

DOCUMENT D'INFORMATION SYNTHETIQUE ("DIS")
offre ouverte au public d'un montant inférieur à 8 millions d'euros

Ce document constitue l'annexe II de l'Instruction AMF DOC-2018-07

PRESENTATION DE L'EMETTEUR EN DATE DU [•]
<i>AXS HOLDING 2</i> <i>Société anonyme au capital de 37.000 euros</i> <i>29, rue de Courcelles, 75008 Paris</i> <i>992 402 263 - RCS Paris</i>
<i>« Les investisseurs sont informés que la présente offre de titres financiers ne donne pas lieu à un prospectus soumis au visa de l'Autorité des marchés financiers et ne répond pas aux exigences d'une offre de financement participatif au sens du règlement général de l'Autorité des marchés financiers. »</i>
Document d'information synthétique modifié
Dépôt initial le [•] et modifié le [•] : modifications de l'objectif et de la stratégie d'investissement de l'Emetteur, de la Taille Cible de la Société et les annexes concernées du document d'information synthétique ont été mises à jour corrélativement, ajout de la délégation de compétence donnée par l'assemblée générale du Conseil d'Administration et modification du calendrier indicatif de l'Offre A. Les souscripteurs ayant adressé leur ordre <u>avant l'entrée en vigueur desdites modifications</u> peuvent le faire en contactant directement la Société de Gestion à l'adresse suivante : Aroxys, 29-31 rue de Courcelles 75008 et/ou backoffice@aroxys.com.
<u>I – Activité de l'Emetteur et présentation du projet</u>
<u>A. Présentation de l'Emetteur</u>
AXS HOLDING 2 (la " Société " ou l" Emetteur ") est une société anonyme à conseil d'administration de droit français, dont le siège social est situé 29, rue de Courcelles, 75008 Paris. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 992 402 263.
La Société a été immatriculée le 8 octobre 2025 (la " Date de Constitution ") et sera dissoute automatiquement à l'issue d'une période de cinq (5) ans à compter de sa Date de Constitution, sous réserve d'une dissolution anticipée ou d'une prorogation décidée par l'assemblée générale extraordinaire dans les conditions fixées dans le Document d'Information des Investisseurs (le " DII ") et les statuts (les " Statuts ").
La Société est dirigée par son président directeur général. Il est assisté dans le cadre de ses fonctions par un conseil d'administration (le " Conseil d'Administration ").
Par ailleurs, la Société est un fonds d'investissement alternatif (FIA) au sens de la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 et est qualifiée d'Autre FIA au sens de l'article L. 214-24 III. du Code monétaire et financier (le " CMF ").

La Société a désigné AROXYS en qualité de société de gestion de portefeuille (la "**Société de Gestion**") aux termes d'une convention de gestion signée le 6 octobre 2025 (la "**Convention de Gestion**"). Dans ce cadre, la Société de Gestion est en charge de la gestion du portefeuille de la Société. Elle dispose du pouvoir de représenter la Société dans tous les actes relatifs à la gestion du portefeuille et est habilitée à prendre seule les décisions relatives à ce portefeuille. La Société de Gestion est également en charge de la gestion administrative et comptable, ainsi que de la commercialisation de la Société, conformément aux termes de la Convention de Gestion.

La description des missions confiées par la Société à la Société de Gestion est plus amplement détaillée dans le DII, disponible auprès de la Société de Gestion.

La Société a désigné ODDO BHF SCA en qualité de dépositaire (le "**Dépositaire**"). Le Dépositaire a pour missions principales la conservation, le traitement et le contrôles des actes de gestion de la Société et s'assure de la régularité des décisions de la Société de Gestion par rapport aux dispositions législatives et réglementaires applicables à la Société. En cas de conflit entre la Société de Gestion et le Dépositaire, ce dernier doit en informer l'Autorité des marchés financiers.

B. Objectif de l'Emetteur

L'objectif de l'Emetteur consiste à proposer à ses investisseurs, sur la durée de placement dans la Société, une perspective de rendements optimisés, par l'acquisition et la réalisation d'opérations immobilières sur un patrimoine immobilier locatif constitué principalement d'actifs immobiliers commerciaux (les "**Actifs Immobiliers**"), et pour lesquels la Société pourra réaliser une revalorisation locative.

A ce titre, il est précisé que :

- l'activité de promotion immobilière est une activité qui consiste à identifier des terrains et des surfaces foncières bâties ou non bâties en vue d'édifier ou réhabiliter un ensemble immobilier neuf destiné à être revendu à des acquéreurs particuliers ou professionnels ;
- l'activité de marchand de biens consiste à acquérir des actifs bâtis ou non bâtis anciens à prix décoté pour les réhabiliter en vue de leur revente rapide, sans nécessité d'autorisation urbanistique complexe.

C. Stratégie d'investissement de l'Emetteur

La Société pourra investir jusqu'à cent (100) % de son actif dans un même Actif Immobilier. Il n'est pas prévu que la Société investisse directement dans des actifs financiers.

La Société cherche à générer une performance liée à la cession des Actifs Immobiliers après travaux.

La Société a vocation à céder les Actifs Immobiliers à l'issue d'une période de détention correspondant à la durée de réalisation des travaux.

Les Actifs Immobiliers seront détenus indirectement par la Société, au travers une prise de participation directe et majoritaire en capital de sociétés par actions simplifiée ou tout autre type de société de droit français (le "**SPV**"). A toutes fins utiles, il est précisé que la Société ne s'interdit pas d'investir également dans les SPV par la souscription de titres financiers donnant accès au capital, d'obligations (sèches, convertibles, remboursables ou échangeables en actions), de titres participatifs ou encore de consentir des avances en compte courant aux SPV.

La Société pourra souscrire des prêts et octroyer des garanties pour les besoins des opérations immobilières financées en tout ou partie par la Société et réalisées par les SPV.

La Société recommande aux investisseurs une durée d'investissement conseillée de cinq ans, comprenant (i) une première période de collecte correspondant à la période de l'Offre A de douze (12) mois et (ii) une seconde période courant jusqu'à la fin de vie de la Société, afin que les projets au niveau des SPV relatifs aux Actifs Immobiliers puissent être réalisés. La Société attire l'attention des investisseurs sur le fait que c'est au terme de ce cycle que la Société pourra potentiellement atteindre son objectif de performance optimale et être en mesure de distribuer ses bénéfices aux investisseurs.

Vous êtes invités à cliquer sur le(s) lien(s) hypertexte(s) suivant(s) pour accéder à l'information exhaustive sur la stratégie d'investissement mise en œuvre par la Société : ANNEXE 6.

D. Autres informations concernant l'Emetteur

L'Emetteur indique qu'il n'a pas déjà réalisé d'autres levées de fonds.

Vous êtes invités à cliquer sur le(s) lien(s) hypertexte(s) suivant(s) pour accéder :

- au tableau d'échéancier de l'endettement sur 5 ans : ANNEXE 1
- à des éléments prévisionnels sur l'activité : ANNEXE 2;
- au curriculum vitae des représentants légaux de la Société : ANNEXE 3;
- à l'organigramme des principaux membres de l'équipe de direction : ANNEXE 4;

Lorsqu'ils seront disponibles, une copie des rapports des organes sociaux à l'attention des assemblées générales du dernier exercice clos et de l'exercice en cours peut être obtenue sur demande à l'adresse suivante : backoffice@aroxys.com

II – Risques liés à l'activité de l'Emetteur et à son projet

Les principaux risques liés à l'Emetteur ou à son secteur d'activité qui pourrait avoir un effet défavorable sur son activité, sa situation financière, ses résultats et donc sur les investissements de ses investisseurs sont les suivants :

– Risque lié à la gestion discrétionnaire :

La Société de Gestion assure les missions qui lui sont confiées de manière discrétionnaire, selon les conditions prévues dans les Statuts, la Convention de Gestion et le DII. En tout état de cause, la Société de Gestion devra agir conformément à l'intérêt social de la Société et à l'intérêt commun des investisseurs. Le mode de gestion discrétionnaire repose sur l'appréciation par la Société de Gestion des qualités d'investissements complexes, sur la sélection d'actifs immobiliers spécifiques et sur l'anticipation de l'évolution des marchés immobiliers. Toutefois, il existe un risque que cette appréciation soit démentie par la performance des investissements et que la Société ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou les actifs immobiliers les plus performants. La Valeur Liquidative de la Société pourrait en être affectée négativement. De même, la performance de la Société peut être inférieure à l'objectif de gestion.

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

– Risque de diversification insuffisante :

Du fait de l'acquisition d'un nombre très limité d'Actifs Immobiliers, la rentabilité de la Société pourrait être défavorablement impactée, en cas de conjoncture défavorable du secteur immobilier commercial et des zones géographiques dans lesquelles la Société est investie.

– Risques liés au marché immobilier et à la détention de l'Actif Immobilier :

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

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

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

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

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

– Risques techniques liés à la réalisation de travaux :

Certains événements peuvent entraîner des retards, des surcoûts, des impossibilités de réaliser ou la suspension des travaux. Il existe ainsi une grande variété de risques techniques dont notamment : demande non prévue des concessionnaires, erreur de conception affectant la surface, la faisabilité technique du projet, intempéries, catastrophe naturelle, défaillance des entreprises intervenantes (redressement judiciaire, dépôt de bilan), difficultés d'accès au chantier, difficultés d'approvisionnement des matériaux et des équipements de chantier, malfaçons techniques, sinistres de chantier, accident corporel sur le chantier, vol et vandalisme générant la dégradation de l'ouvrage.

– Risques liés à l'endettement et à l'effet de levier :

La Société, directement ou indirectement au travers des SPV, pourra avoir recours à l'endettement pour le financement de ses investissements, dans les conditions indiquées dans le DII. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette. Le recours à l'endettement permet à la Société de procéder à des investissements immobiliers pour des montants supérieurs à ceux de sa collecte et à accroître le rendement sur fonds propres. Par ailleurs, les fluctuations du marché du crédit peuvent également réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. Le recours à l'endettement expose la Société principalement au risque d'une évolution défavorable des taux d'intérêt en cas de souscription d'un emprunt à taux variable et aux risques liés à une augmentation générale des taux. L'effet de levier, s'il a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la Société, constitue également un risque que les pertes soient amplifiées par rapport à un investissement sans levier et peut ainsi entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la Société.

– Risques liés à l'engagement sur des instruments financiers à terme :

Le recours aux instruments financiers à terme permettra à la Société de couvrir partiellement ou totalement son exposition au risque de taux d'intérêts, mais pourra également induire un risque de contrepartie en cas de défaillance de son cocontractant et ainsi entraîner un risque de baisse de la Valeur Liquidative plus significative et rapide que celle des Actifs Immobiliers dans lesquels la Société est investie.

– Risque lié à la situation financière de l'Emetteur :

Actuellement, avant la réalisation de la levée de fonds de la présente Offre A, la Société n'ayant pas encore lancé son activité, elle ne dispose d'aucune liquidité. La Société ne dispose d'aucun besoin en fonds de roulement à la date d'établissement du présent DIS.

– Risque juridique et fiscal :

La modification des textes en vigueur applicables à la Société postérieurement à la date du DII est susceptible d'avoir un impact juridique, fiscal ou financier négatif pour la Société et les investisseurs.

En outre, un investissement peut engendrer des considérations fiscales complexes qui peuvent différer pour chaque investisseur, notamment au titre de la réglementation fiscale. A cet égard, les informations figurant dans les présentes reflètent l'état du droit au jour de l'établissement du DII et sont susceptibles d'évoluer significativement. Par conséquent, les investisseurs doivent prendre tous conseils utiles auprès d'un professionnel qualifié sur les incidences d'un investissement, la Société ou la Société de Gestion ne pouvant à ce titre encourir de responsabilité.

Avec le temps, de nouveaux risques pourront apparaître et ceux présentés pourront évoluer.

III – Capital social

Le capital social de la Société est intégralement libéré. A l'issue de l'Offre A, le capital social de la Société sera composé de plusieurs catégories d'actions conférant chacune des droits différents. La Société n'a pas émis de valeurs mobilières donnant accès à son capital social ni attribué de droits donnant accès à son capital social. L'assemblée générale de la Société a conféré une délégation de compétence permettant d'augmenter immédiatement et/ou à terme le capital social sans avoir à solliciter à nouveau l'assemblée générale des Actionnaires dans la limite de quarante-millions (40.000.000) euros du capital social de l'Emetteur. La délégation prend fin le 30 juin 2027. L'assemblée générale n'ayant consenti qu'une délégation de compétence à ce stade, il n'est pas nécessaire de produire un tableau des délégations réalisées.

Vous êtes invité à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder au tableau décrivant la répartition de l'actionariat de la Société : ANNEXE 5

Vous êtes invité à cliquer sur le(s) lien(s) hypertexte(s) suivant(s) pour accéder à l'information sur les droits et conditions attachés à toutes les actions ou valeurs mobilières émises donnant accès au capital social de l'émetteur ou à des droits attribués donnant accès immédiatement ou à terme au capital social de l'émetteur :

- > Articles 8.2, 8.3, Annexe A et Annexe D des Statuts ; ***Error! Reference source not found.***
- > Articles 6.1.2 et 7.2 du DII. ANNEXE 6

IV – Titres offerts à la souscription

IV.1 – Droits attachés aux titres offerts à la souscription

Les Actions A sont des actions de préférence ayant les principales caractéristiques suivantes :

- chaque Action A sera fongible avec les Actions A qui composent le capital social de la Société et constitue une catégorie unique conférant des droits identiques ;
- chaque Action A donne droit à un droit de vote ;
- les Actions A donnent droit aux distributions et dividendes/réserves, au prix de cession en cas de cession des Actions A et, le cas échéant, à une quote-part du boni de liquidation dans les conditions précisées dans le DII.

Vous êtes invité à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder à l'information exhaustive sur les droits et conditions attachés aux titres qui vous sont offerts :

- > Articles 8.2, 8.3, Annexe A et Annexe D des Statuts ; ***Error! Reference source not found.***
- > Articles 6.1.2 et 7.2 du DII. ANNEXE 6

Le président du Conseil d'Administration détient indirectement cinq cent (500) Actions A émises par la Société pour les besoins de sa création. Les dirigeants de la Société ne sont pas engagés à un niveau de participation particulier dans le cadre de l'Offre A proposée.

IV.2 – Conditions liées à la cession ultérieure des titres offerts à la souscription

Il n'existe pas de pacte d'actionnaires ou de stipulations du DII ou des Statuts organisant la liquidité des titres offerts, hormis les articles 6.5 du DII et 12 des Statuts.

A ce titre, les rachats d'Actions à l'initiative des Actionnaires ne sont pas possibles pendant la durée de vie de la Société.

Un actionnaire peut néanmoins céder ses Actions. L'Actionnaire Cédant doit obtenir l'agrément de la Cession et du cessionnaire par le Conseil d'Administration, lequel peut le refuser sans motif à fournir et proposer soit un autre cessionnaire soit un rachat par la Société.

Les Actions ne peuvent par ailleurs pas être cédées à une *U.S. Person*.

L'Investisseur est invité à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder à des exemples d'application de ces clauses de liquidité et à cliquer sur les liens hypertextes suivants pour accéder aux stipulations exhaustives encadrant la liquidité des titres financiers offerts :

- > [Article 12 des Statuts ; **Error! Reference source not found.**](#)
- > [Articles 6.4 et 6.5 du DII. ANNEXE 6](#)

IV.3 – Risques attachés aux titres offerts à la souscription

L'investissement dans des sociétés non cotées comporte des risques spécifiques :

- risque de perte totale ou partielle du capital investi ;
- risque d'illiquidité : la revente des titres n'est pas garantie, elle peut être incertaine, partielle, voire impossible ;
- le retour sur investissement dépend de la réussite du projet financé.

IV.4 – Modification de la composition du capital de l'émetteur liée à l'offre

Vous trouverez ci-dessous un tableau du nombre d'Actions A existantes de la Société avant et après la réalisation de l'Offre A (en prenant pour hypothèse que l'intégralité des titres offerts sera souscrite) :

	A la date d'immatriculation de la Société : le 8 octobre 2025	Après 100% de l'émission total
Nombre d'Actions A existantes	500	8.000.000
% de détention pour un Actionnaire A détenant 100 Actions	20	0,00125

V – Relations avec le teneur de registre de la Société

Les Actions A (Code ISIN : FR0014013P81) sont émises au nominatif. La Société de Gestion assure la tenue de registre de la Société.

AROXYS
29, rue de Courcelles
75008 Paris
Backoffice@aroxys.com

La Société de Gestion peut délivrer une attestation d'inscription en compte aux Actionnaires A en faisant la demande par email.

VI – Interposition de société(s) entre l'Emetteur et le projet

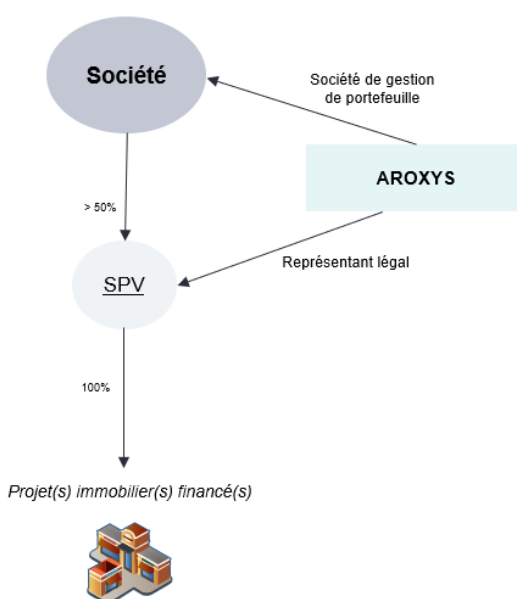
La Société investit indirectement au travers de SPV qui sont des sociétés par actions simplifiée ou tout autre type de sociétés de droit français. La prise de participation de la Société dans les SPV est directe et majoritaire.

La Société peut également détenir des titres financiers donnant accès au capital, d'obligations (sèches, convertibles, remboursables ou échangeables en actions), de titres participatifs ou encore consentir des avances en compte courant.

La Société de Gestion est également désignée représentant légal des SPV.

Les SPV pourront conclure des contrats de prestation de services avec la Société de Gestion aux fins de réaliser toute prestation relative à l'assistance administrative, juridique et comptable, à la stratégie immobilière, à la communication et au marketing.

Cette interposition pour chaque projet peut être résumée comme suit :



Pour le montant de chacun des projets, la Société de Gestion pourra facturer au SPV un montant calculé comme un frais de transaction (commission d'acquisition des Actifs Immobiliers), calculé comme un pourcentage du prix d'acquisition. Une commission de cession équivalente pourra être facturée.

VII – Modalités de souscription

Le montant minimum de souscription par Actionnaire A est de dix mille (10.000) euros.

En cas de souscriptions excédentaires, le montant des souscriptions qui ne sera pas affecté à une augmentation de capital de la Société sera remboursé aux Actionnaires A le mois suivant la clôture de l'Offre A.

Les souscripteurs adresseront leur dossier de souscription à la Société de Gestion au plus tard au terme de l'Offre A.

La date de réception par la Société de Gestion d'un dossier complet de souscription fera foi de l'ordre d'arrivée des souscriptions. Dans l'hypothèse d'un dossier non complet, la date d'arrivée sera reportée jusqu'à la réception des pièces manquantes.

Les souscriptions ne sont pas révocables avant la clôture de l'Offre A.

Vous êtes invités à cliquer sur le(s) lien(s) hypertexte(s) suivant(s) pour accéder à la documentation juridique vous permettant de répondre à l'Offre A :

- > *Bulletin de souscription ; ANNEXE 10 et ANNEXE 9*
- > *Statuts ; **Error! Reference source not found.***
- > *DII ; ANNEXE 6*
- > *Document d'information clé des investisseurs. ANNEXE 8*

Calendrier indicatif de l'Offre A :

- date d'ouverture de l'offre : 29 Octobre 2025 ;
- ouverture des souscriptions des Actions A : 31 Octobre 2025;
- terme de l'Offre A et date limite de réception des souscriptions des souscripteurs : 30 Juin 2027;
- information des souscripteurs sur les résultats de l'offre (par courrier ou par email et par voie de communiqué sur le site internet de la Société de Gestion) : 13 Juillet 2027 ;
- le cas échéant, remboursement des souscriptions excédentaires : 31 Juillet 2027.

La Société attire l'attention des investisseurs sur le fait que leur situation particulière doit être étudiée avec leur conseiller fiscal et leur conseiller financier habituel.

ANNEXE 1. TABLEAU D'ECHEANCIER DE L'ENDETTEMENT SUR 5 ANS

La Société n'a pas de dette à la date d'ouverture de l'Offre A.

ANNEXE 2. ELEMENTS PREVISIONNELS SUR L'ACTIVITE

Les éléments décrit ci-dessous sont de nature prévisionnelle et il n'existe aucune garantie quant à leur réalisation.

▲ 1. Utilisation des capitaux levés :

La Société de Gestion envisage d'utiliser les fonds qui seront collectés dans le cadre de l'Offre A, d'un montant total strictement inférieur à huit millions (8.000.000) d'euros, comme suit :

- 63% soit 5.038.000 € droits et frais inclus, consacrés à l'acquisition de l'actif immobilier identifié ;
- 28% soit 2.250.000 € consacrés aux travaux, franchises, indemnités de l'actif immobilier identifié ;
- 7,7% soit 619.000 € consacrés aux frais bancaires et autres frais financiers.
- 1,3% soit 93.000 € conservés en réserve de trésorerie d'exploitation

Cette répartition est indicative et n'engage pas la responsabilité de la Société de Gestion. Cette répartition pourra évoluer à la discrétion de la Société de Gestion selon les opportunités d'investissement qui se présentent à elle.

▲ 2. Objectif de performance :

L'objectif de la Société est de proposer aux Actionnaires, sur la durée de placement dans la Société, une perspective de rendements optimisés, par le financement et la réalisation d'opérations notamment de marchand de biens ou de promotion immobilière sur des Actifs Immobiliers abritant des points de vente exploités par des enseignes de la grande distribution.

La performance escomptée dans le scénario intermédiaire est alignée sur l'objectif de taux de rentabilité interne (TRI) net investisseur de 11% pour les Actions A.

Les *scenarii* de performance sont calculés au 17/02/2026 pour une période de détention recommandée de 5 ans.

Ces données prévisionnelles pourront évoluer selon l'état du marché immobilier.

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

▲ 3. Stratégie :

La stratégie repose sur :

- La sélection ciblée d'un actif commercial présentant des leviers de création de valeur.
- La cession de l'actif après valorisation afin de cristalliser la performance.

ANNEXE 3. CURRICULUM VITAE DES REPRESENTANTS LEGAUX DE LA SOCIETE

Ara Adjennian est actuellement actionnaire et Président d'Aroxys.

Récemment, il a lancé et développé Mimco Asset Management, plateforme d'investissement et de gestion d'actifs régulée par l'AMF (700 millions d'euros d'actifs sous gestion).



Ara ADJENNIAN
Président – Membre du Conseil
d'Administration

Auparavant, il dirigeait également l'équipe d'investissement de DTZ Investors et supervisait les acquisitions de DTZ Investors. Il a plus de 20 ans d'expérience dans la gestion d'actifs et de fonds sur le marché européen de l'immobilier commercial.

Avant de rejoindre DTZ Investors, Ara a dirigé le bureau français de Thor Equities et a réalisé des transactions en France et en Europe.

Auparavant, il était responsable des investissements et directeur des actifs « Retail » au sein du fonds immobilier mondial TH Real Estate (anciennement Henderson Global Investors et maintenant Nuveen), où il a mené à bien un certain nombre de transactions importantes dans toute l'Europe. Il a également géré les actifs de détail de fonds investis en France, en Suisse et en Belgique pour une valeur de 800 millions d'euros.

Avant de rejoindre TH Real Estate, Ara était Investment and Asset Manager chez HSBC REIM, responsable des investissements pour la SCPI Elysees Pierre et HSBC Insurance. Il a également été gestionnaire d'actifs chez Cushman & Wakefield en France, gérant un portefeuille de plus d'un milliard d'euros.

Olivier Pioch est actuellement Directeur des Investissements et Directeur Général Délégué d'Aroxys.

Auparavant, Olivier dirigeait l'équipe investissement de Mimco Asset Management en charge des acquisitions et de la structuration d'opérations pour le compte de fonds immobiliers professionnels et de club deal sur mesure en private equity immobilier.



Olivier PIOCH
Administrateur – Membre du
Conseil d'Administration

Il possède plus de 13 ans d'expérience dans la gestion d'actifs et l'investissement en immobilier commercial.

Avant de rejoindre Mimco, Olivier a passé six ans chez Nuveen Real Estate, l'un des leaders mondial de la gestion d'actifs, comme Investment Manager. Il a réalisé plusieurs transactions pour le compte de clients institutionnels étrangers sur plusieurs classes d'actifs.

Précédemment, Olivier était Asset Manager chez AEW Europe, en charge d'un portefeuille d'actifs immobiliers européen d'environ 500 millions d'euros sur lequel il a mené à bien des rénovations d'immeubles, des renouvellements de baux et des refinancements.

Olivier est titulaire d'un diplôme d'ingénieur en génie des systèmes urbains de l'Université de Technologie de Compiègne et d'un master 2 en management de l'immobilier (n°246) de l'Université Paris Dauphine.

Antoine Heslot est actuellement Directeur du Fund Management d'Aroxys.

Auparavant, Antoine occupait le poste de Senior Fund Manager chez Mimco Asset Management. Il a activement participé à la croissance significative de la Société de Gestion, passant de 2 à plus de 10 collaborateurs et atteignant près d'1 milliard d'euros d'actifs sous gestion fin 2023. Il a également joué un rôle clé dans la création et le lancement de trois fonds à stratégie value-added destinés à des investisseurs professionnels.



Antoine HESLOT
Administrateur – Membre du
Conseil d'Administration

Il a participé à la mise en œuvre d'opérations Club-Deal value-added pour des investisseurs professionnels et a supervisé un mandat en partenariat avec Brookfield, portant sur l'acquisition, la restructuration et la cession d'un actif de 20 000 m² situé sur les Champs-Élysées. Parallèlement, il a joué un rôle clé dans la définition de la politique ESG de la société et dans l'obtention du label ISR pour les fonds sous gestion, en étroite collaboration avec les équipes dédiées. Il a également structuré et optimisé les processus internes afin de renforcer l'efficacité des équipes opérationnelles en France, au Luxembourg et en Allemagne.

Auparavant, chez Colliers Global Investors, il a occupé le poste de Fund Manager, avec la responsabilité de 6 OPPCI représentant 2 milliards d'euros d'actifs sous gestion, et a participé au lancement de deux d'entre eux.

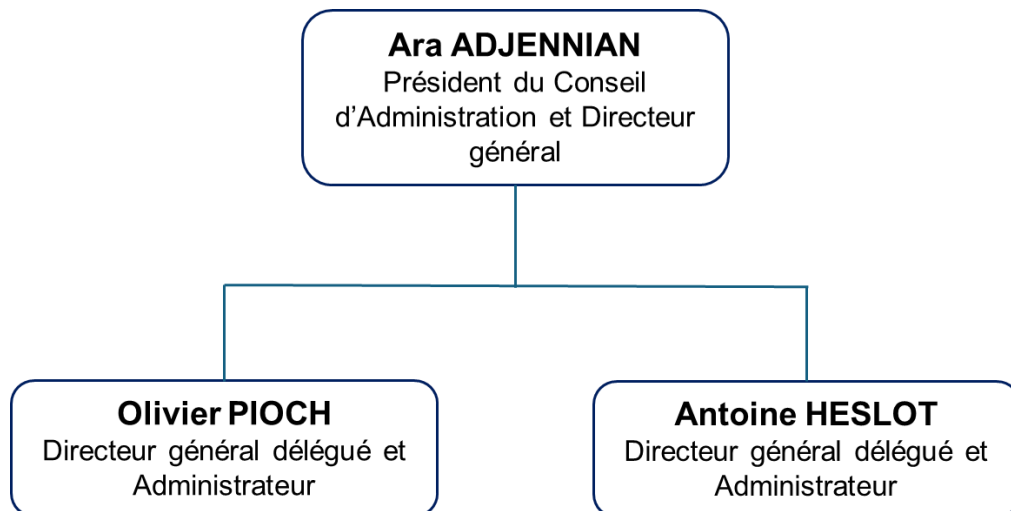
Avant de rejoindre Colliers, il a passé 3 ans et demi en tant qu'auditeur financier senior chez EY, où il a travaillé avec des foncières, des promoteurs et des entreprises small et mid-cap du secteur immobilier.

ANNEXE 4. ORGANIGRAMME DES PRINCIPAUX MEMBRES DE L'EQUIPE DE DIRECTION

La Société a conclu avec la Société de Gestion AROXYS une convention de gestion, en vertu de laquelle AROXYS exerce les missions suivantes :

- la gestion financière de la Société ;
- la gestion des risques encourus par la Société ;
- la gestion administrative et comptable de la Société ; et
- l'organisation et la supervision de la commercialisation des actions de la Société.

La gouvernance de la Société est structurée de la manière suivante, conformément à la législation relative aux sociétés anonymes :



Messieurs Adjennian, Pioch et Heslot sont tous membres du Conseil d'Administration de la Société, qui détermine les orientations de l'activité et veille à leur mise en œuvre. Par ailleurs, il procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportun.

ANNEXE 5. TABLEAU DECRIVANT LA REPARTITION DE L'ACTIONNARIAT DE LA SOCIETE

Lors de sa constitution, l'actionnariat de la Société était réparti de la manière suivante :

Identité / dénomination sociale des souscripteurs	Type d'actions souscrites	Nombre d'actions souscrites
VIOLET VERT CAPITAL	Actions C	7.200
FINANCIERE DE CHANAILEILLES	Actions C	3.600
3AC HOLDING	Actions A	500
3A CAPITAL IM	Actions B et Actions C	500 Actions B et 21.600 Actions C
Monsieur Paul BESNAINOU	Actions C	3.600

A la date d'établissement du présent DIS, l'actionnariat de la Société est réparti de la manière suivante :

Type d'investisseurs	Nombre d'actions souscrites	Part de capital détenue
Investisseurs de détail	0	0 %
Investisseurs institutionnels	0	0 %
Société de Gestion / Membres de la Société de Gestion	37.000	100%
Total	37.000	100 %

ANNEXE 6. DOCUMENT D'INFORMATION DES INVESTISSEURS

ANNEXE 7. STATUTS D'AXS HOLDING 2

ANNEXE 8. DIC

ANNEXE 9. BULLETIN DE SOUSCRIPTION D' ACTIONS A PERSONNE PHYSIQUE

ANNEXE 10. BULLETIN DE SOUSCRIPTION D' ACTIONS A PERSONNE MORALE