



L'attention des investisseurs potentiels est attirée sur le fait que ce produit ne présente pas de garantie de liquidité. Ainsi, en dépit des mécanismes mis en place par la Société, ceux-ci pourraient ne pas suffire.

AVERTISSEMENT

Ce document fournit des informations essentielles aux investisseurs de ce fonds d'investissement alternatif (« FIA »), constitué sous forme de société civile immobilière à capital variable et dénommée « ETXEA NOVA LIFE » (la « Société »). La Société est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce relatifs au capital variable des sociétés et par les dispositions des articles L. 214-24 et suivants du CMF régissant les FIA, par toute autre disposition légale ou réglementaire qui modifierait ou compléterait ces textes ainsi que par les statuts de la Société (les « Statuts »).

La Société de Gestion appelle l'attention des souscripteurs sur le fait que la Société est un « Autre FIA » au sens de l'article L. 214-24 III du CMF qui n'est pas soumis à l'agrément ou à une procédure de déclaration auprès de l'AMF et peut adopter des règles de fonctionnement et de gestion propres définies au sein du présent document d'information des investisseurs (le « Document d'Information »). Ce document est notifié à l'AMF conformément aux dispositions de l'article L. 214-24-1, I du CMF dans le cadre de la notification de commercialisation des Parts de la Société.

La souscription ou l'acquisition de Parts de la Société, directement ou par personne interposée, est réservée aux Investisseurs Éligibles.

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

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

La Société de Gestion attire l'attention des souscripteurs sur le fait que la Valeur Liquidative des Parts peut ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel des actifs en portefeuille sur la durée de vie de la Société et ne pas tenir compte de l'évolution possible de leur valeur. Les demandes de retrait ou de cession de Parts ne sont autorisées que dans les conditions et limites prévues par les Statuts et le présent Document d'Information. En particulier, en cas de demande de retrait formulée par tout Associé de la Société, la Société de Gestion attire l'attention des investisseurs potentiels sur le fait que la somme qui leur sera versée pourra être inférieure à celle qui avait été initialement investie en cas de baisse de la valeur des actifs de la Société. En souscrivant ou en acquérant des Parts, tout souscripteur ou acquéreur s'expose à certains risques mentionnés à l'Article 4.3 ci-après.

Les investisseurs potentiels sont donc incités à effectuer leurs propres diligences quant aux conséquences juridiques, fiscales et financières, ainsi que toutes autres conséquences découlant de leur investissement dans la Société, afin d'arriver à leur propre détermination de l'intérêt d'investir dans la Société et d'évaluer les risques de cet investissement.

Ce document n'est pas un document promotionnel. Ce document est établi conformément à la Directive AIFM, à l'article L. 214-24-19 du CMF, à l'article 421-34 I du RGAMF et à l'instruction AMF n° 2014-02 "Information des Investisseurs des FIA non agréés ou non déclarés". Il n'a pas fait l'objet d'un agrément, ni d'un visa de l'AMF. Toutefois, ce document est notifié à l'AMF conformément aux dispositions de l'article L. 214-24-1 I du CMF dans le cadre de la notification de commercialisation de la Société. Les Parts de la Société ne peuvent être souscrites que par les personnes répondant aux conditions détaillées à l'Article 4.4. Il vous est conseillé de le lire pour décider en connaissance de cause d'investir ou non.

Ce document a été préparé par ETXEA CAPITAL, société de gestion de portefeuille, au capital social de 299.640 euros, agréée par l'AMF sous le numéro GP-20230018 le 25 août 2023 pour la gestion de FIA, ayant son siège social 40 Cité des Fleurs, 75017 Paris, France et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 948 863 865.

Si vous êtes un particulier ayant investi dans une unité de compte ayant pour référence la Société, veuillez, par ailleurs, vous adresser à votre entreprise ou intermédiaire d'assurance afin de consulter les conditions spécifiques du contrat d'assurance-vie, notamment celles relatives à la liquidité.

1. DÉFINITIONS

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

2. CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

2.1 Caractéristiques de la Société

| | |
|--------------------------------|---|
| Nature juridique | ETXEA NOVA LIFE est un fonds d'investissement alternatif de droit français, au sens de la Directive AIFM, relevant de la qualification d'Autre FIA visée à l'article L. 214-24 III du CMF. ETXEA NOVA LIFE est régie par les dispositions de la sous-section 1 de la section 2 du chapitre IV du titre I du livre II du CMF ainsi que par les dispositions des articles 1832 à 1870-1 du Code civil et par les dispositions du Chapitre Ier du Titre III du Livre II du Code de commerce et les règlements pris pour leur application ainsi que par les stipulations des Statuts. |
| Forme sociale | ETXEA NOVA LIFE est constituée sous la forme d'une société civile immobilière à capital variable, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 925 136 855 RCS Paris. |
| Dénomination sociale | ETXEA NOVA LIFE |
| Siège social | 40 Cité des Fleurs à Paris (75017). |
| Date de création de la Société | La Société a été immatriculée le 03/04/2024 au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris (la « Date de Constitution ») sous le numéro 925 136 855 RCS Paris. |
| Responsabilité des Associés | Responsabilité indéfinie (potentiellement au-delà des apports de l'Associé) et non solidaire. |
| Garantie de remboursement | La Société ne bénéficie d'aucune garantie ni protection du capital. Le capital investi par les Associés pourra ne pas être intégralement restitué. |
| Capital social | Variable. Capital social minimum : mille (1.000) euros. Capital social maximum : deux milliards (2.000.000.000) d'euros. |
| Cession des Parts | Les Parts doivent être cédées conformément aux dispositions des Statuts. |
| Possibilité de retrait | Les Associés peuvent se retirer conformément aux dispositions des Statuts et du présent Document d'Information. |
| Durée de vie de la Société | La durée de vie de la Société prévue dans les Statuts est de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus dans les Statuts. |
| Synthèse de l'offre de gestion | Souscripteurs concernés : les Parts sont destinées aux Investisseurs Éligibles. Code ISIN : FR 001400KVU2 |

2.2 Renseignements sur les Parts émises par la Société

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

| Dénomination commerciale | Code ISIN | Devise de libellé | Valeur nominale |
|--------------------------|---------------|-------------------|-----------------|
| Parts | FR 001400KVU2 | EUR | 50 EUR |

2.3 Mise à disposition de différents documents et informations

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

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

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

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

ETXEA CAPITAL

40 Cité des Fleurs – 75017 Paris

e-mail : contact@etxeacapital.com

3. ACTEURS DE LA SOCIÉTÉ

| | |
|---|--|
| Société de Gestion | <p>La Société est gérée par ETXEA CAPITAL, une société par actions simplifiée au capital social de 299 640 euros, dont le siège social est situé 40 Cité des Fleurs, 75017 Paris, immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 948 863 865 RCS Paris, agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des FIA sous le numéro GP-20230018 le 25 août 2023, en charge de la gestion du portefeuille et des risques de la Société.</p> <p>Les fonctions de la Société de Gestion sont détaillées à l'Article 10.1.</p> |
| Dépositaire | <p>Société Générale S.A., agissant par l'intermédiaire de son département « <i>Securities Services</i> », dont le siège social est situé au 29, boulevard Haussmann à Paris (75009), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 552 120 222, est un établissement agréé par l'ACPR et soumis au contrôle de l'AMF.</p> <p>Les fonctions du Dépositaire sont détaillées à l'Article 10.2.</p> |
| Banque | <p>Crédit Agricole Pyrénées Gascogne, société coopérative à capital variable agréée en tant qu'établissement de Crédit, dont le siège social est 11 boulevard du Président Kennedy - BP 329 - 65003 TARBES CEDEX, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Tarbes le 20/09/1992 sous le numéro 776 983 546.</p> <p>Les fonctions de la Banque sont détaillées à l'Article 10.7.</p> |
| Commissaires aux Comptes | <p>Cabinet RSM France, Société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 792 111 783 et dont le siège social se situe au 26 rue Cambacérès, 75008 PARIS.</p> <p>Les fonctions du Commissaire aux Comptes sont détaillées à l'Article 10.3.</p> |
| Établissement en charge du contrôle de la qualité des investisseurs | <p>Le contrôle de la qualité des souscripteurs ou acquéreurs de Parts et des obligations en matière d'identification des clients sera effectué par la Société de Gestion.</p> |
| Déléataire de la Gestion Comptable | <p>Cabinet MAZARS, Société Anonyme à Directoire, immatriculée au RCS de Nanterre sous le n° 784 824 153 et dont le siège social se situe au 61 rue Henri Regnault Tour Exaltis, 92400 Courbevoie.</p> <p>Les fonctions du Déléataire de la Gestion Comptable sont détaillées à l'Article 10.4.</p> |
| Valorisateur | <p>Cabinet MAZARS, Société Anonyme à Directoire, immatriculée au RCS de Nanterre sous le n° 784 824 153 et dont le siège social se situe au 61 rue Henri Regnault Tour Exaltis, 92400 Courbevoie.</p> <p>Les fonctions du Valorisateur sont détaillées à l'Article 10.6.</p> |
| Centralisateur | <p>La Société de Gestion assume le rôle de centralisateur.</p> <p>Le Centralisateur est essentiellement chargé de la réception et du traitement des ordres de souscription et de rachat des Parts de la Société.</p> |
| Évaluateur Immobilier | <p>BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, société par actions simplifiée, immatriculée au RCS Nanterre sous le numéro 327 657 169 et dont le siège social est situé 50 cours de l'Île Seguin 92100 Boulogne Billancourt.</p> <p>CUSHMAN & WAKEFIELD, Société anonyme au capital social de 160 000 Euros, immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro 332 111 574 et dont le siège social est situé à NEUILLY-SUR-SEINE (92200), 185-189 avenue Charles de Gaulle.</p> <p>Les fonctions de l'Évaluateur Immobilier sont détaillées à l'Article 10.5.</p> |

4. POLITIQUE DE GESTION DE LA SOCIÉTÉ

4.1 Objectif de gestion, stratégie d'investissement et actifs éligibles, ESG

(a) Stratégie d'investissement

La Société a pour objet, pour elle-même ou en participation avec des tiers, tant en France qu'à l'étranger :

(i) de permettre le maintien à domicile de seniors ayant besoin de compléments de ressources pour financer leur retraite, leur dépendance (dont l'aménagement de leur logement), par l'acquisition et la gestion, et parfois la sortie de leurs biens immobiliers. Ces biens immobiliers pourront être acquis notamment en pleine propriété avec réserve du droit d'usage et d'habitation ou en nue-propriété ;

(ii) de permettre à des personnes de tout âge ayant besoin de compléments de ressources de financer leurs projets ou leurs besoins (divorce, entrepreneurs, ...) par l'acquisition et la gestion de leurs biens immobiliers. Ces biens immobiliers pourront être acquis notamment en pleine propriété, en pleine propriété avec réserve du droit d'usage et d'habitation ou en nue-propriété ;

(iii) la constitution, la gestion et parfois le cas échéant, la vente, l'échange, l'apport et l'arbitrage de tout ou partie des éléments immobiliers et mobiliers du patrimoine de la Société susceptible d'être composé à la fois (i) d'immeubles, (ii) de droits immobiliers, (iii) de valeurs mobilières, (iv) de titres de sociétés immobilières et (v) d'instruments financiers ayant un rapport avec l'activité immobilière, à condition de respecter strictement le caractère civil de la Société,

les actifs visés au (i), au (ii) et au (iv) ci-dessus sont désignés ensemble les « Actifs Immobiliers » ;

(iv) le tout directement ou indirectement, soit seule, soit avec des tiers, par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de commandite, de souscription, d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion, d'alliance, de prise de participation par location ou autrement ;

(v) la constitution et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières nécessaires à la gestion de la trésorerie courante, de la liquidité et du fonds de remboursement titres et obligations répondant aux conditions de l'article R. 131-3 alinéas 2 et 3 du Code des assurances ;

(vi) et, plus généralement, toutes opérations financières, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet civil de la Société et susceptibles d'en faciliter le développement ou la réalisation, pourvu que les actifs de la Société respectent les conditions d'éligibilité en unités de comptes de l'article R. 131-3 du Code des assurances,

sous réserve qu'aucune des activités mentionnées ci-dessus n'ait un caractère commercial et ne modifie le caractère civil de la Société.

La trésorerie de la Société pourra être investie dans des actions de SICAV et parts de FCP de type monétaire ou obligataires, libellés en Euros, de droit français ou européens, visés à l'article R. 332-2 du Code des assurances.

(b) Critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance – Promotion de caractéristiques environnementales ou sociales – Taxonomie Européenne et Règlement *Disclosure*

La Société prend en compte les critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance (« ESG ») mentionnés à l'article L. 533-22-1 du CMF.

La Société promeut, entre autres, des caractéristiques environnementales ou sociales, tout en s'assurant du respect des pratiques de bonne gouvernance par les prestataires de services auxquels la Société aura recours dans le cadre de la gestion des Actifs Immobiliers. Ainsi, la Société de Gestion entend satisfaire, dans le cadre de la gestion de la Société, aux exigences applicables aux produits financiers visés à l'article 8 du Règlement *Disclosure*.

L'Annexe 2 du présent Document d'Information fournit des informations supplémentaires sur la promotion par la Société de caractéristiques environnementales ou sociales et sur la manière dont la Société entend respecter ces caractéristiques, étant précisé que la Société n'a pas vocation à avoir pour objectif l'investissement durable, au sens de l'article 9 du Règlement *Disclosure*.

La prise en compte des risques en matière de durabilité par la Société de Gestion dans le cadre de la gestion de la Société pourra avoir un impact sur la performance de cette dernière, tel que détaillé à l'Article 4.3.

Les principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité ne sont actuellement pas prises en compte par la Société de Gestion en raison du manque de données disponibles et fiables. En fonction des développements réglementaires et de la disponibilité de données suffisantes, la Société de Gestion pourra considérer d'examiner les principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité.

Le présent Article, ainsi que l'Annexe 2 du présent Document d'Information, pourront être modifiés par la Société de Gestion sans l'accord des Associés pour inclure toute modification rendue nécessaire au regard (i) de la finalisation des dispositions législatives ou réglementaires (européennes ou françaises) dérivées du Règlement *Disclosure* ou de la Taxonomie Européenne et (ii) des politiques internes de la Société de Gestion.

(c) Indicateur de référence

La Société de Gestion considère qu'en raison de l'objectif et de la stratégie d'investissement de la Société, aucun indicateur de référence pertinent ne peut être retenu.

4.2 Stratégie de financement

La Société n'aura pas recours à l'endettement et n'aura pas recours à l'effet de levier de manière substantielle au sens de l'article 111 du Règlement AIFM.

4.3 Profil de risque

Le profil de risque de la Société est adapté à un horizon d'investissement de huit (8) ans. Les Associés sont invités à prendre en considération l'ensemble des risques décrits ci-après et à lire attentivement les Statuts et le Document d'Information avant de souscrire les Parts. Un tel investissement peut se traduire par une perte substantielle en capital.

Seuls sont relevés ici les principaux risques estimés, à la date du Document d'Information, comme susceptibles d'avoir un impact défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats ou son évolution. Il ne peut être exclu que d'autres risques, non identifiés à ce jour comme significatifs, puissent évoluer ou se matérialiser après la Date de Constitution.

Les principaux risques auxquels s'expose l'investisseur en souscrivant des Parts, sans que cette liste soit limitative, sont les suivants :

(a) Risque de perte en capital

La Société ne bénéficie d'aucune garantie ni protection, il se peut donc que le capital initialement investi ne soit pas intégralement restitué. La valeur des actifs du portefeuille de la Société dépendra de l'évolution et de l'aléa des actifs sous-jacents, et aucune garantie ne peut être donnée sur leur rentabilité future. Les performances passées des actifs du portefeuille ne préjugent pas de leurs performances futures. Les investisseurs potentiels ne doivent pas réaliser un investissement dans la Société s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte. Il est ainsi vivement recommandé aux investisseurs potentiels de consulter leurs conseillers financiers en faisant référence à leurs propres situations et leur aversion au risque, concernant les conséquences financières d'un investissement dans la Société.

(b) Risque lié à la gestion discrétionnaire

Le style de gestion discrétionnaire repose sur l'anticipation, l'identification et la sélection des actifs et des évolutions de l'offre et de la demande de nouveaux investisseurs susceptibles d'investir dans les actifs. La gestion des actifs est à la discrétion de la Société de Gestion. Il existe un risque que la Société ne puisse procéder à la cession des actifs. En raison de la nature spécifique des actifs investis par la Société et de la stratégie de la Société, la Société de Gestion est susceptible de ne pas trouver un nombre suffisant d'opportunités intéressantes à des conditions économiques raisonnables pour satisfaire les éventuels objectifs de diversification de la Société.

(c) Risque lié à l'absence d'historique opérationnel

La Société est une entité nouvellement formée et n'a aucun historique sur lequel un investisseur pourrait baser ses prédictions sur le succès ou l'échec futur de la Société. Les Associés doivent se fier exclusivement au jugement et aux efforts de la Société de Gestion dans les conditions des Statuts et du Document d'Information, dans la sélection des actifs éligibles à l'objet et à la stratégie d'investissement de la Société et la mise en œuvre de la stratégie d'investissement.

(d) Risque lié au remboursement des Parts

Le remboursement des Parts peut dépendre de la capacité de la Société à céder rapidement les actifs investis. Il peut donc ne pas être immédiat et/ou ne pas pouvoir intervenir avant la liquidation de la Société.

(e) Risque de liquidité

L'attention des investisseurs potentiels est attirée sur le fait que leur investissement dans la Société n'est pas liquide. Ils reconnaissent que les rachats ou cessions de Parts ne seront possibles que dans les conditions détaillées par les Statuts.

En outre, le marché de l'immobilier offre une liquidité restreinte. La demande de retrait d'un Associé, sur une courte période, peut avoir une incidence défavorable sur le prix de vente des immeubles ou des participations, qui devront être cédés dans des délais limités, ce qui pourrait impacter défavorablement la valeur de la Société.

Enfin, la Société est soumise à un risque de liquidité via son exposition majoritaire à des Actifs Immobiliers dont le délai de revente est dépendant de la situation des marchés immobiliers.

(f) Risque juridique

Comme tout véhicule d'investissement, la Société peut voir sa responsabilité mise en jeu ou être appelée en garantie relativement à l'un des actifs dans laquelle elle a investi. Ces événements sont susceptibles de diminuer la capacité financière ou la rentabilité de la Société.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait qu'en leur qualité d'associé d'une société civile leur responsabilité vis-à-vis des créanciers de la Société est indéfinie et conjointe conformément aux dispositions du Code civil.

(g) Risque lié au marché immobilier

Les investissements réalisés par la Société seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion des Actifs Immobiliers. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposées au risque lié à l'évolution de cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs (liés notamment à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des Actifs Immobiliers détenus par la Société. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des Actifs Immobiliers détenus par la Société.

(h) Risque de non-libération

Les investissements réalisés par la Société pourront inclure des ventes à terme. Dans le cadre de telles opérations, il existe un risque de non-libération de l'Actif Immobilier par l'ancien propriétaire à la date d'expiration de la vente à terme, ce qui pourrait avoir un impact sur la valeur de l'Actif Immobilier concerné et donc sur la Valeur Liquidative.

(i) Risque de transition lié au changement climatique impliquant de nouvelles normes de rénovation

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

(j) Risque de durabilité

Un risque en matière de durabilité est un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. Le risque en matière de durabilité est mesuré par émetteur et/ou actif dans lequel la Société est investie en se basant sur un ensemble de critères sur les piliers Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance pouvant avoir des impacts

sur sa valorisation en raison des niveaux de risques financiers qu'ils matérialisent (notamment les risques physiques et de transition liés au changement climatique et, de manière progressive, les risques liés à la biodiversité). Ces critères couvrent des facteurs endogènes et des facteurs exogènes.

Le niveau des incidences probables des risques en matière de durabilité sur le rendement de la Société est :

| Négligeable | Faible | Modéré | Moyen | Élevé | Non déterminé |
|-------------|--------|--------|-------|-------|---------------|
| | | x | | | |

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

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

(l) Risque lié à l'absence d'agrément et de visa

La Société est un « Autre FIA » régi par l'article L. 214-24, III du CMF et n'est donc pas soumise à un agrément préalable de l'AMF.

La présente offre de Parts constitue une offre au public autorisée visée à l'article L. 411-2, 1° du CMF, car les Parts sont exclusivement offertes aux investisseurs qualifiés au sens du règlement (UE) n° 2017/1129. En ce sens, conformément à l'article premier, §4, a) du Règlement Prospectus, la présente offre de Parts ne relève pas du régime des offres au public donnant lieu à un prospectus soumis au visa de l'AMF.

(m) Risques de dépréciation des Actifs Immobiliers

La valeur des Actifs détenus indirectement par la Société est notamment soumise à l'évolution des marchés immobiliers dans la zone où ils se situent. Il ne peut être exclu, en particulier, que ces Actifs Immobiliers subissent une dépréciation dans le temps, soit en fonction d'évolutions générales du marché, soit en fonction de facteurs locaux ou encore de prise en compte de nouvelles normes environnementales. Ces risques sont présents et leur survenance peut entraîner la baisse de la Valeur Liquidative.

(n) Risque d'illiquidité des actifs de la Société

Conformément à sa politique d'investissement, la Société a notamment pour objet d'investir dans des Actifs Immobiliers peu ou pas liquides. Bien que la Société de Gestion ait pour objectif d'organiser la cession de ses investissements dans les meilleures conditions, il ne peut être exclu que la Société éprouve des difficultés à recevoir des liquidités de ses investissements dans les délais et à un niveau de prix souhaités.

(o) Risques liés au terrorisme en fonction de la localisation des Actifs Immobiliers

La menace ou la réalisation d'attaques terroristes en région parisienne, dans des métropoles régionales, des agglomérations moyennes, ou sur le littoral urbain, proches de centre-ville ou dans des zones urbaines à proximité de commerces et de transports, aisément accessibles et offrant un environnement de qualité, ainsi que les réactions militaires, économiques et politiques au terrorisme et aux hostilités à travers le monde, pourront avoir des retombées majeures sur l'économie mondiale, y compris en France. La Société de Gestion n'est pas en mesure de prédire l'importance, la sévérité ou la durée des effets d'attaques terroristes, d'hostilités ou d'événements connexes, ni de quantifier l'impact que ces événements pourraient avoir sur la Société, le rendement des Actifs Immobiliers et la Valeur Liquidative.

(p) Risque fiscal

La Société n'opte pas pour le régime fiscal de l'impôt sur les sociétés et relève donc du régime des sociétés de personnes tel que défini à l'article 8 du Code général des impôts sous réserve de ne pas réaliser d'activités commerciales (autrement qu'à titre accessoire). Il ne peut être exclu que le régime des sociétés de personnes dont bénéficie la Société ne soit remis en cause par l'Administration fiscale en raison d'une interprétation des textes différente de celle de la Société, notamment dans l'hypothèse où l'Administration fiscale considérerait que la Société réalise des activités commerciales.

Il ne peut être exclu que la Société perde le bénéfice du régime des sociétés de personnes et devienne soumise à l'impôt sur les sociétés en cas de modification législative, réglementaire, de la doctrine administrative ou d'une divergence d'interprétation de l'administration fiscale concernant la nature des activités de la Société.

(q) Risque lié aux épidémies

Une crise sanitaire, telle qu'une pandémie mondiale, pourrait avoir des retombées majeures sur l'économie mondiale, y compris en France, et ainsi nuire à la performance des actifs détenus par la Société. À titre d'exemple, l'épidémie de COVID-19 a entraîné d'importantes perturbations de l'activité économique mondiale. L'impact d'une crise sanitaire ou d'autres épidémies ou pandémies qui pourraient survenir à l'avenir pourraient affecter l'économie mondiale d'une manière que la Société de Gestion n'est pas en mesure de prédire. Une telle crise peut exacerber d'autres risques politiques, sociaux ou économiques préexistants. De tels risques peuvent avoir un impact négatif sur le rendement de la Société.

(r) Risques liés aux conflits ciblés

Le 24 février 2022, la Russie a lancé une invasion généralisée de l'Ukraine. À la suite de cette invasion, un certain nombre de pays dans le monde (y compris, mais sans que cette liste ne soit limitative, les États membres de l'UE, les États-Unis, le Royaume-Uni et la Suisse) ont élaboré et continuent d'élaborer un ensemble coordonné de sanctions et de mesures de contrôle des exportations. La nature, l'ampleur et la durée incertaines de la guerre menée par la Russie en Ukraine et les mesures prises par les États occidentaux et autres, ainsi que par les organisations multinationales, en réponse à cette guerre, y compris, notamment, les effets potentiels de ces sanctions, des mesures de contrôle des exportations, des interdictions de voyager et des saisies d'actifs, ainsi que toute action de représailles de la Russie, y compris, entre autres, les restrictions sur les exportations de pétrole et de gaz et les cyber-attaques, sur l'économie et les marchés mondiaux, ont contribué à accroître la volatilité et l'incertitude des marchés. Ces risques géopolitiques peuvent avoir un impact négatif important sur les facteurs macro-économiques qui affectent l'activité de la Société.

4.4 Souscripteurs concernés, profil de l'investisseur type

La souscription et l'acquisition de Parts est uniquement ouverte aux Investisseurs Éligibles (tels que définis ci-dessous).

Toute souscription ou acquisition de Parts par une personne qui n'est pas un Investisseur Éligible est nulle et de nul effet.

Un « Investisseur Éligible » est:

(i) soit (x) un client professionnel tel que visé à l'article D. 533- 11 du CMF, soit (y) un client professionnel sur option au sens des articles D. 533-12 et D. 533-12- 1 du CMF, soit (z) un investisseur dont le montant de la souscription ou de l'acquisition est au moins égal à deux cent mille (200.000) Euros ;

(ii) une personne qui n'est pas domiciliée dans un pays ou territoire figurant sur la liste noire des États et Territoires Non Coopératifs (« ETNC ») ;

(iii) une personne pour laquelle la souscription ou l'acquisition n'est pas réalisée aux États-Unis ou au bénéfice d'une *U.S. Person*, telle que définie dans les Statuts ;

(iv) une personne qui n'est pas une personne qui fait l'objet de sanctions prises au titre de lois, règlements, embargos commerciaux ou autres mesures restrictives (notamment, mais sans s'y limiter, les mesures relatives au financement du terrorisme) adoptés, administrés, mis en œuvre ou appliqués à tout moment par la France ou des organismes internationaux, dont notamment l'Union Européenne (en ce compris, entre autres, le Conseil de l'Union Européenne, la Commission Européenne et tout autre organe, institution ou agence de l'Union Européenne), les Nations Unies (en ce compris, le Conseil

de Sécurité des Nations Unies) et les États-Unis d'Amérique (en ce compris, entre autres, l'OFAC, le Département d'État ou le Département du Commerce) ; et

(v) une personne qui fournit toutes les informations et justificatifs requis, conformément à la loi et à la Réglementation Applicables, sur la provenance des fonds, dont la souscription.

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

4.5 Garantie ou protection

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

4.6 Conséquences juridiques liées à la souscription des Parts

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

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

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

Les droits et les obligations des Associés sont tels que prévus dans le Document d'Information et les Statuts et seront régis par le droit français. Toute contestation relative à la Société s'élevant pendant la vie de la Société ou pendant sa liquidation, sa dissolution, sa fusion ou sa scission, entre les Associés ou entre les Associés et la Société de Gestion ou le Dépositaire, sera régie par la loi française et soumise à la juridiction des tribunaux français compétents.

Les tribunaux français reconnaissent généralement les jugements obtenus devant les tribunaux d'une autre juridiction (sous réserve, notamment, de la législation sur la reconnaissance des jugements mentionnés ci-dessous, des règles des tribunaux français en ce qui concerne la reconnaissance et/ou l'exécution des jugements étrangers et du fait que ces jugements ne soient pas contraires à l'ordre public en France).

Les règles exactes relatives à la reconnaissance et à l'exécution des jugements étrangers dépendent de la juridiction dans laquelle ces jugements sont obtenus.

La législation prévoyant la reconnaissance réciproque des jugements étrangers en France comprend le règlement (UE) n°1215/2012 concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale concernant les États membres de l'Union européenne, les conventions de Bruxelles et de Lugano ainsi que tout autre accord bilatéral conclu entre la France et d'autres États. En ce qui concerne les autres juridictions, les jugements ne sont pas automatiquement exécutoires en France et devront être appliqués en France en vertu de la législation française applicable.

Concernant toutes les autres juridictions, les jugements n'ont pas automatiquement force exécutoire en France et devront suivre la procédure applicable sous la loi française pour l'être.

4.7 Traitement préférentiel

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

(i) garantit un traitement équitable des Associés ;

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

4.8 Capital variable

La Société est une société civile à capital variable.

Le capital social de la Société est variable et est susceptible de varier par les versements des Associés, l'admission de nouveaux Associés ou le retrait d'Associés.

Le capital social statutaire minimum est fixé à mille (1.000) euros.

Le capital social statutaire maximum est fixé à deux milliards (2.000.000.000) d'euros.

5. PARTS DE LA SOCIÉTÉ

5.1 Caractéristiques des Parts

| Dénomination commerciale | Code ISIN | Devise de libellé | Valeur nominale |
|--------------------------|---------------|-------------------|-----------------|
| Parts | FR 001400KVU2 | EUR | 50 EUR |

Outre la valeur nominale, les Associés Fondateurs ont versé une prime d'émission égale à une somme de cinquante (50) euros par part. Le prix de souscription des Parts est déterminé conformément à l'article 8 des Statuts.

(a) Droits attachés aux Parts

Chaque Part donne droit, dans la propriété de l'actif de la Société et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de Parts existantes.

Les Parts sont indivisibles à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis d'une Part sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les autres Associés. Sauf convention contraire signifiée à la Société, l'usufruitier représente valablement le nu-proprétaire.

Lorsque des Parts sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartient au nu-proprétaire, sauf pour les décisions relatives à l'affectation des bénéfices où il est exercé par l'usufruitier. Toutefois, dans tous les cas, le nu-proprétaire dispose du droit de participer aux décisions collectives.

Les droits et obligations attachés à chaque Part la suivent dans quelque main qu'elle passe. La propriété d'une Part emporte, de plein droit, adhésion aux Statuts et aux décisions prises par la collectivité des Associés statuant dans les conditions de quorum et de majorité prévues par les Statuts, ainsi qu'aux stipulations du Document d'Information.

Dans ses rapports avec les autres Associés, chacun des Associés n'est tenu des dettes et engagements sociaux que dans la proportion du nombre de Parts qu'il possède. Vis à vis des tiers, les Associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs droits sociaux.

Les créanciers de la Société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un Associé qu'après mise en demeure adressée à ladite Société et restée infructueuse.

Une Part ne peut être représentée par un titre négociable. Les Parts sont émises sous la forme nominative et sont détenues sous la forme du nominatif pur ou nominatif administré, à l'exclusion de toute autre forme. La propriété de l'Associé résulte de l'inscription dans le registre des Associés, soit de l'Associé pour les Parts détenues sous la forme nominatif pur, soit de l'intermédiaire financier habilité désigné par l'Associé dans son bulletin de souscription pour les Parts détenues sous la forme nominatif administré. Chaque Associé peut, à sa demande, se faire délivrer une attestation de son inscription sur le registre des Associés tenu par la Société de Gestion.

Les Parts ne sont pas décimalisées.

Par principe, les bénéfices distribuables sont intégralement capitalisés et directement inscrits au compte report à nouveau de la Société, dans les conditions prévues par les Statuts.

(b) Inscription à un registre

La Société a délégué à la Société de Gestion la tenue du registre des Associés.

(c) Commercialisation des Parts

Les Parts ne pourront être souscrites que par les personnes répondant aux conditions détaillées à l'Article 4.4, après validation de la gérance dès lors que la procédure de notification de commercialisation des Parts en France aura été effectuée auprès de l'AMF, selon les modalités prévues par les articles L. 214-24-1, I du CMF, 421-1 et suivants du RGAMF et par l'instruction AMF n°2014-03.

(d) Durée de placement minimum recommandée

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

Par ailleurs, la durée de vie statutaire de la Société est de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans, la Société étant dissoute à l'issue de cette période, excepté en cas de décision extraordinaire des Associés de dissoudre la Société par anticipation ou de proroger la durée de vie de la Société.

5.2 Valeur Liquidative

La valeur liquidative des Parts est obtenue en divisant l'Actif Net Réévalué de la Société par le nombre total de Parts (la « Valeur Liquidative »).

L'Actif Net Réévalué retenu pour les besoins du calcul de la Valeur Liquidative sera un actif net réévalué calculé selon les méthodes et critères visés à l'Article 8.

La Valeur Liquidative des Parts de la Société sera calculée un vendredi sur deux, sur la base des comptes intermédiaires arrêtés le jour précédent. Si le vendredi concerné est un jour férié, le calcul de la Valeur Liquidative est reporté au premier Jour Ouvré suivant.

La Valeur Liquidative des Parts sera mise à la disposition des Associés au plus tard le deuxième Jour Ouvré, suivant son calcul par courrier électronique adressé aux Associés.

5.3 Souscription des Parts / Modalités de retrait

Les Parts sont souscrites selon les modalités détaillées à l'article 8 des Statuts. Les Associés peuvent effectuer des demandes de retrait dans les conditions détaillées à l'article 14.2 des Statuts.

5.4 Cession des Parts

Toute cession de Parts est réalisée dans les conditions de l'article 11 des Statuts.

6. FRAIS ET COMMISSIONS

Les frais détaillés au sein du présent Article recouvrent tous les frais facturés directement à la Société afin d'en assurer le fonctionnement et la gestion. Les montants des frais effectivement facturés à la Société seront précisés dans les documents d'information périodique fournis par la Société de Gestion conformément à l'Article 12.

6.1 Rémunération de la Société de Gestion

La Société de Gestion perçoit, au titre de ses fonctions, les rémunérations suivantes :

| | | |
|--|----------|-------------|
| | Assiette | Taux barème |
|--|----------|-------------|

| | | |
|---|--|--|
| Frais de gestion | Actif Net Réévalué | Max 1,60% HT |
| Commission de surperformance | Néant | Néant |
| Frais & commissions liées aux transactions immobilières | Valeur de la nue-propiété pour les acquisitions et de la pleine-propiété pour les cessions | Max 2% HT sur les acquisitions et sur les cessions |

Un maximum de zéro virgule six pour cent (0,6%) de l'Actif Net Réévalué pourra être rétrocédé par la Société de Gestion aux sociétés et compagnies d'assurance et mutuelles au titre du référencement des Parts au sein de contrats en unités de compte) ou aux distributeurs des Parts de la Société.

Les honoraires annuels de gestion pourront être payés à terme échu ou par avance trimestriellement par la Société à la Société de Gestion au début de chaque trimestre civil (1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre).

Dans l'éventualité où un terme de paiement de la portion des honoraires annuels de gestion est payé pour une période inférieure à trois (3) mois, le montant du terme considéré est calculé prorata temporis.

La rémunération de la Société de Gestion s'entend nette de toute taxe, compte tenu de l'exonération édictée par l'article 261 C du Code Général des Impôts, mais sera majorée de tout droit ou taxe, et notamment de la TVA, devenant exigible en cas de modification de la réglementation ou du statut fiscal de la Société de Gestion. Par dérogation, si cette modification du statut fiscal de la Société de Gestion résulte d'une option volontaire pour la TVA dans le cadre des dispositions de l'article 261 du Code général des impôts, sa rémunération s'entendra TVA incluse.

6.2 Frais externes de la Société

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

| | Assiette | Taux barème |
|----------------|--------------------|--------------|
| Frais externes | Actif Net Réévalué | Max 0,50% HT |

(a) Dépositaire

La rémunération du Dépositaire est déterminée conformément aux modalités de l'accord conclu entre la Société de Gestion pour le compte de la Société et le Dépositaire, étant précisé que la rémunération du Dépositaire est calculée en fonction de l'actif net de la Société et comprend également des rémunérations supplémentaires en lien avec ses responsabilités (en ce compris, sans que cette liste ne soit exhaustive, la facturation de frais bancaires divers, reporting spécifiques...). Cet accord pourra être révisé par accord entre le Dépositaire et la Société de Gestion.

(b) Rémunération du Délégué de la Gestion Comptable

La rémunération du Délégué de la Gestion Comptable est déterminée en accord avec la Société de Gestion. À la date du présent Document d'Information, la Société de Gestion et le Délégué de la Gestion Comptable sont convenus que cette rémunération inclut un montant annuel qui pourra être augmenté de rémunérations supplémentaires en lien avec les responsabilités du Délégué de la Gestion Comptable, conformément aux modalités de l'accord conclu entre la Société de Gestion pour le compte de la Société et le Délégué de la Gestion Comptable, qui pourra être révisé par accord entre les parties.

(c) Rémunération du Valorisateur

La rémunération du Valorisateur est déterminée en accord avec la Société de Gestion. La rémunération du Valorisateur pourra notamment dépendre du nombre d'actifs détenus par la Société.

(d) Rémunération du Commissaire aux Comptes

La rémunération du Commissaire aux Comptes est déterminée en accord avec la Société de Gestion. La rémunération totale du Commissaire aux Comptes pourra notamment dépendre du nombre d'actifs détenus par la Société ainsi que de la complexité des travaux d'audit.

(e) Frais de transaction et de détention des Actifs Immobiliers

Les frais de transaction liés aux opérations d'investissement, de détention et de désinvestissement de la Société seront supportés directement ou indirectement par la Société. Ces frais incluent notamment (sans que cette liste ne soit exhaustive) :

(i) l'ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes d'actifs par la Société ou par les participations de la Société, notamment les frais d'acquisition et de cession de tous biens et droits immobiliers ou titres de sociétés immobilières, les émoluments de notaire, les honoraires de conseil, les frais d'intermédiaires et de banques d'affaires, les commissions d'agents ;

(ii) les frais d'actes, les impôts et taxes afférents aux actes, les frais d'audit, d'études techniques et d'évaluation des actifs, les frais d'audit techniques, d'assurance, de couverture, juridiques et fiscaux, que lesdites opérations d'acquisition et de cession soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit ;

(iii) les frais d'exploitation immobilière qui couvrent l'intégralité des frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier, en particulier ceux liés aux travaux, fonction de la stratégie de la Société et des conditions de marché. La Société supporte essentiellement les frais mentionnés ci-dessous, s'ils ne sont pas refacturés aux usufruitiers ou locataires et qu'ils ne sont pas immobilisables dans la comptabilité de la Société :

(A) l'ensemble des charges des Actifs Immobiliers, notamment les impôts, taxes et redevances afférents aux Actifs Immobiliers non refacturés aux occupants, en ce compris notamment la taxe foncière ;

(B) les primes d'assurances et commissions de courtage y afférentes, les frais du personnel affecté au gardiennage, à la sécurité, les honoraires d'administration de biens et de « *property management* », l'ensemble des dépenses, frais et charges liés à la détention des parts et actions de sociétés immobilières ;

(C) l'ensemble des frais liés à la commercialisation locative, notamment les frais et commissions de location et de recherche de locataires et les frais et honoraires de gestion y afférents ;

(D) l'ensemble des dépenses d'aménagement, d'entretien, de nettoyage, de maintenance, de réparation, de remplacement et de mise en conformité à effectuer sur les immeubles et leurs équipements, en ce compris les honoraires techniques et juridiques y afférents (architectes, bureaux d'études, maîtrise d'ouvrage déléguée, notaires, avocats et évaluateurs, etc.) ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;

(E) les honoraires de conseils divers, notamment liés à la gestion des contentieux ou autres, entrant dans le cadre de l'activité de la Société, dès lors que ces honoraires ne se rapportent pas à des contentieux découlant d'un manquement contractuel ou d'une méconnaissance des obligations légales ou réglementaires de la Société de Gestion ;

(iv) les frais liés aux opérations sur Actifs Immobiliers hors frais et commissions liés aux transactions immobilières :

(A) l'ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes d'Actifs Immobiliers, notamment les frais d'acquisition et de cession de tous biens et droits immobiliers ou titres de sociétés immobilières, les émoluments de notaire, les honoraires de conseil, les commissions d'agents ;

(B) les frais d'actes, les impôts et taxes afférents aux actes, les frais d'audit, d'études techniques et d'évaluation des actifs, les frais d'audit techniques, juridiques et fiscaux, que lesdites opérations d'acquisition et de cession soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit ;

(C) l'ensemble des frais afférents à la construction des Actifs Immobiliers, notamment la rémunération des entreprises, des promoteurs, maîtres d'ouvrage délégués, maîtres d'œuvre, les honoraires techniques et juridiques (architectes, bureaux d'études, notaires, avocats et évaluateurs, etc.), ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents. Les frais récurrents supportés par la Société sont payés au fur et à mesure des dépenses.

Le cas échéant, la Société supportera les frais de transaction pour les investissements non-réalisés.

(f) Autres frais de fonctionnement

La Société paiera tous les frais externes de la Société encourus dans le cadre de son administration et de son fonctionnement (auxquels il conviendra le cas échéant d'ajouter la TVA), autres que les frais de transaction, y compris, et sans que cette liste ne soit limitative :

- (i) les frais juridiques et fiscaux et comptables ;
- (ii) les frais d'étude, d'audit et d'évaluation, notamment liés aux Actifs Immobiliers, en ce inclus les honoraires des Évaluateurs Immobiliers ;
- (iii) les frais de consultants externes ;
- (iv) les primes d'assurance ;
- (v) les frais de contentieux et précontentieux ;
- (vi) les frais d'impression et frais postaux ;
- (vii) les frais d'engagements ESG/ISR ;
- (viii) les frais de communication et de traduction ;
- (ix) les droits et taxes de nature fiscale, et notamment des droits d'enregistrement ;
- (x) les frais liés aux réunions des Associés et aux rapports préparés pour leur compte ;
- (xi) les frais de tenue de registre ; et
- (xii) les frais bancaires (en ce inclus les frais dus par la Société à la Banque).

Pour les dépenses que la Société de Gestion aurait avancées pour le compte de la Société, elle pourra en obtenir le remboursement.

La Société de Gestion prendra en charge tous ses propres frais de fonctionnement.

6.3 Frais de constitution

La Société supportera ou remboursera sur justificatif à la Société de Gestion tous les frais externes liés à la constitution, à l'organisation et la promotion de la Société, ainsi que les frais de mise en place des différentes conventions avec les prestataires externes de la Société dans la limite d'un montant égal à deux pour cent (2%) hors taxes du montant total des apports réalisés à la Société au 31/12/2024.

Ces frais couvrent tous les frais rattachables à la formation et la création de la Société, en ce compris notamment, les coûts de préparation et d'impression du Document d'Information et des Statuts, les honoraires d'avocats, les dépenses de personnel et, le cas échéant, les coûts liés à la soumission de la documentation de la Société aux autorités réglementaires. Tous les frais, droits et honoraires des actes relatifs à la constitution de la Société et ceux qui en seraient la suite ou la conséquence seront portés par la Société au compte des frais généraux et amortis avant toute distribution de bénéfices.

6.4 Frais de liquidation

La Société réglera directement ou remboursera sur justificatif à la Société de Gestion tous les frais externes liés à la liquidation de la Société, en ce compris, sans que cette liste ne soit exclusive, les frais juridiques et les frais d'enregistrement de la liquidation.

7. ORGANE DE GOUVERNANCE

En matière de gouvernance, le droit commun des sociétés civiles s'applique à la Société. Les seules adaptations tiennent au fait que la gérance de la Société est confiée à la Société de Gestion, désignée dans les Statuts.

8. ÉVALUATION ET COMPTABILISATION

L'Actif Net Réévalué de la Société est calculé selon la méthode suivante :

| | |
|---|-----------------------------------|
| Immobilisations | |
| (+) Écart de réévaluation | |
| = ACTIF IMMOBILISÉ | AI |
| Créances d'exploitation | |
| (+) Créances diverses | |
| (+) Disponibilités | |
| = ACTIF CIRCULANT | AC |
| Dettes financières | |
| (+) Dettes d'exploitation | |
| (+) Dettes diverses | |
| = DETTES | D |
| AJUSTEMENT POUR RISQUE D'EXIGIBILITÉ | EC1 |
| AJUSTEMENT POUR DIFFÉRENCE D'ESTIMATION | EC2 |
| AJUSTEMENT POUR FRAIS ET DROITS | EC3 |
| ACTIF NET RÉÉVALUÉ | (AI + AC - D - EC1 +/- EC2 - EC3) |

L'écart de réévaluation traduit l'écart existant entre la valeur nette comptable des actifs de la Société et l'évaluation desdits actifs selon les règles définies ci-après en fonction de la nature des actifs concernés.

La valorisation des actifs de la Société a été déléguée par la Société de Gestion au Valorisateur.

8.1 Immeubles en pleine propriété avec réserve de droit d'usage et d'habitation ou en nue-propriété avec usufruit

Les immeubles acquis en nue-propriété sont évalués sous le contrôle de la Société de Gestion qui désigne les Évaluateurs Immobiliers qui réalisent pour chaque Actif Immobilier une évaluation avec visite tous les cinq (5) ans et une actualisation chaque année. Dans le cadre de leur évaluation, les Évaluateurs Immobiliers sont tenus de préciser la valeur retenue, l'intégralité des calculs effectués ainsi que les éléments ayant servi de base à leur évaluation. La valeur des biens détenus par la Société est établie à partir des rapports communiqués par les Évaluateurs Immobiliers et des tables de mortalité TGF05 et TGH05 publiées par l'INSEE.

8.2 Les parts de SCPI

Les parts de SCPI sont évaluées, (i) pour les SCPI à capital variable, à leur valeur de retrait majorée des coupons courus qui seront déterminés sur la base des prévisions de distribution communiquées par les sociétés de gestion et (ii) pour les SCPI à capital fixe, à la valeur moyenne des quatre (4) derniers prix d'exécution trimestriels publiés par la société de gestion du véhicule et majorée des coupons courus qui seront déterminés sur la base des prévisions de distribution communiquées par les sociétés de gestion.

8.3 Les autres sociétés immobilières

Les autres parts de sociétés immobilières seront évaluées, selon le cas, à leur dernière valeur liquidative connue si la société fait l'objet d'une cotation, ou en fonction de la valeur de l'actif net réévalué si la société ne fait pas l'objet d'une cotation.

Dans ce dernier cas, les actifs immobiliers détenus par la société immobilière devront faire l'objet d'une expertise réalisée par un expert externe en évaluation agréé par l'AMF ou l'ACPR, ou d'une actualisation de celle-ci à une fréquence au moins annuelle, le cas échéant à l'initiative de la Société.

8.4 Les immeubles

Les immeubles sont évalués pour leur valeur d'expertise ou d'actualisation (tenant compte de l'état d'entretien de l'immeuble au jour de l'évaluation) par un expert externe en évaluation. L'expertise ou l'actualisation sera réalisée annuellement, à date d'anniversaire de l'acquisition, avec un écart de six (6) mois minimum, par un expert externe en évaluation agréé par l'AMF ou l'ACPR.

8.5 Les valeurs mobilières

Les valeurs mobilières sont évaluées comme suit en fonction du régime qui leur est applicable, les parts ou actions d'OPCVM et de FIA sont évaluées à leur dernière valeur liquidative connue.

8.6 Mesure du risque global de la Société

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

9. RÉGIME FISCAL

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

La Société n'opte pas pour le régime fiscal de l'impôt sur les sociétés et relève à ce titre du régime fiscal des sociétés de personnes de l'article 8 du Code général des impôts. Par conséquent, les éventuels bénéfices réalisés par la Société seront déterminés et déclarés au niveau de la Société, mais imposés au nom des Associés. Chaque Associé résident fiscal français sera imposé à raison de la part des résultats sociaux correspondant à ses droits dans la Société, soit à l'impôt sur le revenu s'il relève de cet impôt, soit à l'impôt sur les sociétés s'il est passible de cet impôt, indépendamment de la distribution des éventuels bénéfices de la Société.

10. ACTEURS DE LA SOCIÉTÉ

10.1 Société de Gestion

La Société de Gestion a été désignée en qualité de gérant et de société de gestion de portefeuille de la Société, conformément à la Directive AIFM, dans le cadre d'un contrat en date du 05/04/2024. La révocation de la Société de Gestion en qualité de gérant et de société de gestion de portefeuille de la Société entraînera la résiliation de ce contrat de gestion.

La Société de Gestion dispose des pouvoirs les plus larges afin de prendre toute décision de toute nature relative à la gestion de la Société, en matière notamment d'investissement, de désinvestissement, de distribution et de représentation de la Société vis-à-vis des tiers, dans le respect de la Réglementation Applicable, des Statuts, du présent Document d'Information et du contrat de gestion, tels qu'amendés le cas échéant.

La Société de Gestion prendra toutes les mesures raisonnables pour empêcher les conflits d'intérêts susceptibles de porter atteinte aux intérêts des Associés.

La Société de Gestion s'engage à disposer à tout moment au cours de la durée de vie de la Société des ressources humaines et techniques suffisantes pour garantir une gestion adéquate de la Société.

Dans l'exercice de ses missions, la Société de Gestion se conformera aux prescriptions de vigilance et d'informations prévues au Titre VI du Livre V du CMF relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme et les textes pris pour leur application.

Sous réserve de la Réglementation Applicable, la Société de Gestion peut confier tout ou partie de ses missions à un tiers sous sa seule responsabilité, qui pourront être remplacées de façon discrétionnaire par la Société de Gestion. L'attention des

Associés est attirée sur le fait que la Société de Gestion pourra dans ce cadre confier des fonctions à des entités qui lui sont liées.

Conformément aux stipulations du IV de l'article 317-2 du RGAMF, afin de couvrir les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion des fonds qu'elle gère, la Société de Gestion dispose (i) d'un niveau de fonds propres satisfaisant et (ii) d'une assurance responsabilité civile professionnelle, adaptée aux risques couverts.

Dans l'exercice de sa mission, la Société de Gestion n'est responsable que de ses fautes lourdes réalisées dans sa mission de gestion du portefeuille et du risque de la Société, en ce compris celles des tiers auxquels la Société de Gestion a décidé de déléguer et/ou d'externaliser des tâches lui incombant, étant précisé que la responsabilité de la Société de Gestion sera limitée dans ce cas aux tâches déléguées et/ou externalisées.

La Société de Gestion doit agir dans l'intérêt de la Société et de ses Associés.

Si la Société de Gestion devait être informée d'un conflit d'intérêts dans le cadre de la réalisation d'une opération d'investissement ou de désinvestissement, elle devra gérer ce conflit d'intérêts dans l'intérêt exclusif des Associés conformément à ses procédures internes.

10.2 Dépositaire

La Société a désigné, sur décision de la Société de Gestion, le Dépositaire.

Les missions dévolues au Dépositaire, conformément à la Réglementation Applicable, sont les suivantes :

- (i) la conservation des actifs de la Société ;
- (ii) le contrôle de la régularité des décisions de la Société et de la Société de Gestion conformément à la Réglementation Applicable. Ce contrôle est effectué *a posteriori* et exclut tout contrôle d'opportunité ;
- (iii) le contrôle de l'inventaire des actifs de la Société ;
- (iv) le dénouement en titres et en espèces des opérations d'achat et de vente exécutées sur ordre de la Société de Gestion, ainsi que les opérations relatives à l'exercice des droits de souscription et d'attribution attachés aux investissements réalisés par la Société ;
- (v) le suivi des flux de liquidité de la Société.

Le Dépositaire atteste, à la clôture de chaque exercice comptable de la Société (i) l'existence des actifs dont il assure la tenue de compte conservation, et (ii) des positions des autres actifs qu'il conserve telles que figurant dans l'inventaire qu'il produit.

Le Dépositaire prend, le cas échéant, toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la Société de Gestion, il en informe l'AMF.

Le Dépositaire agit dans l'intérêt exclusif des Associés.

Le Dépositaire n'a pas pris de disposition pour se décharger contractuellement de sa responsabilité conformément aux II et III de l'article L. 214-24-10 du CMF.

10.3 Commissaire aux Comptes

La Société a nommé, sur décision de la Société de Gestion, pour une durée de six (6) exercices, le Commissaire aux Comptes.

La Société de Gestion pourvoit, le cas échéant, au renouvellement de son mandat ou à son remplacement dans les conditions prévues par les lois et règlements en vigueur, suite à la décision des Associés conformément aux Statuts.

Le Commissaire aux Comptes effectue les diligences et contrôles prévus par les lois et règlements applicables, et en particulier :

(i) il certifie, chaque fois qu'il y a lieu, la sincérité et la régularité des comptes et vérifie la sincérité des informations contenues dans le rapport annuel de la Société ;

(ii) il signale à l'AMF les irrégularités et inexactitudes qu'il relève dans l'accomplissement de sa mission, et notamment celles de nature à (x) constituer une violation des dispositions législatives ou réglementaires applicables à la Société et susceptibles d'avoir des effets significatifs sur sa situation financière, son résultat ou son patrimoine, (y) porter atteinte aux conditions ou à la continuité d'exploitation de la Société ou (z) entraîner l'émission de réserves ou le refus de certification des comptes ;

(iii) il vérifie l'information périodique fournie aux Associés par la Société de Gestion et dresse à leur intention un rapport annuel sur les comptes de la Société.

Les évaluations des actifs et la détermination des parités d'échanges dans les opérations de transformation, fusion, ou scission sont effectuées sous le contrôle du Commissaire aux Comptes.

Il apprécie tout apport en nature et établit sous sa responsabilité un rapport relatif à son évaluation et à sa rémunération.

10.4 Délégué de la Gestion Comptable

La Société a désigné aux fonctions de délégué de la gestion comptable, sur décision de la Société de Gestion, le Délégué de la Gestion Comptable.

Le Délégué de la Gestion Comptable sera chargé du calcul de la Valeur Liquidative des Parts selon les règles, les modalités et la périodicité prévues dans les Statuts et le Document d'Information, sous la responsabilité de la Société de Gestion.

10.5 Évaluateur(s) Immobilier(s)

La Société a désigné, sur décision de la Société de Gestion, l'Évaluateur Immobilier, en charge d'assister la Société de Gestion dans l'évaluation et le contrôle des Actifs Immobiliers, étant précisé que la Société de Gestion pourra désigner plusieurs Évaluateurs Immobiliers.

10.6 Valorisateur

La Société a désigné, sur décision de la Société de Gestion, le Valorisateur, en vue de lui déléguer la fonction de valorisation des actifs détenus par la Société.

10.7 Banque

La Société a ouvert un compte bancaire de fonctionnement auprès de la Banque, étant précisé que ce compte sera supervisé par le Dépositaire conformément à l'accord conclu entre la Société de Gestion et le Dépositaire.

10.8 Divers

La Société de Gestion peut décider de mettre fin à ces contrats dans le respect de la Réglementation Applicable et dans les conditions qui y sont stipulées. Dans cette hypothèse, elle devra, si nécessaire, s'assurer qu'un nouveau prestataire est désigné.

La Société de Gestion n'a identifié aucun conflit d'intérêts pouvant découler des délégations mises en place par la Société de Gestion au titre du présent Article.

11. ÉCHANGE AUTOMATIQUE DE RENSEIGNEMENTS EN MATIÈRE FISCALE

Chaque Associé sera tenu de fournir à la Société de Gestion et à la Société, sur demande de la Société de Gestion, toute information, déclaration, attestation ou formulaire le concernant (ou concernant ses bénéficiaires effectifs) que la Société de Gestion pourrait estimer, en son entière discrétion, nécessaires ou pertinents à toute participation du portefeuille pour (i) appliquer une exonération, ou une réduction du taux de retenue à la source, ou (ii) satisfaire aux exigences issues des normes européennes d'échanges automatiques de renseignements relatifs aux comptes financiers en matière fiscale ou à toute autre

norme similaire. En outre, chaque Associé prendra toute autre mesure que la Société de Gestion pourra raisonnablement lui demander de prendre en relation avec ce qui précède.

Chaque Associé devra indemniser et dégager de toute responsabilité la Société de Gestion et la Société ainsi que leurs bénéficiaires effectifs directs ou indirects des frais ou dépenses découlant de tout manquement au présent Article, notamment, sans que cela soit limitatif, toute retenue à la source autre impôt.

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

12. DROIT ET INFORMATION DES ASSOCIÉS

12.1 Langue de communication

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

12.2 Notifications

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

- (i) du rapport annuel comprenant conformément à l'article 421-33 du RGAMF, les éléments listés à l'Article 12.4.
- (ii) des documents d'information périodique visés à l'Article 12.5.

(b) Ces documents d'information seront adressés par la Société de Gestion par courrier ou par voie électronique à chacun des Associés.

12.3 Modification du Document d'Information

(a) La Société de Gestion est autorisée à modifier les stipulations du présent Document d'Information, étant précisé que, toute modification substantielle de la stratégie d'investissement de la Société devra être approuvée par les Associés dans les modalités fixées par les Statuts.

(b) Toute modification de ce Document d'Information sera portée à la connaissance du Dépositaire et des Associés.

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

12.4 Rapport annuel

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

(b) Les informations énumérées ci-dessous, visées au IV et V de l'article 421-34 du RGAMF, figurent a minima dans le rapport annuel :

- (i) le pourcentage des actifs de la Société qui font l'objet d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide.
- (ii) les nouvelles dispositions éventuelles prises pour gérer la liquidité de la Société.
- (iii) le profil de risque actuel de la Société et le système de gestion des risques.
- (iv) le changement du niveau maximal de levier auquel la Société peut recourir.

- (v) le montant total du levier auquel la Société a recours.
- (c) Le rapport annuel comprend au moins les éléments suivants :
 - (i) le rapport de gestion.
 - (ii) les documents de synthèse définis par le plan comptable et comportant la certification donnée par le Commissaire aux Comptes.
 - (iii) tout changement substantiel, au sens de l'article 106 du Règlement AIFM.
 - (iv) 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.
 - (v) 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.
- (d) Le rapport délivré par le Commissaire aux Comptes et, le cas échéant, ses réserves sont reproduites intégralement dans le rapport annuel.
- (e) La Société de Gestion fournira aussi un reporting conforme aux dispositions (i) de l'article L. 533-22-1 du CMF, (ii) du Règlement *Disclosure* (article 11) et (iii) des engagements ESG/ISR.
- (f) Le rapport annuel sera adressé par la Société de Gestion par courrier ou voie électronique à chacun des Associés dans un délai de six (6) mois après la fin de l'exercice financier et restera disponible pour chacun des Associés et au siège social de la Société. Il est mis à la disposition de l'AMF.

12.5 Documents d'information périodique

La Société de Gestion transmet aux Associés de manière périodique, l'ensemble des informations requises par la Réglementation Applicable, et notamment celles prévues aux articles 421-34, IV et V et 421-35 du RGAMF et aux articles 108 et 109 du Règlement AIFM.

12.6 Date de clôture de l'exercice

- (a) La durée de l'exercice comptable est de 12 mois. Il commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre. Le premier exercice social commencera à la date d'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés et finira le 31 décembre 2024.
- (b) Le dernier exercice comptable se termine à la date de clôture des opérations de liquidation de la Société.

12.7 Devise

La Société de Gestion tient la comptabilité de la Société en euros. Dans le cas où l'euro n'aurait plus cours légal en France, la monnaie de référence de la Société sera celle de la monnaie ayant cours légal en France.

12.8 Affectation du résultat

Le résultat de la Société est affecté conformément aux dispositions des Statuts.

12.9 Publication de la Valeur Liquidative

- (a) La diffusion de la Valeur Liquidative est réalisée par la Société de Gestion.
- (b) La Valeur Liquidative et le nombre de Parts émises par la Société constituent des informations disponibles auprès de la Société de Gestion.

12.10 Décisions collectives des Associés

Les décisions des Associés de la Société seront prises conformément aux Statuts.

12.11 Droit applicable – Contestation – Élection de domicile

(a) La Société est soumise au droit français.

(b) Tout conflit ou toute contestation relative à la Société qui naîtrait durant la vie de la Société, ou pendant sa liquidation, sera régi par la loi française et soumis à la juridiction des tribunaux français compétents.

13. AUTRES INFORMATIONS

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

- (i) des Statuts ;
- (ii) du présent Document d'Information ;
- (iii) du rapport annuel de la Société ;
- (iv) des comptes annuels de la Société ;
- (v) des rapports du Commissaire aux Comptes de la Société ;
- (vi) des documents d'information périodiques ;
- (vii) de tout autre document prévu par les Statuts, le présent Document d'Information ou la Réglementation Applicable.

(b) Ces documents d'information, ainsi que toute demande d'information relative à la Société, peuvent être obtenus gratuitement par les Associés sur simple demande auprès de la Société de Gestion à l'adresse suivante :

ETXEA CAPITAL
40 Cité des Fleurs – 75017 Paris
e-mail : contact@etxeacapital.com

(c) Le site internet de la Société de Gestion inclut les informations obligatoires au titre du Règlement *Disclosure* et des articles L. 533-22-1 et D. 533-16-1 du CMF.

(d) Le présent Document d'Information doit être remis à tout Investisseur éligible préalablement à son investissement dans la Société.

Annexe 1

GLOSSAIRE DU DOCUMENT D'INFORMATION

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

| | |
|------------------------------------|--|
| ACPR | désigne l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution. |
| Actif Net Réévalué | désigne l'actif net réévalué de la Société, déterminé conformément à l'Article 8. |
| Actifs Immobiliers | a la signification qui est donnée à ce terme à l'Article 4.1. |
| AMF | désigne l'Autorité des marchés financiers. |
| Article | désigne tout article du présent Document d'Information. |
| Associé | désigne tout titulaire de Parts émises par la Société. |
| Autre FIA | désigne tout FIA correspondant à la catégorie des autres fonds d'investissement alternatifs, telle que définie à l'article L. 214-24 III du CMF. |
| Banque | a la signification qui est donnée à ce terme à l'Article 3. |
| CMF | désigne le Code monétaire et financier. |
| Commissaire aux Comptes | a la signification qui est donnée à ce terme à l'Article 3. |
| Date de Constitution | a la signification qui est donnée à ce terme à l'Article 2.1. |
| Déléataire de la Gestion Comptable | a la signification qui est donnée à ce terme à l'Article 3. |
| Dépositaire | a la signification qui est donnée à ce terme à l'Article 3. |
| Directive AIFM | désigne la Directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011. |
| Document d'Information | a la signification qui est donnée à ce terme dans l'avertissement du présent Document d'Information. |
| ESG | a la signification qui est donnée à ce terme à l'Article 4.1. |
| ETNC | a la signification qui est donnée à ce terme à l'Article 4.4. |
| Évaluateur Immobilier | a la signification qui est donnée à ce terme à l'Article 3. |
| FIA | a la signification qui est donnée à ce terme dans l'avertissement du présent Document d'Information. |
| Investisseur Éligible | a la signification qui est donnée à ce terme à l'Article 4.4. |
| ISR | désigne l'Investissement Socialement Responsable. |
| Jour Ouvré | désigne un jour, autre que le samedi, le dimanche et les jours fériés à Paris (France) où les paiements en Euros sont effectués sur le marché interbancaires de Paris et où le système « <i>Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer System</i> » (Target) fonctionne. |

| | |
|-----------------------------|---|
| OPCVM | désigne tout organisme de placement collectif en valeurs mobilières au sens de l'article L. 214-2 du CMF. |
| Parts | désigne les parts sociales émises par la Société. |
| Règlement AIFM | désigne le règlement délégué (UE) n°231/2013 de la Commission européenne du 19 décembre 2012. |
| Réglementation Applicable | désigne l'ensemble de la réglementation applicable à la Société, à la Société de Gestion et figurant notamment dans le CMF, le RGAMF et ses instructions d'application, ainsi que dans tout code de bonne conduite que la Société de Gestion se serait engagée à respecter. |
| Règlement <i>Disclosure</i> | désigne le Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers. |
| RGAMF | désigne le Règlement général de l'AMF. |
| SCPI | désigne une société civile de placement immobilier au sens des articles L. 214-86 et suivants du CMF. |
| Société | a la signification qui est donnée à ce terme dans l'avertissement du présent Document d'Information. |
| Société de Gestion | a la signification qui est donnée à ce terme à l'Article 3. |
| Statuts | a la signification qui est donnée à ce terme dans l'avertissement du présent Document d'Information. |
| Taxonomie Européenne | désigne le Règlement (UE) 2020/852 du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables. |
| Valeur Liquidative | a la signification qui est donnée à ce terme à l'Article 5.2. |
| Valorisateur | a la signification qui est donnée à ce terme à l'Article 3. |

Les termes non définis ci-dessus et commençant par une majuscule ont la signification qui leur est donnée dans les Statuts.

Annexe 2



ANNEXE II

Modèle d'informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit: ETXEA NOVA LIFE Identifiant d'entité juridique: [compléter]

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable?

| <input checked="" type="radio"/> <input type="checkbox"/> Oui | <input type="checkbox"/> <input checked="" type="radio"/> Non |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental: ___% | <input type="checkbox"/> Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de ___% d'investissements durables |
| <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE | <input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE |
| <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE | <input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE |
| <input type="checkbox"/> Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social: ___% | <input type="checkbox"/> ayant un objectif social |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables |



Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier?

ETXEA NOVA LIFE promeut les caractéristiques environnementales et sociales de la nomenclature des Objectifs de Développement Durables des Nations Unies telles que détaillés ci-dessous :

- => 1. Pas de pauvreté
- => 3. Bonne santé et Bien-être
- => 6. Eau Propre
- => 7. Energie propre
- => 5. Egalité entre les sexes
- => 8. Travail décent et croissance économique
- => 10. Inégalités réduites
- => 11. Villes et communautés durables
- => 12. Consommation et Production responsables
- => 13. Mesures relatives à la lutte contre les changements climatiques
- => 16. Paix, Justice et Institutions efficaces

Le processus de prise en compte des caractéristiques environnementales et sociales et de gouvernance par la Société de Gestion intègre une grille ESG propriétaire comprenant les critères de durabilité détaillés ci-dessous. Toute opportunité d'investissement de ETXEA NOVA LIFE est analysée au travers de cette grille de notation.

L'analyse ESG menée par la Société de Gestion pourra varier selon les modalités de réalisation de l'investissement dans l'Actif Immobilier considéré (i.e., investissements directs ou investissements intermédié via d'autres véhicules d'investissement, tels que les SCPI ou OPCI).

Les indicateurs de durabilité servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

- **Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier?**

Les indicateurs suivants sont utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales, sociales ou de gouvernance promues par ETXEA NOVA LIFE sont :

| | |
|---|-----------------------|
| E | Energie |
| | GES |
| | Ressources et déchets |
| | ENR |
| | Eau |
| S | Biodiversité |
| | Mobilité |
| | Confort & Bien-être |
| | Santé & sécurité |

| | |
|----------|-------------------------------------|
| | Services rendus aux occupants |
| | Mieux vivre à domicile |
| | Parties prenantes |
| G | Résilience au changement climatique |

- **Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre et comment les investissements effectués contribuent-t-il à ces objectifs?**

ETXEA NOVA LIFE ne s'engage pas sur la réalisation d'un minimum d'investissements durables au sens du Règlement Disclosure – cette question n'est donc pas applicable.

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

ETXEA NOVA LIFE ne s'engage pas sur la réalisation d'un minimum d'investissements durables au sens du Règlement Disclosure – cette question n'est donc pas applicable.

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

ETXEA NOVA LIFE ne s'engage pas sur la réalisation d'un minimum d'investissements durables au sens du Règlement Disclosure – cette question n'est donc pas applicable.

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

ETXEA NOVA LIFE ne s'engage pas sur la réalisation d'un minimum d'investissements durables au sens du Règlement Disclosure – cette question n'est donc pas applicable.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE. Elle s'accompagne de critères propres à l'UE.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



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

Oui, _____

ETXEA NOVA LIFE prend en considération les principales incidences négatives dans son processus d'évaluation ESG à travers sa grille de notation des actifs (préalablement à l'acquisition, pendant la phase de détention et lors de la cession). Celle-ci se traduit notamment par un objectif d'amélioration continue de la note ESG des actifs en particulier sur les principales incidences négatives ci-dessous:

- Combustibles fossiles
- Efficacité énergétique
- Consommation énergétique
- Déchets
- Biodiversité

ETXEA NOVA LIFE met en œuvre des mesures actives pour atténuer les risques identifiés avec la rédaction de plan d'actions visant à améliorer les performances ESG.

Enfin, les informations relatives aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité sont détaillées, conformément aux article 11, paragraphe 2, du Règlement *Disclosure* et 22 de la Directive AIFM dans le rapport annuel de la Société préparé par la Société de Gestion.

Non

Quelle est la stratégie d'investissement suivie par ce produit financier?

La stratégie d'investissement de ETXEA NOVA LIFE telle que définie plus précisément à l'Article 4 du Document d'Information est notamment de :

=> permettre le maintien à domicile de seniors pour financer leur retraite, leur dépendance (dont l'aménagement de leur logement), ou leurs projets par l'acquisition, la gestion et parfois la sortie de leurs biens immobiliers.

La stratégie d'investissement guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

Ces biens immobiliers pourront être acquis notamment en pleine propriété avec réserve du droit d'usage et d'habitation ou en nue-propriété ;

=> permettre à des personnes de tout âge ayant besoin de compléments de ressources pour financer leurs projets ou leurs besoins (divorce, entrepreneurs, ...) par l'acquisition et la gestion de leurs biens immobiliers. Ces biens immobiliers pourront être acquis notamment en pleine propriété, en pleine propriété avec réserve du droit d'usage et d'habitation ou en nue-propriété.

● ***Quelles sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier?***

La stratégie d'investissement implique des investissements dans l'immobilier ancien. Les contraintes induites par ces investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales et sociales promues par ETXEA NOVA LIFE sont suivies dans une grille de notation par actif au moment de l'acquisition puis de manière annuelle, selon un plan triennale, afin de suivre son amélioration dans le temps.

ETXEA NOVA LIFE ne réalisera pas d'investissement si la note ESG n'est pas satisfaisante, étant précisé que ETXEA NOVA LIFE pourra toutefois réaliser ces investissements si le projet d'investissement fait l'objet d'un plan d'action détaillé, qui sera suivi pendant la détention de l'actif immobilier par ETXEA NOVA LIFE.

● ***Dans quelle proportion minimale le produit financier s'engage-t-il à réduire son périmètre d'investissement avant l'application de cette stratégie d'investissement?***

ETXEA NOVA LIFE n'a pas défini de taux minimal d'engagement à réduire la portée des investissements envisagés avant l'application de la stratégie d'investissement.

● ***Quelle est la politique mise en œuvre pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés dans lesquelles le produit financier investit?***

ETXEA NOVA LIFE ayant principalement pour objet d'investir dans des Actifs Immobiliers (soit directement, soit via l'intermédiaire de sociétés ayant pour unique objet la détention de biens immobiliers), la Société de Gestion ne prend pas en compte les pratiques de bonne gouvernance

Les pratiques de **bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

dans le cadre de la réalisation des investissements de ETXEA NOVA LIFE dans des Actifs Immobiliers.

Néanmoins, la Société de Gestion fera ses meilleurs efforts afin (i) d'évaluer les pratiques de bonne gouvernance (dont notamment, les structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales) des principaux prestataires immobiliers auxquels ETXEA NOVA LIFE pourra avoir recours dans le cadre de la gestion des Actifs Immobiliers et (ii) d'obtenir des garanties auprès de ces prestataires.

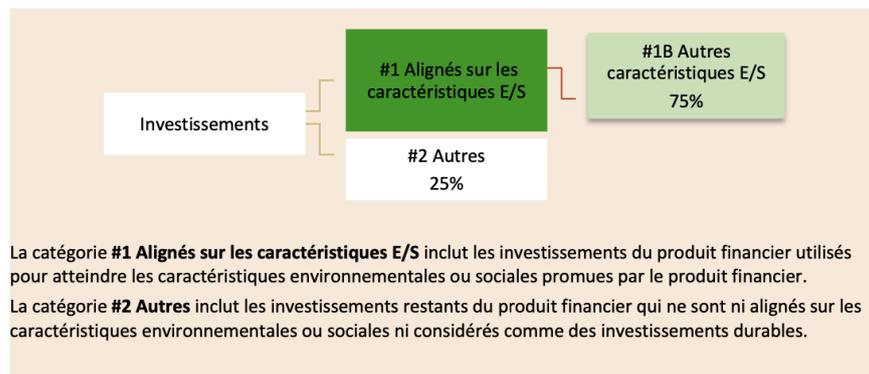


L'allocation des actifs décrit la proportion d'investissements dans des actifs spécifiques.

Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier?

A compter du deuxième anniversaire de la constitution de ETXEA NOVA LIFE, la Société de Gestion a pour objectif qu'au moins soixante-quinze pour cent (75%) de l'actif net de ETXEA NOVA LIFE soit utilisé afin de respecter les caractéristiques environnementales et sociales promues par ETXEA NOVA LIFE, en vertu de la stratégie d'investissement détaillée dans le Document d'Information. Cette allocation cible pourra évoluer temporairement, notamment lors de l'entrée de nouveaux Associés ou lors de la cession d'investissements.

Il est rappelé que ETXEA NOVA LIFE ne prend pas d'engagement quant à une proportion minimale d'investissements durables au sens de l'article 2(17) du Règlement *Disclosure*.



● Comment l'utilisation de produits dérivés permet-elle d'atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier?

ETXEA NOVA LIFE n'investit pas dans des produits dérivés.



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

ETXEA NOVA LIFE ne prend pas d'engagement quant à un alignement de ses investissements avec la taxinomie européenne issue du Règlement Taxinomie. Par conséquent le taux d'alignement du Fonds avec la Taxinomie Européenne est de zéro pour cent (0%).

● **Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE¹?**

Oui:

Dans le gaz fossile

Dans l'énergie nucléaire

Non

Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

¹ Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE - voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

● **Quelle est la proportion minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes?**

ETXEA NOVA LIFE ne prend pas d'engagement quant à un alignement de ses investissements avec la Taxonomie Européenne. Par conséquent, la proportion minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes est de zéro pour cent (0%).



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

ETXEA NOVA LIFE ne prend pas d'engagement quant à la réalisation d'un minimum d'investissements durables au sens du Règlement Disclosure – cette question n'est donc pas applicable.



Quelle est la proportion minimale d'investissements durables sur le plan social?

ETXEA NOVA LIFE ne prend pas d'engagement quant à la réalisation d'un minimum d'investissements durables au sens du Règlement Disclosure – cette question n'est donc pas applicable.



Quels sont les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquent-elles à eux?

Les actifs « #2 Autres » dans lequel ETXEA NOVA LIFE pourra investir consisteront notamment en des actifs de trésorerie visés à l'Article 4.1(a) du Document d'Information ainsi que certains Actifs Immobiliers (dont notamment les SCPI), pour lesquels la Société de Gestion n'a pas systématiquement identifié de garanties environnementales ou sociales minimales pertinentes pour ces actifs.



Un indice spécifique est-il désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut?

Aucun indice de référence n'est désigné pour déterminer si ETXEA NOVA LIFE est aligné sur les caractéristiques environnementales et sociales qu'il promeut.

- **Comment l'indice de référence est-il aligné en permanence sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier?**

Non concerné

- **Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il à tout moment garanti?**

Non concerné

- **En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent?**

Non concerné

- **Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné?**

Non concerné

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



De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet:

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur www.etxeacapital.com

Annexe 3

INFORMATIONS À METTRE À LA DISPOSITION DES ASSOCIÉS

La présente Annexe 3 fait partie intégrante du Document d'Information. Elle pourra être mise à jour par la Société de Gestion à tout moment pour lui permettre de se conformer à ses obligations légales en matière d'information des Associés.

La Société de Gestion informera les Associés de la Société de tout changement substantiel concernant ces informations.

| Liste des informations devant être mises à la disposition des Associés conformément à l'article 3 de la Position AMF n° 2014-02 | Informations |
|---|--|
| <p>(a) une description de la stratégie et des objectifs d'investissement du FIA</p> <p>(i) des informations sur le lieu d'établissement de tout FIA maître</p> <p>(ii) des informations sur le lieu d'établissement des fonds sous-jacents si le FIA est un fonds de fonds</p> <p>(iii) une description des types d'actifs dans lesquels le FIA peut investir</p> <p>(iv) des techniques qu'il peut employer et de tous les risques associés</p> <p>(v) des éventuelles restrictions à l'investissement applicables</p> <p>(vi) des circonstances dans lesquelles le FIA peut faire appel à l'effet de levier ; des types d'effets de levier et des sources des effets de levier autorisés et des risques associés ; des éventuelles restrictions à l'utilisation de l'effet de levier ; ainsi que des éventuelles modalités de emploi d'un collatéral ou d'actifs et sur le niveau de levier maximal que le gestionnaire est habilité à employer pour le compte du FIA</p> | <p>Ces informations figurent à l'Art 4.1 du DII</p> <p>N/A</p> <p>N/A</p> <p>Ces informations figurent à l'Art 4.1 du DII</p> <p>Ces informations figurent à l'Art 4.1 du DII</p> <p>Ces informations figurent à l'Art 4.1(b) du DII</p> <p>Ces informations figurent à l'Art 4.2 du DII (absence de recours à l'endettement).</p> |
| <p>(b) une description des procédures pouvant être mises en œuvre par le FIA pour changer sa stratégie d'investissement ou sa politique d'investissement, ou les deux</p> | <p>Ces informations figurent à l'Article 12.3 du Document d'Information.</p> |
| <p>(c) une description des principales conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement, y compris des informations sur la compétence judiciaire, sur le droit applicable et sur l'existence ou non d'instruments juridiques permettant la reconnaissance et l'exécution des décisions sur le territoire où le FIA est établi</p> | <p>Ces informations figurent à l'Article 4.6 du Document d'Information.</p> |
| <p>(d) l'identification de :</p> <p>(i) la société de gestion,</p> <p>(ii) du dépositaire, et</p> <p>(iii) du commissaire aux comptes du FIA,</p> <p>(iv) ainsi que de tout autre prestataire de services.</p> <p>(v) Et une description de leurs obligations</p> <p>(vi) Et des droits des Associés</p> | <p>Ces informations figurent à l'Article 10.1 du Document d'Information.</p> <p>Ces informations figurent à l'Article 10.2 du Document d'Information.</p> <p>Ces informations figurent à l'Article 10.3 du Document d'Information.</p> <p>Ces informations figurent aux Articles 10.4, 10.5, 10.6, 10.7 et 10.8 du Document d'Information.</p> <p>Ces informations figurent aux Articles 10.1, 10.2, 10.3, 10.4, 10.5, 10.6, 10.7 et 10.8 du Document d'Information.</p> <p>Ces informations figurent aux Articles 5, 7, 12 et 13 du Document d'Information.</p> |
| <p>(e) Pour les sociétés de gestion agréées au titre de la Directive AIFM, une description de la manière dont le gestionnaire respecte</p> | <p>Ces informations figurent à l'Article 10.1 du Document d'Information.</p> |

| Liste des informations devant être mises à la disposition des Associés conformément à l'article 3 de la Position AMF n° 2014-02 | Informations |
|---|--|
| les exigences énoncées au IV de l'article 317-2 du règlement général de l'AMF | |
| (f) une description de toute fonction de gestion déléguée par la société de gestion et de toute fonction de garde déléguée par le dépositaire, l'identification du délégataire et tout conflit d'intérêts susceptible de découler de ces délégations | Ces informations figurent aux Articles 10.4 à 10.8 du Document d'Information. Aucune délégation n'est envisagée par le Dépositaire. |
| (g) une description de la procédure d'évaluation du FIA et de la méthodologie de détermination du prix employée pour évaluer la valeur des actifs, y compris les méthodes employées pour les actifs difficiles à évaluer | Ces informations figurent à l'Article 8 du Document d'Information. |
| (h) une description de la gestion du risque de liquidité du FIA, en ce compris les droits au remboursement dans des circonstances à la fois normales et exceptionnelles, et les modalités existantes avec les Associés en matière de remboursement | Ces informations figurent à l'Article 4.3 et à l'Article 5.3 du Document d'Information. |
| (i) une description de tous les frais, charges et commissions éventuels, et de leurs montants maximaux, supportés directement ou indirectement par les Associés | Les frais et commissions ainsi que leur méthode de calcul et de paiement sont détaillés à l'Article 6 du Document d'Information. |
| (j) une description de la manière dont la société de gestion garantit un traitement équitable des Associés et, dès lors qu'un Associé bénéficie d'un traitement préférentiel ou du droit de bénéficier d'un traitement préférentiel, une description de ce traitement préférentiel, le type de Associés qui bénéficient de ce traitement préférentiel et, le cas échéant, l'indication de leurs liens juridiques ou économiques avec le FIA ou la société de gestion | Ces informations figurent à l'Article 4.7 du Document d'Information. |
| (k) le dernier rapport annuel | N/A – Fonds en création |
| (l) la procédure et les conditions d'émission et de rachat des parts ou des actions | Ces informations figurent à l'Article 5.3 du Document d'Information. |
| (m) la dernière valeur liquidative de la Société | N/A – Fonds en création |
| (n) le cas échéant, les performances passées de la Société | N/A – Fonds en création |
| (o) l'identité du courtier principal et une description de toutes les dispositions importantes que le FIA a prises avec ses courtiers principaux et la manière dont sont gérés les conflits d'intérêts y afférents et la disposition du contrat avec le dépositaire stipulant la possibilité d'un transfert ou d'un réemploi des actifs du FIA et les informations relatives à tout transfert de responsabilité au courtier principal qui pourrait exister | N/A |

| Liste des informations devant être mises à la disposition des Associés conformément à l'article 3 de la Position AMF n° 2014-02 | Informations |
|--|--|
| <p>(p) une description des modalités et des échéances de communication des informations exigées au titre des IV et V de l'article 421-34 du règlement général de l'AMF</p> | <p>Ces informations figurent à l'Article 12.4 du Document d'Information.</p> <p>Les informations relatives aux facteurs de risque et aux systèmes de gestion du risque, au montant total du levier et aux nouvelles dispositions prises pour gérer ces risques, au pourcentage d'actifs du FIA faisant l'objet d'un traitement spécial, au niveau maximal de levier ainsi qu'à tout droit de réemploi des actifs du FIA donnés en garantie et toute garantie prévue par les aménagements relatifs à l'effet de levier seront communiquées dans le Rapport de Gestion Annuel.</p> |