent et l'apport de l'associé en numéraire pour 0.96 euro sa contrepartie dans un compte « Autres fonds propres ».

2-VERIFICATIONS EFFECTUEES ET APPRECIATION

J'ai effectué ma 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 mon rapport. Elle comprend enfin une analyse de la nature et des conséquences pour l'actionnaire des avantages particuliers consentis.

J'ai 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'un rapport établi par un commissaire aux avantages particuliers (Mme Raymond en date du 1^{er} août 2019) dont les conclusions font état de l'absence d'observation sur les avantages particuliers consentis au profit de personnes nommément désignées, la société NI COMMANDITE.

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

3-CONCLUSIONS

Je n'ai 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.

Fait à Paris, le 04 septembre 2019

Le commissaire aux comptes désigné en application de l'article L 225-131 du Code de Commerce

Danièle AMOUYAL



2.6 OPINION FISCALE DU CABINET PWC SOCIETE D'AVOCATS

Ci-après, l'opinion fiscale a été délivrée par le cabinet d'avocats « PWC société d'avocats », société d'exercice libéral par actions simplifiée dont le siège social est situé au 61 rue de Villiers, 92200 Neuilly-sur-Seine. Cette opinion fiscale a été délivrée sous l'autorité de Virginie Louvel, avocat associée au sein du cabinet PWC société d'avocats.

Cette opinion fiscale a été incluse dans le document d'enregistrement avec le consentement de Monsieur Nicolas Kert, représentant légal de Novaxia Investissement, Gérant de la Société.



PwC Société d'Avocats

Le 6 septembre 2019

***Objet:** La présente Opinion a pour objet de présenter les régimes fiscaux applicables aux investisseurs personnes physiques soumises à l'impôt sur le revenu (ci-après « IR ») et personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés (ci-après « IS ») et à certains investisseurs non-résidents au titre de leur souscription au capital de la société Novaxia Immo Club 6 dans le cadre de l'offre dénommée Novaxia Immo Club 6 et plus particulièrement l'éligibilité au régime fiscal des Plans d'Epargne en Actions, des Plans d'Epargne en Actions PME ETI et du régime de report d'imposition prévu par l'article 150-0 B ter du Code général des impôts (ci-après « CGI »)*

Opinion

Madame, Monsieur,

Dans le cadre du schéma de souscription en numéraire au capital de la société Novaxia Immo Club 6 (ci-après la « Société ») dans le cadre de l'offre dénommée Novaxia Immo Club 6 (ci-après « NIC 6 ») tel qu'il ressort des informations contenues dans le Prospectus visé par l'Autorité des marchés financiers (ci-après l'« AMF ») en date du 6 septembre 2019 (ci-après le « Prospectus »), soumis au visa de l'AMF (ci-après le « Schéma »), nous sommes intervenus à la demande de la société Novaxia Investissement pour la rédaction de la présente Opinion ayant pour objet de présenter les régimes fiscaux applicables aux investisseurs personnes physiques et personnes morales (ci-après les « Souscripteurs ») et plus particulièrement sur l'éligibilité du Schéma au dispositif du Plan d'Epargne en Actions (ci-après « PEA »), du Plan d'Epargne en Actions PME ETI (ci-après « PEA PME-ETI ») et du régime de report d'imposition prévu par l'article 150-0 B ter du CGI.

1. DOCUMENTS EXAMINES

Pour les besoins de la présente Opinion, nous avons examiné les documents listés en Annexe 1.

2. CHAMP D'APPLICATION

a) **Interprétation** : cette Opinion est strictement limitée aux seuls points qui y sont expressément énoncés à la section 5 et sur le fondement des hypothèses visées à la section 4 et sur la base des informations qui ont été portées à notre connaissance et dans la limite des réserves énoncées à la section 6. Son interprétation ne saurait être étendue à d'autres points non expressément visés ;

b) **Droit français** : la présente Opinion est limitée au droit français en vigueur à la date de la présente et tel qu'il est appliqué et interprété (i) au regard de la jurisprudence (Cour de cassation, Conseil d'Etat, Conseil Constitutionnel, Juridictions Européennes) publiée dans les principaux recueils au plus tard sept (7) jours ouvrés avant la date de la présente Opinion et (ii) par les autorités fiscales françaises dans le cadre de leurs publications au Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts publiées dans les Journaux Officiels au plus tard sept (7) jours ouvrés avant la date de la présente Opinion ;

c) **Question de pur droit** : la présente Opinion est limitée à des questions de pur droit exclusivement ; en particulier, aucune opinion n'est donnée s'agissant des faits et événements de toute nature, des actions qui seraient prises par toute personne, en rapport directement ou indirectement avec les Documents Examinés ou des faits, événements et actions pouvant exercer une influence ou une conséquence sur la validité, l'opposabilité ou le caractère exécutoire ou obligatoire des Documents Examinés ;

d) **Exclusion des autres juridictions** : nous n'exprimons aucun avis sur le droit et la réglementation de tout autre pays que la France ;

e) **Documents couverts par l'Opinion** : nous n'exprimons d'avis que sur les Documents Examinés, à l'exclusion de tout engagement, même connexe à ceux-ci, qui lierait par ailleurs les signataires des Documents Examinés ;

f) **Informations et données financières** : nous n'exprimons aucun avis sur les informations et données d'ordre factuel, financier, comptable, économique, technique ou statistique contenues, le cas échéant, dans les Documents Examinés en ce compris leurs annexes, les définitions purement financières et les formules de calcul, ainsi que sur les règles d'allocation de flux définies dans ces documents ;

g) **Equilibre économique et financier et intérêt social** : nous n'exprimons aucun avis sur l'équilibre tant économique que financier des engagements respectifs des parties qui pourraient résulter des Documents Examinés au regard de la situation financière des parties concernées ou sur les conséquences d'une rupture de l'équilibre économique des engagements ou de la situation financière d'une partie, ou encore sur le respect, dans le cadre des engagements pris dans le cadre des Documents Examinés ou des opérations qui y sont liées, de l'intérêt social de chacune des parties ;

h) **Déclarations et garanties** : nous n'exprimons aucune opinion sur les déclarations et garanties de toute partie à un des Documents Examinés ;

i) **Traitement comptable et prudentiel** : nous ne nous prononçons pas sur le traitement comptable et prudentiel de l'opération régie par les Documents Examinés ;

j) **Absence de mise à jour** : nous ne sommes pas dans l'obligation de mettre à jour la présente Opinion dans le futur ou d'informer les destinataires de la présente Opinion ou toute autre personne de toute modification qui interviendrait dans la loi ou les traités conclus par la France, dans l'interprétation des textes ou dans la jurisprudence des tribunaux français, ou de tout autre évènement ou circonstance dont nous pourrions avoir connaissance après la date des présentes et qui pourrait avoir un effet sur ce dernier ;

k) **Souscripteurs personnes physiques et personnes morales résidentes et non-résidentes de France** : la présente Opinion décrit uniquement les souscriptions directes au capital des sociétés par des personnes physiques ou morales résidentes et non résidentes Françaises.

3. DESCRIPTION GENERALE DU SCHEMA

La présente Opinion est basée sur les faits énoncés ci-dessous que nous supposons être corrects.

Le schéma consiste en des souscriptions en numéraire par des personnes physiques ou personnes morales au capital de la société en commandite par actions Novaxia Immo Club 6.

La Société a pour objet exclusif, en France ou à l'étranger :

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

L'objet social de la Société est décrit à l'article 5 des statuts de la Société. Il est également décrit à la section 2, sous-section 2.1 du Résumé du Prospectus.

Tel que précisé à la section 2, sous-section 2.2 du Résumé du Prospectus, en date du visa sur le Prospectus, le capital de la Société est de trente-sept mille euros et trente-deux centimes (37.000,32 €) euros.

L'opération, objet du Prospectus, correspond à une augmentation de capital.

Cette augmentation de capital est réalisée par émission d'un maximum de trente-et-un millions deux cent cinquante mille (31.250.000) actions ordinaires. Le prix d'émission est de quatre-vingt-seize

centimes d'euro (0,96€) par action (soit quatre-vingt-seize centimes d'euro (0,96€) de valeur nominale, sans prime d'émission).

Cette augmentation de capital est réservée aux personnes souscrivant un montant minimum de quatre mille huit cent (4.800€) euros tel qu'indiqué à la section 4, sous-section 4.1 du Résumé du Prospectus.

L'offre NIC 6 telle qu'elle ressort des informations contenues dans le Prospectus est éligible au dispositif du PEA, du Plan d'Épargne en Actions PME ETI et satisfait aux conditions prévues par l'article 150-0 B *ter* du CGI exigées pour le maintien du report d'imposition sur plus-values d'apport dans les conditions décrites au point 5 de la présente opinion.

4. HYPOTHÈSES

Pour les besoins de la présente Opinion, nous avons supposé, sans vérification de notre part, que tous les éléments figurant en Annexe 2 à la présente Opinion sont exacts.

5. REGIME FISCAL

5.1 Éligibilité au régime du PEA et PEA PME-ETI

Les contribuables dont le domicile fiscal est situé en France peuvent ouvrir un plan d'épargne en actions auprès d'un établissement de crédit, de la Caisse des dépôts et consignations, de la Banque de France, de la Banque postale, d'une entreprise d'investissement ou d'une entreprise d'assurance relevant du code des assurances¹.

Le PEA permet, sous certaines conditions, d'investir en actions et de bénéficier d'une exonération d'impôts sur les produits et plus-values ainsi que d'obtenir le versement d'une rente viagère également exonérée d'IR².

Il existe deux types de PEA, le PEA « classique » et le PEA PME-ETI destiné au financement des petites et moyennes entreprises et des entreprises de taille intermédiaire.

D'un point de vue fiscal, le PEA PME-ETI permet comme le PEA « classique » sous certaines conditions, la gestion d'un portefeuille de titre en franchise d'IR. Cependant, ce dernier se distingue par la nature des titres éligibles et le plafond des versements pouvant y être effectués.

1. Titres éligibles au PEA « classique »

Les titres pouvant figurer sur un PEA « classique » doivent respecter les conditions suivantes :

a) Condition tenant à la nature des titres³

Sont éligibles au PEA, les actions (cotées ou non cotées), à l'exclusion des actions de préférences⁴, ou certificats d'investissement de sociétés, certificats coopératifs d'investissements⁵, certificats mutualistes⁶ et certificats paritaires⁷ ainsi que les parts de sociétés à responsabilité limitée ou de

¹ Article L221-30 al. 1 du CMF pour le PEA « classique » et L221-32-1 du CMF pour le PEA PME-ETI

² BOI-RPPM-RCM-40-50-30-20150115 n°1

³ BOI-RPPM-RCM-40-50-20-20170925, n°1205, article L221-31 du CMF

⁴ Mentionnées à l'article L228-11 du code de commerce sur renvoi de l'article L221-31 du CMF.

⁵ Mentionnés à l'article L. 322-26-8 du code des assurances

⁶ Mentionnés à l'article L. 221-19 du code de la mutualité

⁷ Mentionnés à l'article L. 931-15-1 du code de la sécurité sociale

sociétés dotées d'un statut équivalent. Les investissements intermédiés en titres par la souscription d'actions de SICAV, de parts de fonds commun de placement ou de parts ou actions d'OPCVM sont éligibles au PEA sous certaines conditions et notamment sous réserve du respect d'un quota d'investissement obligatoire de leurs actifs en titres éligibles.

Conformément à la section 3, sous-section 3.1 du Résumé du Prospectus, les titres émis seront des actions ordinaires directement détenues par les investisseurs. Cette condition est donc satisfaite.

b) Condition tenant à la société émettrice des titres⁸

Sont éligibles au PEA, les titres ayant été émis par une société ayant son siège en France ou dans un autre Etat membre de l'Union européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales (Norvège, Islande et Liechtenstein), et soumise à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun ou à un impôt équivalent⁹.

Conformément à la section 2, sous-section 2.1 du Résumé du Prospectus la société est localisée en France. Par ailleurs, Novaxia Immo Club 6 est une société en commandite par actions visée à l'article 206 1 du CGI et passible de l'impôt sur les sociétés.

Les titres de la Société sont donc éligibles au PEA.

c) Exclusions particulières

i. Exclusions tendant à éviter le cumul d'avantages fiscaux

Afin d'éviter le cumul d'avantages fiscaux, certains titres bénéficiant de dispositifs fiscaux particuliers ne peuvent être employés sur un PEA¹⁰.

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

ii. Exclusions tenant à l'importance de la participation

Le titulaire du plan d'épargne en actions, son conjoint ou partenaire lié par un pacte civil de solidarité et leurs ascendants et descendants ne doivent pas, pendant la durée du plan, détenir ensemble, directement ou indirectement, plus de 25 % des droits dans les bénéfices de la société dont les titres figurent au plan d'épargne en actions ou avoir détenu cette participation à un moment quelconque au cours des cinq années précédant l'acquisition de ces titres dans le cadre du plan¹¹.

Le pourcentage des droits détenus indirectement par ces personnes, par l'intermédiaire de sociétés ou d'organismes interposés et quel qu'en soit le nombre, s'apprécie en multipliant entre eux les taux de détention successifs dans la chaîne de participations¹².

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

⁸ BOI-RPPM-RCM-40-50-20-20-20170925, n°260 et 2705

⁹ Article L221-31 I 4° du CMF

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

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

¹² L'administration fiscale considèrerait d'ores et déjà que pour apprécier le pourcentage de 25%, il convient de tenir compte, non seulement des participations directes du titulaire du plan, de son conjoint et de leurs ascendants et descendants dans les bénéfices de la société dont les titres figurent au plan, mais également des droits qu'ils détiennent indirectement, dans cette même société par l'intermédiaire d'une personne morale dont ils sont membres, que celle-ci soit ou non passible de l'impôt sur les sociétés. A cet égard, le pourcentage des droits détenus indirectement par ces personnes, par l'intermédiaire de sociétés ou d'organismes interposés et quel qu'en soit le nombre, est déterminé en multipliant entre eux les taux de détention successifs dans la chaîne de participations (loi n° 2016-1918 du 29 décembre 2016 de finances rectificative pour 2016, art. 94). (BOI-RPPM-RCM-40-50-20-20-20170925 n°570 et n°580. Cette définition administrative de la détention indirecte a été légalisée par la loi de finances rectificatives (article 94 de la loi de finances rectificative pour 2016).

iii. *Autres exclusions*

Les titres doivent être acquis, souscrits et conservés en pleine propriété. Ainsi les titres faisant l'objet d'un démembrement de propriété ne sont pas éligibles au PEA. De même sont exclus les titres faisant l'objet d'un achat à réméré, d'un emprunt ou d'une prise en pension¹³.

Par ailleurs, les sommes versées sur le plan d'épargne en actions ne peuvent être employées à l'acquisition de titres détenus hors de ce plan par le titulaire du plan, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité ou leurs ascendants ou descendants¹⁴. L'article 94 de la loi de finances rectificative pour 2016 a modifié l'article L 221-31 du code monétaire et financier (« CMF ») afin d'interdire les ventes à soi-même de titres déjà détenus afin de les inscrire dans un PEA.

2. Titres éligibles au PEA PME-ETI

Les titres pouvant figurer sur un PEA PME-ETI doivent respecter les conditions suivantes :

a) Condition tenant à la nature des titres¹⁵

Sont éligibles au PEA PME-ETI, les actions (cotées ou non cotées à l'exclusion des actions de préférence) ou certificats d'investissement de sociétés et certificats coopératifs d'investissement, les parts de sociétés à responsabilité limitée ou de sociétés dotées d'un statut équivalent, les obligations convertibles ou remboursables en actions, admises aux négociations sur un marché réglementé ou sur un système multilatéral de négociation¹⁶, les obligations remboursables en actions (ORA) non cotées¹⁷.

Sont également éligibles au PEA PME-ETI, certains instruments de dettes à savoir les titres participatifs et obligations à taux fixe faisant ou ayant fait l'objet d'une offre proposée par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement ou d'un conseiller en investissements participatifs, au moyen d'un site internet remplissant les caractéristiques fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers et les minibons mentionnés à l'article L. 223-6¹⁸.

Les investissements intermédiés en titres par la souscription d'actions de SICAV, de parts de fonds commun de placement ou de parts ou actions d'OPCVM sont éligibles au PEA PME-ETI sous certaines conditions et notamment le respect d'un quota d'investissement obligatoire de leurs actifs en titres éligibles. Sont également éligibles au PEA PME-ETI les parts de fonds commun de placement à risque et les parts ou actions de FIA sous certaines conditions.

b) Condition tenant à la société émettrice

La société émettrice des titres doit se trouver dans l'une des situations suivantes :

- occuper moins de 5 000 personnes et avoir un chiffre d'affaires annuel n'excédant pas 1,5 milliard d'euros ou un total de bilan n'excédant pas 2 milliards d'euros¹⁹.
- Etre une entreprise dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé ou sur un système multilatéral de négociation respectant les conditions cumulatives suivantes : (i) sa

¹³ BOI-RPPM-RCM-40-50-20-20-20170925 n°590 et n°600

¹⁴ Article L221-31, II 4° du CMF

¹⁵ Article L 221-32-2,1 du CMF tel que modifié par les articles 89 et 93 de loi relative à la croissance et la transformation des entreprises n°2019-486

¹⁶ Article L221-32-2 du CMF

¹⁷ Article L 221-32,1 du CMF tel que modifié par l'article 93 de la loi relative à la croissance et la transformation des entreprises n°2019-486.

¹⁸ Article 89 de la loi relative à la croissance et la transformation des entreprises n°2019-486 modifiant l'article L 221-32-2, 1 du CMF

¹⁹ BOI-RPPM-RCM-40-55-20170925, n° 140. Les conditions dans lesquelles sont appréciées le nombre de salariés, le chiffre d'affaires et le total de bilan sont prévues par l'article D. 221-113-5 du CMF, tel que modifié par l'article 1 du décret n° 2016-1664 du 5 décembre 2016.

capitalisation boursière est inférieure à un milliard d'euros ou l'a été à la clôture d'un au moins des quatre exercices comptables précédant l'exercice pris en compte pour apprécier l'éligibilité des titres de la société émettrice (ii) elle occupe moins de 5 000 personnes et a un chiffre d'affaires annuel n'excédant pas 1,5 milliard d'euros ou un total de bilan n'excédant pas 2 milliards d'euros²⁰.

Par ailleurs, comme pour le PEA « classique », sont éligibles les titres ayant été émis par une société ayant son siège en France ou dans un autre Etat membre de l'Union européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales (Islande, Norvège, Liechtenstein)²¹.

En outre, la société émettrice des titres doit être soumise à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun ou à un impôt équivalent si elle est établie dans un autre Etat membre de l'UE ou de l'EEE²².

La société occupera moins de 5000 personnes et aura un chiffre d'affaires annuel n'excédant pas 1,5 milliard d'euros ou un total de bilan n'excédant pas 2 milliards d'euros. Elle aura son siège social en France et sera soumise à l'impôt sur les sociétés. Les titres de la Société seront donc éligibles au PEA-PME.

c) **Exclusions particulières**

Les exclusions développées pour le PEA « classique » sont applicables au PEA PME-ETI²³.

3. **Plafond des versements éligibles**

Dans le cadre d'un PEA « classique », le plafond des versements est fixé à 150 000 euros pour un contribuable²⁴.

Chaque contribuable ou chacun des époux ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité soumis à imposition commune ne peut être titulaire que d'un plan d'épargne en actions. Un plan ne peut avoir qu'un titulaire.

Dans le cadre d'un PEA PME-ETI, le plafond des versements est fixé à 225 000 euros pour un contribuable²⁵.

Chaque contribuable ou chacun des époux ou des partenaires liés par un pacte civil de solidarité soumis à imposition commune ne peut être titulaire que d'un plan d'épargne en actions destiné au financement des petites et moyennes entreprises et des entreprises de taille intermédiaire. Un tel plan ne peut avoir qu'un titulaire.

Un même personne peut détenir à la fois un PEA « classique » et un PEA PME-ETI. Lorsque le titulaire d'un PEA PME-ETI est également titulaire d'un PEA classique, la somme des versements en numéraire effectués sur ces deux plans depuis leur ouverture ne peut excéder la limite de 225 000€²⁶.

²⁰ Article L 221-32-2, 2-b du CMF tel que modifié par l'article 89 de la loi relative à la croissance et la transformation des entreprises n°2019-486

²¹ BOI-RPPM-RCM-40-55-20170925, n°170.

²² BOI-RPPM-RCM-40-55-20170925, n°180

²³ BOI-RPPM-RCM-40-55-20170925 n°260 à 300

²⁴ Article L221-30 al. 2 et 4 du CMF et article D.221-109 du CMF tel que modifié par l'article 1 du décret n°2019-878 du 22 août 2019.

²⁵ Article L 221-32-1 al. 4 du CMF tel que modifié par l'article 89 de la loi relative à la croissance et la transformation des entreprises n°2019-486 et article D.221-113-1 du CMF tel que modifié par l'article 2 du décret n°2019-878 du 22 août 2019.

²⁶ Article L 221-32-1 al. 4 du CMF tel que modifié par l'article 89 de la loi relative à la croissance et la transformation des entreprises n°2019-486.

Par ailleurs, les personnes de 18 à 25 ans ainsi que les personnes invalides à charge rattachés au foyer fiscal de leurs parents peuvent souscrire un PEA « classique » dont les versements sont plafonnés à 20 000 euros jusqu'à la fin de leur rattachement²⁷.

5.2 Dispositif de report d'imposition prévu par l'article 150-0 B ter du CGI

L'article 150-0 B ter du CGI prévoit, sous certaines conditions, le report d'imposition de la plus-value d'apport de titres à des sociétés contrôlées par l'apporteur. Ce dispositif a fait l'objet d'aménagement par la loi de finances pour 2018²⁸ notamment sur la notion d'activité « commerciale » éligible dans le cadre de la clause de réinvestissement. Par ailleurs, la loi de finances pour 2019 a modifié l'article 150-0 B ter du CGI en augmentant le seuil minimum de réinvestissement économique et en élargissant le champ du emploi aux réinvestissements indirects effectués via des fonds d'investissement.

En effet, la plus-value placée en report devient imposable dans plusieurs cas cités par l'article 150-0 B ter du CGI et notamment si les titres apportés à la société bénéficiaire sont cédés dans un délai de trois ans à compter de la date de l'apport, sauf à ce qu'elle s'engage à investir 60%²⁹ du produit de leur cession³⁰, dans les deux ans dans :

- a. le financement de moyens permanents d'exploitation affectés à son activité commerciale au sens des articles 34 ou 35³¹, industrielle, artisanale, libérale, agricole ou financière. Les activités de gestion de son propre patrimoine mobilier ou immobilier sont exclues du bénéfice de cette dérogation ;
- b. l'acquisition d'une fraction du capital d'une ou de plusieurs sociétés exerçant une telle activité, sous la même exclusion, et répondant aux conditions prévues au c du 3° du II de l'article 150-0 D ter du CGI. Le réinvestissement ainsi opéré doit avoir pour effet de lui conférer le contrôle de chacune de ces sociétés³²;
- c. la souscription en numéraire au capital initial ou à l'augmentation de capital d'une ou plusieurs sociétés répondant aux conditions prévues au premier alinéa du b et au c du 3° du II de l'article 150-0 D ter du CGI ;
- d. la souscription de parts ou actions de fonds communs de placement à risques, de fonds professionnels de capital investissement, de sociétés de libre partenariat ou de sociétés de capital-risque³³ ou d'organismes similaires d'un autre Etat membre de l'Union européenne

²⁷ Article L 221-30 al. 4 du CMF tel que modifié par l'article 90 de la loi relative à la croissance et la transformation des entreprises n°2019-486 et article D 221-109 du CMF tel que modifié par l'article 1 du décret n°2019-878 du 22 août 2019. Cette possibilité ne concerne que le PEA « classique » et non pas le PEA « PME-ETI ».

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

²⁹ L'article 115 de la loi de finances pour 2019 a modifié le pourcentage de réinvestissement. Ainsi pour les cessions réalisées à compter du 1^{er} janvier 2019 le pourcentage de réinvestissement est porté à 60%. Pour les cessions antérieures, le pourcentage de emploi du produit de cession est de 50%.

³⁰ La loi de finances rectificative pour 2016 a modifié les dispositions de l'article 150-0 B ter du CGI concernant la notion de prix de cession pour l'appréciation du seuil de 50% (60% pour les cessions des titres apportés réalisées à compter du 1^{er} janvier 2019). En effet, lorsque le contrat de cession prévoit une clause stipulant le versement d'un ou plusieurs compléments de prix en faveur de la société cédante, le produit de la cession s'entend du prix de cession augmenté desdits compléments de prix perçus. Dans ce cas, le prix de cession doit être réinvesti, dans le délai de deux ans à compter de la date de cession, à hauteur d'au moins 50 % de son montant dans les conditions prévues au 2° du I de l'article 150-0 B ter du CGI (60% pour les cessions des titres apportés réalisées à compter du 1^{er} janvier 2019). Il est également précisé que pour chaque complément de prix perçu, la société dispose d'un nouveau délai de deux ans à compter de la date de sa perception pour réinvestir, dans les mêmes conditions le reliquat nécessaire au maintien du respect du seuil minimal de 50 % du montant du produit de la cession (60% pour les cessions des titres apportés réalisées à compter du 1^{er} janvier 2019). A défaut, le report d'imposition prend fin au titre de l'année au cours de laquelle le nouveau délai de deux ans expire.

³¹ Cette précision a été apportée par la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 (article 28).

³² au sens du 2° du III de l'article 150-0 B ter du CGI

³³ définis, respectivement, aux articles L. 214-28, L. 214-160 et L. 214-162-1 du code monétaire et financier et à l'article 1er-1 de la loi n° 85-695 du 11 juillet 1985 portant diverses dispositions d'ordre économique et financier

ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales. L'actif de ces fonds, sociétés ou organismes doit être constitué, à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de la date de la souscription dans les parts ou actions de ces fonds, à hauteur d'au moins 75 % par des parts ou actions reçues en contrepartie de souscriptions en numéraire au capital initial ou à l'augmentation de capital de sociétés mentionnées à la première phrase du b du 2° de l'article 150-0 B *ter* du CGI (c'est-à-dire de sociétés mentionnées au b du présent paragraphe), ou par des parts ou actions émises par de telles sociétés lorsque leur acquisition en confère le contrôle au sens du 2° du III de l'article 150-0 B *ter* du CGI, parmi lesquelles au moins les deux tiers satisfont à la condition prévue au g du 1 bis du I de l'article 885-0 V *bis* dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2017, c'est-à-dire qu'au moins les deux tiers ne sont pas cotées ou sont cotées sur un marché où la majorité des instruments sont émis par des PME au sens de l'annexe I du règlement (UE) n° 651/2014 de la Commission du 17 juin 2014. Ce réinvestissement du prix de cession n'est permis que pour les cessions des titres apportés réalisées à compter du 1^{er} Janvier 2019³⁴.

Le non-respect de la condition de réinvestissement prévue au 2° de l'article 150-0-B *ter* du CGI ou des quotas d'investissement mentionnés au d du 2° met fin au report d'imposition au titre de l'année au cours de laquelle expire le délai de deux ans mentionné au premier alinéa du 2° ou le délai de 5 ans mentionné au d.³⁵

Conditions de réinvestissement du produit de la cession

Dans le cadre du réinvestissement mentionné au c) ci-dessus, il convient de détailler les conditions devant être respectées par la Société prévues i) au premier alinéa du b et ii) au c du 3° du II de l'article 150-0 D *ter* du CGI.

i. Conditions posées par le b du 3° du II de l'article 150-0 D *ter* du CGI dans sa version en vigueur suite à la loi de finances pour 2018³⁶

Le premier alinéa du b du 3° du II de l'article 150-0 D *ter* du CGI vise les sociétés qui exercent « une activité mentionnée au a du 2° du I de l'article 150-0 B *ter*, sous la même exclusion, ou a pour objet social exclusif de détenir des participations dans des sociétés exerçant les activités éligibles mentionnées à ce même a », c'est-à-dire, une activité commerciale au sens des articles 34 ou 35 du CGI, industrielle, artisanale, libérale, agricole ou financière à l'exception des activités de gestion de son propre patrimoine mobilier ou immobilier qui sont exclues du bénéfice de cette exonération³⁷.

A la lecture des statuts de la Société, il convient d'envisager les situations suivantes :

- *L'exercice en direct de l'activité*

La Société a pour objet exclusif, en France ou à l'étranger :

- L'activité de promotion immobilière ou l'activité de marchand de biens, en direct ou au travers de prises de participations, via la souscription immédiate ou à terme de tout titre de

³⁴ Loi n° 2018-1317 du 28 décembre 2018 (article 115, III)

³⁵ Article 150-0 B *ter* I. 2° du CGI

³⁶ Loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018

³⁷ Il conviendra d'attendre les commentaires de l'administration, suite à la nouvelle rédaction du texte, sur la question de la location en meublée et de son éligibilité au réinvestissement compte tenu (i) du renvoi à l'article 35 (comprenant l'activité de location de locaux d'habitation meublés) et (ii) l'exclusion légale relative à la gestion de son propre patrimoine mobilier ou immobilier.

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

L'activité de marchand de biens est une activité commerciale par nature³⁸, de même que l'activité d'exploitation hôtelière. Par ailleurs, l'activité de promotion immobilière est fiscalement traitée comme une activité commerciale imposable dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux conformément au 1^o bis du I de l'article 35 du CGI³⁹.

Dès lors en cas d'exercice des activités de marchands de biens et de promotion immobilière en direct par la Société, la condition relative à l'activité prévue par l'article 150-0 B *ter* du CGI est considérée comme remplie dès lors que ces activités sont des activités « commerciales au sens des articles 34 ou 35 du CGI ».

Par ailleurs, nous comprenons de la stratégie d'investissement qu'il pourrait être envisagé d'investir dans le secteur de l'hôtellerie, para-hôtellerie, des résidences seniors et étudiantes et de la fourniture d'espace de co-working.

Concernant les activités de gestion / exploitation de résidence senior, résidence étudiante ou d'espace de travail partagé, ces dernières seront considérées comme des activités commerciales éligibles dès lors qu'elles sont assorties de services et prestations exercés directement par la Société⁴⁰. Il convient de préciser que, à la date de la présente Opinion, l'administration n'a pas publié ses commentaires suite à la modification introduite par la loi de finances pour 2018.

L'objet social tel qu'il est rédigé, permet d'obtenir le bénéfice de la clause de réinvestissement prévue par l'article 150-0 B *ter* du CGI.

- *Exercice de l'activité par l'intermédiaire de prise de participations*

La plus-value placée en report ne devient pas imposable si la société s'engage notamment à investir 60% du produit de la cession des titres dans la souscription en numéraire au capital initial ou à l'augmentation de capital d'une ou plusieurs sociétés répondant aux conditions prévues au premier alinéa du b et au c du 3^o du II de l'article 150-0 D *ter* du CGI.

³⁸ BOI-BIC-CHAMP-10-10-20130429, n°10

³⁹ BOI-BIC-CHAMP-10-10-20130429, n°10

⁴⁰ Selon le CADF, le remploi du produit de la cession dans une activité de location meublée n'est pas considéré comme un réinvestissement économique en matière d'apport-cession de titres, sauf si la location est assortie de services (Avis CADF 2012-51 du 14-2-2013 et 2016-10 du 19-1-2017). Sur ce point, il conviendra donc d'attendre les commentaires de l'administration concernant le cas de la location en meublée et de son éligibilité au réinvestissement et l'articulation (i) du renvoi à l'article 35 du CGI incluant l'activité de location de locaux d'habitation meublés et (ii) l'exclusion légale relative à la gestion de son propre patrimoine mobilier ou immobilier.

L'article 150-0 D I, 3. 3° d) du CGI en vigueur avant la loi de finances pour 2018 prévoyait la possibilité d'investir dans des holdings. Cette possibilité a été maintenue à l'article 150-0 D ter II, 3°, b) du CGI résultant des modifications de la loi de finances pour 2018.

A ce titre, les commentaires de l'administration en vigueur avant la loi de finances pour 2018 n'ont pas été modifiés à la date de la présente Opinion et sont donc toujours applicables.

L'administration fiscale dans ses commentaires⁴¹ sur l'article 150-0 D ter du CGI précise que ces dispositions s'appliquent aux sociétés holding animatrices de leur groupe et aux sociétés holding non-animatrices sous réserves de certaines conditions.

L'administration fiscale définit la holding non animatrice⁴² comme la société qui ne fait qu'exercer les prérogatives usuelles d'un actionnaire (droits de vote et droits financiers).

Les deux critères qui ressortent des commentaires de l'administration et ponctuellement repris par la loi dans certains dispositifs fiscaux pour déterminer le caractère animateur de la société holding sont les suivants :

- la participation active à la conduite de la politique du groupe ;
- le contrôle des filiales.

Dans une réponse du Ministère de l'économie et des finances du 1^{er} décembre 2016, il a notamment été rappelé que l'animation est établie sur la base d'un faisceau d'indices et que la charge de la preuve du rôle d'animateur de la société holding incombe au contribuable.

A cette occasion, il a été précisé que : « *l'animation effective d'un groupe se caractérise par un contrôle suffisant de la holding sur ses filiales pour lui permettre de conduire la politique du groupe. Ce contrôle s'apprécie, d'une part, au regard du pourcentage du capital détenu et des droits de vote, d'autre part, au regard de la structure de l'actionnariat. La holding doit également dans les faits assurer de façon concrète la conduite de la politique du groupe, c'est-à-dire son animation. Elle doit conduire la politique générale du groupe et s'assurer de sa mise en œuvre effective* ».

Ces critères sont précisés régulièrement par la jurisprudence qui apporte de nombreux exemples.

Participation active à la conduite de la politique du groupe

Le tribunal administratif⁴³ et la Cour administrative d'appel de Paris⁴⁴ définissent la société holding animatrice comme « *la société qui, outre la gestion d'un portefeuille de participations, participe activement à la conduite de la politique de son groupe et au contrôle de ses filiales et rend le cas échéant et à titre purement interne des services spécifiques, administratifs, juridiques, comptables, financiers et immobiliers* ».

⁴¹ BOI-RPPM-PVEMI-20-30-30-20-20160304, n°90. Selon les commentaires applicables aux dispositions de l'article 150-0 D ter du CGI dans sa rédaction en vigueur avant la loi de finances pour 2018 (qui n'ont pas fait l'objet de modification à la date de la présente opinion) par renvoi du BOFIP relatif à l'article 150-0 B ter du CGI (BOI-RPPM-PVEMI-30-10-60-20160304, n°400), les sociétés holding animatrices devraient également être assimilées à des sociétés opérationnelles pour l'application du dispositif modifié issu de la loi de finances pour 2018. A la date de la présente opinion, les commentaires administratifs relatifs aux holdings animatrices (BOI-RPPM-PVEMI-20-30-30-20-20160304, n°90) n'ont pas été rapportés.

⁴² BOI-RPPM-PVEMI-20-30-30-20-20160304, n°100

⁴³ TA Paris 30 janvier 2014 n° 1218996, 2e sect., 3e ch., Dufourg, TA Paris 19 janvier 2015 n° 1312958, 2e sect. 2e ch.

⁴⁴ CAA Paris 25 février 2016, n°14PA01391, 9^{ème} ch., CAA Paris, 25 février 2016 n°15PA01104, 9^{ème} ch.

Il ressort de la jurisprudence que les éléments suivants sont notamment importants pour établir le caractère de société holding animatrice :

- existence d'une convention d'assistance en matière administrative et en matière de stratégie et de développement avec la filiale ;
- procès-verbaux d'assemblée générale et du conseil d'administration de la holding faisant état d'actions précises définies par la holding et s'imposant à la filiale permettant d'établir qu'elle joue un rôle décisif s'agissant de la conduite de la politique de sa filiale ;
- caractère effectif des actions des dirigeants et caractère essentiel de leur intervention dans la détermination de la politique de la filiale.

Alors même que la jurisprudence de la Cour de cassation en matière d'ISF ne peut être directement utilisée, cette dernière a jugé⁴⁵ que le caractère de société animatrice de son groupe est établi par les circonstances suivantes :

- rôle essentiel du dirigeant de la holding auprès des filiales du groupe, démontré par les comptes rendus des conseils d'administration et le rapport des commissaires aux comptes ;
- prestations de services rendues aux filiales consistant à étudier et à conseiller les investissements assurant la croissance externe du groupe ou les réorientations stratégiques.

Il s'agit de critères intéressants qui pourraient servir d'indices pour l'application de l'article 150-0 B ter du CGI dans le cas de la détention indirecte par la Société.

Contrôle des filiales

La notion de holding animatrice est appréciée strictement par l'administration et les services vérificateurs lesquels considèrent que la holding doit animer effectivement toutes ses filiales. Le fait de ne pas animer une participation même résiduelle aurait été de nature à requalifier intégralement la société en holding pure. Toutefois, sur ce point, la CA de Paris avait affirmé que le fait qu'une société holding détienne de manière résiduelle une participation minoritaire dans une autre société n'est pas susceptible de lui retirer son statut principal de holding animatrice⁴⁶. La Cour de cassation a récemment confirmé la position de la CA de Paris en jugeant que le fait qu'une holding qui a pour activité principale l'animation de quatre filiales, au sein desquelles elle détenait une participation majoritaire, détienne également une participation minoritaire dans une autre société, dont elle n'assurait pas l'animation, n'était pas de nature à lui retirer son statut de holding animatrice⁴⁷. Il convient de préciser que cette décision était rendue dans le cadre d'un pacte Dutreil.

Précisions récemment apportées par le Conseil d'Etat

Dans une décision du 13 juin 2018, rendue en formation plénière, le Conseil d'Etat s'est prononcé pour la première fois sur la notion de holding animatrice dans le cadre de l'abattement prévu à l'article 150-0 D ter du CGI issu de la loi de finances rectificative pour 2005. Le Conseil d'Etat a retenu que « une société holding qui a pour activité principale, outre la gestion d'un portefeuille de participations, la participation active à la conduite de la politique du groupe et au contrôle de ses filiales et, le cas échéant et à titre purement interne, la fourniture de services spécifiques, administratifs, juridiques, comptables, financiers et immobiliers, est animatrice de son groupe et doit, par suite, être regardée comme une société exerçant une activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale, agricole ou financière [...] »⁴⁸.

⁴⁵ Cass. com. 27 septembre 2005 n° 03-20.665 (n° 1324 FS-PB), Gros : R.J.F. 1/06 n° 100

⁴⁶ CA Paris, 27 mars 2017, n°15/02542, pôle 5, ch. 10

⁴⁷ Cass. com. 19 juin 2019 n° 17-20.559 et 17-20.560

⁴⁸ CE, 13 juin 2018, n°395495 : CE, 17 octobre 2018 n° 413249.

Le Conseil d'Etat a retenu un régime de preuve objective à partir d'un faisceau d'indices :

- composition du conseil d'administration ;
- responsabilités juridiques prises par la holding et les frais engagés par elle pour animer sa filiale ;
- procès-verbaux de conseil d'administration affirmant le rôle d'animation ;
- conclusion de convention d'assistance affirmant le rôle d'animation de la holding.

En l'espèce, le caractère principal de l'animation était démontré par la comparaison entre l'actif de la société holding et celui de sa filiale opérationnelle qui représentait au moins 50 % du premier⁴⁹.

Nous comprenons que la Société peut exercer son activité opérationnelle indirectement par la prise de participations dans des sociétés exerçant des activités de marchands de biens ou de promotion immobilière (article 5 §1 des statuts de la Société).

Nous comprenons que dans le cas où la Société prendrait des participations dans des sociétés elle participerait activement à la conduite de la politique du groupe et au contrôle de sa mise en œuvre (article 5 §4 des statuts de la Société).

S'il est effectivement démontré que, en pratique et sur la base des critères énoncés par la jurisprudence précitée, la Société définit la politique générale du groupe qui sera effectivement suivie par les filiales et qu'elle participe activement à la conduite de l'activité des sociétés opérationnelles, son activité lui permettrait de qualifier de holding animatrice et donc être considérée comme exerçant une activité éligible pour les besoins du réinvestissement.

Si la Société ne devait pas être qualifiée de holding animatrice mais « non animatrice », le report d'imposition pourrait néanmoins s'appliquer à la condition qu'elle ait pour objet social exclusif la détention de participations dans des sociétés exerçant une activité éligible.

- Sur la base des statuts de la Société précités, nous comprenons que ces sociétés exerceront une activité de promotion immobilière ou de marchands de biens (activités commerciales au sens des articles 34 et 35 du CGI). La condition relative à l'activité serait donc respectée au niveau des filiales opérationnelles. Dans ce cadre, nous comprenons que la Société envisage de prendre des participations dans des sociétés civiles de construction vente (SCCV). Dès lors que la SCCV a une activité d'achat de biens immeubles, en vue d'édifier un ou plusieurs bâtiments et de les vendre, en bloc ou par locaux, elle exerce une activité commerciale au sens de l'article 35 du CGI. La condition d'activité serait donc respectée au niveau de la filiale. En conséquence, une telle prise de participation par la Société est possible sans remettre en cause le régime du report d'imposition, peu important la circonstance que les SCCV sont en principe exonérées d'impôt sur les sociétés sans possibilité d'option.

- Concernant le caractère « exclusif », l'administration fiscale considère⁵⁰ que cette condition est satisfaite lorsque l'actif brut comptable de la Société est représenté à hauteur de 90 % au moins en parts, titres de capital ou donnant accès au capital émis par des sociétés opérationnelles ou des sociétés holding animatrices et en avances en compte courant à ces mêmes sociétés. Dans cette hypothèse, nous considérons que l'actif de la Société satisfera à ce ratio de 90%.

Sur la base des commentaires de l'administration fiscale à la date de la présente Opinion, nous comprenons que la Société respectera la condition d'activité (en tant que société holding animatrice de son groupe ou en tant que société holding non animatrice ayant des participations dans des sociétés opérationnelles éligibles).

⁴⁹ Calcul en fonction de la valeur vénale de l'actif.

⁵⁰ BOI-RPPM-PVBM-20-30-20-20160304, n°100 Remarque 2.

ii. Conditions posées par le c du 3° du II de l'article 150-0 D ter du CGI

Par renvoi du c) du 2° du II de l'article 150-0 B ter du CGI, la ou les sociétés au capital desquelles la souscription en numéraire est effectuée doivent :

- être soumises à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun ; et
- avoir leur siège social dans un Etat membre de l'Union européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales.

⇒ La Société satisfait ces deux conditions.

En conséquence nous considérons que la Société satisfait aux conditions prévues par l'article 150-0 B ter I 2° c) du CGI exigées pour le maintien du report d'imposition sur plus-values d'apport.

Obligation de conservation des actifs acquis

L'article 150-0 B ter du CGI prévoit une obligation de conservation⁵¹ des biens ou des titres concernés par le réinvestissement pendant un délai minimum de douze mois⁵². Ce délai est décompté depuis la date de leur inscription à l'actif de la société.

Le non-respect de cette condition de conservation met fin au report d'imposition au titre de l'année au cours de laquelle cette condition cesse d'être respectée.

L'investisseur devra se rapprocher de son conseiller fiscal habituel pour s'assurer que sa plus-value d'apport est éligible au report d'imposition prévu à l'article 150-0 B ter du CGI au regard des autres cas d'expiration du report d'imposition.

5.3 Régime fiscal des investisseurs personnes physiques résidentes de France

A titre de remarque préliminaire, il convient de préciser que l'article 28 de la loi de finances pour 2018 a opéré une réforme du régime de taxation des revenus et gains du capital perçus par les personnes physiques en mettant en place un prélèvement forfaitaire unique (PFU) pour les impositions dont le fait générateur intervient à compter du 1er janvier 2018.

Ce PFU, aussi appelé « flat tax », consiste en l'imposition à l'IR à un taux forfaitaire unique de 12,8% auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux⁵³ (17,2%) d'où une taxation globale de 30 %.

En principe, le PFU s'applique à l'ensemble des revenus mobiliers (dividendes, intérêts etc...).

La loi de finances pour 2019 a précisé le champ d'application des gains soumis au PFU. Désormais, les gains nets mentionnés au 2 du II de l'article 150-0 A du CGI, c'est-à-dire les gains nets réalisés depuis l'ouverture du PEA en cas de retrait ou de rachat avant l'expiration de la cinquième année sont soumis au PFU⁵⁴. Cette disposition s'applique aux retraits ou aux rachats effectués à compter du 1er janvier 2019.

⁵¹ Pour rappel, l'administration fiscale précise dans sa doctrine (BOI-RPPM-PVEMI-30-10-60-20160304 n°295) que le réinvestissement doit être effectué dans une perspective d'investissement de long terme. L'administration fiscale considère que cette condition est présumée satisfaite lorsque les biens ou les titres objet du réinvestissement sont conservés pendant au moins 24 mois, ce délai étant décompté depuis la date de leur inscription à l'actif de la société. Cette doctrine n'est pas à jour de la modification de l'article 150-0 B ter du CGI par la loi de finances rectificative pour 2016.

⁵² Toutefois, un délai de conservation différent est prévu dans le cas du réinvestissement de produit de la cession dans des parts ou actions de fonds, société ou organismes tels que mentionnés au d du 2° de l'article 150-0 B ter du CGI

⁵³ A partir de 2018, le taux global des prélèvements sociaux s'élève à 17,2%. Ce taux reste inchangé pour 2019 (Loi n° 2018-1203 du 22 décembre 2018 de financement de la sécurité sociale pour 2019).

⁵⁴ Article 200 A, 5 du CGI tel que modifié par l'article 44 de la loi n°2018 1317 du 28 décembre 2018.

Par ailleurs il convient de préciser que les revenus relatifs à des titres détenus dans un PEA ne sont pas concernés par le prélèvement forfaitaire non libératoire applicable aux dividendes et distributions assimilées ainsi que les produits de placement à revenu fixe en l'absence de retrait ou de rachat.

1. Régime de faveur applicable dans le cadre de la détention des titres éligibles au PEA et PEA PME-ETI

a) Régime de faveur applicable aux dividendes et plus-values des titres éligibles au PEA et PEA PME-ETI réalisés dans le cadre du plan⁵⁵

En application de l'article 157 5° bis du CGI, sous réserve des dispositions du 5 de l'article 200 A du CGI telles qu'issues de la loi de finances pour 2019, les produits et plus-values que procurent les placements effectués dans le cadre d'un plan d'épargne en actions défini à l'article 163 quinquies D du CGI ne sont pas pris en compte pour la détermination du revenu net global imposable. Les produits procurés par des placements effectués en actions qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé⁵⁶ ou sur un système multilatéral de négociation⁵⁷ bénéficient de cette exonération dans la limite de 10 % du montant de ces placements⁵⁸. La même limite de 10% s'applique pour les produits procurés par des placements effectués en obligations remboursables en actions lorsque ces obligations ne sont pas admises aux négociations sur ces mêmes marchés ou systèmes ou sont remboursables en actions qui ne sont pas admises aux négociations sur lesdits marchés ou systèmes⁵⁹.

Les plus-values provenant des cessions des titres non cotés réalisées dans le cadre du PEA ne sont pas prises en compte pour l'appréciation de la limite de 10%⁶⁰. Ainsi, les produits soumis au plafonnement d'exonération s'entendent des dividendes d'actions (ou parts sociales) ainsi que des sommes versées dans le PEA à l'occasion notamment du versement d'un boni de liquidation et d'une manière générale de toutes les sommes imposées comme des revenus de capitaux mobiliers lorsqu'elles sont soumises à l'IR⁶¹.

La limite de 10% s'apprécie annuellement d'après le rapport entre, au numérateur le produit des titres non cotés (ensemble des produits crédités sur le PEA au cours de l'année d'imposition) et, au dénominateur, la valeur des placements en titres non cotés⁶².

En cas de dépassement de la limite des 10%, le montant imposable est égal à la différence entre le montant des produits afférents aux titres non cotés et 10% de la valeur d'inscription de ces titres. Le montant imposable est déterminé et imposé dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers⁶³.

Par ailleurs, les plus-values procurées par des placements effectués en obligations remboursables en actions mentionnées à la première phrase du 5° bis de l'article 157 du CGI lors de la cession ou du retrait desdites obligations ou des actions reçues en remboursement de celles-ci ne bénéficient de l'exonération que dans la limite du double du montant de ce placement⁶⁴.

⁵⁵ Le régime fiscal et les conséquences en cas de clôture du PEA sont applicables au PEA PME-ETI (BOI-RPPM-RCM-40-55-20170925, n°320).

⁵⁶ Au sens des articles L. 421-1 ou L. 422-1 du CMF

⁵⁷ Au sens des articles L. 424-1 ou L. 424-9 du CMF

⁵⁸ BOI-RPPM-RCM-40-50-30-20150115, n°30

⁵⁹ Article 157, 5° bis du CGI tel que modifié par l'article 93 de la loi relative à la croissance et la transformation des entreprises n°2019-486

⁶⁰ BOI-RPPM-RCM-40-50-30-20150115 n°130

⁶¹ BOI-RPPM-RCM-40-50-30-20150115 n°120

⁶² BOI-RPPM-RCM-40-50-30-20150115, n°1405. En pratique la valeur des titres à retenir au dénominateur est la valeur d'inscription des titres dans le compte-titres du PEA (BOI-RPPM-RCM-40-50-30-20150115, n°160).

⁶³ BOI-RPPM-RCM-40-50-30-20150115 n°190 et suivants.

⁶⁴ Article 157, 5° bis du CGI tel que modifié par l'article 93 de la loi relative à la croissance et la transformation des entreprises n°2019-486

Par ailleurs, lorsque le PEA se dénoue après cinq ans par le versement d'une rente viagère, cette dernière n'entre pas en compte pour la détermination du revenu net global imposable⁶⁵.

Il est à noter qu'un même investisseur peut ouvrir un PEA « classique » et un PEA-PME.

b) Conséquences en cas de retrait du PEA

L'exonération des produits et plus-values que procurent les placements effectués dans le cadre du PEA n'est normalement acquise que si aucun retrait n'est intervenu sur le plan pendant un délai de cinq ans à compter du premier versement⁶⁶. En particulier, les conséquences des retraits effectués sur un PEA « classique » sont applicables au PEA PME-ETI⁶⁷.

Cependant le gain net reste soumis aux prélèvements sociaux⁶⁸. A compter de 2018, le taux des prélèvements sociaux s'élève à 17,2%.

- Retrait intervenant au-delà de la cinquième année⁶⁹

Après l'expiration d'une période de cinq ans⁷⁰, les retraits partiels n'entraînent pas la clôture du plan.

Par ailleurs, suite à la loi relative à la croissance et à la transformation des entreprises, les retraits partiels après la période de 5 ans n'interdisent plus la réalisation de nouveaux versements (dans la limite du plafond)⁷¹.

Les produits et plus-values que procurent les placements restés investis continuent à s'accumuler sur le plan en franchise d'impôt. Il convient de préciser que le retrait de la totalité des sommes ou valeurs entraîne la clôture du plan.

Par ailleurs, en cas de dénouement sous forme de rente viagère, celle-ci est exonérée d'impôt sur le revenu mais reste soumise aux prélèvements sociaux dus sur les produits de placement⁷².

- Retrait intervenant avant la cinquième année

⁶⁵ Article 157, 5^e ter du CGI tel que modifié par l'article 92 de la loi relative à la croissance et la transformation des entreprises n°2019-486.

⁶⁶ Avant l'expiration de la cinquième année, tout retrait de sommes ou de valeurs figurant sur le plan ou tout rachat entraîne la clôture du plan. Des exceptions à cette clôture existent dans certains cas prévus à l'article L221-32 du CMF tel que modifié par l'article 91 de la loi relative à la croissance et la transformation des entreprises n°2019-486 (voir infra).

⁶⁷ Les II et III de l'article L221-31 et l'article L221-32 relatif au PEA classique sont applicables au PEA PME-ETI en application de l'article L221-32-3 du CMF.

⁶⁸ BOI-RPPM-RCM-40-50-30-20150115, n°260

⁶⁹ II de l'article L 221-32 tel que modifié par la loi relative à la croissance et la transformation des entreprises n°2019-486.

⁷⁰ La période de cinq ans est calculée à partir de la date du premier versement (la loi relative à la croissance et la transformation des entreprises n°2019-486 a abaissé le délai de 8 à 5 ans, en revanche le point de départ de ce délai, mentionné au BOI-RPPM-RCM-40-50-40-20160530 n°30, devrait rester identique).

⁷¹ Article 92 de la loi relative à la croissance et à la transformation des entreprises supprimant la deuxième phrase du I de l'article L 221-32 du CMF.

⁷² Article 157 5^e ter du CGI tel que modifié par l'article 92 de la loi relative à la croissance et la transformation des entreprises n°2019-486 et article L.136-7 II 5^e du Code de la sécurité sociale

Les retraits intervenant avant l'expiration de la cinquième année de fonctionnement du PEA entraînent la clôture du plan, sauf dérogation légale⁷³. Le gain net réalisé depuis l'ouverture du plan est soumis à l'impôt sur le revenu⁷⁴.

En particulier, le gain net s'entend de la différence entre la valeur liquidative du PEA⁷⁵ à la date du retrait et le montant des versements effectués sur le plan depuis la date de son ouverture⁷⁶. Ce dernier est diminué le cas échéant des produits des titres non cotés imposés à l'impôt sur le revenu en application des dispositions du 5° bis de l'article 157 du CGI.

Pour les retraits réalisés avant le 1^{er} janvier 2019, le gain net réalisé depuis l'ouverture du plan était imposé⁷⁷ (hors prélèvements sociaux en sus), au taux de :

- 22,5% si la clôture intervenait avant l'expiration de la deuxième année ;
- 19% si la clôture intervenait entre l'expiration de la deuxième année et celle de la cinquième année de fonctionnement du plan.

Pour les retraits ou rachats effectués à compter du 1^{er} janvier 2019, le gain net est soumis au prélèvement forfaitaire unique au taux de 12,8% auquel s'ajoute les contributions sociales au taux actuel de 17,2% sauf option globale pour le barème progressif⁷⁸.

Les plus-values ou moins-values constatées à l'occasion de la clôture d'un PEA ou PEA-PME-ETI avant l'expiration de la cinquième année peuvent donner lieu à compensation avec des plus-values ou moins-values de même nature réalisées au cours de la même année ou des dix années suivantes, bien qu'ils ne soient pas imposés selon les mêmes modalités.

2. Régime fiscal de droit commun applicable aux dividendes

Les revenus de capitaux mobiliers sont soumis, à compter du 1^{er} janvier 2018, à un prélèvement forfaitaire unique (« PFU » ou « flat tax »)⁷⁹. Le taux global du PFU est fixé à 30 %, comprenant un prélèvement forfaitaire d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % et 17,2 % de prélèvements sociaux sur les revenus du capital.

⁷³ Il convient de préciser, que les retraits ou rachats de sommes ou valeurs du PEA avant l'expiration de la cinquième année sont autorisés sans entraîner la clôture du plan, s'ils sont destinés à la création ou à la reprise d'une entreprise (voir les conditions à l'article L221-32, II al.2 du CMF et à l'article 150-0 A II 2 du CGI). Il en est de même en cas de rachats ou retraits avant l'expiration du délai lorsqu'ils résultent du licenciement, de l'invalidité telle que prévue aux 2° ou 3° de l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale ou de la mise à la retraite anticipée du titulaire du plan ou de son époux ou partenaire lié par un pacte civil de solidarité. (Article 91 de la loi relative à la croissance et la transformation des entreprises n°2019-486 modifiant l'article L 221-32, II du CMF). Par ailleurs, lorsqu'une entité dont les titres figurent sur le plan fait l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire ou d'une procédure équivalente sur le fondement d'un droit étranger, à l'exclusion d'une procédure d'insolvabilité secondaire mentionnée aux 2 et 3 de l'article 3 du règlement (UE) 2015/848 du Parlement européen et du Conseil du 20 mai 2015 relatif aux procédures d'insolvabilité, le titulaire du plan peut demander, dès le prononcé du jugement d'ouverture de cette procédure, le retrait sans frais de ces titres du plan. Ce retrait n'entraîne pas l'impossibilité d'effectuer des versements mentionnés au I de l'article L 221-32 ou la clôture du plan mentionnée au premier alinéa du II. (Article 91 de la loi relative à la croissance et la transformation des entreprises n°2019-486 ajoutant un III et un IV à l'article L 221-32 du CMF).

⁷⁴ Article 150-0 A II 2 du CGI

⁷⁵ La valeur liquidative du PEA est déterminée à la date de la clôture du plan en tenant compte de la valeur réelle

⁷⁶ BOI-RPPM-RCM-40-50-40-20160530 n° 100, la loi relative à la croissance et à la transformation des entreprises ne devraient pas entraîner de modifications quant aux modalités de calculs telles qu'indiquées dans la doctrine administrative précitée.

Par ailleurs, lorsque ce retrait ou rachat n'entraîne pas la clôture du plan, le gain net imposable est déterminé suivant les modalités définies au b du 5° du II de l'article L. 136-7 du code de la sécurité sociale, c'est-à-dire au prorata du montant retiré par rapport à la valeur liquidative totale du plan (article 91 de la loi relative à la croissance et à la transformation des entreprises modifiant l'article 150-0 A 2 II du CGI. A noter que ces dispositions ne concernent pas le cas des retraits ou rachats partiels affectés dans les trois mois à la création ou à la reprise d'une entreprise qui sont exonérés d'impôt sur le revenu (et soumis aux seuls prélèvements sociaux).

⁷⁷ Article 200 A 5° du CGI (tel qu'en vigueur avant l'entrée en vigueur de la loi n°2018-1317)

⁷⁸ Loi n° 2018-1317 du 28 décembre 2018 (article 44 de cette loi, modifiant l'article 200 A, 5 du CGI)

⁷⁹ Article 200 A du CGI

Le PFU est prélevé à la source par les établissements payeurs ou auto-liquidé par le contribuable lui-même le cas échéant sur les dividendes versés à des personnes physiques domiciliées fiscalement en France.

Les contribuables pourront, s'ils le souhaitent, opter pour l'imposition de l'ensemble des revenus concernés par le PFU au barème progressif de l'impôt sur le revenu⁸⁰. Dans cette hypothèse, l'abattement de 40 % pour les dividendes reste applicable et une fraction de la CSG (6,8%) est déductible.

A noter que cette option est irrévocable et applicable à l'ensemble des revenus concernés par le PFU (notamment dividendes et plus-values) sans qu'il soit possible de procéder à une option partielle. Il appartiendra ainsi aux contribuables d'étudier en amont l'incidence du PFU sur leur situation fiscale avant d'opter pour le barème progressif, étant précisé que l'option pour le PFU devrait être plus favorable pour les contribuables dont les revenus atteignent la tranche d'imposition à 14 %.

Sont éligibles à l'abattement de 40%, les revenus distribués par les sociétés passibles de l'impôt sur les sociétés ou d'un impôt équivalent ou soumises sur option à cet impôt, ayant leur siège dans un Etat de la Communauté européenne ou dans un Etat ou territoire ayant conclu avec la France une convention fiscale en vue d'éviter les doubles impositions en matière d'impôt sur les revenus et résultant d'une décision régulière des organes compétents⁸¹. Cet abattement est appliqué sur le montant brut perçu par le contribuable.

La Société remplit les conditions ci-dessous : les revenus qu'elle distribue seront le cas échéant éligibles à l'abattement de 40%.

Même en cas d'option pour l'imposition au barème progressif, les dividendes sont soumis, à un acompte d'impôt sur le revenu prélevé à la source au taux de 12,8% calculé sur le montant brut du dividende⁸² (prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire). Toutefois, les personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année, est inférieur à 50.000 euros (célibataires, divorcés ou veufs) et à 75.000 euros (contribuables mariés ou pacés) soumis à une imposition commune) peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement.

Les dividendes perçus sont par ailleurs soumis aux prélèvements sociaux à un taux global de 17,2%⁸³.

Par ailleurs, en cas de liquidation de la société, il convient de préciser que le boni de liquidation est imposable pour les associés personnes physiques en tant que revenu distribué⁸⁴.

Le boni de liquidation s'entend d'un point de vue fiscal de la différence entre d'une part, le produit net de la liquidation et, d'autre part, le montant des apports réels ou assimilés susceptibles d'être repris en franchise d'impôt.

En l'état actuel de la législation fiscale, il fera donc l'objet, le cas échéant, du prélèvement forfaitaire unique au taux de 12,8% ou, sur option, pourra être soumis à l'impôt sur le revenu au barème progressif, après application d'un abattement de 40%⁸⁵.

Les prélèvements sociaux seront dus dans tous les cas. Le taux actuel est de 17,2%.

3. Régime fiscal de droit commun applicable aux plus-values de cession⁸⁶

⁸⁰ Article 200 A, 2 du CGI

⁸¹ Article 158 3. 2° du CGI

⁸² Article 117 *quater* du CGI

⁸³ Incluant la contribution sociale généralisée (« CSG ») au taux de 9,2 % qui n'est pas déductible dans le cadre du prélèvement forfaitaire unique (alors qu'en cas d'option pour l'imposition au barème progressif, une fraction est déductible, 6,8% sont déductibles du revenu imposable à l'IR au titre de l'année de paiement de la CSG) ; la contribution pour le remboursement de la dette sociale (« CRDS ») au taux de 0,5 %, non déductible de la base de l'IR ; et le prélèvement de solidarité de 7,5%, non déductible de la base de l'IR.

⁸⁴ Article 112 3° du CGI

⁸⁵ BOI-RPPM-RCM-20-10-30-10-20160711 n°230

⁸⁶ L'article 28, I-16° -b et c de la loi de finances pour 2018 maintient pour les plus-values de cession de titres acquis avant le 1er janvier 2018 :

Les gains nets de cession de valeurs mobilières (notamment d'actions) réalisés par les personnes physiques dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé soit directement soit par personne interposée constituent, sous réserve de régimes fiscaux particuliers, l'une des catégories de revenus passibles de l'impôt sur le revenu⁸⁷.

A compter du 1^{er} janvier 2015, en cas de rachat par une société de ses propres titres, les sommes ou valeurs attribuées aux associés personnes physiques relèvent exclusivement du régime des plus et moins-values. En effet, les rachats de titres effectués à compter du 1^{er} janvier 2015 relèvent du régime d'imposition des plus-values de cession de valeurs mobilières et de droits sociaux prévus par l'article 150-0 A du CGI⁸⁸.

Le gain net de cession est égal à la différence entre le montant du remboursement et le prix ou la valeur d'acquisition ou de souscription des titres rachetés.

A compter du 1^{er} janvier 2018, les gains sur valeurs mobilières sont soumis au prélèvement forfaitaire unique de 12,8% auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 17,2%, soit une imposition globale à un taux de 30%.

Il est aussi possible d'opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt. Il convient ainsi de rappeler que cette option est applicable à l'ensemble des revenus concernés par le PFU sans qu'il soit possible de procéder à une option partielle.

Les prélèvements sociaux seront dus dans tous les cas (en cas d'option ou non pour le barème progressif). Le taux actuel est de 17,2%.

Il convient de préciser que les moins-values subies au cours d'une année sont imputées exclusivement sur les plus-values de même nature, retenues pour leur montant brut avant application, le cas échéant, des abattements mentionnés aux 1^{er} ou 1^{er} quater du présent article ou à l'article 150-0 D ter, imposables au titre de la même année.

En cas de solde positif, les plus-values subsistantes sont réduites, le cas échéant, des moins-values de même nature subies au titre des années antérieures jusqu'à la dixième inclusivement⁸⁹.

5.4 Impôt sur la fortune immobilière (« IFI »)

Investisseurs résidents fiscaux français

L'article 31 de la loi de finances pour 2018 a supprimé l'impôt de solidarité sur la fortune et a créé l'impôt sur la fortune immobilière.

L'assiette de cet impôt est notamment constituée par la valeur nette au 1^{er} janvier de l'année des parts ou actions des sociétés et organismes établis en France ou hors de France appartenant au redevable⁹⁰,

- L'abattement de droit commun pour durée de détention de 50 % (titres détenus depuis au moins deux ans et moins de huit ans) ou 65 % (titres détenus depuis au moins huit ans) (CGI art. 150-0 D, 1^{er} ter) ;

- L'abattement renforcé pour les titres de PME de moins de dix ans dont le taux s'élève à 50 % (titres détenus depuis au moins un an et moins de quatre ans), 65 % (titres détenus depuis au moins quatre ans et moins de huit ans) et 85 % (titres détenus depuis au moins huit ans) (CGI art. 150-0 D, 1^{er} quater).

Ces abattements proportionnels ne sont applicables qu'en cas d'option pour l'imposition selon le barème progressif. En tout état de cause, les plus-values de cession se rapportant à des titres acquis ou souscrits à compter du 1^{er} janvier 2018 sont exclues du champ d'application des abattements.

Il convient de préciser que les moins-values subies au cours d'une année sont imputées exclusivement sur les plus-values de même nature, retenues pour leur montant brut avant application, le cas échéant, des abattements mentionnés aux 1^{er} ou 1^{er} quater du présent article ou à l'article 150-0 D ter, imposables au titre de la même année.

⁸⁷ Article 150-0 A du CGI

⁸⁸ Article 120 3^e du CGI et BOI-RPPM-RCM-10-30-10-10-20160304 n°60

⁸⁹ Article 150-0 D 11 du CGI

⁹⁰ Au sens de l'article 964 du CGI ainsi qu'à leurs enfants mineurs en application de l'article 965 1^o du CGI

à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers détenus directement ou indirectement par la société ou l'organisme⁹¹.

Par exception, sont notamment exclus les biens ou droits immobiliers affectés à l'activité opérationnelle de la société qui les détient⁹².

Par ailleurs, les participations minoritaires directes ou indirectes dans des sociétés opérationnelles⁹³ (moins de 10% du capital et des droits de vote) font l'objet d'une exclusion spécifique⁹⁴. De même, une exclusion similaire est applicable en cas de détention de moins de 10% des droits d'un fonds d'investissement ou OPC (dès lors que l'organisme détient directement ou indirectement moins de 20% de son actif en biens et droits immobiliers imposables à l'IFI⁹⁵).

Sont considérées comme des activités commerciales, pour l'application de l'article 965 du CGI, les activités mentionnées aux articles 34 et 35 du CGI à l'exception de l'exercice par une société ou un organisme d'une activité de gestion de son propre patrimoine immobilier. En effet, l'article 966 du CGI exclut expressément l'activité de « gestion de son propre patrimoine immobilier » par une société ou organisme.

L'article 966 du CGI précise également que « sont également considérées comme des activités commerciales les activités de sociétés qui, outre la gestion d'un portefeuille de participations, participent activement à la conduite de la politique de leur groupe et au contrôle de leurs filiales et rendent, le cas échéant et à titre purement interne, des services spécifiques, administratifs, juridiques, comptables, financiers et immobiliers ».

La doctrine administrative précise que « ces sociétés holdings animatrices, dont l'activité est regardée comme commerciale, s'opposent aux sociétés holding passives qui exercent une activité civile en tant que simples gestionnaires d'un portefeuille mobilier. Les règles prévues en faveur des associés ou actionnaires de sociétés holdings qui sont animatrices de leur groupe, sont applicables aux sociétés holdings quelle que soit la forme de ces sociétés (SA, SARL, sociétés civiles, société en commandite par actions, etc.) »⁹⁶

Conformément à l'article 5 des statuts de la société NIC 6, « la société a pour objet exclusif, en France ou à l'étranger :

- *L'activité de promotion immobilière ou l'activité de marchand de biens, en direct ou au travers de prises de participations, via la souscription immédiate ou à terme de tout titre de capital (ex : actions, bons de souscription d'actions), dans toutes sociétés exerçant ces activités ;*
- *L'acquisition, la prise à bail, l'administration, la gestion, la construction ou la réhabilitation, la vente de tous biens et droits immobiliers, et la gestion et/ou l'exploitation de tout fonds de commerce d'hôtel, résidence hôtelière ou para-hôtelière, résidence senior, résidence étudiante ou espace de travail partagé (co-working) ;*
- *La participation active à la conduite de la politique du groupe et au contrôle de sa mise en œuvre au sein des sociétés dans lesquelles la Société prendrait des participations, notamment au travers de fonctions de direction ;*

⁹¹ 2° de l'article 965 du CGI

⁹² a du 2° de l'article 965 du CGI

⁹³ Une activité opérationnelle s'entend d'une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale.

⁹⁴ 2° *alinea* 3 et *alinea* 4 de l'Article 965 du CGI

⁹⁵ Article 972 *bis* du CGI

⁹⁶ BOI-PAT-IFI-20-20-20-30-20180608 n°100.

- *Toutes opérations ne revêtant pas un caractère patrimonial, qu'elles soient industrielles, financières, commerciales, mobilières et immobilières, notamment par le biais d'emprunts et garanties, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus et de nature à favoriser son développement ou son extension. »*

L'administration fiscale précise dans sa doctrine⁹⁷, concernant les activités commerciales, qu'il s'agit notamment « *des activités de marchands de biens et de construction d'immeubles en vue de la vente, dans les conditions énoncées aux 1° et 1° bis du I de l'article 35 du CGI* ».

L'administration fiscale précise⁹⁸ que sont exclues « *toutes les activités de gestion de son propre patrimoine immobilier, y compris celles mentionnées à l'article 34 du CGI ou à l'article 35 du CGI* ». Il est précisé qu'il s'agit notamment :

- des activités de location de locaux nus, quelle que soit l'affectation des locaux ;
- des activités de location de locaux meublés à usage d'habitation ;
- des activités de loueurs d'établissements commerciaux ou industriels munis du mobilier ou du matériel nécessaires à leur exploitation ;
- des activités de promotion en restauration de son patrimoine immobilier, consistant à faire effectuer des travaux sur ses immeubles.

Exercice en direct de l'activité

Les activités de marchands de biens, d'exploitation hôtelière et de promotion immobilière exercées directement par la Société sont des activités commerciales au sens de l'article 966 du CGI.

Concernant la possibilité d'investir dans le secteur de l'hôtellerie, para-hôtellerie, des résidences seniors et étudiantes et de la fourniture d'espace de co-working, nous considérons, comme mentionné précédemment dans la présente opinion que :

- (i) l'activité d'exploitation hôtelière est par nature une activité commerciale éligible.
- (ii) les activités de gestion / exploitation de résidence senior, résidence étudiante ou d'espace de travail partagé devraient pouvoir être considérées comme des activités commerciales éligibles dès lors qu'elles sont assorties de services et prestations exercés directement par la Société. En effet, en l'absence de telles prestations, l'administration pourrait être tentée de considérer que ces activités sont des activités de location de locaux meublés à usage d'habitation ou de simple location de bureau.

⁹⁷ BOI-PAT-IFI-20-20-20-30-20180608 n°20.

⁹⁸ BOI-PAT-IFI-20-20-20-30-20180608 n°90.

En cas de prise de participation dans des sociétés

NIC 6 sera considérée comme exerçant une activité éligible dès lors qu'elle est considérée comme une holding animatrice. Nous renvoyons à nos commentaires ci-avant dans la présente Opinion sur l'appréciation par la jurisprudence du caractère animateur de la société. En effet, bien que le Conseil d'Etat ne se soit pas encore prononcé dans le cadre de l'IFI, la définition de « holding animatrice » donnée par l'article 966 du CGI étant similaire à celle retenue par le Conseil d'Etat dans le cadre de l'arrêt précité, il nous semble que la jurisprudence citée ci-dessus devrait être transposable à l'IFI.

Par ailleurs, dans le cas où elle ne qualifierait pas de holding animatrice, nous considérons que NIC 6 détiendrait des participations dans des sociétés opérationnelles éligibles dès lors que ses statuts lui permettent de prendre des participations dans des sociétés exerçant une activité de marchands de biens ou de promotion immobilière.

NIC 6 exerce donc une activité commerciale, ou détient des participations dans des sociétés ayant une activité commerciale éligible.

Conclusion

Par conséquent, les participations détenues par l'investisseur dans la Société ne sont pas prises en compte pour le calcul de l'IFI dès lors que :

- (i) les biens immobiliers sont affectés à l'activité opérationnelle de la Société (en cas d'exercice de l'activité de marchands de biens ou de promotion immobilière en direct) ou que (ii) les biens immobiliers détenus par la filiale opérationnelle de la société NIC 6 sont affectés à l'activité opérationnelle de cette dernière (en cas d'exercice de l'activité par prise de participations dans des filiales opérationnelles exerçant une activité de marchands de biens ou de promotion immobilières)⁹⁹ ; ou
- ii) quoi qu'il en soit, l'investisseur détient, seul ou conjointement avec les autres membres du foyer fiscal, moins de 10% du capital de la Société et donc moins de 10% dans les sociétés exerçant une activité opérationnelle pour les besoins de l'IFI¹⁰⁰

Investisseurs résidents fiscaux étrangers

Sous réserve des conventions fiscales internationales, les personnes physiques n'ayant pas leur domicile fiscal en France, sont imposables à l'IFI à raison de leurs biens et droits immobiliers situés en France et de leurs parts ou actions de sociétés ou organismes (établis en France ou à l'étranger) à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de ces mêmes biens ou droits immobiliers¹⁰¹.

L'administration fiscale précise dans sa doctrine que les règles de détermination de l'assiette telles que prévues au 2° de l'article 965 du CGI et aux articles suivants du CGI s'appliquent dans les mêmes conditions¹⁰² pour les résidents fiscaux étrangers.

Ainsi, les exclusions de certaines parts ou actions prévues aux troisième et quatrième alinéas du 2° de l'article 965 du CGI, à l'article 972 bis du CGI et à l'article 972 ter du CGI s'appliquent pour la détermination de l'assiette du redevable non domicilié en France.

⁹⁹ 2° de l'article 965 du CGI

¹⁰⁰ Alinéa 3 du 2° de l'article 965

¹⁰¹ Article 964 2° du CGI

¹⁰² BOI-PAT-IFI-10-20-30-20180608 n°70

De même, l'administration fiscale précise que¹⁰³ la valeur imposable des parts ou actions est déterminée dans les conditions prévues au 2° de l'article 965 du CGI (BOI-PAT-IFI-20-20-20-10).

Ne sont ainsi notamment pas pris en considération, pour la valorisation des parts ou actions, les biens et droits immobiliers situés sur le territoire français détenus par la société ou l'organisme et affectés à sa propre activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole, ou libérale dans les conditions prévues au a du 2° de l'article 965 du CGI.

Par conséquent, les participations détenues par l'investisseur étranger dans la Société ne sont pas prises en compte pour le calcul de l'IFI dès lors que :

- (i) les biens immobiliers sont affectés à l'activité opérationnelle de la Société (en cas d'exercice de l'activité de marchands de biens ou de promotion immobilière en direct) ou que (ii) les biens immobiliers détenus par la filiale opérationnelle de la société NIC 6 sont affectés à l'activité opérationnelle de cette dernière (en cas d'exercice de l'activité par prise de participations dans des filiales opérationnelles exerçant une activité de marchands de biens ou de promotion immobilières) ; ou
- ii) quoi qu'il en soit, l'investisseur étranger détient moins de 10% du capital de la Société et donc moins de 10% dans les sociétés exerçant une activité opérationnelle pour les besoins de l'IFI

¹⁰³ BOI-PAT-IFI-10-20-30-20180608 n° 80

5.5 Régime fiscal des investisseurs personnes morales résidentes de France

1. Dividendes

Le régime fiscal applicable aux dividendes perçus par un associé personne morale soumis à l'impôt sur les sociétés diffère selon qu'ils relèvent du régime général ou du régime spécial des sociétés mères et filiales prévu aux articles 145 et 216 du CGI.

a) Personnes morales n'ayant pas la qualité de société mère en France

Les personnes morales ayant leur siège social en France qui détiennent moins de 5 %¹⁰⁴ du capital de la Société n'ont pas la qualité de société mère pour l'application du régime des sociétés mères et filiales¹⁰⁵.

Les dividendes perçus par la société associée sont donc pris en compte dans les résultats imposables¹⁰⁶ de la société à la date de leur perception¹⁰⁷.

Les dividendes perçus par ces personnes morales sont imposables dans les conditions de droit commun, c'est-à-dire au taux normal de l'impôt sur les sociétés¹⁰⁸ (pour les exercices ouverts en 2019¹⁰⁹, le taux normal de l'IS est fixé à 31 % mais le bénéfice imposable est taxé au taux de 28 % dans la limite de 500 000 €) majoré le cas échéant, de la contribution sociale de 3,3 %¹¹⁰. En particulier, les petites et moyennes entreprises assujetties à l'impôt sur les sociétés bénéficient de plein droit d'un taux réduit d'impôt sur les sociétés de 15 % sur la fraction des bénéfices n'excédant pas 38 120 € dès lors qu'elles réalisent un chiffre d'affaires inférieur à 7 630 000 € et que leur capital, intégralement libéré, est détenu pour 75 % au moins, directement ou indirectement, par des personnes physiques.¹¹¹ Ces entreprises sont exonérées de la contribution sociale de 3,3 %¹¹².

b) Personnes morales ayant la qualité de société mère en France

Le régime des sociétés mères et filiales défini à l'article 216 du CGI, est un dispositif fiscal optionnel ouvert aux personnes morales qui remplissent les conditions prévues à l'article 145 du CGI. Lorsque les conditions d'éligibilité de ce régime sont remplies, les dividendes perçus par la société mère au cours de l'exercice peuvent être retranchés de son bénéfice net total déduction faite d'une quote-part de frais et charges de 5%¹¹³.

Il convient de noter que le taux de cette quote-part de frais et charges est fixé à 1 % pour les produits de participation versés au cours des exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2016 entre des sociétés appartenant à un même groupe d'intégration fiscale¹¹⁴. Ce taux s'applique également aux dividendes versés entre des sociétés soumises à un impôt équivalent à l'impôt sur les sociétés dans un Etat membre de l'Union européenne ou dans un autre Etat ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscale qui, si elles étaient

¹⁰⁴ Des conditions de détention spécifiques sont applicables aux sociétés contrôlées par un organisme sans but lucratif

¹⁰⁵ Articles 145 et 216 du CGI, Cons. const. déc. 8 juill. 2016 n° 206-553 QPC, Sté Natixis

¹⁰⁶ Article 205 du CGI

¹⁰⁷ Cette date correspond, en principe, à la date de détachement du coupon (Inst. 4K-1-82 n°25 non reprise dans Bofip)

¹⁰⁸ Pour les exercices ouverts en 2019, le taux normal de l'IS est abaissé à 31 % et le bénéfice imposable demeure taxé au taux de 28 % dans la limite de 500 000 €, pour les exercices ouverts en 2020, le taux normal de l'IS passe à 28 %, pour les exercices ouverts en 2021, le taux normal de l'IS passe à 26,5 % et pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2022, le taux normal de l'IS est fixé à 25 %, Article 219 du CGI

¹⁰⁹ A noter, toutefois, que la loi n°2019-769 du 24 juillet 2019 portant création d'une taxe sur les services numériques et modification de la trajectoire de baisse de l'impôt sur les sociétés, porte le taux de 31 % à 33 1/3 % pour les redevables ayant réalisé un chiffre d'affaires égal ou supérieur à 250 millions d'euros au cours de l'exercice ou de la période d'imposition. Le bénéfice imposable reste cependant taxé au taux de 28 % dans la limite de 500 000 €.

¹¹⁰ Cette contribution est applicable aux sociétés redevables de l'impôt sur les sociétés ayant réalisé un chiffre d'affaires d'au moins 7.630.000 euros et est assise sur l'impôt sur les sociétés diminué d'un abattement qui ne peut excéder 763.000 euros par période de douze mois (article 235 ter ZC du CGI)

¹¹¹ Article 219 I b du CGI.

¹¹² Article 235 ter ZC du CGI

¹¹³ Article 216 du CGI

¹¹⁴ Article 216 du CGI

établies en France rempliraient avec la société distributrice les conditions pour être membre d'un groupe d'intégration fiscale.

La loi de finances pour 2019¹¹⁵ a étendu l'application du taux de 1% aux produits de participations versés à une société non membre d'un groupe d'intégration fiscale en France par une société soumise à un impôt équivalent à l'impôt sur les sociétés dans un Etat membre de l'Union européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales à condition que i) ces sociétés eussent rempli les conditions pour constituer un groupe si la seconde société était établie en France et que ii) la non-appartenance de la société française à un groupe d'intégration fiscale ne résulte pas uniquement du fait de l'absence des options et des accords à formuler en application du I et du premier alinéa du III de l'article 223 A et du I de l'article 223 A bis. Cette nouvelle disposition s'applique aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019.

Le régime des sociétés mères et filiales est applicable aux sociétés et autres organismes soumis à l'impôt sur les sociétés au taux normal qui détiennent des participations satisfaisant aux conditions ci-après :

- Les titres de participations doivent revêtir la forme nominative ou être déposés dans un établissement désigné par l'administration ;
- Les titres de participation doivent être détenus en pleine propriété ou en nue-propriété ;
- Les titres doivent représenter au moins 5 % du capital de la société émettrice (ce pourcentage s'apprécie à la date de mise en paiement des produits de la participation) ;
- Les titres de participation doivent avoir été conservés pendant un délai de deux ans¹¹⁶ lorsque les titres représentent au moins 5% du capital de la société émettrice¹¹⁷.

Le régime des sociétés mères n'est pas applicable aux produits des parts de sociétés immobilières inscrites en stock à l'actif de sociétés qui exercent une activité de marchand de biens, au sens du 1^o du I de l'article 35 du CGI¹¹⁸. En particulier, il convient de préciser que le régime spécial est applicable à tous les produits que la société mère reçoit de sa filiale en sa qualité d'actionnaire ou de porteur de parts. Ainsi, il y a lieu de prendre en considération non seulement les bénéfices proprement dits, mais également le boni de liquidation.¹¹⁹ Par conséquent, en cas de liquidation de la Société, le boni de liquidation est imposable en tant que revenu distribué et peut, le cas échéant et sous réserves que les conditions d'éligibilité du régime soient remplies, bénéficier du régime des sociétés mères et filiales prévu aux articles 145 et 216 du CGI.

Enfin, le k) du 6. de l'article 145 du CGI prévoyait que le régime des sociétés mères ne s'appliquait pas « Aux produits des titres de participation distribués dans le cadre d'un montage ou d'une série de montages définis au 3 de l'article 119 ter » ; soit un montage ou une série de montages qui, a été mis en place pour obtenir, à titre d'objectif principal ou au titre d'un des objectifs principaux, un avantage fiscal allant à l'encontre de l'objet ou de la finalité de ce régime. Cette disposition a été abrogée par la loi de finances pour 2019 dans la mesure où elle était privée de portée par la clause anti-abus générale désormais prévue par l'article 205 A du CGI qui dispose que « Pour l'établissement de l'impôt sur les sociétés, il n'est pas tenu compte d'un montage ou d'une série de montages qui, ayant été mis en place pour obtenir, à titre d'objectif principal ou au titre d'un des objectifs principaux, un avantage fiscal allant à l'encontre de l'objet ou de la finalité du droit fiscal applicable, ne sont pas authentiques compte tenu de l'ensemble des faits et circonstances pertinents ». Le régime mère-fille rentre dans le champ de ces dispositions.

¹¹⁵ 3^o du I de l'article 216 du CGI tel que modifié par la loi n° 2018-1317 du 28 décembre 2018.

¹¹⁶ La durée de détention est portée à 5 ans en cas de détention de la société par un organisme sans but lucratif

¹¹⁷ Les produits des titres de participation peuvent bénéficier de l'exonération dès la première année de détention, mais cette dernière peut être remise en cause en cas de non-respect du délai minimum de conservation des titres pendant deux ans : BOI-IS-BASE-10-10-10-20-20190109 n°220 et 230

¹¹⁸ Article 145 6 e du CGI

¹¹⁹ BOI-IS-BASE-10-10-20-20190703 n°30

Nous comprenons que la Société dans le cadre de l'offre NIC 6 est une société en commandite par actions soumise à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun. Nous comprenons que les actions souscrites seront détenues en pleine propriété et que chaque action souscrite donnera droit à un droit de vote au souscripteur.

Ainsi, dans l'hypothèse où les titres représenteraient au moins 5% du capital (et des droits de vote) de la société et seraient détenus depuis au moins 2 ans, le souscripteur pourrait bénéficier au titre des dividendes perçus et le cas échéant, du boni de liquidation, du régime des sociétés mères et filiales.

2. Plus-values

Les plus-values de cession d'éléments d'actif réalisées par les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés sont en principe comprises dans le résultat ordinaire¹²⁰ de l'exercice imposé au taux normal de l'impôt sur les sociétés¹²¹ (pour les exercices ouverts en 2019, le taux normal de l'IS est fixé à 31 % mais le bénéfice imposable est taxé au taux de 28 % dans la limite de 500 000 € et 15% dans la limite de 38.120 euros pour les PME au sens communautaire) majoré le cas échéant de la contribution sociale de 3,3%¹²². Cependant, les titres de participations peuvent bénéficier du régime d'imposition des plus et moins-values à long terme¹²³. En application de ce régime, les plus-values sont exonérées sous réserve de l'imposition au taux de droit commun d'une quote-part de frais et charges calculée sur le montant de la plus-value brute au taux de 12%¹²⁴.

Sont considérés comme des titres de participations pour l'application du régime des plus et moins-values à long terme¹²⁵ :

- les titres de participation revêtant ce caractère sur le plan comptable, les actions acquises en exécution d'une offre publique d'achat ou d'échange par l'entreprise qui en est l'initiatrice ;
- les titres ouvrant droit au régime des sociétés mères si ces actions ou titres sont inscrits en comptabilité au compte titres de participation ou à une subdivision spéciale d'un autre compte du bilan correspondant à leur qualification comptable et si la société mère détient au moins 5 % des droits de vote de la société émettrice.

Il convient de préciser que les titres des sociétés à prépondérance immobilière non cotées sont exclus du régime du long terme.¹²⁶ Ainsi, les plus-values provenant de la cession de titres de sociétés à prépondérance immobilière non cotées sont prises en compte dans le résultat imposable de la société dans les conditions de droit commun.

Sont considérées comme des sociétés à prépondérance immobilière les sociétés dont l'actif est, à la date de la cession de ces titres ou a été à la clôture du dernier exercice précédant cette cession, constitué pour plus de 50 % de sa valeur réelle par des immeubles, des droits portant sur des

¹²⁰ Article 219 I du CGI et 219 I a *quater* du CGI

¹²¹ Pour les exercices ouverts en 2019, le taux normal de l'IS est abaissé à 31 % et le bénéfice imposable demeure taxé au taux de 28 % dans la limite de 500 000 €, pour les exercices ouverts en 2020, le taux normal de l'IS passe à 28 %, pour les exercices ouverts en 2021, le taux normal de l'IS passe à 26,5 % et pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2022, le taux normal de l'IS est fixé à 25 % (Article 219 du CGI). A noter, toutefois, que la loi n°2019-769 du 24 juillet 2019 portant création d'une taxe sur les services numériques et modification de la trajectoire de baisse de l'impôt sur les sociétés, porte le taux de 31 % à 33 1/3 % pour les redevables ayant réalisé un chiffre d'affaires égal ou supérieur à 250 millions d'euros au cours de l'exercice ou de la période d'imposition. Le bénéfice imposable reste cependant taxé au taux de 28 % dans la limite de 500 000 €.

¹²² Sont exonérés les redevables ayant réalisé un chiffre d'affaires de moins de 7 630 000 euros (Article 235 ter ZC du CGI)

¹²³ 219 I a *quinquies* du CGI

¹²⁴ Le Conseil d'Etat a confirmé dans un arrêt du 14 juin 2017 que la réintégration de la QPFC calculée sur le montant brut des plus-values est subordonnée à la réalisation d'une plus-value nette de cession de titres de participation au cours de l'exercice.

¹²⁵ BOI-BIC-PVMV-30-10-20170503

¹²⁶ Article 219 I a *sexies-0 bis* du CGI

immeubles, des droits afférents à un contrat de crédit-bail conclu dans les conditions prévues au 2 de l'article L. 313-7 du CMF ou par des titres d'autres sociétés à prépondérance immobilière¹²⁷.

Toutefois, pour l'application de ces dispositions, les biens ou droit affectés par l'entreprise à sa propre exploitation industrielle, commerciale ou agricole ou à l'exercice d'une profession non commerciale ne sont pas pris en considération pour le calcul de la proportion de 50%.¹²⁸ Cette notion d'affectation est d'interprétation stricte. Ainsi, les immeubles affectés à l'exploitation s'entendent exclusivement des moyens permanents d'exploitation¹²⁹. Ne sont donc pas visés par cette disposition, notamment les meubles constituant le stock immobilier des sociétés de construction-vente ou des sociétés qui se livrent à une activité de marchand de biens ; les immeubles donnés en locations nus, meublés ou moyennant des redevances calculées d'après le chiffre d'affaires des entreprises locataires et les droits sociaux de sociétés elles-mêmes à prépondérance immobilière. Un bien est réputé affecté à l'exploitation de la société lorsque ce dernier est utilisé dans le cadre de l'activité économique exercée par la société¹³⁰.

Depuis le 1^{er} janvier 2015, en cas de rachat par une société de ses propres titres, les sommes ou valeurs attribuées aux associés personnes morales relèvent exclusivement du régime des plus et moins-values¹³¹.

Considérant l'objet social de la Société, la Société devrait être considérée comme à prépondérance immobilière. Ainsi les plus-values devraient être prises en compte dans le résultat imposable de la société dans les conditions de droit commun.

5.6 Traitement fiscal des investisseurs résidents fiscaux étrangers

1. Dividendes

Les revenus distribués par les sociétés françaises passibles de l'impôt sur les sociétés à des non-résidents font l'objet d'une retenue à la source dans la mesure où ils bénéficient à des personnes, physiques ou morales, dont le domicile fiscal ou le siège est situé hors de France¹³².

En conséquence de la mise en place du PFU, le taux¹³³ de la retenue à la source applicable a fait l'objet d'une modification par la loi de finances pour 2018 et est dorénavant fixé à :

- 12,8% pour les bénéficiaires personnes physiques ;
- 30%¹³⁴ pour les dividendes versés à des bénéficiaires personnes morales ; 75% pour les revenus distribués payés hors de France, dans un Etat ou territoire non coopératif¹³⁵

Cependant, la retenue à la source prévue n'est pas applicable :

- aux dividendes distribués à une personne morale par une société ou un organisme soumis à l'impôt sur les sociétés au taux normal si la personne morale justifie auprès du débiteur ou de la personne qui assure le paiement de ces revenus qu'elle est le bénéficiaire effectif des dividendes et qu'elle remplit les conditions suivantes¹³⁶ :
 - i. Avoir son siège de direction effective dans un Etat membre de l'Union européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et

¹²⁷ BOI-IS-BASE-20-20-10-30-20131231 n°30

¹²⁸ BOI-IS-BASE-20-20-10-30-20131231 n°80

¹²⁹ BOI-IS-BASE-20-20-10-30-20131231 n°90

¹³⁰ Sont en revanche exclus les actifs immobiliers utilisés par l'entreprise pour en retirer des loyers, ou valoriser le capital (BOI-IS-BASE-20-20-10-30-20131231 n°100 sur renvoi de BOI-IS-BASE-20-20-10-10-20170503, n°110)

¹³¹ Article 112,6° du CGI, BOI-BIC-FVMV-30-30-80-20150401 n°10

¹³² Article 119 bis du CGI

¹³³ Article 187 du CGI sur renvoi du 1 de l'article 119 bis du CGI

¹³⁴ A partir du 1^{er} janvier 2020, le taux de retenue à la source sera le même que celui de l'IS de droit commun, soit 28%.

¹³⁵ Au sens de l'article 238-0 A du CGI. Le taux de 75% s'applique, sauf si le débiteur apporte la preuve que les distributions de ces produits dans cet Etat ou territoire n'ont ni pour objet ni pour effet de permettre, dans un but de fraude fiscale, leur localisation dans un tel Etat ou territoire.

¹³⁶ Article 119 ter du CGI

l'évasion fiscales et n'être pas considérée, aux termes d'une convention en matière de double imposition conclue avec un Etat tiers, comme ayant sa résidence fiscale hors de l'Union européenne ou de l'Espace économique européen ;

- ii. Revêtir l'une des formes énumérées à la partie A de l'annexe I à la directive 2011/96/ UE du Conseil du 30 novembre 2011 concernant le régime fiscal commun applicable aux sociétés mères et filiales d'Etats membres différents ou une forme équivalente lorsque la société a son siège de direction effective dans un Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ;
- iii. Détenir directement, de façon ininterrompue depuis deux ans ou plus et en pleine propriété ou en nue-propriété, 10 % au moins du capital de la personne morale qui distribue les dividendes, ou prendre l'engagement de conserver cette participation de façon ininterrompue pendant un délai de deux ans au moins et désigner, comme en matière de taxes sur le chiffre d'affaires, un représentant qui est responsable du paiement de la retenue à la source visée au 1 en cas de non-respect de cet engagement. Le taux de participation est ramené à 5 % lorsque la personne morale qui est le bénéficiaire effectif des dividendes détient des participations satisfaisant aux conditions prévues à l'article 145 et se trouve privée de toute possibilité d'imputer la retenue à la source¹³⁷ ;
- iv. Etre passible, dans l'Etat membre de l'Union européenne ou dans l'Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen où elle a son siège de direction effective, de l'impôt sur les sociétés de cet Etat, sans possibilité d'option et sans en être exonérée ;

Les actionnaires personnes morales doivent en outre respecter les conditions et justifications prévues par la doctrine administrative¹³⁸.

La situation de l'investisseur non résident devra également être analysée au regard de la convention fiscale applicable.

2. Plus-values

En principe, les plus-values réalisées à l'occasion de cessions à titre onéreux de valeurs mobilières ou de droits sociaux effectuées par des personnes qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI ou dont le siège social est situé hors de France ainsi que les plus-values réalisées par ces dernières lors du rachat par une société émettrice de ses propres titres ne sont pas imposables en France.¹³⁹

Par exception et sous réserve des conventions fiscales internationales, les plus-values de cession de droits sociaux réalisées par des personnes physiques qui ne sont pas domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI ou par des personnes morales ou organismes quelle qu'en soit la forme, ayant leur siège social hors de France, sont imposables en France dès lors que :

- La cession porte sur une participation substantielle¹⁴⁰ :

Par coordination avec la mise en place du PFU, le taux de la retenue à la source prévue à l'article 244 bis B du CGI en cas de cession portant sur une participation substantielle a fait l'objet d'une modification. Désormais et à compter des impositions dont le fait générateur intervient à compter du 1^{er} janvier 2018, le taux de la retenue à la source est de 12,8% lorsqu'il est dû par une personne

¹³⁷ Par une décision du 14 décembre 2006 (aff. C-170/05, Sté Denkavit International BV et SARL Denkavit), la Cour de Justice des communautés européennes a jugé que constituait une entrave non justifiée au principe de liberté d'établissement (Traité instituant la communauté européenne, art. 43) une législation nationale accordant un traitement différent à des dividendes distribués par une filiale selon que le siège de la société mère est situé dans l'Etat de la société distributrice ou dans un autre Etat membre

¹³⁸ BOI-RPPM-RCM-30-30-20-40-20160607

¹³⁹ Article 244 bis C du CGI et BOI-RPPM-PVEMI-10-30-20-20160304 n°20

¹⁴⁰ Article 244 bis B du CGI et BOI-RPPM-PVEMI-10-30-20-20160304 n°30 à 120. La société dont les titres sont cédés ou rachetés doit avoir son siège social en France et être soumise à l'IS.

physique et est égal au taux normal de l'impôt sur les sociétés par renvoi au deuxième alinéa du I de l'article 219 lorsqu'il est dû par une personne morale ou autre organisme.

Par dérogation, le taux d'imposition est porté à 75 % quel que soit le pourcentage de droits détenus dans les bénéfices de la société concernée, lorsque la plus-value est réalisée par des personnes ou organismes domiciliés, établis ou constitués hors de France dans un Etat ou territoire non coopératif au sens de l'article 238-0 A du CGI autre que ceux mentionnés au 2° du 2 bis du même article 238-0 A du CGI¹⁴¹, sauf s'ils apportent la preuve que les opérations auxquelles correspondent ces profits ont principalement un objet et un effet autres que de permettre leur localisation dans un Etat ou territoire non coopératif.

L'impôt est acquitté lors de l'enregistrement de l'acte ou, à défaut d'enregistrement, dans le mois suivant la cession sous la responsabilité d'un représentant désigné comme en matière de taxes sur le chiffre d'affaires¹⁴².

En tout état de cause, l'investisseur devra se rapprocher de son conseil fiscal. La situation de l'investisseur non résident devra être analysée au regard de la convention fiscale applicable.

- La cession porte sur des titres de sociétés à prépondérance immobilière :

Sous réserve des conventions internationales, les plus-values immobilières réalisées par les non-résidents, personnes physiques ou morales sont imposées dans les conditions et suivant les modalités prévues à l'article 244 bis A du CGI lors de la cession de biens immobiliers, de droits portant sur de tels biens et de titres de sociétés à prépondérance immobilière.¹⁴³

Ainsi, sont notamment imposables en France¹⁴⁴ et soumises au prélèvement prévu par l'article 244 bis A du CGI, les plus-values résultant de la cession de parts, d'actions ou d'autres droits dans des organismes, autres que ceux mentionnés aux b à f de l'article 244 bis A I-3 du CGI¹⁴⁵, quelle qu'en soit la forme, non cotés sur un marché français ou étranger, dont l'actif est, à la clôture des trois exercices qui précèdent la cession, principalement constitué directement ou indirectement de biens immobiliers, de droits portant sur de tels biens et de titres de sociétés à prépondérance immobilière¹⁴⁶.

La prépondérance immobilière de la société s'apprécie à la clôture des trois exercices qui précèdent la cession, toutefois, si la société dont les parts, actions ou autres droits sont cédés n'a pas encore clos son troisième exercice, la composition de l'actif est appréciée à la clôture du ou des seuls exercices

¹⁴¹ C'est-à-dire dans un Etat ou territoire en sens de l'article 238-0 A du CGI autre que ceux figurant sur la liste des Etats et territoires non coopératifs pour non-respect de l'un des critères (autre que le critère relatif aux Etats ou territoires facilitant la création de structures ou de dispositifs extraterritoriaux destinés à attirer des bénéfices qui n'y reflètent pas une activité économique réelle) définis à l'annexe V des conclusions adoptées par le Conseil de l'Union européenne le 5 décembre.

¹⁴² BOI-RPPM-PVEMI-10-30-20-20160304 n°40

¹⁴³ BOI-RFPI-PVINR-10-20-20190419 n°1

¹⁴⁴ Article 244 bis A I-3, h) du CGI

¹⁴⁵ Aux termes de l'article 244 bis A I-3, h) le prélèvement s'applique aux plus-values résultant de la cession :

« De parts, d'actions ou d'autres droits dans des organismes, autres que ceux mentionnés aux b à f, quelle qu'en soit la forme, non cotés sur un marché français ou étranger, dont l'actif est, à la clôture des trois exercices qui précèdent la cession, principalement constitué directement ou indirectement de biens ou droits mentionnés au 3. Si l'organisme dont les parts, actions ou droits sont cédés n'a pas encore clos son troisième exercice, la composition de l'actif est appréciée à la clôture du ou des seuls exercices clos ou, à défaut, à la date de la cession »

¹⁴⁶ BOI-RFPI-PVINR-10-20-20190419 n°120 : Sont considérées comme à prépondérance immobilière, les sociétés ou organismes, quelle qu'en soit la forme, dont l'actif est constitué principalement, soit pour plus de 50 % de sa valeur, directement ou indirectement, de biens immobiliers ou droits portant sur ces biens, parts, actions ou autres droits de sociétés elles-mêmes à prépondérance immobilière, non affectés à leur propre exploitation industrielle, commerciale, agricole ou à l'exercice d'une profession non commerciale.

Pour apprécier la constitution de l'actif de la société, il convient donc de comparer

(i) la valeur vénale des immeubles situés en France (départements métropolitains et d'outre-mer), à l'exception de ceux affectés par la société ou l'organisme à sa propre exploitation industrielle, commerciale, agricole ou à l'exercice d'une profession non commerciale. Sont également pris en compte les titres de sociétés elles-mêmes à prépondérance immobilière inscrits à l'actif de la société dont les parts, actions ou autres droits sont cédés ;

(ii) la valeur vénale de la totalité des éléments de l'actif social mondial, y compris les immeubles affectés ou non affectés à l'exploitation.

clos ou, à défaut, à la date de la cession¹⁴⁷Le taux du prélèvement prévu à l'article 244 bis A du CGI est fixé :

- au taux fixé au deuxième alinéa du I de l'article 219 du CGI (taux normal de l'impôt sur les sociétés¹⁴⁸) ;
- à 19% pour les personnes physiques¹⁴⁹ (prélèvement sociaux en sus¹⁵⁰)

En tout état de cause, l'investisseur devra se rapprocher de son conseil fiscal. La situation de l'investisseur non résident devra être analysée au regard de la convention fiscale applicable.

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

¹⁴⁸ Pour les exercices ouverts en 2019, le taux normal de l'IS est abaissé à 31 % et le bénéfice imposable demeure taxé au taux de 28 % dans la limite de 500 000 €, pour les exercices ouverts en 2020, le taux normal de l'IS passe à 28 %, pour les exercices ouverts en 2021, le taux normal de l'IS passe à 26,5 % et pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2022, le taux normal de l'IS est fixé à 25 % (Article 219 du CGI). A noter, toutefois, que la loi n°2019-769 du 24 juillet 2019 portant création d'une taxe sur les services numériques et modification de la trajectoire de baisse de l'impôt sur les sociétés, porte le taux de 31 % à 33 1/3 % pour les redevables ayant réalisé un chiffre d'affaires égal ou supérieur à 250 millions d'euros au cours de l'exercice ou de la période d'imposition. Le bénéfice imposable reste cependant taxé au taux de 28 % dans la limite de 500 000 €.

¹⁴⁹ Article 244 A III bis 2^{ème} alinéa du CGI et BOI-RFPI-PVINR-20-20-20190419 n°50

¹⁵⁰ BOI-RFPI-PVINR-20-20-20190419 n°80, article 29 de la deuxième loi de finances rectificative pour 2012 (n° 2012-958 du 16 août 2012) L'article 26 de la loi n°2018-1203 du 22 décembre 2018 de financement de la sécurité sociale pour 2019 prévoit une exonération de contribution sociale généralisée (CSG) et de contribution pour le remboursement de la dette sociale (CRDS), pour les cessions réalisées à compter du 1er janvier 2019, au titre des plus-values immobilières imposées au prélèvement prévu à l'article 244 bis A du CGI réalisées par des personnes qui, par application des dispositions du règlement (CE) n° 883/2004 du Parlement européen et du Conseil du 29 avril 2004 sur la coordination des systèmes de sécurité sociale, relèvent en matière d'assurance maladie d'une législation soumise à ces dispositions et qui ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français. Dans ce cas, seul le prélèvement de solidarité de 7,5 % est dû, dans la mesure où il est affecté au budget de l'État et non au financement de la sécurité sociale.

6. RESERVES

Le présent avis est soumis aux réserves suivantes :

- a) **Pouvoir de requalification des juges** : les tribunaux français peuvent interpréter un contrat ou un engagement, de quelque nature que ce soit, indépendamment de la qualification retenue par les parties ;
- b) **Changement des lois** : les règles fiscales françaises, communautaires et européennes ou les traités conclus par la France, l'interprétation des textes ou de la jurisprudence des tribunaux français, communautaires et européens sont susceptibles de modifications. Ces modifications peuvent être rétroactives et pourraient avoir un effet sur les positions adoptées dans cette Opinion ;
- c) **Changement de position** : les tribunaux français peuvent dans l'avenir retenir des positions ou interprétations différentes ou contraires à celles exprimées dans la présente Opinion, ces modifications pourraient avoir un effet sur les positions prises dans la présente Opinion ;
- d) **Conformité du droit français au Droit communautaire et européen** : aucune opinion n'est donnée sur la compatibilité et la conformité du Droit français ou du Droit communautaire et européen.

7. DESTINATION ET USAGE

La présente Opinion vous est destinée exclusivement et dans le cadre exclusif de l'opération régie par les Documents Examinés. Nul autre ne pourra se fonder sur les avis qui y sont exprimés.

Vous ne pourrez en communiquer l'original ou une copie à des tiers ou faire état de la présente Opinion à des tiers qu'en vue de faire valoir vos droits ou avec notre accord préalable et écrit.

Cette Opinion est exclusivement fondée sur le droit français à la date des présentes et son interprétation sera soumise au droit français.

Nous vous prions d'agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de nos sentiments distingués.



Virginie Louvel
Avocat Associée

ANNEXE 1

DOCUMENTS EXAMINES

- (1) Prospectus d'émission en date du 6 septembre 2019 soumis au visa de l'Autorité des Marchés Financiers (le « **Prospectus** »)
- (2) Résumé du Prospectus d'émission en date du 6 septembre 2019 soumis au visa de l'Autorité des Marchés Financiers (le « **Résumé du Prospectus** »)

(Le Prospectus et le Résumé du Prospectus, ensemble les « **Documents Examinés** »).

ANNEXE 2**HYPOTHESES**

Pour les besoins du présent avis, nous avons supposé, sans vérification de notre part, que :

- a) **Conformité des Documents Examinés** : les documents, supports et copies de documents que nous avons examinés dans le cadre de l'opération et pour les besoins des présentes sont complets et à jour à la date de signature des Documents Examinés et des présentes et, s'agissant des copies, sont conformes aux originaux ;
- b) La description générale du Schéma est exacte et correcte ;
- c) **Conditions financières normales** : les Documents Examinés sont conclus dans des conditions économiques et financières normales qui reflètent des conditions de marché applicables aux transactions qui y sont visées ;
- d) La Société est une société soumise à l'impôt sur les sociétés en France ;
- e) La Société a son siège de direction effective en France.

2.7 ATTESTATION SUR LA RETRANSCRIPTION FIDÈLE ET EXACTE DES INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS

« Je déclare que toutes les informations provenant de tiers contenues dans le présent Prospectus ont été fidèlement reproduites et, à ma connaissance et pour autant que je sois en mesure de le vérifier à partir des données publiées par ces tiers, qu'aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations inexactes ou trompeuses ».

Monsieur Nicolas Kert,

Représentant légal de Novaxia Investissement, Gérant de la Société.

2.8 DECLARATION D'APPROBATION DU PROSPECTUS PAR L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Le présent Prospectus a été approuvé par l'Autorité des marchés financiers (AMF), qui y a apposé le visa n°19-429 en date du 6 septembre 2019 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 est l'autorité compétente pour approuver le Prospectus au titre du Règlement (UE) 2017/1129.

L'AMF n'approuve le présent Prospectus qu'en tant que respectant les normes en matière d'exhaustivité, de compréhensibilité et de cohérence imposées par le règlement (UE) 2017/1129.

Cette approbation ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur la Société.

3. CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

3.1 COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE

Messas et Associés, commissaire aux comptes, situé 22 rue Vignon – 75009 Paris, représenté par Monsieur Daniel Messas.

Durée du mandat en cours : six exercices à compter du 13 août 2019.

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

Estimation des honoraires au titre de sa mission de commissariat aux comptes pour l'exercice clos au 31 décembre 2020, tels que compris dans la sous-catégorie « Rémunération récurrente du Dépositaire, du CAC, et frais divers » de la catégorie « Frais de fonctionnement et de gestion de la Société », visée au paragraphe 18.1.3.2 de la partie I (Annexe 1 du Règlement délégué (UE) n°2019/980 de la Commission) du Prospectus : 4.500 euros HT.

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 6 septembre 2019, laquelle a été transmise à l'AMF conformément audit article.

4. INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR

4.1 RAISON SOCIALE ET NOM COMMERCIAL DE LA SOCIETE

La raison sociale et le nom commercial de la Société est Novaxia Immo Club 6.

4.2 LIEU ET NUMERO D'ENREGISTREMENT DE LA SOCIETE

La Société est immatriculée depuis le 13 août 2019 au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) de Paris sous le numéro 853 175 412.

4.3 DATE DE CONSTITUTION ET DUREE DE VIE DE LA SOCIETE

La Société a été immatriculée le 13 août 2019.

En application de l'article 4 des Statuts, la Société est constituée pour une durée de sept (7) ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) soit jusqu'au 12 août 2026, sauf dissolution anticipée ou, sous réserve d'une information préalable du Dépositaire, prorogation.

Les Investisseurs pourront donc, s'ils n'ont pas cédé leurs titres avant ou exercé leur droit de retrait, sortir du capital de la Société à l'issue de cette durée de sept (7) ans.

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

L'adresse du siège social de la Société est la suivante : 1/3 rue des Italiens – 75009 Paris.

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

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

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

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

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

4.5 CAPITAL SOCIAL

La Société est une société à capital variable, dont le capital planché est de trente-sept mille (37.000) euros et le capital plafond est de cent-vingt (120) millions d'euros.

Le capital social souscrit de la Société s'élève à trente-sept mille euros et trente-deux centimes (37.000,32 €) divisé en trente-huit mille cinq cent quarante-deux (38.542) actions d'une valeur nominale de quatre-vingt-seize centimes d'euro (0,96€) chacune, souscrites en numéraire, intégralement libérées, et réparties comme suit :

- 38.541 Actions ordinaires ;
- 1 action de préférence de catégorie B.

L'action de préférence de catégorie B détenue par NI Commandite lui confère une préférence, en matière de répartition du dividende et du boni de liquidation (tel qu'exposé aux paragraphes 5.4.3, 18.5 et 19.2.3 de la partie I (Annexe 1 du Règlement délégué (UE) n°2019/980 de la Commission) du Prospectus), par rapport aux actions ordinaires et parts des commandités.

En outre, NI Commandite dispose d'un avantage particulier (le versement d'une quote-part de la plus-value en cas de rachat de ses propres actions par la Société) tel qu'exposé aux paragraphes 5.4.3 et 19.2.3 de la partie I (Annexe 1 du Règlement délégué (UE) n°2019/980 de la Commission) du Prospectus).

Par ailleurs, il existe une part de commandité souscrite d'une valeur nominale de quatre-vingt-seize centimes d'euro (0,96€) non représentative du capital, et dont le montant correspondant a été inscrit à un compte d'autres fonds propres.

4.6 ASSURANCES

La Société ne disposera pas d'une police d'assurance propre.

La Société est couverte par l'assurance responsabilité civile professionnelle souscrite par Novaxia Investissement pour l'ensemble de ses activités de gestion de portefeuille (et notamment la gestion du portefeuille de la Société).

5. APERÇU DES ACTIVITES

5.1 PRINCIPALES ACTIVITES DE LA SOCIETE

La Société a pour activité, en direct ou au travers de filiale(s) :

- (i) l'acquisition (a) d'immeubles libres ou occupés, (b) de terrains, (c) d'entrepôts ou (d) friches industrielles, d'une surface minimale de 1.000m², situés essentiellement en Ile-de-France, ainsi que dans les grandes métropoles régionales et européennes en cas d'opportunité d'investissement,
- (ii) en vue de leur réhabilitation et/ou de leur transformation et/ou de leur changement d'affectation et/ou de leur revente.

Ces actifs pourront être achetés loués ou vacants. Il est rappelé que la Société ne peut avoir pour activité, l'acquisition d'actifs en vue de la location nue ou de la location meublée.

Les actifs achetés occupés seront valorisés et cédés au départ des locataires.

Les actifs achetés vacants ne seront pas loués et seront (i) revendus bruts (en plateau de logements) après obtention des autorisations administratives de transformation et/ou de changement d'affectation ou (ii) feront l'objet de travaux, voire de démolition, pour être transformés ou le cas échéant reconstruits après changement d'affectation, puis revendus.

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

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

5.1.1 Désignation de Novaxia Investissement en qualité de Gérant et de Société de Gestion

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

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

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

En sa qualité de Gérant et de Société de Gestion de la Société, Novaxia Investissement bénéficie d'une rémunération annuelle fixée à trois pour cent (3%) Hors Taxes (soit 3,6% TTC, dont 1,2% TTC reversés aux distributeurs, conformément aux précisions apportées dans le premier tableau des frais figurant au paragraphe 18.1.3.2 ci-après) du prix de souscription des actions (prix nominal des actions et prime d'émission), diminué des rachats et/ou remboursements d'actions

(en cas de retrait d'un actionnaire). Cette rémunération sera établie à la fin de chaque trimestre, le cas échéant *prorata temporis*.

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

Par ailleurs, en cas de TRI inférieur à 4% sur la durée de vie de la Société (calculé, pour chaque souscription, sur la période courant entre la date de constatation par le Gérant de l'augmentation de capital y afférente (intervenant à la clôture de l'Offre) et la date de décision de distribution), Novaxia Investissement s'engage à ne pas prélever une partie des frais de gestion (2% HT du montant total des souscriptions) afin d'atteindre ce TRI de 4%, dans la limite d'un an de rémunération au titre de la gestion. Le calcul du TRI étant effectué sur la durée de vie de la Société, cette rétrocession des frais s'appliquera à la liquidation de la Société.

5.1.1.1 La gestion du portefeuille de la Société

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

5.1.1.2 La gestion du risque au sein de la Société

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

5.1.1.3 La gestion administrative du portefeuille et des relations investisseurs

Novaxia Investissement assure :

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

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

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

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

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

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

5.1.2 Convention conclue avec le Dépositaire

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-24 du CMF, issues de la transposition de la Directive AIFM, en tant qu'« Autre FIA » disposant d'investisseurs non professionnels, la Société a outre l'obligation d'être gérée par une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF, également l'obligation de désigner un dépositaire.

Aux termes d'une convention dépositaire, Novaxia Investissement a désigné la société CACEIS BANK en tant que Dépositaire de la Société. Cette convention a été conclue pour une durée indéterminée.

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

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

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

Le Dépositaire :

- s'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des Actions effectuée par la Société ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, aux Statuts ainsi qu'au Prospectus ;
- s'assure que le calcul de la valeur des Actions de la Société est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, aux Statuts ainsi qu'au Prospectus ;
- exécute les instructions de Novaxia Investissement, sous réserve qu'elles ne soient pas contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, aux Statuts ainsi qu'au Prospectus de la Société,
- s'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la Société, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage ;

- s'assure que les produits de la Société reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires, aux Statuts ainsi qu'au Prospectus de la Société.

Au titre de ses fonctions, le Dépositaire percevra une rémunération annuelle estimée à vingt-et-un mille six cents (21.600) euros TTC.

5.2 PRINCIPAUX MARCHES – INDICATIONS LES CONCERNANT

Dans un contexte de pénurie de logements en Ile-de-France, la transformation d'actifs obsolètes et/ou inadaptés est une solution pertinente. En effet, avec un parc important de bureaux obsolètes, une offre foncière qui se développe avec le Grand Paris Express et, des dispositions réglementaires favorables, le marché de la transformation est un secteur porteur.

1) La transformation d'immeuble : un marché en devenir

a) La loi ELAN (Evolution du Logement et Aménagement Numérique)

La loi ELAN prend des mesures pour faciliter la transformation de bureaux en logements mais aussi développer des opérations de promotion immobilière.

Ainsi, par cette loi, le Gouvernement décide que toute transformation d'immeuble tertiaire entraîne un bonus de constructibilité de 30% (article L. 152-6 du code de l'urbanisme).

Par ailleurs, un décret publié le 17 juillet 2018 a permis de limiter à 10 mois la durée maximale de l'étude des recours en première instance.

Source : Article 28 de la loi Evolution du Logement et Aménagement Numérique et article 9 du décret n°2018-617 du 17 juillet 2018.

b) Les opportunités du Grand Paris

Avec la création du Grand Paris express et la construction de 200 km de lignes supplémentaires de métro automatique et 68 nouvelles gares à l'horizon de l'an 2028, l'offre foncière des entrepôts et friches industrielles va se développer. En effet, le Grand Paris express va permettre le développement de 18 millions de m² de projets d'aménagement dans les principaux quartiers de gares.

Une analyse prospective à l'horizon 2040 montre que la réalisation du métro, associée à une politique volontariste de densification urbaine, permettra de déclencher la construction de 10 000 à 15 000 logements par an dans un rayon de 800 mètres aux abords des futures gares. Ce volume représente 14% à 21% des 70.000 logements qui seront bâtis chaque année pour répondre à la demande régionale actuelle.

Au total, le Grand Paris Express contribuera à la création de 250.000 à 400.000 logements.

Source : Grand Paris Express – L'ambition d'une ville monde, des opportunités de business – Société du Grand Paris – Février 2017

c) La pénurie de logement en Ile-de-France

Il existe un manque de logements en raison notamment des évolutions démographiques : (vieillesse de la population) et sociologiques (croissance des familles monoparentales) et d'une insuffisance de la production neuve.

Depuis 1990, la population de l'Ile-de-France est passée de 10,6 millions d'habitants à 12 millions d'habitants. Cette augmentation de la population crée un déficit de logements en Ile-de-France.

Source : Etude de l'Institut de l'Epargne Immobilière et Financière - Février 2014 - Transformation de bureaux en logements : une ébauche de solution à la crise du logement semée d'embûches.

De plus, selon l'institut d'aménagement et d'urbanisme d'Ile de France, environ 1.5 million de logements sont à construire d'ici 2030.

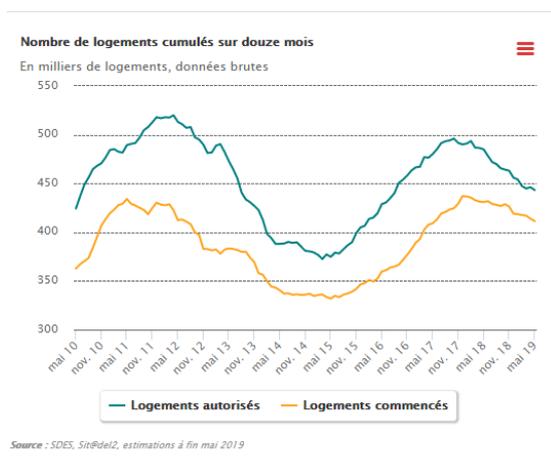
Source : Note rapide de l'institut d'aménagement et d'urbanisme Ile de France – Mars 2016

L'ensemble de ces éléments permettent de mettre en évidence la volonté et le besoin de transformation d'immeuble afin de pouvoir lutter contre la pénurie de logement.

2) Une conjoncture du marché appropriée

a) Les données de marché sur le logement

De mars à mai 2019, les autorisations de logements à la construction rebondissent (+ 3,8 % par rapport aux trois mois précédents). Les logements individuels se redressent également (+ 2,5 %) à l'instar des logements collectifs ou en résidence (+ 4,7 %).



Source : Statistiques.developpement-durable.gouv.fr - Construction de logements résultats à fin mai 2019

b) Les données du marché hôtelier

La France, qui se maintient à la première place du classement des destinations touristiques mondiales en nombre d'arrivées de touristes internationaux, devrait atteindre un nouveau record de fréquentation en 2018, soit 90 millions d'arrivées de touristes étrangers, et ce malgré les différents mouvements sociaux, et la menace permanente du terrorisme.

Le bilan 2018 reste donc très positif pour l'hôtellerie française, qui enregistre une augmentation de son chiffre d'affaires hébergement de 6% par rapport à 2017, et de 7% en comparaison à 2014.

Tableau des résultats cumulés en France en 2018 :

Global France	TO 2018	Var. 18/17	Var. 18/14	RMC 2018	Var. 18/17	Var. 18/14	RevPAR 2018	Var. 18/17	Var. 18/14
Grand luxe	63,2%	1,2%	5,1%	474 €	5,9%	2,1%	299 €	7,2%	7,3%
Haut de gamme	71,8%	2,0%	5,0%	205 €	4,9%	1,1%	147 €	7,0%	6,2%
Milieu de gamme	69,8%	2,6%	4,2%	110 €	4,8%	2,5%	77 €	7,5%	6,9%
Economique	68,5%	1,6%	5,0%	67 €	3,7%	1,9%	46 €	5,4%	7,0%
Super économique	65,8%	-0,8%	-1,5%	45 €	5,2%	9,0%	30 €	4,4%	7,4%

Source : In Extenso Conseil TCH

NB : les montants des RMC et RevPAR sont indiqués hors taxes

- Le marché hôtelier du Grand Paris :

Le Grand Paris enregistre pour la deuxième fois consécutive un record de fréquentation touristique, avec plus de 29 millions d'arrivées hôtelières et 60 millions de nuitées selon le Comité régional du tourisme de Paris Île-de- France.

Le rebond dans l'activité hôtelière parisienne observé en 2017 s'est poursuivi en 2018. Ainsi, sur l'année 2018, les arrivées et les nuitées hôtelières dans le Grand Paris ont évolué toutes catégories confondues (étrangère et française) de 6.4% par rapport l'année 2017.

Arrivées et nuitées hôtelières dans le Grand Paris en 2018 Hotel arrivals and overnights in Greater Paris in 2018

	Arrivées Arrivals 2018	Évolution Variation 2018/2017	Nuitées Overnights 2018	Évolution Variation 2018/2017
Étranger Foreign	13 217 148	+ 10,0 %	32 742 895	+ 10,7 %
Français French	11 239 338	- 2,7 %	19 803 444	0,0 %
TOTAL	24 456 486	+ 3,8 %	52 546 339	+ 6,4 %

Source : *Le tourisme à Paris – Chiffres Clés 2018 – Site officiel de l'office de touriste et des congrès de Paris*

De plus, toutes catégories confondues, le taux d'occupation a augmenté de 2% et le prix moyen par chambre louée de 9% par rapport à 2017.

A plus long terme, la perspective des Jeux Olympiques de 2024 va également contribuer à dynamiser l'image de la destination. En effet, pour cet événement, entre 15 et 20 millions de personnes sont attendues. Pour l'occasion, un projet d'aménagement du Grand Paris a été prévu de manière à anticiper et à encadrer cet événement, notamment en matière de développement des infrastructures dans la zone géographique du Grand Paris.

Tableau des résultats cumulés à Paris en 2018 :

Catégories	RevPAR 2018	Var. 18/17
Grand luxe	441 €	11,2%
Haut de gamme	184 €	7,8%
Milieu de gamme	120 €	12,9%
Economique	78 €	14,4%
Super économique	n.d	n.d

Source : In Extenso Conseil TCH

Source : *Deloitte – In Extenso – L'hôtellerie 4.0, tendances du tourisme et de l'hôtellerie 2019*

c) *Les données sur le marché des résidences gérées*

- Les résidences pour séniors

Avec l'espérance de vie qui augmente, les seniors représentent une part de plus en plus importante de la population. En 2016, ils étaient déjà 15,7 millions soit 21% de la population française. Avec l'arrivée des « papy-boomers », le nombre de personnes âgées devrait atteindre

22.6 millions en 2040, soit 32% de la population. Par ailleurs, le nombre de personnes âgées dépendantes est en constante augmentation. Ainsi, d'ici une vingtaine d'années, on projette une augmentation de 50%.

Source : *logementséniors.com – Dépendance et offre d'hébergements : Situation des EHPAD en France - 2017*

Population par groupe d'âges

Population par groupe d'âges au 1er janvier 2018

Année	Total au 1er janvier	de 0 à 19 ans	de 20 à 59 ans	de 60 à 64 ans	65 ans ou plus	
						dont 75 ans ou plus
2009	62 465 709	15 368 840	33 107 066	3 568 379	10 421 424	5 469 576
2010	62 765 235	15 406 592	33 023 611	3 795 165	10 539 866	5 576 099
2011	63 070 344	15 440 408	32 939 901	4 022 812	10 667 223	5 668 112
2012	63 375 971	15 457 656	32 910 410	4 034 993	10 972 712	5 751 652
2013	63 652 034	15 513 096	32 853 147	4 029 597	11 301 925	5 819 006
2014	64 027 784	15 588 668	32 791 461	3 998 545	11 649 110	5 892 974
2015	64 300 821	15 651 778	32 680 631	3 979 695	11 988 716	5 967 792
2016 (p)	64 558 472	15 683 011	32 616 478	3 949 891	12 309 092	5 991 256
2017 (p)	64 801 096	15 690 307	32 558 427	3 959 526	12 592 836	5 994 857
2018 (p)	65 018 096	15 687 985	32 491 805	3 959 701	12 878 605	6 034 927

Champ : France métropolitaine

(p) provisoire

Source : Estimations de population (résultats provisoires à fin 2017). Insee, Bilan démographique

Source : *Institut National des Etudes Démographiques – Estimation de population à fin 2017*

Au 1^{er} janvier 2050, la France compterait plus de 20 millions de personnes de 65 ans ou plus, soit 8,6 millions de plus qu'en 2013. Cette population de sénior augmenterait nettement plus que l'ensemble de la population : + 1,5% en moyenne par an entre 2013 et 2050, contre + 0,3%.

Ces chiffres permettent de mettre en évidence le besoin de maison de retraite ou d'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD).

- Les résidences étudiantes

Au cours de la dernière décennie, le nombre total d'étudiants en France a progressé de plus de 10%, et, d'ici trois ans, le cap des trois millions d'étudiants sera franchi. La France est également l'un des plus grands marchés d'étudiants d'Europe, en effet, elle est le quatrième pays qui accueille le plus d'étudiants étrangers.

Source : *JLL – Etude Européenne sur les résidences étudiantes – 2017*

Selon une étude de la société de conseil en immobilier CBRE, publiée le 8 septembre 2016, le parc de logements dédiés aux étudiants en France métropolitaine compte seulement 375.000 places. Un chiffre à comparer aux 1,6 million d'étudiants qui résident hors du domicile familial, sur les 2,5 millions qui ont pris part à la rentrée universitaire. L'étude montre également que les besoins en logements des étudiants sont confrontés à l'insuffisance du parc universitaire et à la pénurie qui sévit sur les studios et petits appartements de centre-ville des grandes métropoles.

Ainsi, il apparaît clairement que le nombre de logements destinés aux étudiants est très insuffisant par rapport à la demande.

Source : *Le Parisien – Baromètre des loyers dans les villes étudiantes – 25 août 2017*

Source : *As et Associés – les résidences étudiantes un marché porteur – 10 mars 2017*

a) Données sur le marché des bureaux

Les surfaces comprises entre 5.000 et 10.000 m² connaissent une progression. Il est en de même pour les surfaces de 1.000 à 5.000 m² qui connaissent une dynamique inégalée depuis 2007 avec une évolution de 8% sur un an soit environ 758.000m². En effet, le report de Paris vers la première périphérie se confirme depuis deux ans. 45% des transactions ont été réalisées en 1^{ière} périphérie du fait des immeubles neufs et des prix plus attractifs. La deuxième couronne est également un secteur porteur puisque c'est le seul secteur à connaître une progression des transactions en 2018 avec une évolution de 26% soit 346.000 m² commercialisés.

Toutefois, avec 2.5 millions de m² commercialisés sur l'ensemble de l'année, le marché locatif des bureaux en Ile-de-France connaît une légère baisse de 5% par rapport à 2017. Ce recul s'explique par la raréfaction des très grandes transactions au 4^{ème} trimestre 2018 alors que le 4^{ème} trimestre 2017 avait été très actif.

	Demande placée en m ²	Offre immédiate en m ²	Neuf/restructuré Loyer moyen pondéré en € HT HC/m ² /an	Etat d'usage Loyer moyen pondéré en € HT HC/m ² /an
Paris	269 657	353 280	428 € / 676 €	320 € / 481 €
La Défense	32 102	176 640	490 €	335 €
Croissant Ouest	154 090	765 440	371 €	227 €
1ère couronne	96 306	618 240	281 €	149 €
2ème couronne	89 886	1 059 840	195 €	109 €
Total Trimestre	642 040	2 944 000	376 €	233 €

Source : ImmoStat / CBRE Research

Source : *IEIF – Tableau de bord trimestriel de l'immobilier en France – quatrième trimestre 2018*

L'ensemble de ces données permet de mettre en évidence l'ensemble des opportunités de Novaxia Immo Club 6 dans la transformation d'immeubles obsolètes.

5.3 EVENEMENTS IMPORTANTS DANS LE DEVELOPPEMENT DE LA SOCIETE

La Société ayant été récemment immatriculée le 13 août 2019, aucun évènement important n'est pour l'instant intervenu dans le développement des activités de la Société.

5.4 STRATEGIE ET OBJECTIFS DE LA SOCIETE

La Société mènera une politique d'investissement opportuniste et audacieuse orientée en priorité vers des projets de transformation d'immeubles libres ou occupés, de terrains, d'entrepôts ou friches industrielles et se réserve également le droit de sélectionner des projets de transformation en hôtels, notamment dans le cadre de l'aménagement du Grand Paris.

La stratégie de la Société consistera à identifier, acquérir et valoriser des immeubles libres ou occupés, de terrains, d'entrepôts ou friches industrielles, ainsi que des actifs à fort potentiel de valorisation.

5.4.1 Dotation des investissements

L'Offre a pour but de permettre à la Société de disposer des moyens financiers nécessaires à la réalisation de son objet social. A titre indicatif, la Société prévoit de réaliser au moins une opération représentant un investissement d'un montant entre 10 millions euros et 50 millions euros.

Compte tenu de l'expérience du Groupe Novaxia, il est possible de considérer que les sommes souscrites au titre de l'Offre devraient permettre de financer ces opérations à concurrence de 15%

à 100% environ, le solde étant le cas échéant financé par le recours à l'emprunt aux taux et conditions du marché et/ou le cas échéant au moyen d'un co-investissement.

5.4.1.1 Investissement de la Société

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

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

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

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

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

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

Il est rappelé que la Société ne peut avoir pour activité, l'acquisition d'actifs en vue de la location nue ou de la location meublée. Les actifs achetés occupés seront valorisés et cédés au départ des locataires.

Les actifs achetés vacants ne seront pas loués et seront (i) revendus bruts (en plateau de logements) après obtention des autorisations administratives de transformation et/ou de changement d'affectation ou (ii) feront l'objet de travaux, voire de démolition, pour être transformés ou le cas échéant reconstruits après changement d'affectation, puis revendus.

Dans le cas où la Société investirait à travers une Société Liée, elle (i) participerait activement à la gouvernance de cette société, en tant qu'holding animatrice, dans les conditions visées dans l'opinion fiscale reproduite au paragraphe 2.6 de la partie I (Annexe 1 du Règlement délégué (UE) n°2019/980 de la Commission) du Prospectus ou (ii) détiendrait des participations dans des sociétés exerçant une activité de promotion immobilière ou de marchands de bien conformément à l'article 5 des statuts.

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

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

5.4.1.2 Critère de répartition / priorité des opportunités d'investissement entre les véhicules d'investissements gérés par Novaxia Invest

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

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

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

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

Ainsi, à la date du Prospectus, Novaxia Investissement gère huit fonds de capital investissement ayant une stratégie d'investissement similaire à la Société (et pouvant répondre aux critères (i) à (x)) : Novaxia Immo Club, Novaxia Immo Evolution, Novaxia Immo Club 2, Novaxia Immo Club 3, Novaxia Immo Evolution 2, Novaxia Immo Club 4, Novaxia Immo Club 5, Gresham Grand Paris 2024 et Novaxia Immo Evolution 3, mais a cependant d'ores et déjà l'intention de constituer et de gérer d'autres fonds, outre la Société, ayant une stratégie d'investissement similaire (le(s) « **Fonds Concurrent(s)** »). Néanmoins, à la date du visa, les Fonds Concurrents ont d'ores et déjà engagé une part importante de leurs fonds propres (tel qu'exposé au paragraphe 5.7.3 de la partie I (Annexe 1 du Règlement délégué (UE) n°2019/980 de la Commission) du Prospectus ci-après) et disposent de fonds propres disponible limités.

5.4.2 Objectif de performance

La Société a pour objectif de réaliser, sur sa durée de vie, un taux de rentabilité interne (TRI) de 6 à 7% par an⁶.

Cet objectif de performance correspond au TRI annuel de l'Investisseur sur la durée de vie du fonds. Il intègre les charges identifiées au paragraphe 18.1.3 de la partie I (Annexe 1 du Règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission) du Prospectus et, indirectement, les charges afférentes à un projet immobilier supportées par les Sociétés Liées (frais d'audit, frais juridiques, prix d'acquisition, droits d'enregistrement, travaux, frais notariés, frais financiers, frais de pilotage, travaux et honoraires techniques...).

En cas de TRI inférieur à 4% sur la durée de vie de la Société (calculé, pour chaque souscription, sur la période courant entre la date de constatation par le Gérant de l'augmentation de capital afférente (intervenant à la clôture de l'Offre) et la date de décision de distribution), Novaxia Investissement s'engage à ne pas prélever une partie des frais de gestion de gestion (2% HT du montant total des souscriptions) afin d'atteindre ce TRI de 4%, dans la limite d'un an de rémunération au titre de la gestion. Le calcul du TRI étant effectué sur la durée de vie de la Société, cette rétrocession des frais s'appliquera à la liquidation de la Société.

Illustration du calcul d'un TRI à 6% :

Etape 1 : Un investisseur souscrit à hauteur de 1.000 euros dans le fonds Novaxia Immo Club 6

Etape 2 : Après déduction des frais de la société (frais de gestion, droit d'entrée, frais de fonctionnement etc), Novaxia Immo Club 6 investit 658 euros en fonds propres dans un projet immobilier

Etape 3 : Le prix de revient du projet est de 3.344 euros en intégrant l'endettement

Etape 4 : Au terme des 7 ans, le projet est revendu pour un montant de 4.457 euros

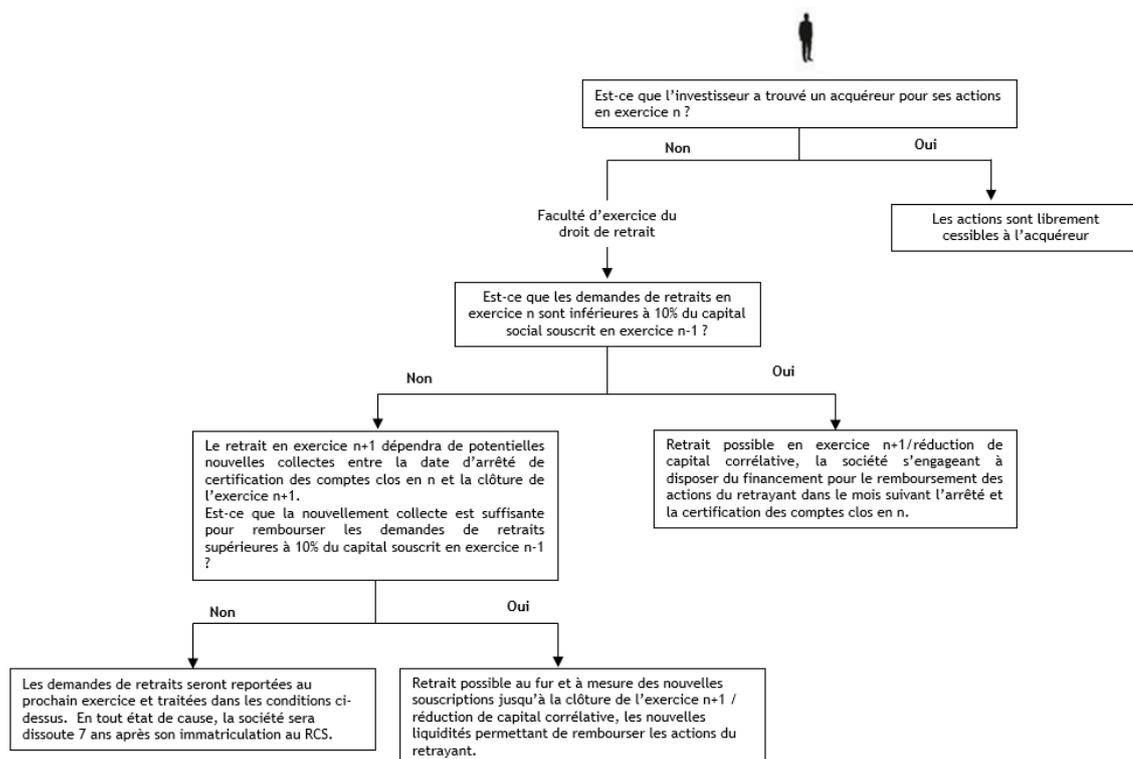
Etape 5 : Après paiement des impôts et remboursement de la dette, l'investisseur reçoit 1.504 euros soit un TRI de 6% annuel.

5.4.3 Sortie des Investisseurs

Les Actions ne sont pas cotées.

La Société étant à capital variable, et ne contenant pas de clause statutaire d'agrément, tous les actionnaires peuvent (i) céder librement leurs actions ou (ii) se retirer en demandant le rachat consécutif de leurs actions avant le terme de la Société.

⁶ L'investissement comporte des risques détaillés plus précisément à la section 1 de la partie I (Annexe 1 du Règlement délégué (UE) n°2019/980 de la Commission) du Prospectus, notamment un risque de perte en capital et un risque lié aux charges.



Droit de retrait de l'associé commanditaire

Par ailleurs, les associés commanditaires disposent d'un droit de retrait par anticipation (à compter de la clôture du premier exercice social de la Société, soit le 1^{er} janvier 2021) avant le terme de la Société. Le retrait ne prend juridiquement effet qu'à la date de remboursement de l'associé commanditaire par la Société. Ce droit de retrait est encadré par les statuts de la Société selon les modalités (et hypothèses) suivantes :

- Les associés commanditaires pourront faire usage de leur droit de retrait uniquement à compter de la clôture du premier exercice social de la Société, soit le 1^{er} janvier 2021⁷.
- **Notification** : les associés commanditaires souhaitant exercer leur droit de retrait devront notifier, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le Gérant de leur décision au moins six (6) mois avant la date de clôture de l'exercice en cours (« exercice n »). Les associés commanditaires seront informés par e-mail ou courrier simple de la date de leur remboursement.
- **Montant du remboursement** : les Actions seront remboursées à concurrence de 90% de la dernière valeur liquidative précédant la date de remboursement (la valeur liquidative est calculée par Novaxia Investissement, elle repose sur l'évaluation annuelle des actifs réalisée par un expert indépendant), au prorata de la quote-part du capital qu'elles représentent.

Hypothèse n°1 – si le montant total des demandes de retrait est inférieur à 10% du capital souscrit tel qu'arrêté en année n-1 :

- **Date de remboursement** : les Actions seront remboursées dans le mois suivant l'arrêté et la certification des comptes sociaux clos en n.

⁷ En cas demande de retrait d'un Investisseur entre le 1^{er} janvier 2020 et le 30 juin 2020, dans l'hypothèse n°1, les Actions seront remboursées dans le mois suivant l'arrêté et la certification des comptes sociaux 2020, soit début 2021.

- **Financement du remboursement** : la Société conservera 5% des montants levés sur le Fonds de Réserve investi dans des supports liquides et destiné à permettre aux Investisseurs de mettre en œuvre leur droit de retrait. Ce Fonds de Réserve serait augmenté en cas de nouvelle levée de fonds à hauteur de la même proportion de 5% pour chacune des éventuelles levées de fonds futures. Les fonds nécessaires au remboursement pourront en outre provenir (i) des nouvelles souscriptions reçues et (ii) des produits de l'activité de la Société (revenus locatifs ou produits de cession).
- **Mise en œuvre du remboursement** : le droit de retrait des associés commanditaires sera mis en œuvre par le Gérant selon la règle « premier arrivé, premier servi ». Le Gérant tiendra un registre chronologique des notifications de retraits.

Hypothèse n°2 – si le montant total des demandes de retrait est supérieur à 10% du capital souscrit tel qu'arrêté en année n-1 :

- La quote-part des demandes de retrait représentant un montant inférieur à 10% du capital souscrit sont honorées conformément à l'hypothèse 1.
- En l'absence de nouvelles souscriptions ou augmentations de capital jusqu'à la clôture de l'exercice n+1, l'excédent ayant pour effet d'aboutir à une demande (individuelle ou collective) supérieure à 10% du capital souscrit ne pourra pas faire l'objet d'un remboursement.
- Les associés commanditaires pourront alors à leur choix : céder leurs actions librement à un tiers ; ou attendre l'ouverture de l'exercice n+1 pour exercer à nouveau leur droit de retrait dans les conditions définies ci-dessus.

En conséquence, l'attention des Investisseurs est attirée sur le fait que leur demande de retrait pourrait ne pas être intégralement exécutée, et que la liquidité de leurs Actions n'est donc pas pleinement garantie (cf. hypothèse 2 ci-dessus).

Pour rappel, l'associé commanditaire qui se retire de la Société restera tenu pendant cinq ans envers les associés et envers les tiers, de toutes les obligations existantes au moment de son retrait (article L. 231-6 alinéa du Code de commerce), appréciées à la date de son remboursement.

Exemple : si les demandes de retrait s'élèvent à 17% du montant du capital souscrit tel qu'arrêté en n-1

- Les demandes correspondant à 10% du capital souscrit tel qu'arrêté en n-1 sont honorées et financées par le Fonds de Réserve.
- le droit de retrait des associés commanditaires est mis en œuvre par le Gérant selon la règle « *premier arrivé, premier servi* ».
- En l'absence de nouvelles souscriptions, les 7% du capital souscrit ne pourront pas faire l'objet d'un remboursement.

Les associés commanditaires pourront alors à leur choix : céder leurs actions librement à un tiers ; ou attendre l'ouverture de l'exercice n+1 pour exercer à nouveau leur droit de retrait dans les conditions définies ci-dessus.

Dissolution de la Société et sortie des Investisseurs



A titre indicatif, la société envisage d'acquérir des immeubles et d'effectuer des travaux entre 2019 et 2022. La société envisage la revente des actifs à compter de 2024 et jusqu'en 2026 dans la perspective d'une sortie des Investisseurs en 2026.

Les investissements seront notamment sélectionnés en fonction de la perspective de liquidité et de plus-values qu'ils présentent à échéance.

Afin de répondre à l'objectif de dissolution de la Société en août 2026, la Société prévoit à compter de 2024 d'organiser et de mettre en œuvre la cession ou liquidation de ses actifs. Ces moyens pourront être les suivants :

- la cession directe d'un immeuble ou d'une participation détenue par la Société dans des Sociétés Liées à un tiers, et, à titre exceptionnel, à un fonds ou portefeuille géré et/ou conseillé par Novaxia Investissement ou une structure liée⁸ dans le respect des dispositions du règlement de déontologie des sociétés de gestion de portefeuille intervenant dans le capital investissement commun à l'Association Française des Investisseurs pour la Croissance (AFIC) et à l'Association Française de la Gestion Financière (AFG), en vigueur au jour du transfert ;
- la recherche d'un tiers acquéreur de l'intégralité des titres de la Société. A ce titre, le Gérant devra demander 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 inférieur à la valeur liquidative disponible de la Société qui aura été arrêtée par un expert indépendant, membre d'un cabinet d'audit et de conseil du « *Big Four* » (soumis au code de déontologie de sa profession), désigné par Novaxia Investissement et qui n'a aucune dépendance économique ou commerciale vis-à-vis du Groupe Novaxia. En cas de cession de 100% des Actions, le prix de cession sera réparti de manière inégalitaire entre les commanditaires dans les conditions exposées ci-dessous;
- l'investissement dans des Sociétés Liées permettant d'envisager une liquidation anticipée.

La société a été immatriculée le 13 août 2019 et a une durée de vie de 7 ans à compter de son immatriculation, elle sera dissoute le 12 août 2026, sauf prorogation, sous réserve d'une information préalable du Dépositaire, décidée par l'assemblée générale extraordinaire des commanditaires, avec l'accord unanime des commandités, de sorte que la sortie des Investisseurs pourra également être réalisée à l'issue de ce délai. Le boni de liquidation sera réparti comme suit, en conséquence de l'action de préférence de catégorie B dont NI Commandite est à ce jour titulaire :

- **Rang 1** : le boni de liquidation 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 reçu leurs Parts ;
- **Rang 2** : s'il existe un solde (le « **Solde 2** »), ce Solde 2 est 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 maximum de six pour cent (6%) capitalisé calculé sur la période courant, pour chaque souscription, entre la date de

⁸ Le transfert d'une participation de la Société ne peut intervenir qu'au profit d'autres véhicules gérés par Novaxia Investissement (FIA et Autres FIA). Ce transfert est réalisé à la valeur moyenne des valorisations proposées par deux experts (désignés conformément au programme d'activité). En cas de transfert, le Conseil de surveillance de la Société se prononcera sur l'intérêt de cette transaction pour la Société. Un transfert à une entité du Groupe Novaxia (c'est-à-dire à la société Novaxia et ses filiales directes ou indirectes, à savoir Novaxia Développement et Novaxia Gestion) est exclu.

constatation par le Gérant de l'augmentation de capital y afférente (intervenant à la clôture de l'Offre) et la date de décision de distribution, sur la base :

- du prix nominal 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 six pour cent (6%) sera calculé en prenant en compte la période entre la date de constatation par le Gérant de l'augmentation de capital y afférente 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 3** : s'il existe un solde après paiement des Rang 1 et Rang 2 (le « **Solde 3** ») ce Solde 3 sera réparti selon les ordres de priorité suivants :
 - l'action de préférence confère à son titulaire le droit de percevoir 20% du Solde 3 ;
 - l'ensemble des actions ordinaires et les parts conféreront à leurs titulaires le droit de percevoir 80% du Solde. La répartition de cette somme entre ces titulaires se fera au prorata du nombre de titre(s) que chacun d'entre eux possèdera à la date de la décision de distribution concernée, le terme « titres » s'entendant des actions ordinaires et des parts respectivement détenues par chacun d'eux.

En outre NI Commandite dispose d'un avantage particulier par rapport aux Actions ordinaires (i.e. le versement d'une quote-part de la plus-value en cas de rachat de ses propres actions par la Société). Dans ce cas, la plus-value réalisée par la Société, après (i) remboursement du versement initial des Investisseurs (nominal) et (ii) paiement d'un intérêt annuel de 6% aux Investisseurs, sera partagée entre les Investisseurs et NI Commandite respectivement à hauteur de 80% – 20%.

Extrait des articles 7.2.3 et 7.2.5 des Statuts de la Société :

« En baisse, le capital souscrit ne peut descendre en dessous du capital plancher, étant précisé toutefois que, lorsque la diminution du capital est liée à la reprise des apports effectués par les Commanditaires qui se retirent de la Société dans les conditions prévues à l'article 7.2.5 ci-après, le capital souscrit ne peut descendre au-dessous d'une somme égale à 90 % du montant du capital souscrit tel qu'arrêté à la clôture de l'exercice précédent, cette somme ne pouvant en toute hypothèse être inférieure au minimum légal. »

« Sauf si son retrait devait avoir pour effet d'abaisser le capital souscrit en dessous d'une somme égale à 90 % du montant du capital souscrit tel qu'arrêté à la clôture de l'exercice précédent, cette somme ne pouvant en toute hypothèse être inférieure au minimum légal ou au capital plancher prévu à l'article 7.2.1, tout Actionnaire a le droit de se retirer de la Société à tout moment, dans les limites fixées ci-après, en notifiant sa décision au Gérant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en respectant un délai de six (6) mois avant la date de clôture de l'exercice en cours (« exercice n »), la date de première présentation de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la Société étant prise en compte.

En cas de retrait, les actions seront remboursées à concurrence de 90 % de la dernière valeur liquidative précédant la date de remboursement, au prorata de la quote-part du capital qu'elles représentent, le tout dans les conditions ci-après.

Les retraits prendraient successivement effet par ordre d'ancienneté de leurs demandes et uniquement dans les conditions suivantes, sous réserve par ailleurs du respect du préavis de six (6) mois susmentionné :

- (a) pour les demandes de retrait (en fonction de l'ancienneté de leur date d'arrivée à la Société) qui n'auraient pas pour effet d'abaisser le capital souscrit en dessous d'une somme égale à 90 % du montant du capital souscrit tel qu'arrêté à la clôture de l'exercice précédent, le retrait prendra juridiquement effet à la date de remboursement par la Société à l'associé retenant d'une somme égale à 90% de la dernière valeur liquidative précédant la date de remboursement, au prorata de ses droits dans le capital.

Le remboursement devra intervenir dans le mois suivant l'arrêté (par le Gérant) et la certification (par le commissaire aux comptes) des comptes sociaux de l'exercice n au cours duquel la notification de retrait a été adressée au Gérant, ces comptes servant de base pour la fixation de la valeur de remboursement comme indiqué à l'alinéa précédent.

Toutefois, le Gérant devra différer le remboursement jusqu'à ce que le Commanditaire retenant ait rempli tous ses engagements en cours à l'égard de la Société.

- (b) pour les demandes de retrait (en fonction de l'ancienneté de leur date d'arrivée à la Société) qui auraient pour effet d'abaisser le capital souscrit en dessous d'une somme égale à 90 % du montant du capital souscrit tel qu'arrêté à la clôture de l'exercice précédent, le retrait s'opèrera comme suit :

- si le Gérant constate, postérieurement à l'arrêté et à la certification (par le commissaire aux comptes) des comptes de l'exercice n au cours duquel les notifications de retraits ont été adressées au Gérant, des souscriptions nouvelles ou une ou plusieurs augmentations de capital sur l'exercice n+1 permettant la reprise des apports par les Commanditaires souhaitant se retirer (par ordre d'ancienneté le cas échéant), dans ce cas, les retraits se feront au fur et à mesure de ces nouvelles souscriptions ou augmentations de capital, dans la limite de leur montant, jusqu'à la clôture de l'exercice n+1. Ils prendront juridiquement effet à la date de remboursement par la Société à l'associé retenant d'une somme égale à 90 % de la dernière valeur liquidative précédant la date de remboursement, au prorata de ses droits dans le capital.
- Si en revanche le montant de ces nouvelles souscriptions ou augmentations de capital sur l'exercice n+1 ne permet pas à la Société de rembourser tout ou partie des Commanditaires retenant concernés, dans ce cas, la demande de retrait de ces derniers qui n'aura pas pu être honorée au cours de l'exercice n+1 sera suspendue jusqu'à l'arrêté (par le Gérant) et la certification (par le commissaire aux comptes) des comptes sociaux de l'exercice n+1. Leur demande de retrait sera alors traitée, sans qu'une nouvelle demande de retrait n'ait à être notifiée, selon l'ordre fixé par le présent article (cf. points a) puis b) le cas échéant ci-dessus), et selon les modalités de remboursement y afférentes en termes notamment de date de prise d'effet du retrait, de méthode de valorisation des sommes à rembourser, de date de remboursement et d'obligation du Gérant, étant précisé toutefois que, dans ce cas, les comptes à prendre en considération seront les comptes arrêté et certifiés (par le commissaire aux comptes) de l'exercice n+1, et ainsi de suite.

Ces demandes demeureront traitées selon leur ordre d'ancienneté et seront donc prioritaires par rapport aux éventuelles nouvelles demandes de retrait effectuées au cours de l'exercice n+1.

Tout associé Commanditaire, dont la demande de retrait aurait été valablement notifiée en exercice n mais dont le retrait ne serait pas intervenu sur l'exercice n+1 après application des dispositions du présent article 7.2.5, pourra à tout moment retirer sa demande de retrait à l'issue

de l'exercice n+1 en le notifiant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la Société.

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

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

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

Extrait de l'article 8.3 des Statuts de la Société :

« Les dispositions du présent article 8.3 sont applicables en cas de rachat par la Société de l'intégralité des actions émises par celle-ci détenues par tous les Commanditaires, en vue de les annuler, réalisée en application des dispositions de l'article L. 225-207 du code de commerce, à l'exception des actions (ordinaires et de préférence) émises par la Société et détenues par NI Commandite.

Par conséquent, les dispositions ci-après ne peuvent s'appliquer si l'un quelconque des Commanditaires (à l'exception de NI Commandite) ne demande pas le rachat de l'une quelconque des actions émises par la Société qu'il détient. »

« La Valeur des Actions sera déterminée par l'assemblée des actionnaires commanditaires et par le ou les associés commandités, ou par la gérance sur leur autorisation, sur la base d'un rapport d'évaluation établi par un cabinet de commissaires aux comptes. »

« Le Prix de Rachat sera déterminé comme suit, sans pouvoir excéder la Valeur des Actions.

Le Prix de Rachat sera égal à :

a) la valeur nominale des actions rachetées, pour les actions dont le nominal n'aurait pas été préalablement remboursé par la Société, auquel s'ajoute, le cas échéant, un intérêt annuel maximum de six pour cent (6%) capitalisé calculé sur la période courant, pour chaque souscription, entre la date de constatation par le Gérant de l'augmentation de capital y afférente et la date de rachat sur la base :

- du prix nominal 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 et Parts depuis leur souscription (dividendes, primes, réserves, remboursement de tout ou partie du nominal en cas de réduction de capital, etc).

b) 80% de la différence entre :

- la Valeur des Actions (pour autant qu'elle excède la valeur correspondant à a)) ; et
- la valeur correspondant à a). »

Il est précisé que NI Commandite, également associé commandité, n'envisagent pas d'assurer la liquidité des Investisseurs – i.e. en rachetant leurs Actions.

5.4.4 Modification de la stratégie d'investissement

Toute modification de la stratégie d'investissement supposant une modification des Statuts de la Société est prise à l'initiative du Gérant. Elle nécessitera conformément à ses Statuts une décision

de l'assemblée générale extraordinaire des commanditaires avec l'accord unanime des commandités.

Toute autre modification de la stratégie d'investissement est proposée à l'initiative de Novaxia Investissement. Cette modification ne devient effective qu'après information du Dépositaire et, le cas échéant, des associés.

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

5.5 DEGRE DE DEPENDANCE DE L'EMETTEUR A L'EGARD DE BREVETS, LICENCES, CONTRATS INDUSTRIELS, COMMERCIAUX OU FINANCIERS OU DE NOUVEAUX PROCEDES DE FABRICATION

Sans objet.

5.6 POSITION CONCURRENTIELLE

La transformation de locaux obsolètes est aujourd'hui peu exploitée par les opérateurs immobiliers structurés. La majorité des transformations de bureaux en d'autres locaux a été réalisée à la demande de personnes physiques et SCI familiales sur des petites surfaces.

En effet, de 2011 à 2013, entre 300 et 400 logements (environ 34.800m²) sont issus de la transformation de bureaux. (*Source ORIE – L'immobilier réversible et les nouveaux modes de production – Février 2016*)

Les bailleurs sociaux font partie des acteurs qui sont à l'origine des demandes de changement de destination sur des grandes surfaces. En effet, entre 2011 et 2013, ils sont à l'origine de 41% de demande de changement de destination de bureaux en habitation de plus de 1.000 m² (*Source ORIE – Etude sur la transformation et la mutation des immeubles de bureaux – Novembre 2014*). Ils réalisent les plus grosses opérations par l'acquisition d'immeubles entiers dans le but de contribuer à la production de logements sociaux, résidences étudiantes et/ou sociales.

En 12 ans, sur l'ensemble des surfaces converties en logements, les bailleurs sociaux en ont transformé 27% (*Source Atelier Parisien d'Urbanisme – Le parc de bureaux parisien et son potentiel de transformation – Avril 2015*).

L'activité de transformation de locaux obsolètes est une activité de niche où la concurrence est peu structurée et rare. En effet, les fonds concurrents ont pour objet d'acquérir, construire, d'exploiter ou de céder des actifs immobiliers mais aucun d'entre eux n'a pour objet de transformer des locaux obsolètes.

De plus, afin de lutter contre la pénurie de logements, le secrétaire d'Etat auprès du ministre de la Cohésion des territoires, Julien Denormandie a signé le 28 mars 2018 une charte d'engagement pour la transformation de bureaux en logements en Ile de France, avec dix grands opérateurs du logement dont Novaxia. Cette charte vise une transformation de 500.000 m² de bureaux vacants d'ici 2022.

Cette mesure est donc une opportunité pour un acteur structuré habitué aux problématiques de transformation d'immeubles.

5.7 INVESTISSEMENTS

5.7.1 Principaux investissements réalisés au cours des trois derniers exercices

La Société a été immatriculée le 13 août 2019 et n'a réalisé, à la date d'enregistrement du Prospectus, aucun investissement.

5.7.2 Projets d'investissements de la Société

La durée envisagée d'un cycle d'investissement est de 3,5 ans, il serait donc possible de réaliser jusqu'à deux cycles d'investissements au cours de la durée de vie de 7 ans de la Société.

A la date d'établissement du Prospectus, Novaxia Investissement, en qualité de société de gestion de la Société, a identifié 60 projets correspondant à la stratégie d'investissement de la Société.

Compte tenu de l'expérience du Groupe Novaxia, il est permis de considérer que les sommes souscrites au titre de l'Offre devraient permettre de financer les projets d'investissements de la Société à concurrence de 15% à 100%, le solde étant, le cas échéant financé par le recours à l'emprunt souscrits aux taux et conditions du marché. La Société aura recours à l'emprunt essentiellement au travers des Sociétés Liées.

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

Il n'existe aucune certitude sur la réalisation de ces investissements. En effet, la Société est exposée à différents facteurs de risques indiqués au paragraphe 1.1 de la partie I (Annexe 1 du Règlement délégué (UE) n°2019/980 de la Commission) du Prospectus, notamment le risque lié à l'abandon d'un projet.

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

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

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

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

- (x) Délai d'investissement des fonds collectés/ Date de création du véhicule d'investissement.

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

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

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

5.7.3 Investissements des autres fonds gérés par Novaxia Investissement

Projets de Novaxia Immo Club (visa AMF n°13-603 en date du 13 novembre 2013 - dissolution prévue le 3 septembre 2019) - Montant collecté : 9.064.000 euros ; Fonds propres engagés 6.300.000 euros :

- La société Novaxia Immo Club a acquis le 30 décembre 2013 pour un montant de 15 millions d'euros un immeuble au 64 rue de Belleville et 2/4 rue de Pali-kao dans le 20ème arrondissement de Paris (75) d'une surface de 4.338 m².
- La société Novaxia Immo Club a acquis le 10 octobre 2014 pour un montant de 14 millions d'euros deux immeubles situés au 60/64 rue Jules Guesde à Levallois (92) destinés à être vendus par lots pour une surface bâtie de 2.717 m².
- La société Novaxia Immo Club a acquis le 6 mars 2015 pour un montant de 8,3 millions d'euros des logements destinés à être vendus par lots au 34 avenue de Reille dans le 14ème arrondissement de Paris (75).
- La société Novaxia Immo Club a pris une participation le 9 juin 2017 pour un montant de 4,8 millions d'euros dans un projet de transformation de bureaux en résidence pour personnes âgées situé au 97 rue Jean Jaurès à Levallois (92).
- La société Novaxia Immo Club a investi 1,5 million d'euros le 28 décembre 2017 dans un portefeuille de 4 commerces situés en région parisienne.
- La société Novaxia Immo Club a pris une participation le 2 août 2017 d'un montant de 3,6 millions d'euros afin de développer un projet de promotion d'une surface de 13.680 m² (SHAB) situé au 80, rue Robespierre à Bagnolet en Seine-Saint-Denis (93).

En vue de procéder à sa dissolution prévue statutairement le 03/09/2019, la société Novaxia Immo Club a commencé à céder ses participations à hauteur de 72%.

Projets de Novaxia Immo Club 2 (visa AMF n°15-469 en date du 4 septembre 2015) - Montant collecté : 14.747.000 euros ; Fonds propres engagés 14.681.000 euros :

- La société Novaxia Immo Club 2 a pris une participation le 29 janvier 2016 pour un montant de 2,6 millions dans un projet de transformation de bureaux en hôtel d'une surface de plancher de 7.100 m², situé au 7 rue Lacépède dans le 5^{ème} arrondissement de Paris (75).

- La société Novaxia Immo Club 2 a pris une participation le 29 janvier 2016 pour un montant de 0,5 million d'euros dans un immeuble situé au 19 cité Voltaire dans le 11^{ème} arrondissement de Paris (75).
- La société Novaxia Immo Club 2 a cédé le 19 décembre 2018 pour un montant de 5,5 millions d'euros la participation qu'elle détenait dans un ensemble immobilier situé au 124/128 avenue Gallieni à Bagnolet (93) pour le portage d'un projet de promotion de bureaux d'une surface utile de 25 783 m² (SU).
- La société Novaxia Immo Club 2 a pris une participation le 21 juin 2016 pour un montant de 1,8 million d'euros dans un immeuble situé au 4/6 rue Merle à Cannes (06), destiné à être vendu par lots.
- La société Novaxia Immo Club 2 a pris une participation le 14 décembre 2016 pour un montant de 1,9 millions d'euros dans un immeuble situé au 107, rue du Président Wilson à Levallois Perret (92).
- La société Novaxia Immo Club 2 a pris une participation pour un montant de 2,1 millions d'euros dans un immeuble situé au 55, rue Desnouettes dans le 15^{ème} arrondissement de Paris.

Projets de Novaxia Immo Club 3 (visa AMF n°16-434 en date du 14 septembre 2016) - Montant collecté : 19.997.000 euros ; Fonds propres engagés 15.408.000 euros ;

- La société Novaxia Immo Club 3 a investi 7,6 millions d'euros le 28 décembre 2017 dans un portefeuille de 4 commerces situés en région parisienne.
- La société Novaxia Immo Club 3 a cédé le 19 décembre 2018 pour un montant de 3,3 millions d'euros la participation qu'elle détenait dans un ensemble immobilier situé au 124/128 avenue Gallieni à Bagnolet (93) pour le portage d'un projet de promotion de bureaux d'une surface utile de 25 783 m² (SU).
- La société Novaxia Immo Club 3 a pris une participation le 3 février 2017 pour un montant de 1,6 millions d'euros dans un ensemble immobilier de bureaux situé au 116 avenue Aristide Briand à Bagneux (92).
- La société Novaxia Immo Club 3 a pris une participation le 3 février 2017 pour un montant de 2,4 millions d'euros dans un ensemble immobilier situé au 8 bis rue Caillaux pour un projet de promotion de logements et commerce d'une surface d'environ 1.680 m².
- La société Novaxia Immo Club 3 a pris une participation le 27 juin 2019 pour un montant de 832.000 euros dans un ensemble immobilier situé avenue de la république – Rue de la liberté à Bondy (93) afin de développer un projet de promotion immobilière de 132 logements d'une surface totale d'environ 7.960 m².

Projets de Novaxia Immo Club 4 (visa AMF n°17-492 en date du 18 septembre 2017) - Montant collecté : 29.557.780 euros ; Fonds propres engagés : 26.546.000 euros :

- La société Novaxia Immo Club 4 a pris une participation de 2 millions d'euros le 28 décembre 2017 dans un portefeuille de quatre commerces situés en région parisienne.
- La société Novaxia Immo Club 4 a pris une participation de 2,2 millions d'euros le 26 février 2018 dans un ensemble immobilier situé au 19 avenue Cadiot à Maisons-Alfort (94).
- La société Novaxia Immo Club 4 prendra une participation d'un montant de 13 millions d'euros dans un projet de transformation de bureaux en résidence pour personnes âgées situé au 97 rue Jean Jaurès à Levallois (92).

- La société Novaxia Immo Club 4 a pris une participation le 21 décembre 2018 pour un montant de 9,2 millions d'euros dans un ensemble immobilier de bureaux situé au 48/49 Quai Le Gallo à Boulogne-Billancourt (92).

Projets de Novaxia Immo Club 5 (visa AMF n° 18-444 en date du 21 septembre 2018 et n°19-034 en date du 1^{er} février 2019 et n°19-243 en date du 6 juin 2019) - Montant collecté : 40.146.676,76 euros ; Fonds propres engagés : 28.600.000 euros :

- La société Novaxia Immo Club 5 a pris une participation de 4,3 millions d'euros le 25 avril 2019 dans un ensemble immobilier d'habitation situé au 53-55 rue Desnouettes à Paris.
- La société Novaxia Immo Club 5 a pris une participation de 8,3 millions d'euros le 11 avril 2019 afin de développer un projet de promotion d'une surface de 5.300 m² situé au 105 à 113 rue Georges Bonnac et 45 rue Charles Marionneau à Bordeaux.
- La société Novaxia Immo Club 5 a pris une participation de 13 millions d'euros le 2 juillet 2019 afin de développer un projet de promotion comprenant 300 logements d'une surface totale de 16.700 m² situé au 9 rue des Teinturiers à Clichy (92).

Novaxia Investissement gère également un autre fonds actuellement en cours de collecte et d'étude d'opportunités d'investissement :

- FPCI Novaxia Immo Evolution 3 : un Fonds Professionnel de Capital Investissement (FPCI) réservé aux investisseurs mentionnés à l'article L. 214-160 du CMF, et aux autres investisseurs mentionnés au I de l'article 423-49 du Règlement Général de l'AMF ayant obtenu une autorisation de commercialisation par l'AMF le 1^{er} avril 2019. Son activité principale est d'investir dans des sociétés non cotées dont l'objet est l'acquisition et la transformation d'immeubles.

6. STRUCTURE ORGANISATIONNELLE

A la date du visa du Prospectus, le capital est détenu à hauteur 99,9% par NI Commandite.

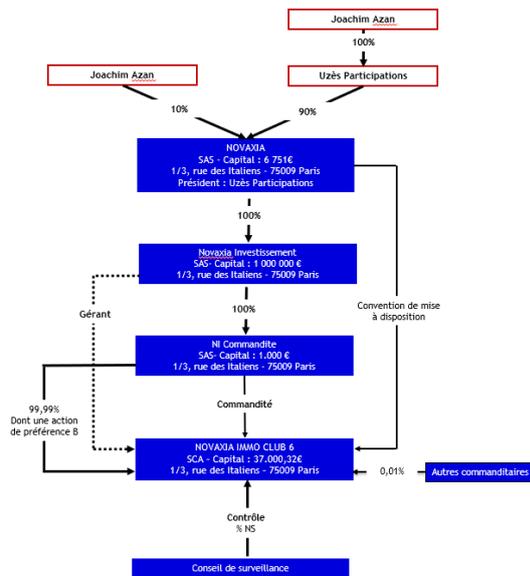
Toutefois, l'augmentation de capital consécutive à la souscription des Actions ordinaires faisant l'objet de l'Offre devrait avoir pour effet de réduire la participation de NI Commandite, en l'absence de souscription de sa part, à 0,12 % en cas de souscription par les Investisseurs de l'intégralité des trente-et-un millions deux cent cinquante mille (31.250.000) Actions émises par la Société.

Dans le cas où le seuil de viabilité de deux millions cinq cent mille (2.500.000) Actions serait atteint mais pas dépassé, la participation de NI Commandite représenterait 1,52% du capital et des droits de vote de la Société.

A la date du visa du Prospectus, la Société n'a pas de filiales.

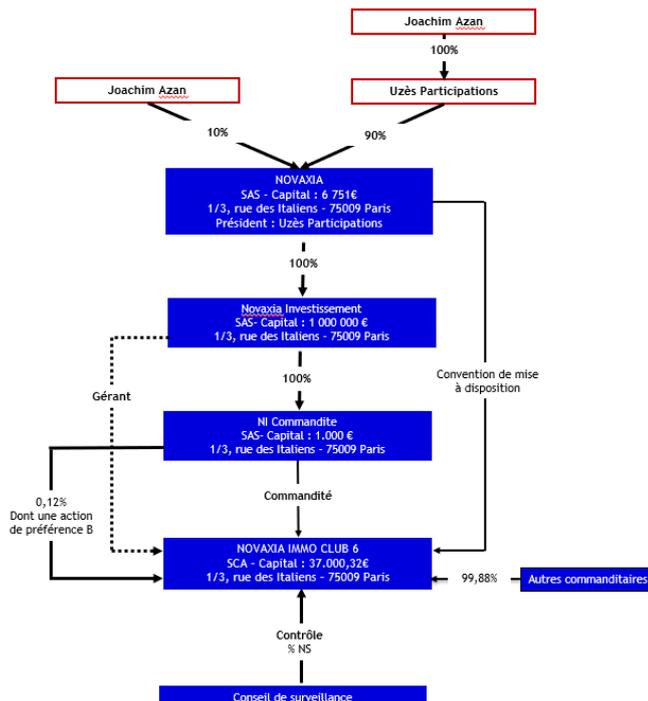
Ci-après l'organigramme :

(i) A la date du visa du Prospectus



Les pourcentages indiqués représentent la détention au capital et les droits de vote

(ii) tel qu'il serait composé à l'issue de l'Offre, dans l'hypothèse où l'intégralité des trente-et-un millions deux cent cinquante mille (31.250.000) d'Actions émises par la Société serait souscrite par les Investisseurs (les pourcentages indiqués s'entendent en capital et en droits de vote):



Les pourcentages indiqués représentent la détention au capital et les droits de vote

La Société tête de groupe est Novaxia. L'intégralité du capital de Novaxia est détenue par Uzès participation elle-même détenue et représenté par Monsieur Joachim Azan.

NI Commandite (i) est associé commandité de la Société, (ii) détient par ailleurs une (1) action de préférence de catégorie B émise par la Société lui conférant une préférence (une répartition inégale du dividende et du boni de liquidation) et (iii) dispose d'un avantage particulier (le

versement d'une quote-part de la plus-value en cas de rachat de ses propres actions par la Société). NI Commandite n'a pas vocation à souscrire les Actions qui sont offertes au public et n'a signé aucun engagement de souscription des Actions

L'intégralité du capital NI Commandite est détenue par Novaxia Investissement.

Enfin, Novaxia Investissement est le Gérant et la Société de Gestion de la Société. Le capital de Novaxia Investissement est entièrement détenu par Novaxia.

7. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT

7.1 SITUATION FINANCIERE

La Société ayant été constituée le 5 août 2019, elle ne dispose pas de données historiques lui permettant d'établir l'évolution de sa situation financière et le résultat des activités d'un exercice à l'autre et pour les périodes intermédiaires.

A la date de visa du Prospectus, cette situation n'a pas évolué significativement dans la mesure où seuls les frais de constitution ont été imputés à la Société depuis sa constitution. Ces frais de constitution et d'augmentation de capital supportés par la Société sont mentionnés au paragraphe 18.1.3 de la partie I (Annexe 1 du Règlement délégué (UE) n°2019/980 de la Commission) du Prospectus. Les méthodes comptables d'enregistrement de ces frais sont indiquées au paragraphe 18.1.2 de la partie I (Annexe 1 du Règlement délégué (UE) n°2019/980 de la Commission) du Prospectus.

7.1.1 Évaluation annuelle des actifs en portefeuille

Dans le cadre de la gestion d'actif, outre les évaluations réalisées par Novaxia Investissement elle-même, et conformément aux dispositions des articles L. 214-24-13 et suivants du CMF, un expert indépendant évoluera les actifs des FIA et par conséquent la valeur liquidative.

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

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

Le processus d'évaluation reposera sur un expert externe en évaluation, adhérent d'un ou de plusieurs organismes professionnels représentatifs, chargé d'évaluer les actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la Société, selon la méthode décrite au paragraphe 7.1.2 ci-dessous.

7.1.2 Méthode d'évaluation et de comptabilisation des actifs

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

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

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

- Méthode par le revenu (actifs existants essentiellement)

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

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

7.1.3 Actif net réévalué au 13 août 2019

Conformément aux règles de valorisation énoncées ci-dessus, l'actif net réévalué de la Société au 13 août 2019 est égal, à la date du Prospectus, à l'actif net comptable, soit 37.001,28 euros.

7.1.4 Evolution future probable des activités

La Société entend développer son activité conformément à la stratégie d'investissement décrite au paragraphe 5.4 de la Partie I (Annexe 1 du Règlement délégué (UE) 2019/980) du Prospectus.

7.2 RESULTAT D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE

La Société ayant été constituée le 5 août 2019, elle ne dispose pas de données historiques lui permettant d'établir des facteurs importants influant sur le revenu d'exploitation.

8. TRESORERIE ET CAPITAUX

8.1 CAPITAUX DE LA SOCIETE

Les capitaux propres de la Société se composent des capitaux propres existant à la création de la Société soit 37.000,32 euros.

8.2 SOURCE ET MONTANT DES FLUX DE TRESORERIE DE LA SOCIETE

A la date de rédaction du Prospectus, Le montant net de trésorerie de la Société s'élève à trente-sept mille euros et trente-deux centimes (37.000,32€). Ces disponibilités sont issues de l'apport du capital social par les associés fondateurs de la Société.

Les frais à la charge de l'Investisseur et les frais de fonctionnement et de gestion sont indiqués au paragraphe 18.1.3 de la partie I (Annexe 1 du Règlement délégué (UE) n°2019/980 de la Commission) du Prospectus.

8.3 INFORMATION SUR LES BESOINS DE FINANCEMENT ET LA STRUCTURE DE FINANCEMENT

Cf. paragraphes 1.1.4, 5.4.2 et 8.5 de la partie I (Annexe 1 du Règlement délégué (UE) n°2019/980 de la Commission) du Prospectus.

8.4 RESTRICTION A L'UTILISATION DES CAPITAUX AYANT INFLUE SENSIBLEMENT OU POUVANT INFLUER SENSIBLEMENT SUR LES ACTIVITES DE LA SOCIETE

Il n'existe pas de restriction à l'utilisation des capitaux par la Société autre que celles prévues au regard de la stratégie d'investissement de la Société décrits au paragraphe 5.4 de la partie I (Annexe 1 du Règlement délégué (UE) n°2019/980 de la Commission) du Prospectus.

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

Compte tenu de l'expérience du Groupe Novaxia, il est possible de considérer que les sommes souscrites au titre de l'Offre devraient permettre de financer le(s) projet(s) à concurrence de 15% à 100% environ, le solde étant financé le cas échéant par le recours à l'emprunt aux taux et conditions du marché dans les conditions mentionnées au paragraphe 5.4.2 de la partie I (Annexe 1 du Règlement délégué (UE) n°2019/980 de la Commission) du Prospectus et/ ou au moyen d'un co-investissement. La Société aura recours à l'emprunt essentiellement au travers des Sociétés Liées.

9. ENVIRONNEMENT REGLEMENTAIRE

Depuis son immatriculation, le 13 août 2019, la Société n'a réalisé aucune prise de participation.

Il n'existe pas de tendances récentes ou de changement significatif sur l'environnement réglementaire survenu entre la date de constitution de la Société et la date de visa du Prospectus.

10. INFORMATION SUR LES TENDANCES

10.1 PRINCIPALES TENDANCES ET CHANGEMENTS SIGNIFICATIFS DEPUIS LA FIN DU DERNIER EXERCICE

Depuis son immatriculation, le 13 août 2019, la Société n'a réalisé aucune prise de participation.

Il n'existe pas de tendances récentes ou de changement significatif de performance financière survenu entre la date de constitution de la Société et la date de visa du Prospectus.

10.2 EXISTENCE DE TOUTE TENDANCE CONNUE, INCERTITUDE OU DEMANDE OU TOUT ENGAGEMENT OU EVENEMENT RAISONNABLEMENT SUSCEPTIBLE D'INFLUER SENSIBLEMENT SUR LES PERSPECTIVES DE LA SOCIETE

L'évolution du marché et de l'environnement dans lequel se place la Société, et tels que décrits au paragraphe 5.6 de la partie I (Annexe 1 du Règlement délégué (UE) n°2019/980 de la Commission) du Prospectus, sont susceptibles d'influencer l'activité de la Société.

Les risques liés à cet environnement sont décrits au paragraphe 1.1 de la partie I (Annexe 1 du Règlement délégué (UE) n°2019/980 de la Commission) du Prospectus.

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

La Société étant à capital variable, les Investisseurs bénéficient d'un droit de retrait, dont les conditions et modalités sont décrits au paragraphe 5.4.3 de la partie I (Annexe 1 du Règlement délégué (UE) n°2019/980 de la Commission) du Prospectus.

En conséquence, l'attention des Investisseurs est attirée une nouvelle fois sur le fait que leur demande de retrait pourrait ne pas être intégralement exécutée, et que la liquidité de leurs titres n'est donc pas pleinement garantie (si les demandes de retrait sont globalement supérieures à 10% du montant du capital souscrit en n-1).

11. PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE

La Société n'a pas publié pas de prévision ou d'estimation du bénéfice.

12. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION, DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GENERALE

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

12.1 INFORMATION SUR LES ORGANES SOCIAUX

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

a.1) Composition de la Gérance

A la date du visa du Prospectus, la Société est dirigée par Novaxia Investissement, Gérant statutaire et Société de Gestion de la Société, représentée par son Président, Monsieur Nicolas Kert.

Comme à la section 6 de la partie I (Annexe 1 du Règlement délégué (UE) n°2019/980 de la Commission) du Prospectus, Novaxia Investissement est détenue à 100% par Novaxia, détenue et dirigée par Uzès participation représentée par Monsieur Joachim Azan. A la date du visa du Prospectus, Novaxia détient la quasi-totalité des actions émises par la Société (38.538 sur 38.542 actions).

Président de Novaxia Investissement, Nicolas Kert, 43 ans, dispose de près de 20 ans d'expérience au sein des plus grands groupes d'assurance et d'*asset management*. Titulaire d'un DESS d'ingénierie immobilière, il a d'abord occupé des fonctions d'analyste immobilier chez Generali Immobilier, avant de devenir Directeur de la gestion d'actifs chez Amundi Immobilier. Il a ensuite supervisé la gestion de fonds immobiliers destinés à la clientèle des particuliers au sein d'Amundi immobilier puis, dès 2016, chez Swiss Life REIM.

Nom	Adresse (pro)	Mandat /durée	Principales activités en dehors de la Société	Mandat exercés au cours des 5 dernières années
Monsieur Nicolas Kert	1/3 rue des Italiens – 75009 Paris	Représentant permanent de Novaxia Investissement (Président) Durée indéterminée	Président de Novaxia Investissement	Président de Novaxia Investissement

a.2) Composition du Conseil de Surveillance

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

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

Le Conseil de Surveillance est composé de :

Nom	Adresse (pro)	Mandat /durée	Principales activités en dehors de la Société	Mandat exercés au cours des 5 dernières années
Monsieur Christian Cléret	1/3 rue des Italiens – 75009 Paris	Membre du Conseil de surveillance Fin du mandat 31/12/2025	N/A	Président de Christian Cléret Conseil, president du conseil de Surveillance de NIO 6, Novaxia immo Avenir , Novaxia Immo Club 4, Novaxia Immo club 3; novaxia immo club, Novaxia hôtel invest, NIO 3 hôtel 1, NIO 3 hôtel 2, NIO 3 Immo 1, NIO 3 Immo 2, NIO 3 Immo 3, NIO 3 Immo 4, NIO 3 immo QSE, Novaxia Immo Club 5, Mandat immo 1 et mandate immo 2, Novaxia hôtel invest membre du conseil de surveillance de la SCPI NEO, Novaxia Immo

				Capital, member du comité exécutif de la foundation Palladio, administrateur de l'association des directeurs immobiliers
Monsieur Bruno Cossé	1/3 rue des Italiens – 75009 Paris	Membre du Conseil de surveillance Fin du mandat 31/12/2025	Secrétaire Général de Novaxia	Président du conseil de surveillance de NIO 5 AS 1, NIO 5 AS 2, NIO 5 AS 3, Construction durable 2017, impact social 2017, Mixité partage 2017, NIH Paris, NIH IDF, NIH CA, membre du conseil de surveillance Immo Club 3 Sélection, Novaxia Immo Capital, Novaxia Immo Club 4, Novaxia Immo Club 3, Novaxia Immo Club Novaxia Immo Opportunité 6, NIO 2 Immo 1, NIO 2 Immo 2, NIO 2 Immo 3, NIO 2 hôtel 1, NIO 2 hôtel 2, NIO 2 Hôtel 3, NIO 3 hôtel 1, NIO 3 hôtel 2, NIO 3 Immo 1, NIO 3 Immo 3 NIO 3 Immo 4, NIO 3 Immo QSE, Mandat Immo 1 et mandate immo 2, Directeur Général délégué de Novaxia Investissement
Madame Emmanuelle d'Assignies	1/3 rue des Italiens – 75009 Paris	Membre du Conseil de surveillance Fin du mandat 31/12/2025	Directrice Juridique de Novaxia	N/A.

Monsieur Christian Cléret (Président du Conseil de Surveillance) : Christian Cléret est diplômé de l'Ecole Polytechnique et de l'Ecole Nationale des Ponts et Chaussées. Après avoir exercé des fonctions au sein de Ministères ou encore des Aéroports de Paris, de 2007 à 2016, il dirige et développe Poste Immo, filiale immobilière du Groupe la Poste, et transforme profondément l'entreprise en l'ouvrant au marché.

Monsieur Bruno Cossé (Membre du Conseil de Surveillance) : Après une expérience de plus de 30 ans dans la finance et l'immobilier, successivement responsable du contrôle financier du consortium de réalisation et directeur général adjoint de STAM Europe, Bruno a rejoint Novaxia pour superviser, la recherche et la mise en place des financements. Bruno est membre du Comité exécutif de Novaxia et diplômé de l'IEP Paris, d'un Master de l'Université Paris-Dauphine et d'un MBA de New York University.

Madame Emmanuelle d'Assignies (Membre du Conseil de Surveillance) : Emmanuelle est titulaire du Master 2 professionnel Juriste d'entreprise de l'université de Lille 2 et du Master 2 Droit de la construction et de l'immobilier de l'université Paris 2 Panthéon Assas.

Avant de rejoindre Novaxia où elle exerce la fonction de directrice juridique, Emmanuelle a travaillé pendant 12 ans chez Amundi Immobilier où elle a exercé des fonctions de juriste corporate, regulatory et immobilier.

b) Associés commandités

Un associé commandité : NI Commandite.

c) Fondateurs

Du fait de sa forme sociale (commandite par actions), la Société comprend également plusieurs associés commanditaires, dont l'identité des fondateurs figure dans le tableau figurant au paragraphe 16.1 de la partie I Annexe 1 du Règlement délégué (UE) n°2019/980 de la Commission) du Prospectus, sans changement depuis la création de la Société.

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

La répartition du capital et des droits de vote entre les actionnaires est détaillée dans le tableau du paragraphe 16.1 de la partie I (Annexe 1 du Règlement délégué (UE) n°2019/980 de la Commission) du Prospectus.

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

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 l'associé commandité, ni son représentant, ni aucun des membres du Conseil de surveillance de la Société n'a fait l'objet au cours des cinq dernières années de condamnation pour fraude ou de sanction quelconque pour mauvaise gestion ou faute.

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

Ni le Gérant, ni son représentant, ni l'associé commandité, ni son représentant, ni aucun des membres du Conseil de Surveillance de la Société n'a été incriminé ou sanctionné publiquement et de manière officielle par des autorités statutaires ou réglementaires.

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

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

La Société pourra s'appuyer sur l'expérience et l'expertise du Groupe Novaxia (et en particulier celle de Novaxia Développement) pour toute prise de participation dans des sociétés immobilières ou acquisition d'immeubles. Le Groupe Novaxia apportera également son expertise dans le changement d'affectation, la gestion locative des immeubles occupés, la gestion et la commercialisation d'une opération immobilière.

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

Ces liens existant entre la Société et le Groupe Novaxia ainsi que leur communauté de personnes responsables est susceptible de présenter d'éventuels conflits d'intérêts potentiels. Afin de se

prémunir contre ces éventuels risques de conflits d'intérêts avec le Groupe Novaxia, ses actionnaires et dirigeants, les mesures suivantes sont mises en place :

- Toute convention passée avec le Groupe Novaxia doit être, le cas échéant, préalablement autorisée par le Conseil de Surveillance en vertu des dispositions de l'article L. 226-10 al. 3 du Code de commerce.
- Novaxia Investissement, en qualité de société de gestion, est chargée de la mise en œuvre de la politique de gestion des conflits d'intérêts avec les entités sous gestion et le Groupe Novaxia, notamment en termes de politique de sélection des immeubles et de co-investissement – étant précisé qu'en cas de co-investissement, l'investissement de la Société sera réalisé (i) *pari passu* avec les véhicules sous gestion notamment en termes de répartition des bénéfices. Par ailleurs, Novaxia Investissement respectera à tout moment (i) les règles de transferts de participations / actifs notamment entre fonds gérés par Novaxia Investissement, (ii) la politique de sélection des prestataires, conformément aux dispositions du Règlement de Déontologie et (iii) la politique de gestion des conflits d'intérêts avec les sociétés du Groupe Novaxia.

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

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

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

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

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

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

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

13.REMUNERATIONS ET AVANTAGES

13.1 REMUNERATIONS ET AVANTAGES EN NATURE DES MEMBRES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE LA DIRECTION GENERALE

En sa qualité de Gérant et de Société de Gestion de la Société, Novaxia Investissement perçoit une rémunération annuelle fixée à trois pour cent (3%) Hors Taxes (soit 3,6% TTC, dont 1,2% reversés aux distributeurs, conformément aux précisions apportées dans le premier tableau des frais figurant au paragraphe 18.1.3 ci-après) du prix de souscription des actions (prix nominal des actions et prime d'émission), diminué des rachats et/ou remboursements d'actions (en cas de

retrait d'un actionnaire). Cette rémunération sera établie à la fin de chaque trimestre, le cas échéant *pro rata temporis* (cf. article 16 des Statuts de la Société).

Par ailleurs, Novaxia Investissement (i) détient une (1) action de préférence de catégorie B émise par la Société lui conférant une préférence (une répartition inégalitaire du dividende et du boni de liquidation) et (ii) dispose d'un avantage particulier (le versement d'une quote-part de la plus-value en cas de rachat de ses propres actions par la Société).

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

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

13.2 SOMMES PROVISIONNEES OU CONSTATEES PAR LA SOCIETE AUX FINS DE VERSEMENT DE PENSIONS, DE RETRAITES OU D'AUTRES AVANTAGES AU PROFIT DES MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE LA DIRECTION GENERALE

Aucune provision n'a été constituée à ce titre.

14. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

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

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

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

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

14.2 CONTRATS ENTRE LES MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION, DE LA DIRECTION GENERALE ET LA SOCIETE

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

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

14.3 COMITES D'AUDIT ET DE REMUNERATION

Il n'existe pas, à la date de visa du Prospectus, de comité d'audit ou de rémunération dans la Société.

14.4 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

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

Du fait de la taille actuelle de la Société, celle-ci ne considère pas l'application de ces recommandations comme essentielles ni pertinentes à ce stade.

Toutefois, la Société envisage, lorsqu'elle aura acquis une taille suffisante, de se conformer progressivement aux règles établies par le Code de gouvernement d'entreprise publié par Middledent en décembre 2009 (et mis à jour en décembre 2016).

15. SALARIES

15.1 NOMBRE DE SALARIES

A la date d'enregistrement du présent document, la Société ne compte aucun salarié.

15.2 PARTICIPATIONS ET STOCKS OPTIONS DETENUES PAR LES MEMBRES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE LA DIRECTION GENERALE

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

Gérant / membres du Conseil de surveillance	Nombre d'Actions détenues dans la Société	% du capital social et des droits de vote
Novaxia Investissement, Gérant	0	NS
Monsieur Christian Cléret, Président du Conseil de Surveillance	1	NS
Monsieur Bruno Cossé, membre du Conseil de Surveillance	1	NS
Madame Emmanuelle d'Assignies, membre du Conseil de Surveillance	1	NS

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

16. PRINCIPAUX ASSOCIÉS COMMANDITAIRES

16.1 REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE

Le tableau ci-dessous présente la liste des associés commanditaires de la Société, à la date d'enregistrement du Prospectus :

Associés commanditaires	Nombre d'actions détenues	% de détention en capital et droits de vote
NI Commandite (associé fondateur)	38.539 (dont 1 action de préférence B)	99,99%
Madame Emmanuelle d'Assignies (associé fondateur)	1	NS
Monsieur Christian Cléret (associé fondateur)	1	NS
Monsieur Bruno Cossé (associé fondateur)	1	NS
Total	38.542	100%

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

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

16.2 DROITS DE VOTE DES PRINCIPAUX ASSOCIÉS COMMANDITAIRES

Chaque action détenue dans la Société donne droit à une voix au sein des assemblées générales d'associés commanditaires. En conséquence, les associés commanditaires dont la liste figure dans le tableau au paragraphe 16.1 de la partie I (Annexe 1 du Règlement délégué (UE) n°2019/980 de la Commission) du Prospectus disposent tous d'un nombre de droits de vote proportionnels au nombre d'actions qu'ils détiennent.

16.3 CONTROLE DE LA SOCIETE

Pour les besoins de la constitution de la Société :

- NI Commandite (détenue à 100% par Novaxia Investissement) est associé commandité unique et a souscrit 99.9% du capital et des droits de vote de la Société.
- Novaxia Investissement (détenue à 100% par Novaxia) a été nommé Gérant statutaire de la Société.

La Société est contrôlée comme décrit ci-dessus ; toutefois, la Société estime que le risque que le contrôle soit exercé de manière abusive est limité, dans la mesure où :

- Le contrôle de NI Commandite sur la Société devrait être temporaire. En effet, la participation de NI Commandite a vocation à être diluée du fait de l'Offre (sa participation serait ramenée à 0,12 % en cas de souscription par les Investisseurs de l'intégralité des trente-et-un millions deux cent cinquante mille (31.250.000) Actions objet de l'Offre et à 1,52% dans le cas où le seuil de viabilité de deux millions cinq cent mille (2.500.000) Actions serait atteint mais pas dépassé). A l'issue de l'Offre et dans cette hypothèse, aucune personne physique ou morale ne détiendra directement ou indirectement la majorité du capital de la Société ; et
- Le Conseil de surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la Société et signale s'il y a lieu, dans le rapport qu'il adresse chaque année à l'assemblée générale ordinaire annuelle des associés commanditaires, les irrégularités et inexactitudes relevées dans les comptes de l'exercice et dans la gestion de la Société. Le Conseil de Surveillance peut également convoquer l'assemblée générale des associés commanditaires et donne son autorisation préalable aux conventions réglementées. Il est toutefois rappelé qu'en cas de partage des voix, celle du président du conseil de surveillance de la Société (qui est aussi président du conseil de surveillance d'autres sociétés du groupe Novaxia Investissement) dispose d'une voix prépondérante.

La Société étant à capital variable, les actionnaires ne bénéficient pas d'un droit préférentiel de souscription lors de l'émission d'actions nouvelles décidées par la gérance en application de la clause statutaire de variabilité du capital social (c'est-à-dire en cas d'augmentation de capital entre le capital plancher fixé à 37.000 euros et le capital autorisé fixé à 120.000.000 euros). Par ailleurs, il n'y a pas de limitation de souscription, dans la limite également du capital autorisé.

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

16.4 ACCORDS POUVANT ENTRAINER UN CHANGEMENT DE CONTROLE

Il n'existe pas, à la date de visa du Prospectus, d'accord dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de contrôle de la Société.

17. TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIEES

A l'exception de NI Commandite, les associés fondateurs de la Société sont dirigeants ou membre du Conseil de Surveillance de la Société.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La Société ayant été créée le 5 août 2019 et immatriculée le 13 août 2019 suivant, celle-ci ne dispose pas de comptes historiques. Le bilan d'ouverture de la Société reproduit ci-après ne reflète pas la situation financière, le patrimoine ou les résultats de la Société tels qu'ils seront.

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

18.1.1 Bilan d'ouverture de la Société

ACTIF		PASSIF	
Situation au 13 août 2019	Eur	Situation au 13 août 2019	Eur
Immobilisations incorporelles	0	CAPITAUX PROPRES	
Immobilisations corporelles	0	Capital social	37.000,32
Immobilisations financières	0	Emission de titres participatifs	0,96
ACTIF IMMOBILISE	0	Fournisseurs	0
ACTIF CIRCULANT		TOTAL PASSIF	37.001,28
Autres créances	0,96		
Disponibilités	37.000,32		
TOTAL ACTIF	37.001,28		

18.1.2 Règles et méthodes comptables

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

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

18.1.3 Autres éléments d'information

Composition du capital social : le capital social, au 5 août 2019 était de trente-sept mille euros et trente-deux centimes (37.000,32€) et était composé de trente-huit mille cinq cent quarante-un (38.541) Actions ordinaires et d'une action de préférence de catégorie « B » d'une valeur nominale de quatre-vingt-seize centimes d'euro (0,96€).

La Société a été immatriculée le 13 août 2019. La clôture du premier exercice a été fixée au 31 décembre 2020.

18.1.3.1 Commissionnement de commercialisation

Lors de la souscription par un Investisseur des Actions, la Société verse 6% maximum du montant souscrit à Novaxia Investissement ayant mis en relation l'Investisseur et la Société.

La Société doit supporter les frais de constitution et d'augmentation de capital (avocats, rapport des contrôleurs légaux, frais juridiques, etc.) estimés à cent vingt-deux mille huit cent vingt euros (122.820€) TTC et de publicité (plaquettes, site Internet, etc.) estimés à cent quatre-vingt mille

euros (180.000€) TTC, puis payer chaque année des frais de fonctionnement récurrents (hors frais de gestion, de distribution de dividendes aux Investisseurs), notamment aux avocats, au commissaire aux comptes, au comptable et à la compagnie d'assurance, aux membres du conseil (jetons de présence) estimés à un montant de quatre-vingt-un mille sept cent vingt euros (81.720€). La Société doit également supporter des frais de dépositaire estimés à 0,072% TTC du montant des souscriptions par an. En outre, des frais et charges liés à l'emprunt seront supportés en fonction des taux et conditions fixés par le marché et du montant emprunté.

18.1.3.2 Présentation, par types de frais et commissions répartis en catégories agrégées, des règles de plafonnement de ces frais et commissions, en proportion du montant des souscriptions initiales totales ainsi que des règles exactes de calcul ou de plafonnement, selon d'autres assiettes

Frais de fonctionnement et de gestion de la Société

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

Catégorie agrégée de frais, telle que définie à l'article D. 214-80-1 du CMF	Description du type de frais prélevés	Règle de plafonnement de ces frais et commissions, en proportion du montant des souscriptions initiales totales, en moyenne annuelle non actualisée sur l'ensemble de la durée de l'investissement		Règles exactes de calcul ou de plafonnement, en fonction d'autres assiettes que le montant des souscriptions initiales			Destinataire des frais distributeurs : distributeur ou gestionnaire
		Taux	Description complémentaire	Assiette	Taux ou barème	Description complémentaire	
Droits d'entrée et de sortie	Frais de commercialisation versés au gestionnaire	0,143%	Ce taux TTC est annualisé sur 7 ans pour le calcul du TFAM	Montant des souscriptions	1%	Ce taux n'est prélevé qu'une seule fois au moment de la souscription	Gestionnaire
	Frais de commercialisation versés aux Distributeurs	0,714%	Ce taux TTC est annualisé sur 7 ans pour le calcul du TFAM	Montant des souscriptions	5%	Ce taux n'est prélevé qu'une seule fois au moment de la souscription	Distributeurs
Frais de gestion et de fonctionnement	Rémunération du Gérant	2,4%	Ce taux est annuel TTC ¹ et s'étale sur toute la durée de vie de la Société	Montant des souscriptions	2,4%	Ce taux est annuel TTC.	Gestionnaire
	Rémunération récurrente du Distributeur	1,2%	Ce taux est annuel TTC ¹ et s'étale sur toute la durée de	Montant des souscriptions	1,2%	Ce taux est annuel TTC.	Distributeurs

			vie de la Société				
	Rémunération du Dépositaire du CAC, jetons de présence et frais divers	0,272%	Ce taux est annuel TTC ¹ et s'étale sur toute la durée de vie de la Société	Montant fixe ² - sauf rémunération du Dépositaire qui dépend du montant des souscriptions	0,275%	Ce taux est annuel TTC.	Gestionnaire
Frais de constitution	Frais liés à la constitution de la Société (frais juridique, frais de marketing, formalités)	0,144%	Ce taux est annuel TTC ¹ et s'étale sur toute la durée de vie de la Société	Montant fixe ²	0,930% HT (soit 0.996% TTC)	Ce taux TTC et n'est prélevé qu'une seule fois au moment de la souscription	Autre
Frais de fonctionnement non récurrents liés à l'acquisition, au suivi et la cession des participations	Frais liés à aux investissements de la Société (frais d'audit, frais juridiques, droits d'enregistrement)	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
Frais de gestion indirects	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant

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

² Ces frais sont fixes et ne dépendent pas du montant de la collecte.

18.1.3.3 Répartition des taux de frais annuels moyens (TFAM) maximaux gestionnaire et distributeur par catégories agrégées de frais

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

Le Taux de Frais Annuel Moyen (« **TFAM** ») gestionnaire et distributeur supporté par l'Investisseur est égal au ratio, calculé en moyenne annuelle, entre (i) le total des frais et commissions prélevés au titre d'une durée d'investissement de sept (7) années et (ii) le montant maximal des souscriptions initiales totales. Le tableau ci-après présente les valeurs maximales que peuvent atteindre les décompositions, entre gestionnaire et distributeur de ce TFAM.

Catégorie agrégée de frais	Taux maximaux de frais annuels moyens (TFAM maximum)	
	TFAM gestionnaire et distributeur	Dont TFAM distributeur maximum
Droits d'entrée	0,857%	0,714%

Frais récurrents de gestion et de fonctionnement	3,872% ⁹	1,20%
Frais de constitution ¹⁰	0,144% ¹¹	Néant
Frais de fonctionnement non récurrents liés à l'acquisition, au suivi et la cession des participations	Néant	Néant
Frais de gestion indirects	Néant	Néant
Total TTC	4,873% = Valeur du TFAM gestionnaire et distributeur maximal	1,914% - Valeur du TFAM distributeur maximal

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

18.1.3.4 Modalités spécifiques de partage de la plus-value (« carried interest »)

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

La plus-value réalisée par la Société, après (i) remboursement du versement initial des Investisseurs (nominal) et (ii) paiement d'un intérêt annuel de 6% aux Investisseurs, sera partagée entre les Investisseurs et NI Commandite respectivement à hauteur de 80% – 20%.

18.1.3.5 Comparaison normalisée, selon trois scénarii de performance, entre le montant des titres de capital ordinaires souscrits par l'Investisseur, les frais de gestion et de distribution et le coût pour l'Investisseur du « carried interest »

Scénarii de performance (évolution du montant des Actions ordinaires souscrites depuis la souscription, en % de la valeur initiale)	Montants totaux, sur une durée de 7 ans de la Société, pour un montant initial des Actions ordinaires souscrites de 1.000 € ¹² dans la Société			
	Montant initial des Actions souscrites	Total des frais de gestion et de distribution (hors droits d'entrée) ¹³	Impact du «carried interest »	Total des distributions au bénéfice de l'Investisseurs d'Actions lors de la liquidation (nettes de frais)
Scénario pessimiste : 50%	1.000 €	281 €	0 €	219 €
Scénario moyen : 150%	1.000 €	281 €	0 €	1.219 €
Scénario optimiste : 250%	1.000 €	281 €	143 €	2.076 €

⁹ 0,272% de ces frais ne sont pas destinés au gestionnaire ou aux distributeurs mais à d'autres fournisseurs

¹⁰ Ces frais sont fixes et ne dépendent pas du montant de la collecte

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

¹² Montant des Actions ordinaires souscrites par l'Investisseur après déduction des droits d'entrée.

¹³ Ces frais correspondent à l'ensemble des frais de gestion et de fonctionnement et des frais de constitution (hors droits d'entrée).

Attention, les scénarii ne sont donnés qu'à titre indicatif et leur présentation ne constitue en aucun cas une garantie sur leur réalisation effective. Ils résultent d'une simulation réalisée selon les normes réglementaires prévues à l'article 5 de l'arrêté du 10 avril 2012 pris pour l'application du décret n° 2012-465 en date 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 CGI.

Exemple dans le cas où l'investisseur souscrit 1.000 euros d'Actions ordinaires (après déduction des droits d'entrée) avec un scénario de performance moyen à 150% :

- Valorisation au terme de l'investissement est de $1.000 \times 150\% = 1.500 \text{ €}$
- Performance avant *carried* : $1.500 - 281 = 1.219 \text{ €}$
 - o Plus-value réalisée : $1.219 - 1.000 = 219 \text{ €}$

Le *carried interest* ne se déclenche pas puisque le TRI de 6% n'est pas atteint

Au terme du délai de 7 ans, l'Investisseur va récupérer 1.219 euros net de frais (dans l'hypothèse d'un scénario de performance moyen à 150%) alors qu'il avait souscrit 1.000 euros d'Actions ordinaires soit un gain de 219 euros.

Exemple dans le cas où l'investisseur souscrit 1.000 euros d'Actions ordinaires (après déduction des droits d'entrée) avec un scénario de performance optimiste à 250% :

- Valorisation au terme de l'investissement est de $1.000 \times 250\% = 2.500 \text{ €}$
- Calcul du *carried interest* net de frais au-delà de 6% de TRI :
 - o Performance avant *carried interest* : $2.500 - 281 = 2.219 \text{ €}$
 - o Plus-value réalisée au-delà de 6% : $2.219 - 1.504 = 715 \text{ €}$
 - o *Carried interest* : $715 \times 20\% = 143 \text{ €}$

Total des distributions = $2.500 - 281 - 143$ (*carried interest*)

Au terme du délai de 7 ans, l'Investisseur va récupérer 2.076 euros net de frais (dans l'hypothèse d'un scénario de performance optimiste à 250%) alors qu'il avait souscrit 1.000 euros d'Actions ordinaires soit un gain de 1.076 euros.

18.1.4 Date des dernières informations financières

La Société ayant été immatriculée le 13 août 2019, elle ne dispose pas à la date de rédaction du Prospectus d'autres informations financières que le bilan d'ouverture présenté au paragraphe 18.1.1 de la partie I (Annexe 1 du Règlement délégué (UE) n°2019/980 de la Commission) du Prospectus.

18.2 INFORMATIONS FINANCIERES INTERMEDIAIRES ET AUTRES

La Société ayant été constituée le 5 août 2019 et immatriculée le 13 août suivant, elle ne dispose pas à la date de rédaction du Prospectus d'autres informations financières que le bilan d'ouverture présenté au paragraphe 18.1.1 de la partie I (Annexe 1 du Règlement délégué (UE) n°2019/980 de la Commission) du Prospectus.

18.3 AUDIT DES INFORMATIONS FINANCIERES ANNUELLES HISTORIQUES

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

Le rapport du commissaire aux comptes sur le bilan d'ouverture de la Société est disponible au paragraphe 2.4 de la partie I (Annexe 1 du Règlement délégué (UE) de la Commission) du Prospectus.

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

Le rapport du commissaire chargé de vérifier l'actif et le passif est disponible au paragraphe 2.5 de la partie I (Annexe 1 du Règlement délégué (UE) de la Commission) du Prospectus.

18.4 INFORMATIONS FINANCIERES PRO-FORMA

La Société n'a pas établi d'informations financières pro forma.

18.5 POLITIQUE EN MATIERE DE DIVIDENDES

La Société ayant été créée le 5 août 2019 et immatriculée le 13 août suivant, aucun dividende n'a encore été versé.

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

Lorsque la Société dégage un bénéfice distribuable, les associés, réunis en assemblée générale, peuvent s'ils le souhaitent décider de distribuer des dividendes, en respectant en ce cas l'affectation prioritaire définie dans les Statuts de la Société, comme suit :

- **Rang 1** : le dividende est 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 reçu leurs parts ;
- **Rang 2** : s'il existe un solde (le « **Solde 2** »), ce Solde 2 est 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 maximum de six pour cent (6%) capitalisé calculé sur la période courant, pour chaque souscription, entre la date de constatation par le Gérant de l'augmentation de capital y afférente (intervenant à la clôture de l'Offre) et la date de décision de distribution, sur la base :
 - du prix nominal 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 six pour cent (6%) sera calculé en prenant en compte la période entre la date de constatation par le Gérant de l'augmentation de capital y afférente 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 3** : s'il existe un solde après paiement des Rang 1 et Rang 2 (le « **Solde 3** ») ce Solde 3 sera réparti selon les ordres de priorité suivants :
 - l'action de préférence confère à son titulaire le droit de percevoir 20% du Solde 3 ;
 - l'ensemble des actions ordinaires et les parts conféreront à leurs titulaires le droit de percevoir 80% du Solde. La répartition de cette somme entre ces titulaires se fera au prorata du nombre de titre(s) que chacun d'entre eux possèdera à la date de la décision de distribution concernée, le terme « titres » s'entendant des actions ordinaires et des parts respectivement détenues par chacun d'eux.

18.6 PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE

Depuis la date de création de la Société, aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage n'a été engagée à l'encontre de la Société.

A la connaissance de la Société, 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 la Société et du Groupe Novaxia à la date du Prospectus.

18.7 CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE DE LA SOCIETE

Les informations financières contenues dans le Prospectus n'ont connu aucun changement significatif depuis la date de constitution de la Société.

19. INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES

19.1 CAPITAL SOCIAL

19.1.1 Montant du capital social

A la date d'enregistrement du Prospectus, le capital souscrit de la Société s'élève à de trente-sept mille euros et trente-deux centimes (37.000,32 €) divisé en trente-huit mille cinq cent quarante-un (38.541) Actions ordinaires et une action de préférence de catégorie B de 0,96 euro chacune, intégralement libérées.

19.1.2 Titres non représentatifs du capital

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

19.1.3 Actions détenues par la Société ou pour son compte

A la date de visa du Prospectus, la Société ne détient aucune de ses propres Actions et aucune action de la Société n'est détenue par un tiers pour son compte.

19.1.4 Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription

N/A.

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

La Société étant à capital variable, les actionnaires ne bénéficient pas d'un droit préférentiel de souscription lors de l'émission d'actions nouvelles décidées par la gérance en application de la clause statutaire de variabilité du capital social (c'est-à-dire en cas d'augmentation de capital entre le capital plancher fixé à 37.000 euros et le capital autorisé fixé à 120.000.000 euros). Par ailleurs, il n'y a pas de limitation de souscription, dans la limite également du capital autorisé.

Les Statuts ne contiennent pas de clause d'agrément des nouveaux actionnaires.

Ils contiennent, sous certaines conditions et modalités, un droit de retrait du fait de la variabilité du capital social.

19.1.6 Informations relatives au capital de la Société du groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option

Sans objet

19.1.7 Historique du capital social

La Société a été créée le 5 août 2019, avec un capital initial de trente-sept mille euros et trente-deux centimes (37.000,32€) divisé en trente-huit mille cinq cent quarante-deux (38.542) actions dont trente-huit mille cinq cent quarante-un (38.541) actions ordinaires et 1 action de préférence de catégorie B, toutes entièrement libérées.

Depuis sa constitution, la Société n'a procédé à aucune modification de son capital social.

Par une décision en date du 2 septembre 2019, le Gérant a décidé l'émission de trente-et-un millions deux cent cinquante mille (31.250.000) Actions permettant, après souscription de l'intégralité des Actions émises, de porter le capital social de la Société de trente-sept mille euros et trente-deux centimes (37.000,32€) à trente millions trente-sept mille euros et trente-deux centimes (30.037.000,32€) au maximum.

19.2 ACTE CONSTITUTIF ET STATUTS

19.2.1 Objet social

Conformément à l'article 5 des Statuts, la Société a pour objet, en France ou à l'étranger :

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

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

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

Les Actions ordinaires sont toutes émises en la forme nominative.

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

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

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

Dans l'hypothèse d'une libération non intégrale des actions au moment de la souscription, les sommes 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.

Les Actions ont droit aux (i) distributions de dividendes/réserves, au (ii) boni de liquidation ou au prix de rachat des Actions en cas de rachat de ses propres actions par la Société, qui seront répartis dans les conditions exposées aux « modalités spécifiques de partage de la plus-value (« carried interest ») » du paragraphe 18.1.3.4 de la partie I (Annexe 1 du Règlement délégué (UE) n°2019/980 de la Commission) du Prospectus.

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

Par ailleurs, les associés commanditaires disposent d'un droit retrait par anticipation (à tout moment) avant le terme de la Société. Le retrait ne prend juridiquement effet qu'à la date de remboursement de l'associé commanditaire par la Société. Ce droit de retrait est encadré par les Statuts de la Société selon les modalités exposées au paragraphe 5.4.3 de la partie I (Annexe 1 du Règlement délégué (UE) n°2019/980 de la Commission) du Prospectus. En outre, en application du troisième alinéa de l'article L. 231-6 du Code de commerce, l'associé qui se retire (ou qui est exclu) de la Société restera tenu pendant cinq ans envers les associés et envers les tiers de toutes les obligations existantes au moment de son retrait. Sa responsabilité ne pourra cependant excéder le montant de ses apports au capital social (c'est-à-dire la valeur de souscription de ses actions). Concrètement, en cas de défaut de paiement de la Société, les créanciers sociaux ou ses actionnaires ont la faculté de demander aux associés qui se sont retirés (ou qui ont été exclus) depuis moins de 5 ans le remboursement des dettes sociales existant au jour de leur retrait (ou exclusion), à concurrence au maximum de leurs apports. Cette disposition légale vise à compenser la liberté de réduction du capital social, les sociétés à capital fixe étant soumises pour toutes réductions de capital non motivées par des pertes à des obligations déclaratives ouvrant un délai d'opposition des créanciers sociaux.

L'action de préférence de catégorie B confèrera à son titulaire un droit de préférence sur les Actions ordinaires et les Parts dans le cadre d'une décision des associés de procéder à une distribution de dividendes, selon la répartition et les modalités décrites au paragraphe 18.5 du Prospectus. En cas de dissolution de la Société, le boni de liquidation sera réparti dans les mêmes conditions.

Les droits attachés à l'action de préférence ont fait l'objet d'un rapport du commissaire aux avantages particuliers à la création. Ils ne peuvent être modifiés ou supprimés (par quelque moyen que ce soit) que dans le cadre d'une assemblée spéciale.

19.2.4 Disposition statutaire ou autre ayant pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle de la Société

Il n'existe pas de disposition statutaire ou autre ayant pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle de la Société.

20. CONTRATS IMPORTANTS

A ce jour, la Société n'a pas conclu de contrat lui conférant une obligation ou un engagement important, autre que ceux signés dans le cadre normal de ses affaires.

Les relations convenues entre la Société et Novaxia Investissement sont détaillées aux paragraphes 5.1.1, 12.2, 17 et 21 de la partie I (Annexe 1 du Règlement délégué (UE) n°2019/980 de la Commission) du Prospectus.

La Société pourrait, dans le cadre des projets, conclure des contrats avec des sociétés du Groupe Novaxia, notamment avec Novaxia Développement s'agissant des contrats conclus pour (i) la recherche d'actifs (ii) la conception et la réalisation de projets et (iii) la commercialisation (cf. paragraphe 14.2 de la partie I, Annexe 1 du Règlement délégué (UE) n°2019/980 de la Commission du Prospectus), et s'agissant d'éventuels co-investissements.

21. DOCUMENTS DISPONIBLES

Des exemplaires du Prospectus sont disponibles sans frais auprès de la Société et sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers (<http://www.amf-france.org>).

L'ensemble des documents juridiques et financiers relatifs à la Société et devant être mis à disposition des associés commanditaires peut être consulté au siège social de la Société.

1. La Société de Gestion publiera par ailleurs sur son site (www.novaxia-invest.fr) et/ou par emails aux Investisseurs les informations suivantes :

- au plus tard le 6 janvier 2020 un communiqué relatif à l'atteinte du seuil de deux millions quatre cent mille (2.400.000) euros de souscriptions d'Actions ;
- le résultat de l'offre ;
- les communiqués sur les faits nouveaux importants de nature à impacter de façon significative la valeur des Actions de la Société ou d'avoir un impact sur l'Offre.

2. La Société de Gestion rend disponible le rapport annuel de la Société au plus tard dans les six (6) mois après la fin de chaque exercice. Il est fourni aux Investisseurs sur demande. Ce rapport annuel contient :

- le rapport de gestion ;
- les documents de synthèse définis par le plan comptable y compris la certification délivrée par le commissaire aux comptes ;
- tout changement substantiel, au sens de l'article 106 du règlement délégué (UE) n°231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012, dans les informations visées à l'article 3 de l'instruction 2014-02 de l'AMF intervenu au cours de l'exercice sur lequel porte le rapport ;
- le montant total des rémunérations pour l'exercice, ventilé en rémunérations fixes et rémunérations variables, versées par la Société de Gestion à son personnel, et le nombre de bénéficiaires, et, le cas échéant, l'intéressement aux plus-values (*carried interest*) versé par la Société ;
- le montant agrégé des rémunérations, ventilé entre les cadres supérieurs et les membres du personnel de la Société de Gestion dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque de la Société.

Les données comptables contenues dans le rapport annuel sont établies conformément aux normes comptables françaises et aux règles comptables établies dans le règlement ou dans les Statuts de la Société. Le rapport délivré par le commissaire aux comptes et, le cas échéant, ses réserves sont reproduits intégralement dans le rapport annuel.

Les informations visées aux paragraphes IV et V de l'article 421-34 du règlement général de l'AMF seront mentionnées dans le rapport annuel de la Société.

3. Certains documents seront enfin adressés à chaque Investisseur :

- dans les mêmes délais que ceux prévus par la réglementation pour la mise à disposition du rapport annuel de la Société de Gestion ou toute personne à laquelle cette dernière aura confié cette mission, adressera à chacun des Investisseurs une lettre d'information annuelle sur les frais.

Toute demande d'information relative à la Société peut être adressée à :

Novaxia Investissement
1/3 rue des Italiens – 75009 Paris

II. NOTE RELATIVE AUX VALEURS MOBILIÈRES POUR LES TITRES DE CAPITAL - ANNEXE 11 DU REGLEMENT DELEGUE (UE) N° 2019/980 DE LA COMMISSION

1. FACTEURS DE RISQUE

1.1 Risques liés à l'investissement en capital

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

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

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

1.2 Risque lié à l'illiquidité des actions

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

L'Investisseur peut toutefois librement céder ses actions, sans agrément, et exercer, sous certaines conditions, un droit de retrait statutaire.

Les conditions et modalités du droit de retrait ainsi que le financement par la Société des demandes de retrait sont décrits au paragraphe 5.4.3 de la partie I (Annexe 1 du Règlement délégué (UE) n°2019/980 de la Commission) du Prospectus.

L'attention des Investisseurs est attirée sur le fait que leur demande de retrait pourrait (i) ne pas être intégralement exécutée ou (ii) exécutée qu'à la liquidation de la Société. Ainsi, la liquidité de leurs titres n'est pas pleinement garantie (si les demandes de retrait sont globalement supérieures à 10% du montant du capital souscrit en n-1). La Société disposera d'un Fonds de Réserve destinée à permettre aux Investisseurs de mettre en œuvre leur droit de retrait.

En outre, en cas de retrait anticipé, les Actions seront remboursées à concurrence de 90% de la dernière valeur liquidative précédant la date de remboursement (la valeur liquidative pouvant être inférieure à la valeur nominale), au prorata de la quote-part du capital qu'elles représentent.

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

1.3 Risque de dilution des participations des Investisseurs

Il existe un risque de dilution des Investisseurs, la durée de la souscription pourrait avoir pour effet de diluer les actionnaires ayant souscrit leurs titres en début de période de souscription. Par ailleurs, les Investisseurs ne disposent ainsi d'aucune garantie de non dilution au capital, dans le cadre d'augmentations de capital ultérieures.

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

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

L'associé qui se retire de la Société restera tenu pendant cinq ans envers les associés et envers les tiers, de toutes les obligations existantes au moment de son retrait (article L. 231-6 alinéa du Code de commerce), apprécié à la date de son remboursement.

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

1.5 Risque lié à l'insuffisance des souscriptions et à l'annulation de l'offre

Le capital de la Société étant variable, le montant du capital social souscrit dans le cadre de l'Offre pourra être inférieur au montant initialement prévu de trente (30) millions d'euros.

Si les souscriptions dans le cadre de l'Offre devaient porter sur un nombre inférieur à deux millions cinq cent mille (2.500.000) Actions, soit un produit brut de l'Offre inférieur à deux millions quatre cent mille (2.400.000) euros au plus tard 6 janvier 2020, l'Offre serait annulée. En effet, la Société considère qu'elle ne serait pas en mesure de mettre en œuvre sa stratégie d'investissement. Chaque Investisseur se verra rembourser le montant de la souscription qu'il aura versé sur le compte séquestre.

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

2. PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITE COMPETENTE

2.1 PERSONNES RESPONSABLES DES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE PROSPECTUS

Se référer au paragraphe 2.1 de la partie I (Annexe 1 du Règlement délégué (UE) n°2019/980 de la Commission) du Prospectus.

2.2 DECLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES DES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE PROSPECTUS

Une déclaration est disponible au paragraphe 2.2 de la partie I (Annexe 1 du Règlement délégué (UE) n°2019/980 de la Commission) du Prospectus.

2.3 DECLARATION D'APPROBATION DU PROSPECTUS PAR L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Une déclaration est disponible au paragraphe 2.8 de la partie I (Annexe 1 du Règlement délégué (UE) n°2019/980 de la Commission) du Prospectus.

3. INFORMATIONS ESSENTIELLES

3.1 DECLARATION SUR LE FONDS DE ROULEMENT NET

La Société atteste que, de son point de vue et compte tenu de l'engagement de Novaxia Investissement d'avancer le cas échéant, à titre gratuit, et contre remboursement, le paiement des frais supportés par la Société et ses Sociétés Liées avant la date de clôture de l'Offre, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations actuelles ainsi qu'au cours des douze prochains mois.

Cette avance de Novaxia Investissement couvre l'ensemble des frais de constitution et d'augmentation de capital, de fonctionnement récurrents et de gestion, soit un million quatre cent soixante et quatre mille cinq cent quarante (1.464.540) euros.

3.2 CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT

Le montant des capitaux propres de la Société est égal au montant du capital social souscrit à ce jour (37.000,32 euros) et à la somme versée au titre de la souscription de la part du commandité (0,96 euro). Il s'élève donc à 37.001,28 euros.

3.3 INTERET DES PERSONNES PHYSIQUES ET MORALES PARTICIPANT A L'OFFRE PROPOSEE PAR LA SOCIETE

3.3.1 Intérêt pour Novaxia Investissement

Les conditions financières de son intervention figurent au paragraphe 18.1.3 de la partie I (Annexe 1 du Règlement délégué (UE) n°2019/980 de la Commission) du Prospectus ci-avant.

Par ailleurs, Novaxia Investissement a un intérêt lié à celui des Investisseurs compte tenu de l'avantage dont dispose NI Commandite (détenue par Novaxia Investissement), titulaire d'une action de préférence de catégorie B lui conférant une préférence dans la répartition des sommes distribuées. En effet, il est rappelé que les Statuts de la Société prévoient une répartition inégalitaire du dividende entre associés, celui-ci est en effet réparti dans les conditions exposées aux « modalités spécifiques de partage de la plus-value (« carried interest ») » du paragraphe

18.1.3.4 de la partie I (Annexe 1 du Règlement délégué (UE) n°2019/980 de la Commission) du Prospectus.

Des dispositions similaires s'appliquent de la même manière à la répartition entre les associés du boni de liquidation en cas de liquidation de la Société, ainsi que sur le prix de rachat des Actions en cas de rachat de ses propres actions par la Société.

Par ailleurs, en cas de TRI inférieur à 4% sur la durée de vie de la Société (calculé, pour chaque souscription, sur la période courant entre la date de constatation par le Gérant de l'augmentation de capital y afférente (intervenant à la clôture de l'Offre) et la date de décision de distribution), Novaxia Investissement s'engage à ne pas prélever une partie des frais de gestion (2% HT du montant total des souscriptions) afin d'atteindre ce TRI de 4%, dans la limite d'un an de rémunération au titre de la gestion. Le calcul du TRI étant effectué sur la durée de vie de la Société, cette rétrocession des frais s'appliquera à la liquidation de la Société.

3.3.2 Intérêt pour les autres tiers parties à l'Offre (Distributeur)

Les Distributeurs qui commercialisent les Actions émises par la Société auprès de leur clientèle ont un intérêt commercial à la réalisation de la présente opération, dans la mesure où elle leur offre la possibilité de proposer à leurs clients un investissement porteur de plus-values potentielles et un produit répondant aux conditions du PEA/PEA- PME afin bénéficier de sa fiscalité avantageuse, qu'au maintien du « régime du report d'imposition applicable aux plus-values d'apport de titres à une société contrôlée par l'apporteur » prévu à l'article 150-0 B *ter* du CGI en cas de réinvestissement du produit de cession par la société bénéficiaire de l'apport initial dans les trois ans de l'apport.

Par ailleurs, les Distributeurs percevront une rémunération décrite aux « *Droits d'entrée et de sortie* » et aux « *Frais de gestion et de fonctionnement* » du paragraphe 18.1.3 de la partie I (Annexe 1 du Règlement délégué (UE) n°2019/980 de la Commission) du Prospectus.

3.3.3 Intérêt pour le Dépositaire

Au titre de ses fonctions, le Dépositaire percevra une rémunération annuelle estimée à vingt-et-un mille six cents (21.600) euros TTC.

3.3.4 Intérêt pour l'Investisseur

L'investissement dans la Société permet aux Investisseurs d'accéder à une classe d'actifs réputée à laquelle il n'est pas d'usage qu'un non professionnel puisse recourir en direct. 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 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.

En cas de réussite de ces projets, les Investisseurs pourront partager le bénéfice de l'opération (dividende ou boni de liquidation) qui sera réparti dans les conditions exposées aux « *modalités spécifiques de partage de la plus-value (« carried interest »)* » du paragraphe 18.1.3.4 de la partie I (Annexe 1 du Règlement délégué (UE) n°2019/980 de la Commission) du Prospectus.

La Société supporte cependant les frais visés au paragraphe 20.1.3 de la partie I (Annexe 1 du Règlement délégué (UE) n°2019/980 de la Commission) du Prospectus ci-avant.

Les Investisseurs bénéficieront en outre d'une diversification du risque d'investissement, tenant à la diversité des activités développées par la Société dans Paris et le Grand Paris, ainsi que dans les grandes métropoles régionales. Plus précisément, cette diversification de l'investissement repose sur plusieurs projets dans des secteurs géographiques différents (arrondissement, villes du Grand Paris, métropoles régionales).

L'Investisseur pourra également placer ses actions sur un Plan d'Epargne en Actions et bénéficier de sa fiscalité avantageuse.

3.4 RAISONS DE L'OFFRE ET UTILISATION DU PRODUIT

L'objet de l'Offre est de permettre à la Société, à travers la souscription des Actions, de disposer des fonds nécessaires pour participer au financement de ses projets, dans le cadre du Grand Paris et la transformation d'immeubles, de terrains, d'entrepôts ou friches industrielles.

L'Offre porte sur une émission de trente-et-un millions deux-cent-cinquante mille (31.250.000) millions d'Actions au prix unitaire de quatre-vingt-seize centimes d'euro (0,96€) de valeur nominale sans prime d'émission. Dans l'hypothèse où l'intégralité des Actions serait souscrite, le produit brut total de l'émission s'élèverait à trente millions (30.000.000) d'euros.

Le produit net de l'émission sur la base de l'application du TFAM correspondant aux droits d'entrée et frais de constitution (détaillés dans le paragraphe 18.1.3 de la partie I (Annexe 1 du Règlement délégué (UE) n°2019/980 de la Commission) du Prospectus ci-avant), serait, sous la même réserve, de vingt-sept millions huit cent quatre-vingt-dix-sept mille cent quatre-vingt (27.897.180) euros.

Sur le montant de l'augmentation de capital souscrite au titre de l'Offre et devant être investi dans un projet, des frais et charges seront imputés (tel que stipulé au paragraphe 18.1.3 de la partie I (Annexe 1 du Règlement délégué (UE) n°2019/980 de la Commission) du Prospectus ci-avant ; le coût estimatif de ces frais et charges sur la première année est de l'ordre d'un million quatre cent soixante et quatre mille cinq cent quarante (1.464.540) euros auxquels s'ajoutent des frais de placement rétrocedés par la Société à Novaxia Investissement et dont le montant s'élève à 6% du prix de souscription des Actions.

L'Offre s'inscrit dans une opération plus large de levée de fonds par la Société. Outre les montants qui seront récoltés dans le cadre de l'Offre, la Société envisage de réaliser ultérieurement une deuxième et une troisième augmentation de capital par offre au public qui se déroulerait entre janvier 2020 et septembre 2020 (respectivement, la « **Tranche n°2** » et la « **Tranche n°3** »). L'objectif de la Société serait, à l'issue de la Tranche n°3, de porter le capital social de la Société à hauteur d'environ soixante (60) millions euros.

La capacité de la Société à exercer ses activités dépendra du montant des souscriptions reçues au titre de l'Offre. 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 externes ou de co-investisseurs, recours plus important à l'endettement bancaire dans la limite de 85 % du montant de l'investissement).

Les fonds propres prévus pour une opération « type » sont compris entre 2,3 et 9 millions d'euros. Ainsi, si la Société lève un montant minimum de deux millions quatre cent mille (2.400.000) euros, elle sera en mesure de procéder à l'acquisition d'un actif immobilier compte tenu d'un financement bancaire qui complétera les montants investis en fonds propres, néanmoins la diversification ne sera pas assurée. Si la Société ne parvenait pas à lever ce montant minimum au plus tard le 6 janvier 2020, il serait mis fin au projet de l'Offre, la Société considérant ne pas être en mesure de mettre en œuvre sa stratégie dans ce cas.

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

4. INFORMATION SUR LES VALEURS MOBILIERES DEVANT ETRE OFFERTES

4.1 NATURE ET CATEGORIE DES VALEURS MOBILIERES

Les Actions émises dans le cadre de l'Offre sont des actions ordinaires (code ISIN FR0013443942) auxquelles sont attachés les mêmes droits et les mêmes obligations que les actions ordinaires déjà émises par la Société. Les Actions ordinaires sont émises sous la forme nominative. Chaque Action offerte émise par la Société a une valeur nominale de quatre-vingt-seize centimes d'euro (0,96€).

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

Ces Actions ordinaires doivent être souscrites par les Investisseurs au plus tard le 31 janvier 2019 à minuit.

4.2 LEGISLATION EN VERTU DE LAQUELLE LES VALEURS MOBILIERES ONT ETE CREEES

Les valeurs mobilières émises par la Société sont régies exclusivement par le droit français.

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

4.3 FORME DES VALEURS MOBILIERES

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

4.4 MONNAIE DE L'EMISSION DE VALEURS MOBILIERES

La monnaie utilisée est l'euro uniquement.

4.5 DROITS ATTACHES AUX VALEURS MOBILIERES

Seule NI Commandite dispose d'une action de préférence de catégorie B et d'un avantage particulier dans la Société. Les autres actions émises tant lors de la constitution de la Société que dans le cadre de l'Offre sont des actions ordinaires (émises en la forme nominative) auxquelles il n'est pas attaché de droits spécifiques. Elles porteront jouissance à la libération intégrale des Actions souscrites mais pas avant que le montant minimum prévu par l'Offre fixé à deux millions quatre cent mille (2.400.000) euros ne soit atteint, soit au 6 janvier 2020 au plus tard.

Elles sont soumises à toutes les stipulations des Statuts.

En particulier, les Actions donnent droit de vote, droit à dividende et droit au boni de liquidation de manière proportionnée au pourcentage d'actions détenues dans le capital de la Société, étant entendu que les bénéfices et le boni de liquidation seront répartis dans les conditions exposées aux « modalités spécifiques de partage de la plus-value (« carried interest ») » du paragraphe 18.1.3.4 de la partie I (Annexe 1 du Règlement délégué (UE) n°2019/980 de la Commission) du Prospectus.

La Société étant à capital variable, les actionnaires ne bénéficient pas d'un droit préférentiel de souscription lors de l'émission d'actions nouvelles décidées par la gérance en application de la clause statutaire de variabilité du capital social (c'est-à-dire en cas d'augmentation de capital entre le capital plancher fixé à 37.000 euros et le capital autorisé fixé à 120.000.000 euros). Par ailleurs, il n'y a pas de limitation de souscription, dans la limite également du capital autorisé.

Enfin, les Investisseurs bénéficient d'un droit de retrait, dont les conditions et modalités sont décrits au paragraphe 5.4.3 de la partie I (Annexe 1 du Règlement délégué (UE) n°2019/980 de la Commission) du Prospectus.

4.6 RESOLUTION, AUTORISATION ET APPROBATION

Les associés fondateurs ont décidé en date du 19 août 2019, de nommer Madame Danièle Amouyal domiciliée au 38 avenue de wagram – 75 008 Paris en qualité de commissaire chargé de la vérification de l'actif et du passif.

En application de l'article 7.2 des Statuts et du fait de la variabilité du capital, (i) le Gérant est habilité à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois par émissions d'actions nouvelles dans la limite du capital autorisé fixé à cent-vingt (120) millions d'euros, et ce notamment par offre au public de titres financiers, et (ii) les commanditaires ne bénéficient pas d'un droit préférentiel de souscription lors de l'émission d'actions nouvelles décidées par le Gérant.

Dans le cadre de ses pouvoirs statutaires qui l'habilitent à augmenter le capital social dans la limite du capital autorisé susvisé et à recevoir de nouvelles souscriptions en conséquence, le Gérant a décidé, le 2 septembre 2019, de procéder à l'Offre et d'ouvrir la souscription des Actions à compter du lendemain de la date du visa de l'AMF sur le Prospectus et au plus tard le 31 janvier 2020 à minuit.

Les décisions y afférentes prises par le Gérant sont les suivantes :

Augmentation de capital avec offre au public par création et émission au pair de trente-et-un millions deux cent cinquante mille (31.250.000) actions ordinaires nouvelles maximum

*Le Gérant décide de procéder à une augmentation du capital, par offre au public, en France, par émission de trente-et-un millions deux cent cinquante mille (31.250.000) actions ordinaires nouvelles maximum à émettre par la Société (les « **Actions** »), selon les termes et conditions qui suivent (ci-après l'« **Offre** ») :*

- *Le prix de souscription d'une Action est de quatre-vingt-seize centimes d'euro (0,96€) (correspondant à la valeur nominale de chacune des Actions composant le capital social) ;*
- *Le montant de l'augmentation de capital ne pourra excéder en conséquence trente millions (30.000.000) euros ;*
- *L'Offre sera annulée si le montant total des souscriptions d'actions reçues dans le cadre de l'Offre est inférieur à deux millions quatre cent mille (2.400.000) euros au plus tard le 6 janvier 2020 ;*
- *Les anciens actionnaires ne bénéficient pas d'un droit préférentiel de souscription sur l'émission des trente-et-un millions deux cent cinquante mille (31.250.000) Actions nouvelles. Les Actions nouvelles seront attribuées aux investisseurs (les « **Investisseurs** »), selon la règle « premier arrivé, premier servi », selon le processus de souscription suivant :*
 1. *A compter du lendemain de la date du visa de l'AMF sur le prospectus de l'Offre et au plus tard le 31 janvier 2020 à minuit, réception par Novaxia Investissement du dossier de souscription des Actions dûment complété, daté et signé et comprenant les éléments suivants :*
 - *un bulletin de souscription des Actions, valablement signé et comportant toutes les mentions requises par la réglementation en vigueur ;*
 - *une photocopie d'une pièce d'identité en cours de validité et d'un justificatif de domicile à jour daté de moins de trois mois ;*
 - *le récépissé de démarchage (ou d'absence de démarchage) ;*
 - *le questionnaire client dûment complété ; et*

- un chèque à l'ordre de « Novaxia Immo Club 6 », un ordre de virement ou avis de virement de l'Investisseur à l'ordre de « Novaxia Immo Club 6 » en cas de souscription en nominatif pur ;
- ou un avis de virement officiel de la banque détentrice du PEA de l'Investisseur au compte de « Novaxia Immo Club 6 correspondant au montant total de la souscription en cas de souscription via un PEA ou un PEA-PME ;

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

2. Validation par Novaxia Investissement au plus tard le 31 janvier 2020 du Dossier de Souscription, dûment complété, daté et signé et comprenant notamment le chèque, l'ordre de virement ou un avis de virement officiel de la Banque détentrice du PEA/PEA-PME de l'investisseur correspondant au montant de la souscription ;
 3. Novaxia Investissement transmet (sur demande de CACEIS BANK 1-3, place Valhubert – 75206 Paris Cedex 13 (le « **Dépositaire** »)) une copie du Dossier de Souscription accompagnée du mode de paiement de la souscription au Dépositaire, qui encaisse le prix de souscription sur un compte séquestre ouvert auprès de la Caisse d'Épargne et de prévoyance des Hauts de France ;
 4. Constatation, au plus tard le 6 janvier 2020, de l'atteinte d'un montant minimum de souscription de deux millions quatre cent mille (2.400.000) euros ;
 5. Transfert du compte séquestre ouvert auprès de la Caisse d'Épargne et de prévoyance des Hauts de France des fonds correspondant au montant total de la souscription sur un compte ouvert au nom de la Société ;
 6. Inscription des Actions souscrites par l'Investisseur dans le registre des titres de la Société tenu par le Dépositaire (sur délégation de Novaxia Investissement) et information de l'Investisseur de son inscription ;
 7. La Société attribue les Actions aux Investisseurs selon la règle « premier arrivé, premier servi » (sous réserve d'un dossier complet et régulier), étant précisé que dans l'hypothèse où la souscription du dernier Investisseur ferait dépasser le plafond de l'Offre (30.000.000 euros), sa souscription ne serait pas prise en compte, sauf à ce que ce dernier accepte de limiter le montant de sa souscription à un montant restant à couvrir pour atteindre les 30.000.000 euros et pourvu que cette nouvelle souscription soit faite pendant la période de souscription ;
 8. Au plus tard, le 14 février 2020, Novaxia Investissement restituera les Dossiers de Souscriptions excédentaires aux Investisseurs (en cas de dépassement du plafond de l'Offre de 30.000.000 euros) et procédera au remboursement de leur souscription.
- Les souscriptions sont réalisées au fur et à mesure de leur accomplissement ;
 - Toute personne peut souscrire à cette augmentation de capital, à condition de souscrire un montant minimum de quatre mille huit cents (4.800) euros ;
 - Les Actions nouvelles devront être libérées intégralement à la souscription en numéraire (en espèces par chèque ou virement ou virement du compte espèces PEA) ;
 - Les souscriptions seront reçues à compter du lendemain de la date du visa de l'AMF sur le prospectus de l'Offre et au plus tard le 31 janvier 2020 à minuit, sauf clôture anticipée en cas de souscription de l'intégralité de l'augmentation de capital avant cette dernière date ;
 - Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront déposés sur un compte séquestre ouvert auprès de la Caisse d'Épargne et de Prévoyance des Hauts de France puis transférés sur un compte ouvert au nom de la Société à la levée des conditions suspensives ;

- *A compter de la constatation par le Gérant de l'atteinte d'un montant minimum de souscription de deux millions quatre cent mille (2.400.000) euros, au plus tard le 6 janvier 2020, les Actions souscrites porteront jouissance à la libération intégrale des Actions souscrites.*
- *A compter de leur date de jouissance, 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 ;*
- *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. Le Gérant pourra retirer les fonds reçus au titre des souscriptions à l'Offre avant la clôture de la période de souscription susvisée ;*
- *Le capital social étant variable, les souscriptions seront enregistrées quel que soit le pourcentage de réussite de l'émission.*

La présente décision ne prendra effet qu'après que le prospectus d'information sur l'Offre ait été visé par l'AMF et à compter de la date de mise en ligne du prospectus de l'Offre sur le site internet de la Société.

4.7 DATE PREVUE D'EMISSION DES ACTIONS NOUVELLES

Les Actions seront émises au fur et à mesure des souscriptions et à compter de la date de mise en ligne du Prospectus sur le site internet de la Société jusqu'au 31 janvier 2020.

4.8 RESTRICTION IMPOSEE A LA LIBRE NEGOCIABILITE DES VALEURS MOBILIERES

Sans objet : à noter, l'absence d'agrément dans les Statuts de la Société.

4.9 OFFRES PUBLIQUES D'ACHAT OBLIGATOIRE, RETRAIT OU RACHAT OBLIGATOIRE

N/A

Il n'existe pas de législation nationale en matière d'acquisitions applicable à la Société qui pourrait empêcher une acquisition.

Dans la mesure où les titres de la Société ne sont pas admis aux négociations sur un marché réglementé ou sur un système multilatéral de négociation organisé, les dispositions du Titre III du Livre 2 du Règlement Général de l'AMF ne sont pas applicables à la Société.

Aucune offre publique d'achat n'a été lancée sur le capital de la Société depuis sa date de constitution.

4.10 REGIME FISCAL DES ACTIONS

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

Les conséquences fiscales applicables aux Investisseurs de la Société sont exposées dans l'Opinion fiscale reproduite au paragraphe 2.6 de la partie I (Annexe 1 du Règlement délégué (UE) n°2019/980 de la Commission) du Prospectus.

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

5.1 CONDITIONS DE L'OFFRE, CALENDRIER PREVISIONNEL ET MODALITE D'UNE DEMANDE DE SOUSCRIPTION

5.1.1 Conditions auxquelles l'Offre est soumise

Emission de trente-et-un millions deux cent cinquante mille (31.250.000) Actions ordinaires entièrement libérées à la souscription, aux fins de porter le capital de la Société de trente-sept mille euros et trente-deux centimes (37.000,32€) à trente millions trente-sept mille euros et trente-

deux centimes (30.037.000,32€) au maximum en cas de souscription intégrale des Actions (soit 25,03% du capital autorisé).

La Société étant à capital variable, le montant souscrit pendant la période d'Offre pourra être inférieur au montant de l'émission prévue. L'Offre sera annulée si le montant total des souscriptions d'actions reçues dans le cadre de l'Offre est inférieur à deux millions quatre cent mille (2.400.000) euros au plus tard le 6 janvier 2019.

Toute catégorie d'investisseur, personne, physique ou morale, française ou étrangère, à l'exclusion des *US Persons* au sens de la réglementation américaine, peut souscrire à cette augmentation de capital, à condition de souscrire un montant minimum de quatre mille huit cents (4.800) euros. L'Offre est limitée au territoire national.

5.1.2 Montant total de l'Offre

Chaque Action est émise au pair, soit au prix unitaire d'un quatre-vingt-seize centimes d'euro (0,96€) (montant de la valeur nominale de chacune des actions composant le capital de la Société, sans prime d'émission).

Le montant total maximum de l'émission au titre de l'Offre équivaut donc à trente millions (30.000.000) euros en cas de souscription de l'intégralité des Actions.

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

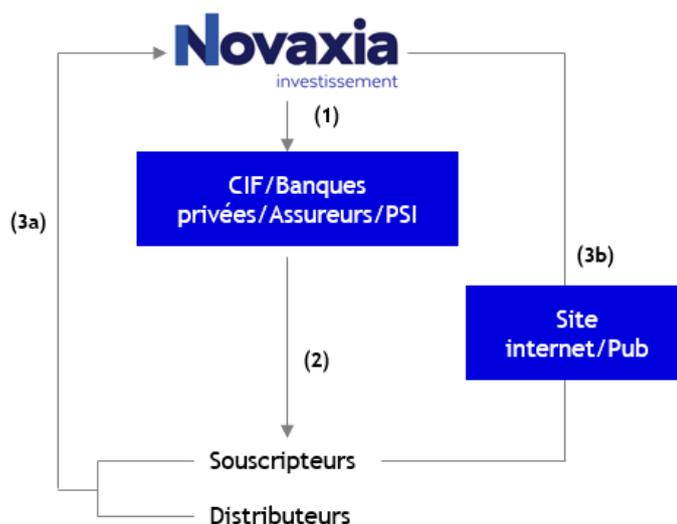
Toutefois, le capital social ne devra pas dépasser la limite du capital autorisé fixé dans les Statuts, soit cent-vingt (120) millions d'euros.

5.1.3 Délai d'ouverture de l'Offre et description de la procédure de souscription

5.1.3.1 Durée de l'Offre

L'Offre est ouverte à compter du 7 septembre 2019, date de la publication du Prospectus sur le site internet de la Société (au lendemain du visa du Prospectus par l'AMF) jusqu'au 31 janvier 2020 à minuit.

5.1.3.2 Schéma de commercialisation



- (1) Novaxia Investissement commercialise la Société. A ce titre sa rémunération n'excédera pas 6% (dont 5% rétrocédé aux Distributeurs) du montant de la souscription. Novaxia Investissement établit et signe des conventions de distribution avec Distributeurs souhaitant commercialiser la Société à des Investisseurs.

- (2) Les Distributeurs présentent la Société à des Investisseurs et les assistent dans leurs démarches de souscription.
- (3a) Les Investisseurs ou les Distributeurs adressent leurs Dossiers d'Investissements à Novaxia Investissement ; leurs Dossiers d'Investissements suivent la procédure décrite au paragraphe 5.1.3.3 ci-après.
- (3b) Les Investisseurs peuvent également prendre connaissance des opportunités d'investissement dans la Société par le biais du site Internet <http://www.novaxia-invest.fr> sur lequel le Prospectus et le Dossier de Souscription sont disponibles en téléchargement.

5.1.3.3 Procédure de souscription

La souscription des Actions de la Société s'effectue sous réserve de la levée des conditions suspensives suivantes :

1. L'atteinte d'un montant minimum de souscription de deux millions quatre cent mille (2.400.000) euros. Si, au plus tard le 6 janvier 2020, l'ensemble des souscriptions d'Actions reçues dans le cadre de l'Offre représente moins de deux millions quatre cent mille (2.400.000) euros, l'Offre sera annulée et les Investisseurs seront remboursés ;
2. La validation du Dossier de Souscription des Actions par Novaxia Investissement

Dans l'attente de la levée de ces conditions, le montant de la souscription est conservé sur un compte séquestre ouvert auprès de la Caisse d'Epargne et de prévoyance des Hauts de France. La souscription des Actions ne sera effective qu'à la levée de l'ensemble de ces conditions suspensives (dès la levée de ces conditions, les fonds, préalablement encaissés sur le compte séquestre, seront libérés du compte séquestre vers le compte courant de la Société).

Le dossier de souscription des Actions comprend les éléments suivants :

- un bulletin de souscription des Actions, valablement signé et comportant toutes les mentions requises par la réglementation en vigueur ;
- une photocopie d'une pièce d'identité en cours de validité et d'un justificatif de domicile à jour daté de moins de trois mois ;
- le récépissé de démarchage (ou d'absence de démarchage) ;
- le questionnaire client dûment complété ; et
- un chèque à l'ordre de « Novaxia Immo Club 6 », un ordre de virement ou un avis de virement officiel de la banque détentrice du PEA/PEA- PME de l'Investisseur au compte de « Novaxia Immo Club 6 correspondant au montant total de la souscription.

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

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

1. Réception du Dossier de Souscription par Novaxia Investissement
2. Au plus tard le 31 janvier 2020 à minuit, Novaxia Investissement a validé le Dossier de Souscription, dûment complété, daté et signé et comprenant notamment le chèque, ordre de virement ou avis de virement officiel de la banque détentrice du PEA/PEA- PME de l'Investisseur correspondant au montant de la souscription ;

En l'absence de validation, Novaxia Investissement contactera par tout moyen (par courrier, e-mail ou par téléphone) le Distributeur et/ou l'Investisseur et lui indiquera soit le moyen de

compléter son Dossier de Souscription, soit la possibilité que ce Dossier de Souscription lui soit retourné et que ses chèques ou virements lui soient remboursés.

3. Novaxia Investissement transmet (sur demande du Dépositaire) une copie du Dossier de Souscription accompagnée du mode de paiement de la souscription au Dépositaire, qui encaisse le prix de souscription sur un compte séquestre ouvert auprès de la Caisse d'Epargne et de prévoyance des Hauts de France ;
4. Constatation, au plus tard le 6 janvier 2020, de l'atteinte d'un montant minimum de souscription de deux millions quatre cent mille (2.400.000) euros ;
5. Transfert du compte séquestre ouvert auprès de la Caisse d'Epargne et de prévoyance des Hauts de France des fonds correspondant au montant total de la souscription sur un compte ouvert au nom de la Société ;
6. Inscription des Actions souscrites par l'Investisseur dans le registre des titres de la Société tenu par le Dépositaire (sur délégation de Novaxia Investissement) et information de l'Investisseur de son inscription ;
7. Au plus tard le 14 février 2020, Novaxia Investissement restituera les Dossiers de Souscriptions excédentaires aux Investisseurs (en cas de dépassement du plafond de l'Offre de trente millions (30.000.000) euros) et procédera au remboursement de leur souscription.

Il est rappelé que l'Offre sera annulée si le montant total des souscriptions d'actions reçues dans le cadre de l'Offre est inférieur à deux millions quatre cent mille (2.400.000) euros au plus tard le 6 janvier 2020. Dans ce cas, les Investisseurs seront notifiés et leur paiement leur sera remboursé.

5.1.3.4 Calendrier de l'Offre :

- Date de visa de l'AMF sur le Prospectus : 6 septembre 2019
- Mise à disposition gratuite du Prospectus sur le site internet de l'AMF et de la Société : 9 septembre 2019
- Ouverture des souscriptions des Actions : 7 septembre 2019
- Constatation par le Gérant du franchissement ou non du seuil de caducité de deux millions quatre cent mille (2.400.000) euros et information des Investisseurs via le site Internet de la Société : au plus tard le 6 janvier 2020.
- Date limite de validation des Dossiers de Souscriptions par Novaxia Investissement : 31 janvier 2020, minuit
- Information des Investisseurs sur les résultats de l'Opération (mention sur le site internet de la Société) : 10 février 2020
- Le cas échéant, remboursement des souscriptions excédentaires des Investisseurs le 14 février 2020 au plus tard

La période de souscription des Actions pourra être close par anticipation en cas de souscription intégrale de l'Offre avant le 31 janvier 2020. Cette clôture par anticipation fera l'objet d'une publication par voie de communiqué sur le site Internet de la Société.

5.1.4 Révocation de l'Offre

L'Offre est irrévocable.

5.1.5 Réduction des souscriptions et mode de remboursement

Il est renvoyé à cet égard aux paragraphes suivants :

- 5.1.3.3 ci-avant, Procédure de souscription ;
- 5.1.4 ci-avant, Révocation de l'Offre.

5.1.6 Montant minimum / maximum d'une souscription

Le montant minimum de souscription est de quatre mille huit cents (4.800) euros.

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 intégralement par chèque bancaire ou ordre de virement émis à l'ordre de « Novaxia Immo Club 6 ».

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

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

5.1.9 Modalité de publication des résultats de l'Offre et date de la publication

Les Investisseurs seront tenus informés au moyen d'une communication sur le site internet de la Société au plus tard le 10 février 2020.

5.1.10 Procédure d'exercice des droits préférentiels de souscription, négociabilité des droits de souscription

N/A.

5.2 PLAN DE DISTRIBUTION ET ALLOCATION DES VALEURS MOBILIERES

5.2.1 Diverses catégories d'Investisseurs auxquelles les valeurs mobilières sont offertes

Les Actions émises dans le cadre de l'Offre sont offertes à toutes catégories d'Investisseurs, personnes physiques ou morales sans limitation (les Statuts ne prévoyant pas d'agrément notamment).

L'émission est limitée au territoire national.

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

5.2.2 Souscription des actionnaires et membres des organes d'administration, de direction, ou de surveillance

Néant.

5.2.3 Information de pré-allocation

Néant.

5.2.4 Procédure de notification du montant

L'allocation des Actions ordinaires est fondée sur la règle « *Premier arrivé, Premier servi* », sous réserve d'un Dossier de Souscription complet et régulier.

La procédure de souscription est la suivante :

1. Réception du Dossier de Souscription par Novaxia Investissement ;
2. Au plus tard le 31 janvier 2020 à minuit, Novaxia Investissement a validé le Dossier de Souscription, dûment complété, daté et signé et comprenant notamment le chèque, ordre de

virement ou avis de virement officiel de la banque détentrice du PEA/PEA- PME de l'Investisseur correspondant au montant de la souscription ;

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

3. Novaxia Investissement transmet (sur demande du Dépositaire) une copie du Dossier de Souscription accompagnée du mode de paiement de la souscription au Dépositaire, qui encaisse le prix de souscription sur un compte séquestre ouvert auprès de la Caisse d'Epargne et de prévoyance des Hauts de France ;
4. Constatation, au plus tard le 6 janvier 2020, de l'atteinte d'un montant minimum de souscription de deux millions quatre cent mille (2.400.000) euros ;
5. Transfert du compte séquestre ouvert auprès de la Caisse d'Epargne et de prévoyance des Hauts de France des fonds correspondant au montant total de la souscription sur un compte ouvert au nom de la Société ;
6. Inscription des Actions souscrites par l'Investisseur dans le registre des titres de la Société tenu par le Dépositaire (sur délégation de Novaxia Investissement) et information de l'Investisseur de son inscription ;
7. Au plus tard le 14 février 2020, Novaxia Investissement restituera les Dossiers de Souscriptions excédentaires aux Investisseurs (en cas de dépassement du plafond de l'Offre de trente millions (30.000.000) euros) et procédera au remboursement de leur souscription.

5.3 ETABLISSEMENT DES PRIX

5.3.1 Prix des valeurs mobilières

Le prix unitaire des Actions ordinaires est fixé à quatre-vingt-seize centimes d'euro (0,96€) (montant de la valeur nominale).

5.3.2 Publication du prix de l'Offre

Le prix de l'Offre (soit à 0,96€/ Action) ressort des décisions du Gérant en date du 2 septembre 2019 comme indiqué au paragraphe 4.6 de la partie II (Annexe 11 du Règlement délégué (UE) n°2019/980) du Prospectus ci-avant.

5.3.3 Droit préférentiel de souscription des associés commanditaires de la Société

La Société étant à capital variable, les actionnaires commanditaires de la Société ne bénéficient pas de droit préférentiel de souscription dans le cadre de l'émission d'actions nouvelles, y compris dans le cadre de l'Offre.

5.3.4 Disparité entre le prix de l'Offre et le coût supporté par des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance ou des membres de la direction générale

Les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance ou des membres de la direction générale ont souscrit au capital initial de la Société au prix de quatre-vingt-seize centimes d'euro (0,96€) par action.

Les Actions émises au titre de l'Offre le seront, au même prix, sans prime d'émission.

5.4 PLACEMENT ET PRISE FERME

N/A.

6. ADMISSION A LA NEGOCIATION ET MODALITES DE NEGOCIATION

Les Actions n'ont fait l'objet d'aucune demande d'admission à la négociation, en vue de leur distribution sur un marché réglementé, sur un marché équivalent d'un pays tiers, sur un marché de croissance des PME ou au sien d'un système multilatéral de négociation (MTF).

7. DETENTEURS DE VALEURS MOBILIERES SOUHAITANT LES VENDRE

N/A.

8. DEPENSES LIEES A L'OFFRE

Ces dépenses sont exposées au paragraphe 18.1.3 de la partie I (Annexe 1 du Règlement délégué (UE) n°2019/980 de la Commission) du Prospectus.

Dans l'hypothèse où l'intégralité des Actions serait souscrite, le produit brut total de l'émission s'élèverait à trente millions (30.000.000) d'euros.

Le produit net de l'émission sur la base de l'application du TFAM correspondant aux droits d'entrée et frais de constitution (détaillés dans le paragraphe 18.1.3 de la partie I (Annexe 1 du Règlement délégué (UE) n°2019/980 de la Commission) du Prospectus ci-avant), serait, sous la même réserve, de vingt-sept millions huit cent quatre-vingt-dix-sept mille cent quatre-vingt (27.897.180) euros.

9. DILUTION

Dans l'hypothèse où l'intégralité des trente-et-un millions deux cent cinquante mille (31.250.000) Actions ordinaires émises par la Société était souscrite, le capital de la Société serait trente millions trente-sept mille euros et trente-deux centimes (30.037.000,32€), l'actionnariat (commanditaires) étant réparti comme suit :

Associés commanditaires	Nombre d'actions détenues avant l'Opération	% de détention en capital et droits de vote avant l'Opération	Nombre d'actions souscrites dans le cadre de l'Opération	Nombre d'actions détenues au total	% de détention en capital et droits de vote après l'Opération
NI Commandite	38.539 (dont 1 action de préférence B)	NS	0	38.539 (dont 1 action de préférence B)	0,12%
Madame Emmanuelle d'Assignies	1	NS	0	1	NS
Monsieur Christian Cléret	1	NS	0	1	NS
Monsieur Bruno Cossé	1	NS	0	1	NS
Public	0	0	31.250.000	31.250.000	99,88%
Total	38.542	100%	31.250.000	31.288.542	100%

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

La Société étant à capital variable, les Investisseurs ne disposent d'aucune garantie de non dilution au capital, dans le cadre des augmentations du capital souscrit intervenant dans la limite du capital autorisé (120.000.000 euros), tel que détaillé plus précisément au paragraphe 1.1.8 de la partie I (Annexe 1 du Règlement délégué (UE) n°2019/980 de la Commission) du Prospectus.

10. INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES

10.1 CONSEILLERS AYANT UN LIEN AVEC L'OFFRE

N/A