

# Rapport de gestion



**Novaxia** | **one**

**Novaxia One**

Société en commandite par actions  
A capital variable

**Siège social**

45 rue Saint Charles - 75015 PARIS  
879 646 891 RCS PARIS  
(la « Société » ou le « Fonds »)

# Point marché



**Mathieu Descout**  
Président  
Novaxia Investissement

Chers investisseurs,

Je souhaitais commencer ce rendez-vous annuel en vous présentant les grandes tendances de l'année écoulée, qui a été particulièrement riche en événements, pour certains relativement inattendus et particulièrement dommageables comme le déclenchement d'une guerre aux portes de l'Europe.

## **UNE ANNEE 2022 PARTICULIEREMENT COMPLEXE**

Plus vue depuis des années, l'inflation a fait un retour particulièrement remarqué en 2022. C'est à l'évidence l'évènement économique de l'année, avec lequel les investisseurs doivent désormais compter. En effet, malgré des politiques monétaires importantes (dont celle de la BCE), l'inflation n'est pas encore stabilisée (quel que soit le marché) et personne n'est réellement en mesure d'en prédire l'apaisement.

Celle-ci est principalement soutenue par les tensions d'approvisionnement sur l'énergie et les matières premières, qui, en outre, impactent significativement le respect du calendrier des livraisons et des chantiers, renforçant à court et moyen terme la pénurie de logements en France.

Néanmoins, l'inflation en France (+5,9 % selon l'INSEE - décembre 2022) se traduit aussi par une indexation des loyers, préservant ainsi les revenus des investisseurs immobiliers.

Cette relativement bonne nouvelle est aussi accompagnée d'une croissance positive (+2,6 % sur l'année 2022) et d'un chômage toujours contenu (7,2 %, à son plus bas niveau depuis 2008).

Les signaux de l'économie sont donc divers, charge aux investisseurs de prendre les bonnes orientations sur la base des faits les plus certains.

## **2023 : VERS UN AJUSTEMENT DES PRIX ?**

Conséquence de l'environnement macro-économique (mais aussi politique, avec la guerre en Ukraine qui fait toujours rage) incertain, les investisseurs ont fortement revu leurs ambitions, particulièrement au dernier trimestre de l'année : l'investissement en immobilier en France atteint un peu plus de 28 milliards d'euros sur 2022 (toujours en dessous de la moyenne décennale) mais avec une forte contraction sur la fin d'année (-43 % par rapport à la moyenne décennale du dernier trimestre).

Un ajustement général des prix, corrélé à la hausse importante des taux directeurs des banques centrales, est donc attendu par les acteurs. Le nouveau cycle dans lequel nous entrons tous, fait d'un environnement de taux bas appartenant au passé, pourrait d'ailleurs se concrétiser relativement rapidement sur le premier semestre 2023, du fait des décisions fortes des autorités de place. Néanmoins, cet ajustement n'est pas que mécanique et les spécificités des actifs immobiliers vont ainsi dessiner une image non homogène du marché.

### **DES CLASSES D'ACTIFS QUI RESISTENT BIEN**

Le bureau, la classe d'actifs historiquement la plus prisée des investisseurs, a vu son aura un peu ternie par la crise du Covid-19. Mais à y regarder de plus près, ceci n'est vrai que pour les immeubles datés et localisés dans des zones non centrales ou mal desservies. Pour les autres, les perspectives restent bien orientées et la croissance de valeur locative est même bien réelle (notamment à Paris). C'est d'ailleurs celle-ci qui devrait soutenir la croissance dans les années à venir, quand l'appréciation des actifs ne pourra plus se réaliser à la seule force de la compression des taux de rendement.

Le résidentiel, traditionnellement plus résilient que les autres classes d'actifs immobiliers, devrait aussi tirer son épingle du jeu. Même si l'on perçoit les premiers ralentissements de commercialisation des programmes neufs, du fait d'un accès plus difficile pour les ménages au crédit, la situation reste saine, avec une offre de logements toujours bien inférieure à la demande qui soutient les prix de vente. Ceci est particulièrement vrai dans les métropoles et leurs périphéries immédiates, où les prix continuent généralement de progresser (malgré quelques exemples de stagnation voire de baisse comme Paris ou Séville).

### **L'HUMAIN AU CŒUR DE LA STRATEGIE...**

S'associer aux grandes tendances de demain devrait permettre, encore plus que ces dernières années, de générer la croissance et la résilience des actifs. La première est bien évidemment la démographie, associée à la convergence des personnes vers de grands centres urbains. Aussi, la pénurie chronique de logements dans ces zones devrait continuer à soutenir les investissements réalisés, notamment à Paris et dans ses environs.

Tous types d'habitat confondus, les prix métriques ont encore progressé de 5,7 % en 2022, pour s'établir à 5 730 €/m<sup>2</sup> en Ile-de-France.

### **... AVEC L'ENVIRONNEMENT**

Le respect de l'environnement est le second pilier sur lequel s'appuie toute décision de gestion.

La société de gestion intègre ainsi bien évidemment les contraintes réglementaires dans ses process de décision, mais va aussi au-delà de ceux-ci en maintenant par exemple son objectif de Zéro Artificialisation Nettes (« ZAN ») des sols.

Convaincu en effet du bien-fondé de la démarche mais aussi de la pertinence à long-terme d'intégrer la performance environnementale des immeubles dans les décisions, nous sommes particulièrement confiants dans la pertinence de notre stratégie de recyclage urbain, qui répond à la fois à la pénurie de logements mais aussi au besoin toujours plus pressant de respect de notre climat et de sa biodiversité.

Merci encore pour votre confiance, bonne lecture.

## Sommaire

Situation, évènements et évolution globale de la Société	5
Présentation des comptes annuels et résultats de la Société	19
Évènement important, situation de la Société, progrès et difficultés	21
Perspectives d'avenir et évolution prévisible de la Société	23
Changements substantiels intervenus au cours de l'exercice écoulé	25
Profil de risques de la Société	27
Informations sur les critères sociaux, environnementaux et qualité de gouvernance	32
Informations relatives au respect des règles de bonne conduite et de déontologie de la Société de Gestion	34
Dispositif de conformité et de contrôle interne	36
Gestion des conflits d'intérêts	39
Informations liées aux dépenses non déductibles, aux activités dangereuses et de recherche et de développement	41
Informations sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients	43
Tableau des résultats financiers de la Société	45
Proposition d'affectation du résultat de l'exercice et rappel des dividendes distribués	47
Prise de participation, activité des filiales et régularisation	49
Opérations effectuées par la Société sur ses propres actions et prêts consentis par la Société	54

Situation,  
évènements et  
évolution  
globale de la  
Société

La Société, constituée sous la forme d'une société par actions simplifiée, a été transformée en société en commandite par actions à capital variable le 3 juillet 2020.

L'exercice social clos le 31 décembre 2022 est le troisième exercice social clos depuis l'immatriculation de la Société. Le Gérant de la Société, Novaxia Investissement, est actuellement représenté par **Monsieur Mathieu Descout** en tant que Président et **Madame Mathilde Krieger** en tant que Directeur Général.

## Activité

La Société a pour activité en France ou à l'étranger l'activité de promotion immobilière ou de marchands de biens en direct (à titre accessoire uniquement) ou au travers de prises de participations, via la souscription immédiate ou à terme de tout titre de capital ou donnant accès au capital, dans toutes sociétés exerçant ces activités.

La Société suit une politique d'investissement orientée en particulier, en direct ou au travers de filiale(s), vers : l'acquisition, d'immeubles libres ou occupés, de terrains, d'entrepôts ou friches industrielles, situés essentiellement en Ile-de-France, ainsi que dans les grandes métropoles régionales et européennes en cas d'opportunité d'investissement, en vue de leur réhabilitation et/ou de leur transformation et/ou de leur changement d'affectation et/ou de leur revente.

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

L'ensemble de ces activités en faveur du renouvellement urbain est mené par la Société en prenant en considération de manière significative et contraignante les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) de son activité. Les objectifs ESG sont détaillés ci-après dans la partie « Informations sur les critères sociaux, environnementaux, qualité de gouvernance » du présent rapport.

Dans une logique de transparence, les résultats de la stratégie ESG de la Société seront disponibles sur le site de Novaxia Investissement dans le Rapport annuel ESG 2022. De façon subsidiaire, la Société se réserve par ailleurs la possibilité d'investir, en cohérence avec sa stratégie d'investissement et en conformité avec son agrément, dans des fonds d'investissement gérés par la Société de Gestion.

## Évolution de la valeur liquidative

Nous vous rappelons qu'une présentation de la stratégie du Fonds, de ses caractéristiques principales, de la répartition de l'actif investi est détaillée dans chaque reporting semestriel.

La valeur liquidative du Fonds s'établit au 31 décembre 2022 à 1,131 €.

Sélection de  
visuels/perspectives d'actifs  
immobiliers détenus par

**Novaxia One** :



## Investissements

Le Fonds détient des actions ou parts dans des sociétés ayant des projets immobiliers conformes à son objet et à ses intérêts.

Dénomination sociale	Localisation	% de détention en capital du Fonds
SAS BAGNEUX 116	Bagneux	32 %
SNC MS3	N/A	0,01 %
SAS 8 BIS CAILLAUX	Paris 13 <sup>ème</sup>	100 %
SAS 1 RUE DE LA LIBERTE	Bondy	100 %
SAS 19 CADIOT	Maisons-Alfort	100 %
SAS MAISONS ALFORT CADIOT	Maisons-Alfort	49 %
SAS LE GALLO BOULOGNE	Boulogne	50 %
SAS JAURES 97	Levallois	100 %
SAS 53/55 DESNOUETTES	Paris 15 <sup>ème</sup>	40 %
NOVAXIA NLH 2018 (SAS)	N/A	100 %
SAS 45 CHARLES MARIONNEAU	Bordeaux	49 %
SAS BG 140	Bagnolet	9,8 %
SAS NOVAXIA 1-PACT	Clichy Saint-Germain-en-Laye Saint-Denis Noisy-le-Grand Puteaux Arcueil Aubervilliers	100 %
CLICHY BOREALES (SAS)	Clichy	49 %
SAS 124 AVENUE ACHILLE PERETTI	Neuilly	25 %
SAS ROOFTOP 2017	N/A	58,89 %
SAS PARVIS 1	Paris	100 %
NOVAXIA ONE IMMO 1	Bry-sur-Marne	100 %
SAS CLINIQUE TONKIN	Villeurbanne	100 %
SAS ANTONY PRESIDENT JFK	Antony	20 %
SAS CLINIQUES 8	La Rochelle	55 %
SAS LA ROCHELLE 96 MAIL	La Rochelle	16,5 %
SAS NOISY RUE DE LA PASSERELLE	Noisy-le-Grand	100 %
SAS SAINT-OUEN M9	Saint-Ouen	100 %
SAS L'ECRIN	Val d'Isère	45 %
SAS PUTEAUX BD RICHARD WALLACE	N/A	100 %
SAS SAINT-DENIS LA BRICHE	N/A	100 %



MASSY 6 GALVANI (SAS)	Massy	49 %
ALFORTVILLE BABEUF (SAS)	Alfortville	49 %
SAS JALLANS	Jallans	16,5 %
SAS TOULOUSE RUE ACHILLE VIADIEU	Toulouse	16,5 %
SAS AUBERVILLIERS NOUVELLE FRANCE	Aubervilliers	40 %
SAS RAMBOUILLET CLAIREFONTAIRE BLANC	N/A	100 %
SAS COURBEVOIE RUE DE COLOMBES	N/A	100 %
SAS AUBERVILLIERS RECHOSSIERE	Aubervilliers	30 %
SAS NOVAXIA VILLENEUVE LA GARENNE	Villeneuve-la-Garenne	100 %
SAS VILLENEUVE-LA-GARENNE - CHEMIN DE LA LITTE	Villeneuve-la-Garenne	100 %
SAS SAINT-GERMAIN-EN-LAYE - RUE DES GAUDINES	Saint-Germain-en-Laye	100 %
SAS NANTERRE - LIBERTE, EGALITE, MONTESQUIEU	Nanterre	70 %
HR IMMO SARL	Hesperange (Luxembourg)	48,33 %
SAS RIS ORANGIS - AVENUE PAUL LANGEVIN	Ris Orangis	100 %
SAS SAINT-JEAN-DE-BRAYE - AVENUE AMPERE	Saint-Jean-de-Braye	100 %
SAS ARCUEIL - AVENUE ARISTIDE BRIAND	N/A	100 %
SAS BEZONS - RAMEAU ALLENDE	Bezons	100 %
SAS NOVAXIA ONE IMMO 19	N/A	100 %
SAS NOVAXIA ONE IMMO 20	N/A	100 %
SAS NOVAXIA ONE IMMO 21	N/A	100 %
SAS NOVAXIA ONE IMMO 22	N/A	100 %
SAS NOVAXIA ONE IMMO 23	N/A	100 %
SAS NOVAXIA ONE IMMO 24	N/A	100 %

## SAS BAGNEUX 116

### Bagneux

Détenue à 32 % par la Société, la SAS BAGNEUX 116 a livré son programme en 2021. Aujourd'hui cette société n'est propriétaire que d'un appartement qui est sous promesse de vente.

La SAS BAGNEUX 116 a distribué un dividende d'environ 1,2 M€ à la Société conformément à la décision unanime prise par acte sous seing privé en date du 23 mai 2022. Cette distribution correspond à la remontée de la quote-part de la marge du projet.

## **SAS 8 BIS CAILLAUX**

### *Caillaux*

Détenue à 100 % par la Société, la SAS 8 BIS CAILLAUX a fait l'acquisition, en avril 2019, d'un actif situé dans le 13<sup>ème</sup> arrondissement de Paris. Cet ensemble immobilier, d'une surface d'environ 450 m<sup>2</sup>, est loué intégralement au Centre Hospitalier Saint-Anne. Le projet vise, après le départ du locataire, la démolition de l'immeuble existant puis la reconstruction d'un immeuble de 6 étages comprenant 24 logements et 18 caves.

Le dépôt de permis de construire concernant cette opération a été déposé en janvier 2020 et a été obtenu en janvier 2021. Le permis de construire a été purgé suite au jugement favorable reçu sur le recours contentieux.

Le permis de construire ayant été purgé, des discussions ont été amorcées avec le locataire pour qu'il quitte les locaux (son bail étant arrivé à échéance le 31 décembre 2022). En parallèle, nous explorons le marché pour revendre le foncier avec son PC purgé à un promoteur.

## **SAS 1 RUE DE LA LIBERTE**

### *Bondy*

Filiale à 100 % de la Société, la SAS 1 RUE DE LA LIBERTE a réalisé l'acquisition, en octobre 2019, de deux parcelles à Bondy, en vue d'une participation à une opération de co-promotion avec Vinci Immobilier, pour la réalisation d'un projet mixte de logements et d'une résidence étudiante. Le site est situé à 100 mètres de la gare de Bondy qui accueille déjà le RER E et le tramway T4.

A l'heure actuelle la mairie a invalidé plusieurs des permis. Par conséquent, nous étudions les solutions de sortie qui permettront de limiter l'impact financier négatif sur le Fonds et de replacer les ressources du projet sur un nouvel investissement.

## **SAS 19 CADIOT**

### *Maisons-Alfort*

Détenue à 100 % par la Société, la SAS 19 CADIOT a acquis en février 2018 un immeuble de bureaux situé 19-25 avenue du professeur Cadiot à Maison Alfort (94700). Ce projet consiste en la transformation de 6 000 m<sup>2</sup> de bureaux en logements. Le permis de construire a été déposé en décembre 2020, et a été purgé de tout recours.

Le foncier purgé a été revendu à la SAS Maisons-Alfort Cadiot en juin 2022 (société de co-promotion) permettant de sécuriser la marge de portage du projet. La SAS 19 CADIOT a enregistré un résultat net de 7,8 M€ au 31 décembre 2022 dont 7,5 M€ devraient être distribués sur l'exercice 2023. Ce bénéfice sera réemployé afin de se positionner sur un nouveau projet en 2023.

## **SAS MAISONS-ALFORT CADIOT**

### *Maisons-Alfort*

Détenue à 49 % par la Société et à 51 % par BNP, cette société est la société de co-promotion du projet Maisons-Alfort Cadiot. Les travaux ont été lancés en octobre 2022 et poursuivent leur cours pour une livraison prévue en octobre 2024.

## **SAS LE GALLO BOULOGNE**

### *Boulogne Le Gallo*

Filiale à 50 % de la Société, elle a fait l'acquisition le 21 décembre 2018 d'un immeuble de bureaux des années 70 d'une surface de 4 990 m<sup>2</sup> à Boulogne-Billancourt.

Idéalement situé sur les quais de la Seine dans une zone mixte d'habitations et de bureaux, il profite d'une excellente desserte routière (proche de l'A10 et A13) et se situe à proximité des lignes 9 du métro et T2 du tramway.

Le projet prévoit la surélévation du rez-de-chaussée actuel de la structure et l'ajout d'une extension pour augmenter la surface de bureaux de 4 990 m<sup>2</sup> à 9 000 m<sup>2</sup>. Il prévoit également la réfection des espaces verts. Une fois ce repositionnement terminé, une cession avec un nouveau bail sera envisagée. Le permis de construire a été obtenu en mars 2021. Le permis de construire est actuellement en cours de purge ; la négociation avec les syndicats de copropriété est en cours.

## **SAS JAURES 97**

### *Levallois Jaurès*

Filiale à 100 % de la Société, elle a acquis en juillet 2019 un immeuble de bureaux à Levallois-Perret libre de toute occupation. Le projet consistait à développer une résidence senior, composée de 110 chambres. Un bail en état futur d'achèvement (BEFA) a été signé avec un exploitant de premier plan et une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) a été signée en août 2019 avec un investisseur institutionnel britannique.

La livraison du projet a eu lieu en mars 2022 permettant de sécuriser la marge de promotion de ce projet. La SAS JAURES 97 a par conséquent réalisé un résultat net de 3,2 M€ au 31 décembre 2022 qui devrait être entièrement distribué sur l'exercice 2023. Ce bénéfice sera réemployé afin de se positionner sur un nouveau projet en 2023.

## **SAS 53/55 DESNOUETTES**

### *Paris Desnouettes*

La participation de la Société dans cette société s'élève à 40 %. Celle-ci a acquis, en avril 2019, un ensemble immobilier de 43 logements à usage d'habitation composé de deux bâtiments. L'actif est situé au 53-55 rue Desnouettes (Paris 15), dans un quartier principalement résidentiel.

L'immeuble est bien desservi par les transports en commun via les lignes de métro 12 et 8 et le tramway T3. Le projet consistait à rénover l'actif (façades et parties communes) et à créer deux grands appartements en surélévation.

La totalité des 43 appartements existants ont été rénovés et vendus. Les deux appartements en surélévation ont été réceptionnés et sont en cours de levée de réserves. Des offres sur ces deux derniers lots sont en cours d'étude pour une vente d'ici la mi-année 2023.

## **NOVAXIA NLH 2018**

### *Bordeaux Marionneau*

Filiale à 100 % de la Société, la SAS NOVAXIA NLH 2018 a réalisé l'acquisition, en avril 2019, d'un actif immobilier qui se situe dans le centre-ville de Bordeaux, dans le quartier Meriadeck, à 5 minutes de la place Gambetta et du tramway.

La filiale a revendu en 2021 l'actif avec une plus-value actée, après l'obtention du permis de construire définitif, à la SAS 45 CHARLES MARIONNEAU (voir ci-dessous), qui réalise l'opération en co-promotion avec un acteur local. Le résultat de cette cession sera remonté au Fonds sur l'exercice 2023.

## **SAS 45 CHARLES MARIONNEAU**

### *Bordeaux Marionneau*

Détenue à 49 % par la Société, la SAS 45 CHARLES MARIONNEAU a acquis l'actif détenu par la SAS NOVAXIA NLH 2018 (voir ci-dessus).

Le projet, réalisé en co-promotion avec Idéal Groupe, comportera 21 logements, des bureaux et des commerces, sur une superficie totale de plus de 5 050 m<sup>2</sup>. Les travaux ont débuté début 2021 pour une livraison prévue sur le premier semestre 2023.

Au 31 décembre 2022, l'avancée commerciale du projet est de 86 %. Ce qui signifie que 86 % du chiffre d'affaires de l'opération est sécurisé. La SAS 45 CHARLES MARIONNEAU ayant généré un excédent de trésorerie sur la fin d'année, une partie des fonds propres de l'opération a pu être remontée à la Société pour 1,4 M€.

## **SAS BG 140**

### *Bagnolet Galliéni*

Détenue actuellement à 9,8 %, cette participation a fait l'acquisition dès décembre 2018 d'un ancien site industriel. Le projet consiste en la construction d'un immeuble de bureaux de dernière génération qui répondra aux enjeux environnementaux de la ville de demain. Composé de 8 étages, le futur immeuble développera au total 26 900 m<sup>2</sup> et s'appuie sur une structure en bois.

Les travaux de construction de l'immeuble ont débuté en mai 2020 et la réception des travaux est intervenue en décembre 2022.

Le projet a un impact négatif sur la valorisation de la part de la Société sur 2022 pour les raisons suivantes :

- La situation actuelle sur le marché immobilier de bureaux en Île-de-France a considérablement évolué depuis le début de la pandémie de Covid-19, ce qui a entraîné des complications pour la commercialisation locative de l'actif Bagnolet Galliéni. En conséquence, la valorisation de l'immeuble a subi une forte diminution par rapport aux attentes initiales qui avaient été fixées lors du lancement du projet. Cette baisse de valorisation est notamment due à une baisse de la demande de locaux commerciaux de la part des entreprises, qui ont mis en place des politiques de télétravail beaucoup plus souples. Ces évolutions conjoncturelles ont donc eu un impact significatif sur les perspectives de valorisation de l'actif ;

- la prise en compte de la non-conversion des obligations en actions qui se traduit par une nouvelle répartition de la moins-value actuelle du projet en défaveur du fonds ;

Compte-tenu des difficultés du projet, un accompagnement des partenaires financiers est en cours de négociation, avec pour objectifs : la prorogation de la dette de 24 à 30 mois et la baisse du taux de financement de 1 %.

### **SAS NOVAXIA 1-PACT (anciennement dénommée « SAS 8 RUE FOURNIER »)** *Clichy Flexistockage*

Filiale à 100 % de la Société, la SAS 8 RUE FOURNIER a réalisé le portage du projet Clichy Flexistockage (voir ci-dessous). La société a revendu le foncier début 2021 à la société de co-promotion (CLICHY BOREALES), à la suite de la purge du permis de construire en réalisant une plus-value.

La société sert aujourd'hui de société de portage pour les projets financés par la ligne de crédit ISR de la SOCFIM. En effet, Novaxia Investissement a obtenu pour la Société (via Novaxia 1-Pact) la mise en place d'une ligne de crédit de 50 M€ permettant de financer automatiquement la phase de portage des projets envisagés qui respectent les critères d'éligibilités définis par le contrat.

Fin 2022, la SAS NOVAXIA 1-PACT est propriétaire des actifs suivants :

- Clichy, 5 rue Olof Palme : permis de construire déposé en décembre 2022
- Saint-Germain-en-Laye, 12 rue Témar : permis de construire obtenu en novembre 2022 en cours de purge (pas de recours déposé à date) ;
- Saint-Denis, 40-42 rue de la Briche : en cours de révision du plan local d'urbanisme ;
- Noisy-le-Grand, 30 rue de la Passerelle : actif acquis le 28 janvier 2022 pour un montant de 15,4 M€ et en cours de révision du plan local d'urbanisme ;
- Aubervilliers, 77 rue Léopold Réchossière : actif acquis le 19 avril 2022 pour un montant de 5,4 M€. Le permis de construire a été obtenu le 20 juillet 2022 et est en cours de purge de 3 recours gracieux ;
- Puteaux, 98 boulevard Richard Wallace : actif acquis le 23 mai 2022 pour un montant de 1,8 M€ et en cours de révision du plan local d'urbanisme ;
- Arcueil, 127 Avenue Aristide Briand : actif acquis le 8 novembre 2022 et dont le permis de construire est actuellement à l'étude.

### **CLICHY BOREALES** *Clichy Flexistockage*

La Société détient cette filiale à 49 % (la société MB TRANSACTIONS la détenant à hauteur de 30 % et la société SERPI la détenant à hauteur de 21 %).

Pour rappel, il s'agit d'un projet de 306 logements dans une ville en pleine mutation, qui bénéficie notamment de l'extension de la ligne 14 dans le nord de la capitale.

Les travaux ont démarré au 1<sup>er</sup> trimestre 2021 et la livraison est prévue pour la fin d'année 2023.

Au 31 décembre 2022, 150 lots ont été vendus en bloc auprès de M&G Real Estate (VEFA signée en mars 2021). Une seconde vente en bloc a eu lieu au profit de CDC habitat le 5 janvier 2023 pour 21 lots. Sur les 135 logements vendus à la découpe : 102 ont été actés, 10 ont été réservés et 23 restent en stock. Cela se traduit par un avancement commercial où 83 % du chiffre d'affaires de l'opération est sécurisé.

### **SAS 124 AVENUE ACHILLE PERETTI**

#### *Neuilly Peretti*

La participation de la Société dans la SAS 124 AVENUE ACHILLE PERETTI est de 25 %. L'opération envisagée est une opération de promotion d'une quarantaine de logements située sur la commune de Neuilly-sur-Seine.

La société a signé fin 2019 une promesse de vente pour l'acquisition de l'actif sous condition suspensive d'obtention du permis de construire définitif. Le permis de construire a été purgé de tout recours et l'acquisition s'est conclue le 28 novembre 2022.

Les travaux ont débuté dans la foulée de l'acquisition par la SAS 124 AVENUE ACHILLE PERETTI. Le projet est en bonne voie, 26 % du chiffre d'affaires de l'opération est sécurisé au 31 décembre 2022 et la livraison est prévue pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2025.

Lors de l'assemblée générale mixte du 14 avril 2022, les associés de la société (Novaxia One, Novaxia Foncier Select et Bouygues Immobilier) ont décidé d'une augmentation de capital de 280 K€ souscrits en numéraire par les associés par ces derniers.

### **SAS ROOFTOP 2017**

#### *Portefeuille Monoprix*

Filiale à 58,89 %, la SAS ROOFTOP 2017 sera liquidée sur l'exercice 2023 une fois l'ensemble des créances apurées.

### **SAS PARVIS 1**

#### *Hôtel-Dieu*

Filiale à 100 % de la Société, la SAS PARVIS 1 a signé en décembre 2020 une promesse de bail à construction pour un tiers de l'Hôtel-Dieu de Paris.

L'enjeu du projet est d'apporter, en termes de programmation une contribution qui s'inscrit en parfaite complémentarité avec les activités hospitalières existantes, mais aussi d'intégrer les logiques de recomposition des usages urbains engagés par la Ville de Paris et l'AP-HP.

Cette véritable régénération du site se traduit par la mise en place de 3 pôles complémentaires, d'une surface totale de 19 800 m<sup>2</sup> : un pôle Santé, Innovation et Recherche, un pôle Habitats et Solidaires et un pôle Restauration et commerces.

### **NOVAXIA ONE IMMO 1**

#### *Bry-sur-Marne Clémenceau*

Filiale à 100 % de la Société, NOVAXIA ONE IMMO 1 a acquis en 2021 un actif vide à usage d'activité.

Le projet consiste à réaliser une opération de marchand de bien en relouant l'actif à un utilisateur. La signature d'un bail permettra de revendre l'actif avec une plus-value.

### **SAS CLINIQUE TONKIN**

#### *Villeurbanne*

Filiale à 100 % de la Société, la SAS CLINIQUE TONKIN est une société qui détenait jusqu'à la fin du mois de décembre 2021, l'intégralité des parts de la SNC VILLEURBANNE RUE TONKIN. La SNC VILLEURBANNE RUE TONKIN détient un actif qui correspond à la clinique Villeurbanne du portefeuille des cliniques et sera la société qui réalisera le projet de co-promotion.

Dans le cadre d'un *share deal* réalisé fin décembre 2021, la SAS CLINIQUE TONKIN a cédé 70 % des parts à une société détenue par ICADE.

Le projet de Villeurbanne prévoit le développement d'un ensemble immobilier mixte de bureaux, enseignements et logements. Le permis de construire a été déposé en octobre 2022.

### **SAS ANTONY PRESIDENT JFK**

#### *Antony*

Détenue à 20 % par la Société, la SAS ANTONY PRESIDENT JFK est la société de portage du projet du même nom.

La société a signé en septembre 2022 l'acquisition d'un foncier de 3 593 m<sup>2</sup> à Antony à usage d'activité pour un montant de 4,5 M€ HD (Hors Droits). Le foncier sera revendu une fois : le permis de construire purgé de tout recours et les locaux libérés par le locataire. La société et le locataire se sont entendus sur une date de départ via un protocole d'indemnité de 3,1 M€ signé en juillet 2022.

Le projet consiste à développer 4 800 m<sup>2</sup> de logements en co-promotion avec Altarea Cogedim. Au 31 décembre 2022, le permis de construire a été obtenu et il a été purgé en début d'année 2023.

### **SAS CLINIQUES 8 (anciennement dénommée « RECOVERY IMMO 4 »)**

#### *Clinique La Rochelle*

Détenue à 55 % par la Société, la SAS CLINIQUES 8 a réalisé l'acquisition de deux cliniques à La Rochelle pour 2,1 M€ HD et Gien 0,55 M€ HD au cours de la période. Elle a également réalisé l'acquisition d'une parcelle voisine à celle de la clinique La Rochelle pour 9,05 M€.

Les deux parcelles de La Rochelle seront revendues à une société de co-promotion avec Altarea Cogedim une fois le permis de construire purgé de tout recours.

Le projet de La Rochelle consiste principalement en la création d'une résidence senior de 5 550 m<sup>2</sup>.

Enfin, la société possède également 30 % des actions de la SAS CLINIQUES 3 qui détient deux autres cliniques du portefeuille de cliniques initial (Harfleur et Figanières).

Le projet est toujours en phase de portage.

## **SAS LA ROCHELLE 96 MAIL**

### *Clinique La Rochelle*

Détenue à 16,5 % par la Société, la SAS LA ROCHELLE 96 MAIL sera la société de co-promotion du projet de la Clinique La Rochelle. La société rachètera les trois parcelles mitoyennes détenues actuellement par SAS CLINIQUES 8.

## **SAS SAINT-OUEN M9**

### *Saint-Ouen*

Détenue à 100 % par la Société, la SAS SAINT OUEN M9 est une société qui a acquis en janvier 2022 les titres de la SCCV LES DOCKS 2 pour un prix de 6,1 M€. Cette dernière est bénéficiaire d'une promesse de vente avec condition suspensive de permis de construire purgé pour un terrain un bâtir d'une superficie totale de 7 175 m<sup>2</sup> (dans le lot M9 de la Zac des Docks).

## **SAS L'ECRIN**

### *Val d'Isère*

Détenue actuellement à 45 % par la Société, la SAS L'ECRIN est bénéficiaire de plusieurs promesses avec condition suspensive de permis de construire purgé pour l'acquisition de l'ensemble des appartements d'un immeuble de logement à Val d'Isère.

Le permis de construire est aujourd'hui purgé de tous ses recours, et le foncier a été acquis le 8 avril 2022 pour un total de 21,1 M€.

Le projet consiste en la restructuration de l'existant en un immeuble de 24 logements hauts de gamme. La commercialisation est en cours et les travaux débuteront en 2023 une fois la garantie de parfait achèvement obtenue pour le financement des travaux.

## **MASSY 6 GALVANI**

### *Massy*

Détenue à 49 % par la Société, la SAS MASSY 6 GALVANI était le bénéficiaire d'une promesse de vente avec condition suspensive de permis de construire purgé pour l'acquisition d'un foncier à hauteur de 8,2 M€ HD. Le permis a été purgé au cours de l'exercice et la société a signé en novembre 2022 l'acquisition finale du foncier en co-promotion avec Nexity.

Le projet prévoit la réalisation d'un ensemble immobilier d'environ 16 700 m<sup>2</sup> de logements.

## **ALFORTVILLE BABEUF**

### *Alfortville*

Détenue à 49 % par la Société, la SAS ALFORTVILLE BABEUF est actuellement la bénéficiaire d'une promesse de vente avec condition suspensive de permis de construire purgé pour l'acquisition d'un foncier à hauteur de 10,1 M€ HD.

Le projet prévoit la réalisation d'un ensemble immobilier d'environ 22 000 m<sup>2</sup> incluant 9 500 m<sup>2</sup> de résidence senior et 7 500 m<sup>2</sup> de logements.

La modification du plan local d'urbanisme d'Alfortville permettant la réalisation du projet est en cours. Un dépôt de permis de construire a été effectué fin mai 2022.

Après l'obtention des autorisations administratives, l'acquisition sera signée et les travaux pourront débuter ainsi que la commercialisation.

### **SAS JALLANS (anciennement dénommée « NOVAXIA ONE IMMO 3 »)**

#### *Jallans*

Détenue à 16,5 % par la Société, la SAS JALLANS a réalisé l'acquisition de la clinique de Jallans du portefeuille de cliniques initial pour un montant de 489 K€.

La SAS JALLANS réalisera un projet immobilier sur cette clinique en co-promotion avec ICADE qui est également actionnaire de cette société.

### **SAS TOULOUSE RUE ACHILLE VIADIEU (anciennement dénommée « NOVAXIA ONE IMMO 4 »)**

#### *Toulouse*

Détenue à 16,5 % par la Société, la SAS TOULOUSE RUE ACHILLE VIADIEU a réalisé l'acquisition de la clinique de Toulouse pour un montant de 8,5 M€.

La SAS TOULOUSE RUE ACHILLE VIADIEU réalisera un projet de promotion immobilière en partenariat avec ICADE pour la création d'un ensemble immobilier constitué d'une résidence senior de 6 400 m<sup>2</sup> et de logements sur 1 100 m<sup>2</sup>.

### **SAS AUBERVILLIERS NOUVELLE FRANCE**

#### *Aubervilliers*

Détenue à 40 % par la Société, la société est une structure en attente d'un nouveau projet.

### **SAS AUBERVILLIERS RECHOSIERE**

#### *Aubervilliers*

Filiale à 30 % de la Société, cette SAS correspond à la société de copromotion du projet du même nom qui est porté par NOVAXIA 1-PACT. Cette société fera l'acquisition de l'actif une fois le permis de construire purgé.

### **SAS SAINT-GERMAIN-EN-LAYE RUE DES GAUDINES**

#### *Saint-Germain-en-Laye*

Filiale à 100 % de la Société, cette SAS a acquis en juin 2022 pour 6,1 M€ un ensemble immobilier à usage de bureaux à Saint-Germain-en-Laye sur un terrain d'une superficie de 5 220 m<sup>2</sup>.

A ce stade, le projet vise à développer un ensemble immobilier de logements et hôtel d'une surface qui reste à définir.

## **SAS NANTERRE - LIBERTE EGALITE MONTESQUIEU**

### *Nanterre*

Filiale à 100 % de la Société, cette SAS a acquis pour 19,2 M€ un immeuble à usage de bureaux à Nanterre sur un terrain d'une superficie de 10 276 m<sup>2</sup>.

Le projet consiste à ce stade à développer un ensemble immobilier de logements dont la superficie reste à définir.

## **HR IMMO SARL**

### *Hesperange - Luxembourg*

Filiale à 48,33 % de la Société, la SARL HR IMMO a acquis pour 38,5 M€ un terrain d'une superficie de 3 278 m<sup>2</sup> à Hesperange au Luxembourg en copromotion avec Capelli. Il s'agit du premier projet de Novaxia ONE à l'étranger.

La Société est entrée au capital de HR IMMO SARL avec les autorisations administratives déjà obtenues pour le développement d'un ensemble immobilier de logements (6 460 m<sup>2</sup> de surface habitable) et commerces (1 044 m<sup>2</sup> de surface exploitable).

## **SAS RIS ORANGIS - AVENUE PAUL LANGEVIN**

### *Ris-Orangis*

Filiale à 100 % de la Société, cette SAS a acquis en novembre 2022 pour 2,5 M€ un bâtiment à usage industriel et commercial à Ris-Orangis sur un terrain d'une superficie de 2 784 m<sup>2</sup>.

A ce stade, le projet consiste en une opération de marchand de bien qui consiste à faire des travaux dans le bâtiment pour le repositionner dans son marché et le revendre à un investisseur.

## **SAS SAINT-JEAN-DE-BRAYE - AVENUE AMPERE**

### *Saint-Jean-De-Braye*

Filiale à 100 % de la Société, cette SAS a acquis en octobre 2022 pour 6,8 M€ un ensemble immobilier à usage de bureaux et entrepôt à Saint-Jean-de-Braye (Loiret) sur un terrain d'une superficie de 45 295 m<sup>2</sup>.

Le projet consiste à développer sur le terrain un ensemble immobilier de 17 633 m<sup>2</sup> à destination de messagerie et activité. Un permis de construire à été déposé en décembre 2022 pour ce projet.

## **SAS BEZONS - RAMEAU ALLENDE**

### *Bezons*

Filiale à 100 % de la Société, cette SAS a acquis en décembre 2022 pour 31,5 M€ un ensemble immobilier à usage de bureaux et entrepôt à Bezons sur un terrain d'une superficie de 21 914 m<sup>2</sup>.

Le projet consiste à ce stade à développer un ensemble immobilier de logements dont la superficie reste à définir.

## **Evènements importants survenus au cours du dernier exercice clos**

### Augmentation de capital

Aux termes des décisions prises en date du 12 avril 2022, le Gérant de la Société a décidé, en application des dispositions de l'article 7.2.3 des statuts de la Société et dans la limite du capital autorisé fixé statutairement à un milliard d'euros, de procéder à une augmentation du capital, par offre au public (Tranche 3) en France, par création et émission avec prime de 43.000.000 actions ordinaires nouvelles maximum pour un prix de souscription de 1,12 € par action (soit 0,70 € de valeur nominale et 0,42 € de prime d'émission).

### Transfert du siège social de la Société

Par décision du Gérant en date du 30 novembre 2022, il a été décidé de transférer le siège social du 1-3 rue des Italiens, 75009 Paris au 45 rue Saint Charles - 75015 PARIS. L'en tête et l'article 3 des statuts ont été modifiés corrélativement.

### Actualité « réglementaire »

Enfin, nous vous informons que l'Autorité des marchés financiers (AMF) a récemment fait évoluer sa doctrine et considère désormais, sur la base des articles 1.2 a) et 2 p) du règlement (UE) 2017/1129, que l'offre au public de Novaxia ONE ne donne pas lieu à un prospectus soumis à approbation de l'AMF.

En conséquence et conformément à la réglementation qui lui est applicable, l'Offre Novaxia One fait désormais l'objet d'un « document d'information » (qui remplace le prospectus existant), non soumis à l'AMF, sur la base duquel elle peut être commercialisée.

Aucun autre évènement important, survenu au cours de l'exercice, ne semble devoir être évoqué dans le cadre du présent rapport.

Présentation  
des comptes  
annuels  
et résultats de la  
Société\*

\* Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation retenues pour l'établissement des comptes annuels sont conformes à la réglementation en vigueur.

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ont ainsi été établis conformément aux dispositions du Plan Comptable Général, règlement n°2016-07 de l'ANC et aux principes comptables généralement admis en France.

L'exercice clos le 31 décembre 2022 est le troisième exercice social de la Société.

Durant cet exercice, la Société a réalisé un chiffre d'affaires de 116 181 € contre un chiffre d'affaires de 64.004 € au titre de l'exercice précédent.

Le total des produits d'exploitation est de 2 064 315 € contre un total de produits d'exploitation de 64.007 € au titre de l'exercice précédent.

Les charges d'exploitation s'élèvent à 8 540 388 € contre 6.065.321 € au titre de l'exercice précédent et s'expliquent par les postes suivants :

- Autres achats et charges externes : 8 539 884 €
- Impôts et taxes : 415 €
- Autres charges : 89 €

Le résultat d'exploitation s'établit à - 6 476 073 € contre un résultat d'exploitation de - 6.001.314 € au titre de l'exercice précédent.

Après un résultat financier qui s'élève à 487 476 € (contre 674.580 € l'exercice précédent), le résultat courant avant impôt ressort à un montant de - 5 988 597 € contre - 5.326.734 € au titre de l'exercice précédent.

Depuis le 10 février 2021, la Société est seule redevable de l'impôt sur les sociétés dus par le groupe formé par elle-même et ses filiales. Cette option a entraîné un produit d'intégration fiscale d'un montant de - 3 850 028 €.

De ce fait, et compte tenu de la présence d'un résultat exceptionnel négatif d'un montant de - 28 056 € (contre un résultat nul l'exercice précédent), l'exercice se solde par une perte de 4 310 613 € contre une perte de 4.604.940 € au titre de l'exercice précédent.

Évènement  
important,  
situation de la  
Société, progrès  
et difficultés

## Évènement important survenu après la clôture de l'exercice

Aux termes des décisions prises en date du 6 mars 2023, le Gérant de la Société a décidé, en application des dispositions de l'article 7.2.3 des statuts de la Société et dans la limite du capital autorisé fixé statutairement à un milliard d'euros, de procéder à une augmentation du capital, par offre au public (Tranche 4) en France, par création et émission avec prime de 42.000.000 actions ordinaires nouvelles pour un prix de souscription de 1,19 € par action (soit 0,70 € de valeur nominale et 0,49 € de prime d'émission).

Par conséquent, le montant de l'augmentation de capital ne pourra pas excéder 49.980.000 €.

Les souscriptions sont reçues à compter du 8 mars 2023 et au plus tard le 31 juillet 2023 à minuit, sauf clôture anticipée en cas de souscription de l'intégralité de l'augmentation de capital avant cette dernière date.

Pour rappel, le capital souscrit de la Société au 31 décembre 2022 s'élève à un montant de 123 538 423,40 €.

Aucun autre évènement important, survenu après la clôture de l'exercice, ne semble devoir être évoqué dans le cadre du présent rapport.

Perspectives  
d'avenir et  
évolution  
prévisible de la  
Société

## Perspectives d'avenir

La Société concentrera son activité sur la gestion de ses participations existantes et examinera avec attention toute autre possibilité d'investissement soit directement à titre accessoire soit indirectement *via* des participations dans des sociétés.

Une nouvelle émission d'actions ordinaires non cotées par offre au public de la Société (Tranche 5) sera réalisée courant 2023 sous réserve de la transmission du document d'information à l'Autorité des Marchés Financiers.

Changements  
substantiels  
intervenues  
au cours de  
l'exercice écoulé

Néant.

# Profil de risques de la Société

Les facteurs de risque auxquels est exposée la Société sont détaillés dans le Prospectus de la Société. Les principaux sont néanmoins rappelés ci-après :

#### **Risque de perte en capital**

Il existe un risque inhérent à tout investissement en capital qui peut conduire à des pertes en capital ou à une mauvaise rentabilité en cas d'échec des investissements réalisés par la Société. En conséquence, la Société ne peut écarter les risques de perte en capital ou de mauvaise rentabilité pour l'Investisseur. Il existe donc un risque de non-restitution de leur investissement aux Investisseurs.

#### **Risque d'illiquidité**

Les Actions de la Société ne sont pas admises à la négociation sur un marché d'instruments financiers, de telle sorte qu'elles ne sont pas liquides. Néanmoins, la Société dispose d'un Fonds de Réserve de 10 % destiné à permettre aux Investisseurs de mettre en œuvre leur droit de retrait statutaire (dont les modalités sont décrites à la sous-section 3.1 du présent Résumé). Il convient toutefois de rappeler qu'au-delà de l'utilisation du Fonds de Réserve de 10 %, les rachats seront bloqués et conditionnés à l'existence d'une souscription en contrepartie.

#### **Risque lié à l'emprunt**

Compte tenu du montant des projets dans lesquels la Société souhaite investir et des frais et charges de fonctionnement de la Société tels qu'exposés dans le Prospectus, la Société pourrait recourir à l'emprunt (jusqu'à 85 %). L'emprunt se fera aux taux et conditions de marché. Si la rentabilité ou les revenus générés par la Société n'étaient pas suffisants pour permettre le remboursement des échéances dues des prêts en cours, la

Société devrait notamment envisager un rééchelonnement de ses dettes ou la cession anticipée de certains de ses actifs qui pourraient avoir un impact négatif sur la Valeur Liquidative de la Société et la valeur de retrait pour l'Investisseur. Toutefois, le risque lié au défaut de remboursement des dettes est atténué en l'espèce dans la mesure où les tirages des financements souscrits, pour l'activité de promotion immobilière, sont pour la plupart conditionnés à la pré-commercialisation des actifs financés à hauteur de 40 à 50 %.

A la clôture de l'exercice l'indicateur de levier « GFIA » défini selon la méthode brute est de 1,72. Cet indicateur, défini par la directive 2011/61/UE du 8/06/2011, concernant les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (« **Directive GFIA** ») et le règlement délégué associé, correspond au rapport entre :

- L'exposition du Fonds qui exclut la trésorerie, les dispositions de couverture et de compensation des risques de taux ou de change, et
- La valeur nette d'inventaire du Fonds.

#### **Risques d'illiquidité et de valorisation des actifs**

La Société investira exclusivement dans des titres non cotés sur un marché d'instruments financiers dont les sous-jacents sont des Actifs Immobiliers qui sont par nature peu ou pas liquides. Par suite, il ne peut être exclu que la Société éprouve des difficultés à céder de telles

participations au niveau de prix souhaité afin de respecter les objectifs de sortie et de stratégie d'investissement du portefeuille, ce qui pourrait avoir un impact négatif sur la Valeur Liquidative de la Société et la valeur de retrait pour l'Investisseur. Toutefois, afin de limiter ce risque, la Société anticipe les échéances de sortie notamment par le pilotage des cycles d'investissement et les délais de demandes de rachat.

### **Risque lié à l'activité de la Société**

Il existe des risques spécifiques liés aux secteurs d'activité et projets d'investissements de la Société notamment un risque administratif (non-obtention d'une autorisation administrative tel qu'un permis de construire), un risque technique lors de la réalisation des travaux, un risque d'abandon de projet mais aussi un risque commercial (difficulté dans la cession des actifs) ce qui pourrait avoir un impact négatif sur la Valeur Liquidative de la Société et la valeur de retrait pour l'Investisseur. Toutefois, la Société et son Gérant estiment que leur expertise et leur important réseau d'affaires devraient lui permettre d'identifier et de concrétiser des investissements opportuns et conformes à sa stratégie d'investissement.

### **Risque lié aux charges**

Il est possible que la Société ait fait une estimation erronée de ses frais futurs, ce qui pourrait diminuer la rentabilité des projets et in fine de la performance de l'investisseur. Le tableau des scénarii figurant dans le Prospectus simule l'impact de ces frais sur la performance. La Société fournira une information aux Investisseurs sur les frais réellement engagés.

### **Risque de gouvernance lié aux pouvoirs du Gérant et de l'associé commandité**

Du fait de la forme de la Société (SCA) et des statuts de cette dernière (i) la révocation du Gérant est difficile puisqu'il ne peut être révoqué que par le Tribunal

de commerce pour une cause légitime à la demande de tout associé ou de la Société elle-même ; (ii) les décisions de l'assemblée générale des commanditaires ne seront valides que sous réserve d'une approbation de NI Commandite, associé commandité.

### **Risque de dépendance à l'égard du groupe Novaxia**

(i) Novaxia Investissement, société de gestion de la Société et actionnaire unique de l'associé commandité, est une Filiale à 100 % de Novaxia, qui détient également 99,97 % du capital de Novaxia Développement, et (ii) Novaxia Développement pourra rendre des prestations de services au profit de la Société. Du fait de ses liens structurels et contractuels avec la Société, si le Groupe Novaxia venait à rompre ces liens, cela pourrait avoir un impact négatif sur l'activité de la Société, ses résultats, et la Valeur Liquidative de la Société (sur laquelle repose la valeur de retrait pour l'Investisseur). Toutefois, la Société est gérée par Novaxia Investissement, une société de gestion de portefeuille réglementée soumise à l'obligation d'agir de manière autonome et indépendante.

### **Risque lié à la variabilité du capital social**

1°) Les actionnaires ne bénéficient pas d'un droit préférentiel de souscription lors de l'émission d'actions nouvelles décidée par le Gérant en application de la clause statutaire de variabilité du capital social (c'est-à-dire en cas d'augmentation de capital entre le capital plancher fixé à trente-sept mille (37.000) euros et le capital autorisé fixé à un milliard (1.000.000.000) d'euros). Les Investisseurs ne disposent ainsi d'aucune garantie de non-dilution au capital, dans le cadre des augmentations du capital souscrit intervenant dans la limite du capital autorisé.

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

du résumé du prospectus.  
3°) L'actionnaire qui se retire de la Société restera tenu pendant cinq ans envers les actionnaires et envers les tiers, de toutes les obligations existantes au moment de son retrait dans la limite du montant de leur apports au capital social (article L.231-6 alinéa 3 du Code de Commerce), apprécié à la date de son remboursement.

### **Risque d'une diversification réduite des projets dans le cas d'une faible collecte et d'un retrait massif des investisseurs**

La diversification des projets peut être réduite, dans la mesure où elle dépend du montant total des sommes souscrites par les Investisseurs et de l'octroi des prêts bancaires nécessaires pour compléter les fonds propres. Une sortie massive des anciens actionnaires de NIC 3, NIC 4 et NIC 5, en application de l'Avantage Particulier, respectivement le 31 décembre 2022, le 31 décembre 2023 et le 30 juin 2025, pourrait, en l'absence de collectes compensant ces retraits (i) entraîner une diminution de la taille de la Société et une diversification réduite des actifs, (ii) limiter l'accès à des actifs de plus grande taille et enfin (iii) réduire l'attractivité de la Société.

### **Risque lié à l'approche extra financière de la Société**

Malgré la politique de *best-in-progress* de la Société en matière de stratégie extra financière, il se peut qu'elle n'atteigne pas l'objectif sur chaque actif immobilier, sans pour autant nuire à la stratégie d'amélioration de la performance ESG du portefeuille. Par exemple, il pourrait arriver qu'elle ne puisse pas développer l'occupation temporaire d'un actif temporairement vacant, malgré des actions mises en œuvre, pour des raisons de sécurité des personnes ou d'autorisations administratives.

### **Risques liés à la perte de biodiversité**

Par son activité, le Fonds prend la mesure de l'érosion de la biodiversité qui s'accélère en créant une dégradation de

la qualité de l'air, de la qualité de l'eau et une multiplication des espèces invasives, dégradant la qualité de l'hygiène des bâtiments. Toutefois, la Société a vocation à revendre ses actifs postérieurement à la transformation et ne prévoit pas de les détenir sur le long terme. En outre, elle s'engage à avoir un impact positif sur la biodiversité grâce à son objectif de Zéro Artificialisation Nette des sols (ZAN), et à la valorisation des projets en intégrant des aménagements faunistiques ou floristiques (tels que les toitures ou terrasses végétalisées).

### **Risques liés au changement climatique impliquant de nouvelles normes de construction**

Le changement climatique pourrait entraîner pour la Société de nouvelles normes de construction qui pourraient se traduire par un surcoût des dépenses de travaux et impacter la performance de la Société. Toutefois, les projets immobiliers portés par la Société sont valorisés par la stratégie d'investissement dès lors qu'ils disposent d'une certification environnementale, ceci permettant d'assurer un niveau de performance moyen proche des meilleurs standards actuels.

### **Risques liés aux opérations d'occupation temporaire**

Le Fonds s'engage à développer l'occupation temporaire sur ses opérations immobilières en phase de vacance avant l'obtention du permis de construire au bénéfice de structures de l'économie sociale et solidaire. Par conséquent la Société s'expose au risque qu'un occupant refuse de libérer les lieux à la fin de son bail, ce qui pourrait engendrer un retard de lancement des travaux et donc impacter directement la performance de la Société. Afin de se prémunir de telle situation, chaque opération d'occupation temporaire est juridiquement encadrée par une convention d'occupation temporaire.

### **Risque lié au conflit armé entre l'Ukraine et la Russie**

Le conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, qui a débuté le 24 février 2022, outre ses aspects humanitaires, a déjà impacté, à la date de rédaction de ce rapport, l'économie mondiale.

La Société et les filiales détenues n'ayant pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie, l'impact de cet événement sur le patrimoine immobilier apparaît à ce jour limité. Les risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme. Ces événements pourraient avoir un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs de la Société.

### **Risque lié à l'épidémie de covid-19**

L'épidémie de Covid-19 génère des conséquences majeures sur l'environnement économique mondial, avec notamment le ralentissement des opérations immobilières et le report de certains investissements, et potentiellement un changement dans les modes de vie et de consommation. Toutefois, avec la campagne de vaccination massive, les différents impacts notamment économiques semblent s'atténuer. La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau faible.

### **Risque lié à l'inflation**

Le risque d'inflation est le risque de voir apparaître, de manière plus ou moins durable et contrôlable, une hausse continue des prix. Le risque inflationniste est renforcé par le conflit en Ukraine. Le risque d'inflation peut avoir un impact sur le taux d'endettement des projets, l'augmentation des matières premières et la commercialisation. Le risque d'inflation est particulièrement suivi par les autorités monétaires puisque l'inflation a pour effet notoire de faire subir une perte de pouvoir d'achat aux différents acteurs de l'économie d'un pays. Il concerne donc aussi bien les consommateurs particuliers que les entreprises. Des mesures de

précaution sont prises par la société de gestion pour les 3 thématiques.

Informations sur  
les critères  
sociaux,  
environnemen-  
taux et qualité  
de gouvernance

La Société a obtenu la labellisation ISR le 27 janvier 2021. La Société cible des projets immobiliers et contribue à développer l'investissement dans le recyclage urbain au bénéfice du plus grand nombre, notamment via la transformation d'immobilier/ foncier existant.



Cette stratégie propose, en plus d'une création de valeur économique potentielle, une réponse aux enjeux environnementaux et sociaux de la ville durable.

La Société met en œuvre une approche de type *best in progress* visant à créer de la valeur financière et extra-financière en développant l'investissement dans des projets de recyclage urbain. Les actifs « immobilier ou foncier » ciblés feront l'objet d'une transformation respectant les engagements ESG de la Société et permettant de créer de la valeur environnementale (par exemple : en dépolluant une friche industrielle pour construire des logements), de la valeur sociale (par exemple : en construisant des logements sociaux ou intermédiaires), tout en valorisant la maîtrise de la chaîne d'approvisionnement (par exemple : en favorisant la réintégration sociale et professionnelle via des clauses d'insertion dans les contrats de prestataires).

Les objectifs environnementaux, sociaux et en matière de gouvernance d'entreprise visés par la prise en compte de critères ESG dans la politique d'investissement sont regroupés en 3 piliers et déclinés en 18 thématiques (Environnement : Performance énergétique, Performance environnementale, Quantité de CO<sub>2</sub> évitée, Diagnostic ressource, Réemploi de matériaux, Dépollution des sols, Scénario de réhabilitation, Artificialisation des sols, Aménagements faunistiques ; Social : Occupation temporaire, Création de logements, Création de logements sociaux, Proximité des transports en commun, Accessibilité PMR ; et Gouvernance : Relations prestataires en phase de

construction, Occupation temporaire, Sensibilisation des locataires, Certifications et labels).

La Société mesure et reporte les impacts de ses engagements via 6 indicateurs clés :

- L'artificialisation nette des sols du portefeuille : Sur les projets en portefeuille le bilan ZAN est positif et permet de générer plus de 34 000m<sup>2</sup> de pleine terre.
- L'impact environnemental lié à la favorisation de la réhabilitation des actifs par rapport à un scénario de destruction et reconstruction : 30 % des opérations du portefeuille réhabilitent partiellement ou totalement l'existant.
- La création de logements : le Fonds permet la création de plus de 4100 logements en zones tendues.
- La création de logements sociaux ou intermédiaires : le Fonds permet la création de plus de 800 logements sociaux en zones tendues.
- 4 projets d'occupation temporaires ont d'ailleurs été lancés ou réalisés.
- La part des projets intégrant des clauses d'insertion professionnelle dans les contrats de construction : 13 % des projets ont permis à des personnes de bénéficier de contrat d'insertion professionnelle en phase de construction. Ce sont déjà 2 230 heures d'insertion par le travail qui ont été réalisées.

La documentation relative à cette stratégie est accessible de manière transparente sur le site internet de la Société de Gestion ([www.novaxia-invest.fr](http://www.novaxia-invest.fr)).

Informations  
relatives au  
respect des  
règles de bonne  
conduite et de  
déontologie de  
la Société de  
Gestion

Conformément aux dispositions du règlement général de l’Autorité des marchés financiers (« **AMF** »), Novaxia Investissement est dotée d’un dispositif de conformité et de contrôle interne supervisé par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (« **RCCI** »).

La Société de Gestion se conforme aux règles édictées par les lois et règlements et aux codes adoptés par les associations professionnelles de la place. Les procédures internes de la Société de Gestion sont disponibles sur simple demande adressée au service client.

Dispositif  
de conformité  
et de contrôle  
interne

Novaxia Investissement est une société de gestion agréée par l'AMF en 2014, société à mission depuis novembre 2020 et spécialisée dans l'épargne immobilière (la « **Société de Gestion** » ou « **Novaxia Investissement** »).

## Dispositif de Contrôle Interne

Le dispositif de Contrôle Interne de Novaxia Investissement est piloté par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (« **RCCI** ») de la Société de Gestion. Le dispositif s'articule autour de trois niveaux :

- Le contrôle de premier niveau est réalisé par les équipes opérationnelles : chaque manager contrôle le respect par les collaborateurs de son équipe des procédures internes afférentes à son activité ;
- Le contrôle de second niveau est effectué par l'équipe Conformité Contrôle Interne : le respect des procédures et de la réglementation en vigueur est contrôlé sous la responsabilité du RCCI ;
- Le contrôle de troisième niveau – ou contrôlé périodique – est réalisé par un cabinet d'audit externe reconnu.

Les différents points contrôlés sont décrits dans les plans de contrôle permanents et périodiques et reposent sur plusieurs thématiques incluant notamment :

- Le respect par la Société de Gestion de son programme d'activité ;
- Le respect de la primauté des intérêts des investisseurs ;
- Le contrôle et la prévention des conflits d'intérêts ;
- Le contrôle de la qualité et de la transparence de l'information fournie aux investisseurs ;
- Le respect par la Société de Gestion de ses obligations en matière de Lutte contre le Blanchiment, le Financement du Terrorisme, et la corruption.
- Le respect par les collaborateurs du Code de déontologie et du règlement intérieur.

## Dispositif de Contrôle des risques

Le dispositif des risques de Novaxia Investissement est piloté par le Responsable de la gestion des risques.

Le Comité des risques se réunit de façon trimestrielle. Il a la charge de revoir les indicateurs de mesure des risques, ainsi que les limites et seuils d'alertes. Le Comité analyse les mesures mises en œuvre, ainsi que les limites et les seuils d'alertes. Il a la charge d'adapter le dispositif de gestion des risques si nécessaire et notamment de prendre les mesures nécessaires en cas de risque avéré ou de dépassement d'une limite de risque.

Le Comité rend compte auprès du Président de Novaxia Investissement.

## Dispositif de lutte anti-blanchiment et de financement du terrorisme

Au passif du Fonds, Novaxia Investissement réalise les due diligences nécessaires à la connaissance de ses clients : identité des personnes physiques, identification des personnes morales et de leurs bénéficiaires effectifs. La Société de Gestion s'est dotée d'un nouvel outil permettant une vigilance constante de ses clients afin d'identifier les personnes politiquement exposées, ou si ce dernier fait l'objet de sanctions internationales ou d'une mesure de gel des avoirs.

A l'actif du Fonds, Novaxia Investissement réalise les mêmes diligences auprès de ses contreparties (acquéreurs, vendeurs, brokers, prestataires, etc...) et s'engage à ne pas réaliser d'investissement au sein de juridictions ayant un dispositif faible en matière de

lutte contre blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme, non transparentes et/ou non coopératives en matière de fraude fiscale.

À ce titre, elle s'interdit d'acquérir directement ou indirectement des actifs immobiliers situés notamment dans :

1. Les pays et territoires de la liste des « États et territoires non-coopératifs » (ETNC), qui, aux termes de l'article 238-0 A du Code général des impôts, est fixée par arrêté des ministres chargés de l'Économie et du Budget, fonction de la situation de la juridiction au regard de la transparence et de l'échange d'informations en matière fiscale ;
2. Ainsi que dans les juridictions « à haut risque de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme », placées sur les listes à l'encontre desquelles le Groupe d'Action Financière (GAFI) ou l'Union Européenne appellent ses membres et les autres juridictions à appliquer des contre-mesures afin de protéger le système financier international. Cette liste de juridictions interdites d'investissement est actualisée automatiquement en fonction de la publication des listes de ces instances de référence.

## Politique de rémunération

Novaxia Investissement veille au respect des règles de transparence en matière de rémunération édictées par la directive 2011/61/UE du 8/06/2011, concernant les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (« Directive GFIA »). A ce titre, elle a mis en place une politique de rémunération qui est revue a minima une fois par an. Le comité de rémunération de la Société de Gestion se tient annuellement afin de déterminer l'enveloppe de rémunération fixe et variable des collaborateurs. Il veille à ce que la rémunération du personnel ne favorise pas une prise de risque conformément aux dispositions de la Directive GFIA.

La rémunération variable des collaborateurs est déterminée au regard d'objectifs qualitatifs et quantitatifs et elle est strictement encadrée pour le personnel ayant un impact sur le profil de risque de la Société.

Le montant total des rémunérations versées par Novaxia Investissement à l'ensemble du personnel pour l'exercice 2022 s'élève respectivement à 3 097 465 € brut pour la rémunération fixe et 989 946 € pour la rémunération variable. Au 31 décembre 2022 la Société comptait un nombre total de 57 collaborateurs.

Gestion  
des  
conflits  
d'intérêts

## Cession de participations/actifs entre fonds

Les cessions de participations ou d'actifs entre la Société et les autres fonds gérés par Novaxia Investissement doivent rester exceptionnelles et sont strictement encadrées par la politique de gestion des conflits d'intérêts de Novaxia Investissement.

Celle-ci prévoit en effet que ces cessions ne sont autorisées qu'à condition qu'elles soient réalisées sur la base de l'actif net réévalué calculé à partir de la moyenne des deux évaluations externes.

Au titre de l'exercice 2022, la Société a cédé sa participation dans la société SAS NOVAXIA AUBERVILLIERS (anciennement dénommée « SAS 27 INDUSTRIE ») à deux autres fonds gérés par Novaxia Investissement. Cette cession n'est pas soumise aux règles édictées par la politique de gestion des conflits d'intérêts de Novaxia Investissement dans la mesure où la société dont les titres ont été cédés n'avait pas d'actif. Le transfert a été réalisé sur la base de la valeur nominale des actions.

## Opérations de co-investissement

La Société réalise en co-investissement avec d'autres sociétés gérées par Novaxia Investissement les opérations portées par les filiales SAS Rooftop 2017, SAS Bagnoux 116, SAS Le Gallo Boulogne, SAS BG 140, SAS 53/55 Desnouettes, SAS 124 avenue Achille Peretti, SAS Jallans, SAS Toulouse Rue Achille Viadieu, SNC MS3, SAS Cliniques 8, SAS La Rochelle 96, SAS Antony Président JFK et SAS Nanterre Liberté Egalité Montesquieu

Ces investissements ont été réalisés dans le respect des règles de co-investissement définies dans le Prospectus de la Société. Ces co-investissements ont été réalisés à des conditions juridiques et financières équivalentes, ce qui écarte tout risque de conflits d'intérêts entre les investisseurs.

## Prestations immobilières déléguées à Novaxia Développement

Conformément au prospectus du Fonds, la Société a délégué à Novaxia Développement, une entité du groupe Novaxia, certaines prestations immobilières de maîtrise d'ouvrage déléguée et de commercialisation dans le cadre de la réalisation de certains projets par la Société. La rémunération de Novaxia Développement est fixée dans le respect des dispositions du prospectus.

Informations  
liées aux  
dépenses non  
déductibles, aux  
activités  
dangereuses et  
de recherche  
et de  
développement

## **Dépenses non déductibles fiscalement**

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, nous vous demandons enfin d'approuver qu'il n'y a pas eu de dépenses et charges visées à l'article 39-4 dudit code.

## **Informations liées à une activité dangereuse**

Néant.

## **Activité en matière de recherche et de développement**

Au cours de l'exercice écoulé, la Société n'a engagé aucune dépense de recherche et de développement.

Informations  
sur les délais de  
paiement des  
fournisseurs et  
des clients

## Informations

En application des dispositions du Code de commerce, nous vous indiquons la décomposition, conformément aux modèles établis par l'arrêté du 20 mars 2017 des délais de paiement de nos fournisseurs et clients au 31 décembre 2022, faisant apparaître :

- o Les factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu, et
- o Les factures reçues et émises ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice.

## Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice  
dont le terme est échu (tableau prévu au II de l'article D.441-4)

	Article D.441.-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D.441 I, - 2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour <i>(indicatif)</i>	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour <i>(indicatif)</i>	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>												
Nombre de factures concernées						17						12
Montant total des factures concernées H.T.		364 198	11 573	4 450	29 386	409 606		0	28 328,76	0	11 103	39 432
Pourcentage du montant total des achats H.T. de l'exercice		90%	3%	1%	621%	100%						
Pourcentage du chiffre d'affaires H.T. de l'exercice								0%	72%	0%	28%	100%
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des lettres et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>												
Nombre des factures exclues						0						0
Montant total des factures exclues						0						0
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du code du commerce)</b>												
Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement	□	Délais contractuels : Article L441-6/Article L443-1					□	Délais contractuels : Article L441-6/Article L443-1				
	□	Délais légaux : Article L441-6/Article L443-1					□	Délais légaux : Article L441-6/Article L443-1				

# Tableau des résultats financiers de la Société\*

\*Au cours des cinq dernières années

## Résultats des 5 derniers exercices

### Tableau

Art : 133 et 148 du décret sur les sociétés commerciales

Nature des Indications / Périodes	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	30/11/2019	30/11/2019
Durée de l'exercice	12 mois	12 mois	13 mois	mois	mois
<b>I - Situation financière en fin d'exercice</b>					
a ) Capital social	123 538 423	90 771 514	64 193 244		
b ) Nombre d'actions émises	176 483 462	129 673 591	91 704 634		
c ) Nombre d'obligations convertibles en actions					
<b>II - Résultat global des opérations effectives</b>					
a ) Chiffre d'affaires hors taxes	116 181	64 004	121 804		
b ) Bénéfice avant impôt, amortissements & provisions	-4 693 600	-4 594 043	-2 395 384		
c ) Impôt sur les bénéfices	2 143 988				
d ) Produit d'intégration fiscale	- 3 850 028	-721 794			
e ) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements & provisions	-2 987 560	-3 872 250	-2 395 384		
g ) Bénéfice après impôt, amortissements & provisions	-4 310 613	-4 604 940	-4 813 288		
h ) Montants des bénéfices distribués					
i ) Participation des salariés					
<b>III - Résultat des opérations réduit à une seule action</b>					
a ) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements	-0				
b ) Bénéfice après impôt, amortissements provisions					
c ) Dividende versé à chaque action					
<b>IV - Personnel :</b>					
a ) Nombre de salariés					
b ) Montant de la masse salariale					
c ) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux					

Proposition  
d'affectation du  
résultat de  
l'exercice  
et rappel des  
dividendes  
distribués

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître une perte de 4.310.613 €.

Nous vous proposons également de bien vouloir approuver l'affectation suivante :

**Origine :**

Résultat :	- 4.310.613 €
Report à nouveau :	- 9.432.480 €
Report à nouveau – capital variable :	- 366.799 €

**Affectation :**

Au poste « Report à nouveau » :	- 4.310.613 €
Porté ainsi à un montant de :	- 13.743.093 €
Au poste « Report à nouveau – capital variable » :	0 €
Maintenu ainsi à un montant de :	- 366.799 €

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société seraient de 167.405.834 €.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, nous vous rappelons qu'il n'a été procédé à aucune distribution de dividendes depuis l'immatriculation de la Société.

Prise de  
participation,  
activité des  
filiales et  
régularisation

La Société a pris le contrôle et les participations des sociétés suivantes au cours de l'exercice écoulé :

**Filiales** (plus de 50 % du capital détenu)

**NOVAXIA ONE IMMO 1**

À hauteur de 100 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 899 286 926 R.C.S. Paris.

**SAS CLINIQUE TONKIN**

À hauteur de 100 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 899 286 926 R.C.S. Paris.

**SAS CLINIQUES 8 (anciennement dénommée « RECOVERY IMMO 4 »)**

À hauteur de 55 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 892 260 431 R.C.S. Paris.

**SAS NOISY RUE DE LA PASSERELLE**

À hauteur de 100 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 908 287 428 R.C.S. Paris.

**SAS SAINT-OUEN M9 (anciennement dénommée « NOVAXIA ONE IMMO 2 »)**

À hauteur de 100 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 908 569 759 R.C.S. Paris.

**SAS SAINT-DENIS LA BRICHE (anciennement dénommée « RECOVERY IMMO 2 »)**

À hauteur de 100 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 891 868 218 R.C.S. Paris.

**SAS PUTEAUX BD RICHARD WALLACE (anciennement dénommée, successivement, « SAS CLICHY 32 BEREGOVY » puis « SAS NOVAXIA SAINT-GERMAIN-EN-LAYE »)**

À hauteur de 100 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 889 511 572 R.C.S. Paris.

## **Participations** (10 à 50 % du capital détenu)

### **SAS ANTONY PRESIDENT JFK (anciennement dénommée « NIC 6 IMMO 4 »)**

À hauteur de 20 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 891 872 178 R.C.S. Paris.

### **SAS L'ECRIN**

À hauteur de 45 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 897 656 054 R.C.S. Paris.

### **MAISONS ALFORT CADIOT**

À hauteur de 49 % du capital, société dont le siège social est sis 167 quai La Bataille de Stalingrad, 92867 Issy-les-Moulineaux et immatriculée sous le numéro d'identification unique 908 569 080 R.C.S. Nanterre.

### **MASSY 6 GALVANI**

À hauteur de 49 % du capital, société dont le siège social est sis 25 allée Vauban, 59562 La Madeleine et immatriculée sous le numéro d'identification unique 902 205 954 R.C.S. Lille Métropole.

### **ALFORTVILLE BABEUF**

À hauteur de 49 % du capital, société dont le siège social est sis 25 allée Vauban, 59562 La Madeleine et immatriculée sous le numéro d'identification unique 902 119 502 R.C.S. Lille Métropole.

### **SAS JALLANS (anciennement dénommée « NOVAXIA ONE IMMO 3 »)**

À hauteur de 16,5 % du capital, société dont le siège social est sis 27 rue Camille Desmoulins, 92130 Issy-les-Moulineaux et immatriculée sous le numéro d'identification unique 908 464 803 R.C.S. Nanterre.

### **SAS TOULOUSE RUE ACHILLE VIADIEU (anciennement dénommée « NOVAXIA ONE IMMO 4 »)**

À hauteur de 16,5 % du capital, société dont le siège social est sis 27 rue Camille Desmoulins, 92130 Issy-les-Moulineaux et immatriculée sous le numéro d'identification unique 908 464 852 R.C.S. Nanterre.

### **SAS LA ROCHELLE 96 MAIL**

À hauteur de 16,5 % du capital, société dont le siège social est sis 92 rue Lucien Faure, 33000 Bordeaux et immatriculée sous le numéro d'identification unique 908 820 574 R.C.S. Bordeaux.

### **SAS AUBERVILLIERS NOUVELLE FRANCE**

À hauteur de 40 % du capital, société dont le siège social est sis 28 rue Escudier, 92100 Boulogne-Billancourt et immatriculée sous le numéro d'identification unique 908 546 195 R.C.S. Nanterre.

En sus, la Société détient actuellement les filiales et participations suivantes :

### **Filiales** (plus de 50 % du capital détenu)

#### **NOVAXIA NLH 2018**

À hauteur de 100 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 844 433 102 R.C.S. Paris.

#### **SAS NOVAXIA 1-PACT (anciennement dénommée « SAS 8 RUE FOURNIER »)**

À hauteur de 100 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 851 472 704 R.C.S. Paris.

#### **SAS 1 RUE DE LA LIBERTE**

À hauteur de 100 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 851 922 179 R.C.S. Paris.

#### **SAS 19 CADIOT**

À hauteur de 100 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 824 029 185 R.C.S. Paris.

#### **SAS JAURES 97**

À hauteur de 100 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 824 029 136 R.C.S. Paris.

#### **SAS PARVIS 1**

À hauteur de 100 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 891 872 038 R.C.S. Paris.

#### **SAS 8 BIS CAILLAUX**

À hauteur de 100 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 848 522 744 R.C.S. Paris.

#### **SAS ROOFTOP 2017**

À hauteur de 58,89 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 813 665 833 R.C.S. Paris.

### **Participations** (10 à 50 % du capital détenu)

#### **CLICHY BOREALES (anciennement dénommée « SAS NIC 5 PROJET 3 »)**

À hauteur de 49 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 879 035 939 R.C.S. Paris.

#### **45 CHARLES MARIONNEAU**

À hauteur de 49 % du capital, société dont le siège social est 7 rue Crozilhac, 33000 Bordeaux et immatriculée sous le numéro d'identification unique 853 041 200 R.C.S. Bordeaux.

#### **SAS 53/55 DESNOUETTES**

À hauteur de 40 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 848 060 745 R.C.S. Paris.

#### **SAS 124 AVENUE ACHILLE PERETTI**

À hauteur de 25 % du capital, société dont le siège social est sis 3 boulevard Gallieni, 92130 Issy-les-Moulineaux et immatriculée sous le numéro d'identification unique 824 207 765 R.C.S. Nanterre.

#### **SAS BG 140**

À hauteur de 9,75 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 843 718 362 R.C.S. Paris.

#### **SAS BAGNEUX 116**

À hauteur de 32 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 839 324 175 R.C.S. Paris.

#### **SAS LE GALLO BOULOGNE**

À hauteur de 50 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 844 407 593 R.C.S. Paris.

#### **SNC MS3**

À hauteur de 0,01 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 833 880 289 R.C.S. Paris.

**L'activité des filiales et participations est détaillée dans la partie « Investissements » en page 7 du présent rapport.**

Opérations  
effectuées par  
la Société sur  
ses propres  
actions et  
prêts consentis  
par la Société

Article L225-211 al. 2 du Code de commerce

## **Activité en matière de recherche et de développement**

Néant.

## **Participation des salariés au capital**

Conformément aux dispositions de l'article L.225-102 du Code de commerce, nous vous indiquons qu'il n'existe pas d'actionnariat salarié dans notre Société au dernier jour de l'exercice, soit le 31 décembre 2022.

## **Prêts à moins de trois ans consentis par la Société à titre accessoire à son activité principale, à des microentreprises, des PME ou des entreprises de taille intermédiaire avec lesquelles elle entretient des liens économiques le justifiant (Articles L.511-6, 3bis et R.511-2.1 et suivants du code monétaire et financier)**

Aucun prêt n'a été consenti par la Société sur le fondement de l'article L.511-6, 3bis du Code monétaire et financier.

Aucune déclaration du Commissaire aux comptes relative à de tels prêts requis par l'article R.511-2.1-3 du Code monétaire et financier n'est par conséquent jointe au présent rapport.



**Le Gérant  
NOVAXIA INVESTISSEMENT**