



ARTICLE 9
Classification SFDR



Novaxia | one

RAPPORT DE GESTION

2023

sur l'exercice clos le 31/12/2023

Société en commandite par actions à capital variable
RCS PARIS 879 646 891
Ci-après la « Société » ou le « Fonds »

L'édito.

NOUVEAU !

Basculez rapidement entre les onglets
avec notre menu interactif !



Edito



Sommaire



Situation &
événements



Comptes &
perspectives



Risques, ESG
& déontologie



Résultats
financiers



Modifications
statutaires



Participations
& filiales



Opérations
de la société

Chers investisseurs,

Particulièrement chahutée, l'année 2023 a été touchée par des soubresauts marqués pour l'immobilier, dans un contexte de hausse rapide des taux d'intérêt. Néanmoins, les premiers échos d'un assouplissement des taux se font entendre, mais seulement après plusieurs trimestres de progression continue.

2023 : une année sous le signe de la montée violente des taux d'intérêt

Rarement l'immobilier n'avait dû subir une situation dans laquelle le placement rapportait moins que les placements sans risque, ce qui a pourtant été le cas en 2023. Pour mémoire, les taux de rendement immobiliers se décomposent entre le taux sans risque et la prime de risque immobilière. Pour les actifs déjà en portefeuille, cela signifie que la décompression des taux a eu un impact direct sur la valorisation de ces biens, à la baisse.

Conséquence directe de l'absence de perspective positive pour l'immobilier à court terme, l'investissement a fortement ralenti en 2023, avec seulement 12,8 Mds € échangés. Ceci reflète une baisse de 53 % par rapport à 2022 – déjà une année noire – et de manière similaire, environ la moitié de la moyenne décennale.

Si les incertitudes et les tensions géopolitiques (conflits armés, échéances électorales majeures...) pourraient être susceptibles de freiner la croissance économique, à l'inverse, un repli des taux d'intérêt, encore à des niveaux élevés, pourrait se révéler être un levier de croissance.

Des traitements différenciés selon les typologies de biens

De manière générale, l'immobilier de bureau a été durement impacté en 2023 tandis que d'autres typologies résistaient mieux aux vents contraires : la santé au premier chef, suivi par le résidentiel. Le commerce commence, après plusieurs années de crise (pas uniquement liées à la remontée des taux d'intérêt), à retrouver des couleurs.

Particulièrement pour le résidentiel, la hausse des loyers est soutenue par l'indexation, liée à l'inflation notamment, mais aussi par un écart toujours plus important entre offre et demande : à défaut de devenir propriétaire de leur logement, les ménages se reportent sur le marché de la location, qui progresse à un rythme rarement vu.

La diversification des portefeuilles, ainsi que le choix des actifs répondant à un besoin criant devraient permettre de « surperformer » le marché. Ceci s'applique notamment au résidentiel : alors que le stock de logements est déjà insuffisant en France, la crise immobilière déclenchée en 2023 entraîne un gel d'un nombre important d'opérations. Leur relance n'est pas prévue à court terme, à l'heure où les promoteurs sont malheureusement contraints de limiter leurs coûts, ce qui ne fera qu'aggraver la situation et rendre les biens existants encore plus rares.

Pour soutenir le secteur de la promotion immobilière, le gouvernement actuel réfléchit même à un assouplissement de la réglementation concernant la transformation de bureaux en logements ; perspective notable et propice à l'activité des véhicules gérés par la Société de Gestion.

2024 : vers une clarification du marché

Depuis la crise, même si certains freins à la transformation ont vu le jour (financement, coûts des travaux, légère baisse des prix du résidentiel notamment), la correction parallèle (voire plus importante) des prix du bureau continue de permettre un équilibre financier des opérations de recyclage.

De plus, et de manière bien plus positive pour notre activité, les signaux envoyés par les banques centrales (Europe et France notamment) commencent à clarifier la direction à venir. Les discussions sur les éventuelles baisses de taux font leur apparition, ce qui pourrait laisser penser que le plus dur est derrière nous : sans pour autant espérer un fort rebond à très court terme, les auspices de l'année sont plus encourageants qu'en 2023.

Le joug (pesant) des taux d'intérêt en voie d'assouplissement, le travail sur les actifs devrait à nouveau payer et permettre aux investisseurs de retrouver des retours sur investissement plus en ligne avec les efforts entrepris.

S'inscrire dans la ville de demain, pour l'humain et l'environnement

De par les activités de recyclage, les opérations gérées contribuent à la redéfinition de la ville dans l'intérêt de ses habitants et utilisateurs. Cette notion, au cœur de l'ADN du véhicule et de la Société de Gestion, permet de livrer des produits en adéquation avec les attentes des habitants et des municipalités, ce qui en assure la liquidité mais aussi la pérennité dans l'environnement urbain.

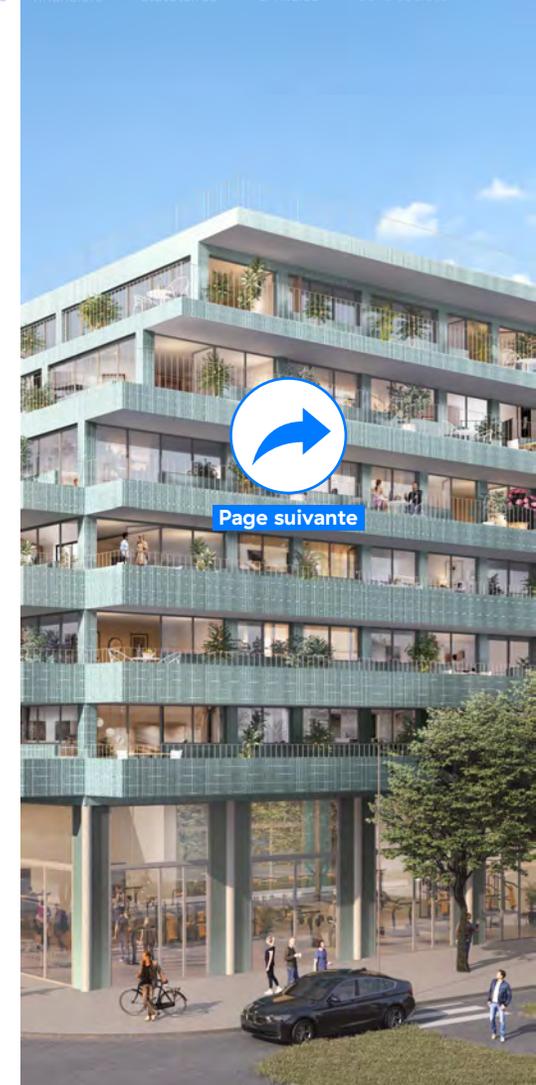
Associé par ailleurs à une volonté d'embrasser les nouvelles technologies au service de l'amélioration continue des immeubles, la performance énergétique des bâtiments livrés est en constante amélioration. Ceci permet d'aborder sereinement l'avenir et notamment les nouvelles réglementations, toujours plus contraignantes sur les consommations.

Enfin, même si l'année 2023 a mis en avant de grands chamboulements notamment économiques, le respect des engagements environnementaux pris par les véhicules et la Société de Gestion ne s'est pas démenti : près de 100 000 m² de renaturation sont engagés sur les différents projets portés (* global NIV 2023), dans le cadre de l'objectif ZAN de la Société de Gestion.

Anticipant les directives environnementales européennes, Novaxia Investissement intègre pleinement les enjeux de durabilité dans sa vision, reconnaissant leur importance croissante dans les critères d'investissement immobilier. Notre démarche, orientée vers la résorption de la pénurie de logements et la préservation de l'environnement, témoigne de notre engagement à promouvoir un développement immobilier responsable et adapté aux défis de demain, tout en donnant à chacun les moyens de transformer durablement la ville.



Laurent Boissin
Président du directoire



Sommaire.



Edito Sommaire Situation & événements Comptes & perspectives Risques, ESG & déontologie Résultats financiers Modifications statutaires Participations & filiales Opérations de la société

• Situation, évènements et évolution globale de la Société	4
• Présentation des comptes annuels et résultats de la Société	16
• Évènement important, situation de la Société, progrès et difficultés	18
• Perspectives d'avenir et évolution prévisible de la Société	18
• Changements substantiels intervenus au cours de l'exercice écoulé	18
• Profil de risques de la Société	19
• Informations sur les critères sociaux, environnementaux et qualité de gouvernance	23
• Informations relatives au respect des règles de bonne conduite et de déontologie de la Société de Gestion	24
• Dispositif de conformité et de contrôle interne	25
• Gestion des conflits d'intérêts	27
• Informations liées aux dépenses non déductibles, aux activités dangereuses et de recherche et de développement	28
• Délais de paiement des fournisseurs et des clients	29
• Tableau des résultats financiers de la Société	30
• Proposition d'affectation du résultat de l'exercice et rappel des dividendes distribués	31
• Proposition de modification statutaire en adéquation avec les recommandations de l'AMF quant à la gestion de la liquidité	32
• Prise de participation, activité des filiales et régularisation	34
• Opérations effectuées par la Société sur ses propres actions et prêts consentis par la Société	40

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 2023 est le quatrième exercice social clos depuis l'immatriculation de la Société. Le Gérant de la Société, Novaxia Investissement, est actuellement représenté par Monsieur Laurent BOISSIN en tant que Président et Président du Directoire, Monsieur Mathieu Descout en tant que Directeur Général Membre du Directoire et Madame Mathilde Krieger en tant que Directrice Générale Membre du Directoire.

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 seniors), 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 sont disponibles sur le site de Novaxia Investissement dans le Rapport annuel ESG 2023. 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 2023 à 1,143 €, soit +1,01 % par rapport au 31 décembre 2022.



Page suivante

Situation, évènements.

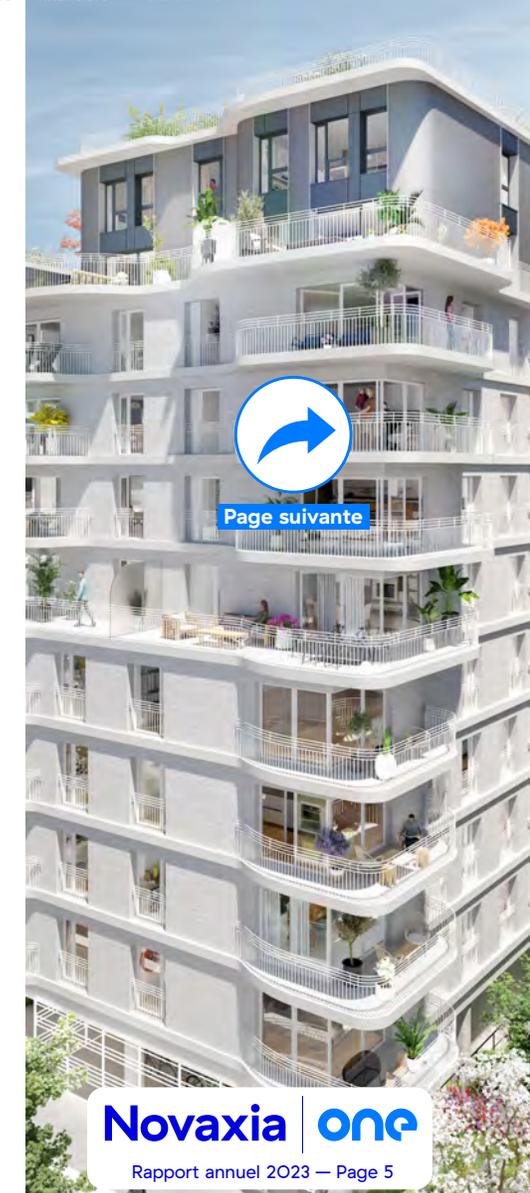
et évolution globale de la Société – Les investissements 1/2



Exemples d'actifs



Dénomination sociale	Localisation	% de détention
SAS BAGNEUX 116	Bagneux	32 %
SNC MS3	N/A	0,01 %
SAS 8 BIS CAILLAUX	Paris 13 ^{ème}	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 ^{ème}	40 %
NOVAXIA NLH 2018 (SAS)	N/A	100 %
SAS 45 CHARLES MARIONNEAU	Bordeaux	49 %
SAS NOVAXIA 1-PACT	Clichy, Saint-Germain-en-Laye, Saint-Denis, Noisy-le-Grand, Puteaux, Arcueil, Aubervilliers, Villeneuve-la-Garenne	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 %

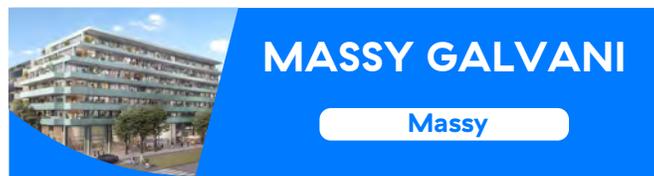


Situation, évènements.

et évolution globale de la Société – Les investissements 2/2



Exemples d'actifs



MASSY GALVANI

Massy



EGALITE

Nanterre



LIBERTE

Bondy



NOUVELLE FRANCE

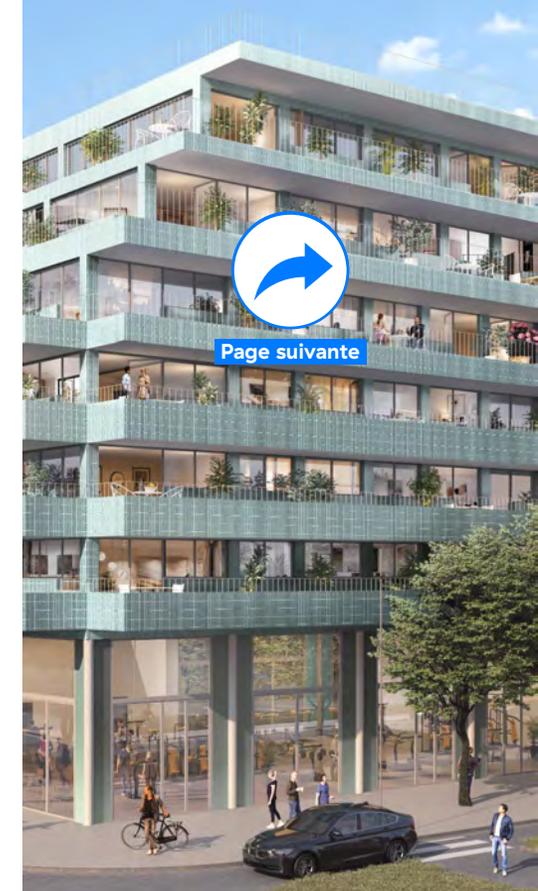
Aubervilliers



HESPERANGE

Luxembourg

Dénomination sociale	Localisation	% de détention
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 CLAIREFONTAINE BLANC	N/A	100 %
SAS COURBEVOIE RUE DE COLOMBES	N/A	100 %
SAS AUBERVILLIERS RECHOSSIÈRE	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 VLG-10 MARC SANGNIER	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 %
SCCV CLICHY-MOZART VILLENEUVE OLOF PALME	Clichy	26,74 %
SAS BG 140 (cédée en décembre 2023)	Bagnolet	9,8 %



Page suivante

Situation, évènements.

et évolution globale de la Société – Les actifs immobiliers en détail



SAS BAGNEUX 116 Bagneux

Détenue à 32 % par la Société, la SAS BAGNEUX 116 a livré son programme en 2021. Aujourd'hui cette société ne porte plus d'actif.

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^{ème} arrondissement de Paris. Cet ensemble immobilier, d'une surface d'environ 450 m², 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 permis de construire concernant cette opération a été déposé en janvier 2020 et a été obtenu en janvier 2021. 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). Au cours de l'exercice, des démarches ont été entreprises afin d'étudier les opportunités de revente du 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 se trouve 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 Maisons-Alfort (94700). Ce projet consiste en la transformation de 6 000 m² 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 société est actuellement en train d'apurer ses créances et dettes afin d'être liquidée.

SAS MAISONS-ALFORT CADIOT Maisons-Alfort

Détenue à 49 % par la Société et à 51 % par BNP Paribas, cette société est la société de co-promotion du projet Maisons-Alfort Cadiot.

L'avancement technique est actuellement de 77 % et l'avancement commercial de 32 %.

Les travaux ont été lancés en octobre 2022 et poursuivent leur cours pour une livraison prévue en octobre 2024.



Situation, évènements.

et évolution globale de la Société – Les actifs immobiliers en détail



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 m² à Boulogne-Billancourt. Idéalement situé sur les quais de la Seine dans une zone mixte d'habitations et de bureaux, l'actif 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 m² à 9 000 m². 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 et demeure en cours de purge. En raison d'un recours à l'encontre du permis de construire, l'opération est en suspend dans l'attente d'un accord avec les syndicats de copropriété. Les échanges se poursuivent activement avec les syndicats de copropriétaires afin de parvenir à un accord.

En parallèle, les démarches ont été initiées pour trouver un locataire. Néanmoins, compte-tenu du contexte de marché de bureaux en 2023, la commercialisation de cet actif pourrait rencontrer des difficultés.

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 a été entièrement distribué sur l'exercice 2023. La société est actuellement en train d'apurer ses créances et dettes afin d'être liquidée.

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 a été rénovée et vendue.

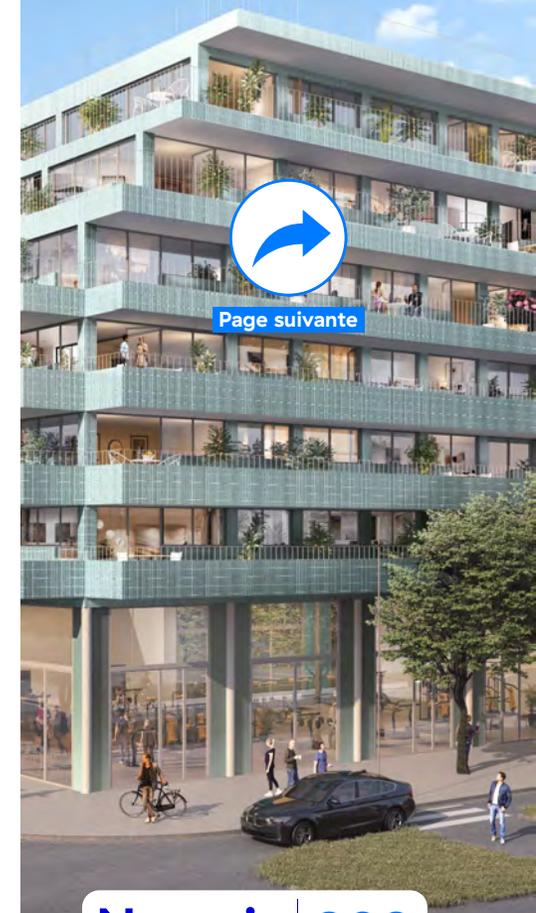
Les deux appartements en surélévation ont été livrés. Une offre a été reçue pour le simplex et le duplex restant est toujours en vente. Il reste aussi quelques places de parking à vendre.

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 a été remonté au Fonds sur l'exercice 2023.

La société est actuellement en train d'apurer ses créances et dettes afin d'être liquidée.



Page suivante

Situation, évènements.

et évolution globale de la Société – Les actifs immobiliers en détail



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 m². Les travaux ont débuté début 2021 pour une livraison prévue sur le premier semestre 2023.

Au 31 décembre 2023, l'ensemble du chiffre d'affaires est acté. La levée des réserves permettra de remonter au Fonds de la trésorerie afin de réinvestir sur d'autres projets.

SAS BG 140 Bagnolet Gallieni

Anciennement détenue à 9,8 %, cette participation avait fait l'acquisition en décembre 2018 d'un ancien site industriel. Le projet consistait en la construction d'un immeuble de bureaux de dernière génération.

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 valeur liquidative de la Société au 31.12.2023 pour les raisons suivantes.

Face à l'impossibilité de commercialiser et de louer l'actif, la SAS BG 140 s'est retrouvée, au cours de l'exercice 2023, en situation de cessation des paiements et a sollicité l'ouverture d'une procédure de conciliation avec le prêteur. Cette procédure, qui revêt un caractère confidentiel, a débuté le 18 mai 2023 et a pris fin le 18 octobre 2023. A cette date, un protocole de conciliation a été signé entre la SAS BG 140, ses actionnaires et l'organisme prêteur. Aux termes de cet accord,

l'intégralité des titres de la SAS BG 140 a été cédée au fonds Yvonne Immo SARL (fonds détenu par le prêteur. Cet accord a été homologué par jugement du tribunal de commerce de Paris en date du 5 décembre 2023. En vertu de cet accord, Novaxia One a cédé à l'euro symbolique l'intégralité des titres qu'elle détenait au sein de la SAS BG 140. Cette cession est intervenue le 8 décembre 2023.

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 2023, la SAS NOVAXIA 1-PACT est propriétaire des actifs suivants :

- Clichy, 5 rue Olof Palme : PC déposé
- Saint-Germain-en-Laye, 12 rue Témara : PC obtenu
- Saint-Denis, 40-42 rue de la Briche : PC à l'étude
- Noisy-le-Grand, 30 rue de la Passerelle : PC déposé
- Aubervilliers, 77 rue Léopold Réchossière : PC obtenu
- Puteaux, 98 boulevard Richard Wallace : PC à l'étude
- Arcueil, 127 Avenue Aristide Briand : PC déposé
- Villeneuve-la-Garenne (parcelles Macchi, Union Scop, Turpin) : PC déposé



Page suivante

Situation, évènements.

et évolution globale de la Société – Les actifs immobiliers en détail



SAS AUBERVILLIERS RECHOSSIERE 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.

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.

A date, le projet est livré et le chiffre d'affaires est sécurisé hormis 9 lots restants, qui devraient être commercialisés courant 2024.

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.

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.

Au 31 décembre 2023, l'avancement technique est de 61 % et l'avancement commercial est de 79 %.

SAS ROOFTOP 2017 Portefeuille Monoprix

Filiale à 58,89 %, la SAS ROOFTOP 2017 sera liquidée sur l'exercice 2024 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'inscrive 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 m² : un pôle Santé, Innovation et Recherche, un pôle Habitats et Solidaires et un pôle Restauration et commerces.



Page suivante

Situation, évènements.

et évolution globale de la Société — Les actifs immobiliers en détail



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 consistait à réaliser une opération de marchand de bien en relouant l'actif à un utilisateur. L'actif a été cédé au cours du deuxième semestre 2023 pour 8,55 M€.

Cette cession va permettre de remonter de la trésorerie au fonds afin de réaliser de nouveaux investissements.

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.

A date, l'avancement technique est de 40 % et l'avancement commercial est de 7 %.

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 m² 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 consistait à développer 4 800 m² de logements ; le permis de construire a été purgé début 2023.

Des discussions sont en cours avec la mairie au sujet de la programmation.

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 m².

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).

Un permis de construire a été déposé fin 2023.



Page suivante

Situation, évènements.

et évolution globale de la Société – Les actifs immobiliers en détail



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 la 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 à bâtir d'une superficie totale de 7 175 m² (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 projet consiste en la restructuration de l'existant en un immeuble de 24 logements hauts de gamme.

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€. A date, l'avancement technique est de 61 % et l'avancement commercial est de 57 %.

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 projet prévoit la réalisation d'un ensemble immobilier d'environ 16 700 m² de logements. La société a signé en novembre 2022 l'acquisition finale du foncier en co-promotion avec Nexity. Le permis a été purgé au cours de l'exercice 2023.

Au 31 décembre 2023, l'avancement technique est de 62 % et l'avancement commercial est de 68 %.

SAS ALFORTVILLE BABEUF Alfortville

Détenue à 49 % par la Société, la SAS ALFORTVILLE BABEUF est actuellement le 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 m² incluant 9 500 m² de résidence senior et 7 500 m² de logements.

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€.

Le projet initialement prévu en co-promotion avec ICADE n'aura finalement pas lieu ; l'objectif est une revente en l'état de l'actif d'ici fin 2024.



Page suivante

Situation, évènements.

et évolution globale de la Société — Les actifs immobiliers en détail



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 m² et de logements sur 1 100 m².

Au 31 décembre 2023, l'avancement technique est de 33 %, la commercialisation n'a pas encore débuté.

SAS AUBERVILLIERS NOUVELLE France Aubervilliers

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

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 m².

Le projet vise à développer un ensemble immobilier de logements et hôtel pour une surface totale de 20 000 m². Le permis de construire a été déposé et obtenu au deuxième semestre 2023.

SAS NANTERRE — LIBERTE EGALITE MONTESQUIEU Nanterre

Filiale à 70 % 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 m².

Le projet consiste à ce stade à développer un ensemble immobilier de logements avec une crèche et un commerce sur une surface totale de 29 000 m².

Un permis de construire a été déposé en décembre 2023.

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 m² 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 m² de surface habitable) et commerces (1 044 m² de surface exploitable).



Page suivante

Situation, évènements.

et évolution globale de la Société — Les actifs immobiliers en détail



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 m².

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.

A l'heure actuelle, le permis de construire est toujours à l'étude.

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 m².

Le projet consiste à développer sur le terrain un ensemble immobilier de 17 633 m² à destination de messagerie et activité.

Le permis de construire a été purgé de tout recours en novembre 2023. Les travaux débuteront en juillet 2024 pour une livraison prévue au S2 2025.

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 m². Le projet consiste à développer un ensemble immobilier de logements de 44 000 m².

Au 31 décembre 2023, le permis de construire est toujours à l'étude.



Situation, événements.

événements importants survenus au cours du dernier exercice clos



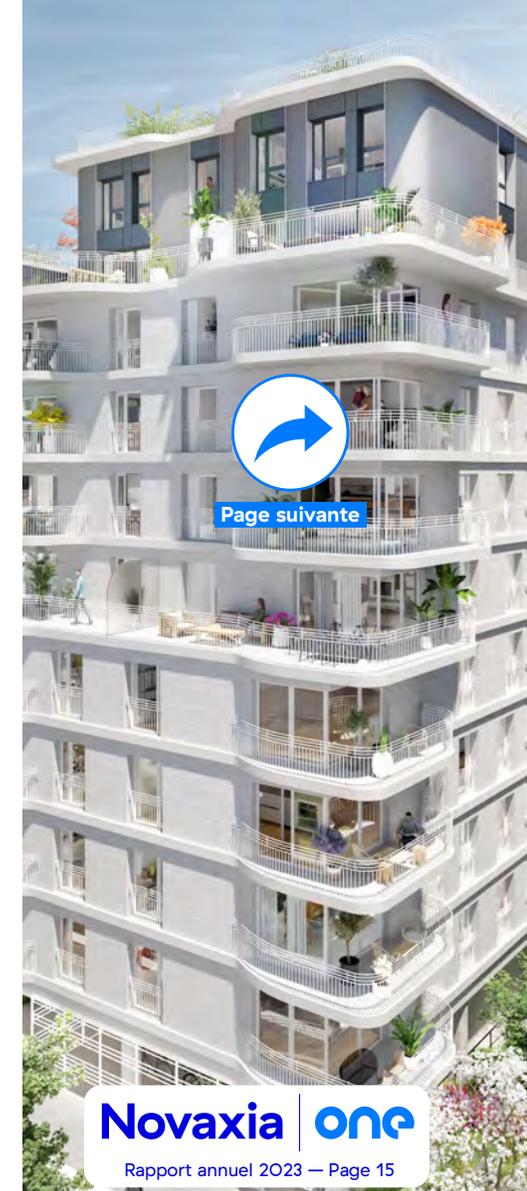
Augmentation de capital

Aux termes des décisions prises en date du 06 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 maximum pour un prix de souscription de 1,19 € par action (soit 0,70 € de valeur nominale et 0,49 € de prime d'émission).

Aux termes des décisions prises en date du 02 octobre 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 5) en France, par création et émission avec prime de 42 000 000 actions ordinaires nouvelles maximum pour un prix de souscription de 1,15 € par action (soit 0,70 € de valeur nominale et 0,45 € de prime d'émission).

Cession de titres SAS BG 140

Les titres détenus dans la SAS BG 140 (2 047 500 actions) ont été cédés à l'euro symbolique suite à la procédure de Conciliation. Comme exposé ci-dessus, la SAS BG 140 s'est retrouvée, au cours de l'exercice 2023, en situation de cessation des paiements et a sollicité l'ouverture d'une procédure de conciliation avec le prêteur. Cette procédure a pris fin le 18 octobre 2023. A cette date, un protocole de conciliation a été signé entre la SAS BG 140, ses actionnaires et l'organisme prêteur. Aux termes de cet accord, l'intégralité des titres de la SAS BG 140 ont été cédés au fonds Yvonne Immo SARL (fonds détenu par le prêteur). Cet accord a été homologué par jugement du tribunal de commerce de Paris en date du 5 décembre 2023. En vertu de cet accord, Novaxia ONE a cédé à l'euro symbolique l'intégralité des titres qu'elle détenait au sein de la SAS BG 140. Cette cession est intervenue le 8 décembre 2023.



Présentation des comptes annuels et résultats de la Société

au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023



Comptes annuels.

et résultats de la Société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023



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 2023 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 2023 est le quatrième exercice social de la Société.

Durant cet exercice, la Société a réalisé un chiffre d'affaires de 184 863,06 € contre un chiffre d'affaires de 116 181,02 € au titre de l'exercice précédent.

Le total des produits d'exploitation est de 184 866,16 € contre un total de produits d'exploitation de 2 064 314,81 € au titre de l'exercice précédent.

Les charges d'exploitation s'élèvent à 7 975 062,05 € contre 8 540 387,71 € au titre de l'exercice précédent et s'expliquent par les postes suivants :

- Autres achats et charges externes : 7 981 576,94 €
- Impôts et taxes : 78 €
- Autres charges : - 6 592,89 €

Le résultat d'exploitation s'établit à - 7 790 195,89 € contre un résultat d'exploitation de - 6 476 072,90 € au titre de l'exercice précédent.

Après un résultat financier qui s'élève à 19 303 762,30 € (contre 487 476,37 € l'exercice précédent), le résultat courant avant impôt ressort à un montant de 11 513 566,41 € contre - 5 988 596,53 € au titre de l'exercice précédent.

Depuis le 10 février 2021, la Société est seule redevable de l'impôt sur les sociétés du par le groupe formé par elle-même et ses filiales. Cette option a entraîné un produit d'intégration fiscale d'un montant de - 586 564 € contre - 3 850 028 € au titre de l'exercice précédent.

De ce fait, et compte tenu de la présence d'un résultat exceptionnel négatif d'un montant de - 3 746 403,71 € (contre - 28 056 € au titre de l'exercice précédent), l'exercice se solde par un bénéfice de 8 353 726,70 € contre une perte de 4 310 612,53 € au titre de l'exercice précédent.

Ces comptes annuels ont été approuvés sans réserve par le Commissaire aux comptes du fonds.



Evènement important.

situation de la Société, progrès et difficultés

Évènement important survenu après la clôture de l'exercice

Le label ISR de la Société a été renouvelé le 13 février 2024 pour un nouveau cycle de 3 ans.

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.

De nouvelles émissions d'actions ordinaires non cotées par offre au public de la Société seront réalisées au cours de l'exercice 2024 sous réserve de la transmission du document d'information à l'Autorité des Marchés Financiers.

Changements substantiels.

Intervenues au cours de l'exercice écoulé

- Création d'une nouvelle société de promotion, la SCCV Clichy Mozart Olof Palme (dont Novaxia ONE détient 26,74 % du capital social), dans laquelle le projet est actuellement porté par la société Novaxia 1-Pact.
- Cession des titres de la SAS BG 140 comme évoqué plus en hauteur (augmentation de capital par conversion des OC et cession de l'intégralité des titres).



Page suivante

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 1,51. 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.



Profil de risques. de la Société



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

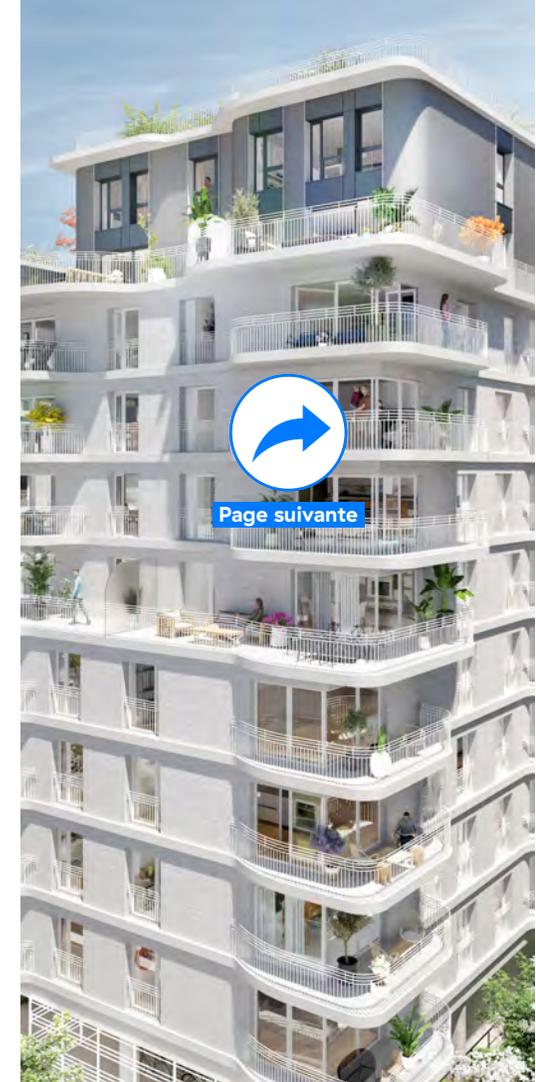
(i) Novaxia Investissement, société de gestion de la Société et actionnaire unique de l'associé commandité, est une Filiale à 100 % de Novaxia, qui détient également 99,97 % du capital de Novaxia Développement, et (ii) Novaxia Développement pourra rendre des prestations de services au profit de la Société. 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.



Page suivante

Profil de risques. de la Société



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.



Page suivante

Profil de risques. de la société



Risque lié aux conflits armés à l'est de l'Europe et au Moyen-Orient

Les différents conflits armés, outre leurs aspects humanitaires, impactent l'économie mondiale.

La Société et les filiales détenues n'ayant pas d'exposition directe dans ces régions, ces événements sur le patrimoine immobilier apparaissent 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'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 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, environnementaux et qualité de gouvernance



Le premier cycle de 3 ans du label ISR de Novaxia ONE s’achevait en 2023 pour un renouvellement en 2024.

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.

Ainsi, les 29 thématiques significatives identifiées sont les suivantes pour les projets de création de logements :

Environnement	Social
Budget Réemploi	Proximité des transports en commun
Diagnostics PEMD & Ressources	Confort Visuel
Réhabilitation de l’existant	Budget Occupation Solidaire
Réversibilité du projet	Réalisation Occupation Solidaire
Démarche Réemploi (in-situ & ex-situ)	Projet de Création de logements
Choix d’énergie décarbonée	Création de logements sociaux
Intensité Carbone — Scope 1 & 2	Création de logements sociaux
Intensité Carbone — Scope 3	Gouvernance
Réalisation d’une STD en conception	Niveau de durabilité du recyclage urbain
Performance énergétique	Relations prestataires en phase construction
Artificialisation des sols	AMO Environnement
Diagnostic écologique	Certifications et labels
Calcul CBS	Relations prestataires en phase exécution
Equipements hydro-économiques	Insertion professionnelle
Diagnostics pollution	Résilience climatique

Les actifs « immobilier ou foncier » ciblés feront l’objet d’une transition 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 thématiques significatives.

Les 28 thématiques significatives identifiées sont les suivantes pour les projets de création de bâtiment tertiaire :

Environnement	Social
Budget Réemploi	Proximité des transports en commun
Diagnostics PEMD & Ressources	Confort Visuel
Réhabilitation de l’existant	Budget Occupation Solidaire
Réversibilité du projet	Réalisation Occupation solidaire
Démarche Réemploi (in-situ & ex-situ)	Projet en réponse à un besoin de la ville
Choix d’énergie décarbonée	Création d’un projet nécessaire pour la ville
Intensité Carbone — Scope 1 & 2	Gouvernance
Intensité Carbone — Scope 3	Niveau de durabilité du recyclage urbain
Réalisation d’une STD en conception	Relations prestataires en phase construction
Performance énergétique	AMO Environnement
Artificialisation des sols	Certifications et labels
Diagnostic écologique	Relations prestataires en phase exécution
Calcul CBS	Insertion professionnelle
Equipements hydro-économiques	Résilience climatique
Diagnostics pollution	



Page suivante

Informations.

sur les critères sociaux, environnementaux et qualité de gouvernance



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

1. L'artificialisation nette des sols du portefeuille : Sur les projets en portefeuille le bilan ZAN est positif et permet de générer plus de 30 000 m² de pleine terre.
2. L'impact environnemental lié à la favorisation de la réhabilitation des actifs par rapport à un scénario de destruction et reconstruction : 23 % des opérations du portefeuille réhabilitent partiellement ou totalement l'existant.
3. La création de logements : le Fonds permet la création de plus de 4500 logements en zones tendues.
4. La création de logements sociaux ou intermédiaires : le Fonds permet la création de près de 800 logements sociaux en zones tendues.
5. 4 projets d'occupation temporaires ont d'ailleurs été lancés ou réalisés.
6. La part des projets intégrant des clauses d'insertion professionnelle dans les contrats de construction : 17 % 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](#).

Novaxia ONE est un produit classifié « article 9 » par Novaxia Investissement dans le cadre du Règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation). Le rapport périodique 2023 (Annexe SFDR) de Novaxia ONE sera disponible à l'issue de la validation de l'assemblée générale [sur la page Novaxia ONE du site internet de la Société de gestion](#).

Vous pourrez également en faire la demande directement auprès du Service Info Produits : info-produits@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 Relation Clients.



Dispositif de conformité.

et de contrôle interne

Novaxia Investissement est une société de gestion agréée par l'AMF en 2014 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 la Direction de la Conformité et du 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 ;

- 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 en collaboration avec le RCCI.

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 des membres du Directoire 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 outil permettant une vigilance constante de ses clients afin d'identifier les personnes politiquement exposées, ou si ces derniers font 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.



Dispositif de conformité.

et de contrôle interne



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-O 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/O6/2011, 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 à 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 2023 s'élève respectivement à 5 363 366,47 € brut pour la rémunération fixe et 1 237 967,65 € pour la rémunération variable. Au 31 décembre 2023, la Société comptait un nombre total de 69 collaborateurs.



Page suivante

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.

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 Bagneux 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 document d'information, et s'élève à 11 274 712,53 € HT au titre de l'année 2023.



Informations liées.

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

Dépenses non déductibles fiscalement

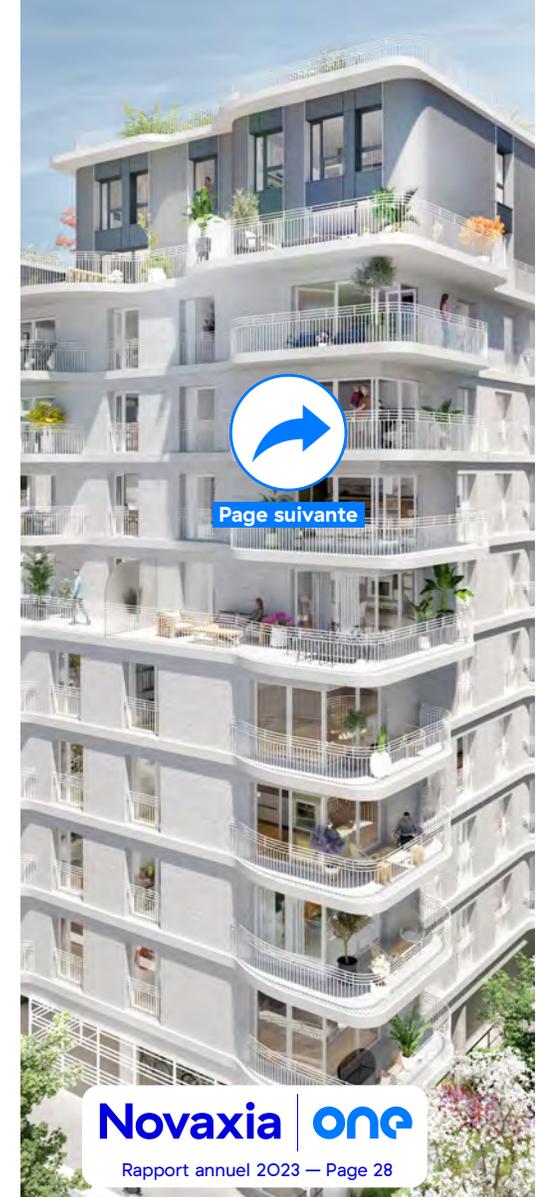
Conformément aux dispositions de l'article 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, nous vous demandons enfin d'approuver qu'il n'y a pas eu de dépenses et charges visées à l'article 39-4 dudit code.

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.



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 2023, faisant apparaître :

- Les factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu, et
- 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 (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						
	O jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	O jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	
(A) Tranches de retard de paiement													
Nombre de factures concernées		X				10			X				0
Montant total des factures concernées H.T.		51 600	96 953	10 300	7 950	166 803		0	0	0	0	0	
Pourcentage du montant total des achats H.T. de l'exercice		31%	58%	6%	5%	100%	X						
Pourcentage du chiffre d'affaires H.T. de l'exercice	X							0%	0%	0%	0%	0%	
(B) Factures exclues du (A) relatives à des lettres et créances litigieuses ou non comptabilisées													
Nombre des factures exclues							0						0
Montant total des factures exclues							0						0
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L 441-6 ou article L 443-1 du code du commerce)													
Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement	<input type="checkbox"/>	Délais contractuels : Article L441-6/Article L443-1					<input type="checkbox"/>	Délais contractuels : Article L441-6/Article L443-1					
	<input type="checkbox"/>	Délais légaux : Article L441-6/Article L443-1					<input type="checkbox"/>	Délais légaux : Article L441-6/Article L443-1					



Résultats financiers.

de la société au cours des 5 dernières années



Résultats des 5 derniers exercices Art : 133 et 148 du décret sur les sociétés commerciales

Nature des Indications / Périodes Durée de l'exercice	31/12/2023 12 mois	31/12/2022 12 mois	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 13 mois	30/11/2019 mois
I – Situation financière en fin d'exercice					
a) Capital social	138 166 872,20	123 538 423,40	9 077 1513,70	64 193 243,80	
b) Nombre d'actions émises	197 381 246	176 483 462	129 673 591	91 704 634	
c) Nombre d'obligations convertibles en actions					
II – Résultat global des opérations effectives					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	184 863,06	116 181,02	64 003,97	121 803,59	
b) Bénéfice avant impôt, amortissements & provisions	8 940 105,72	-4 693 599,56	-4 594 043,50	-2 395 384,11	
c) Impôt sur les bénéfices		2 143 988,00			
d) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements & provisions	8 940 105,72	-3 850 028,00	-3 872 249,50	-2 395 384,11	
e) Bénéfice après impôt, amortissements & provisions	8 353 726,70	-4 310 612,53	-4 604 939,74	-4 813 288,31	
f) Montants des bénéfices distribués					
g) Participation des salariés					
III . Résultat des opérations réduit à une seule action					
a) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements					
b) Bénéfice après impôt, amortissements provisions					
c) Dividende versé à chaque action					
IV . Personnel :					
a) Nombre de salariés					
b) Montant de la masse salariale					
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux					



Page suivante

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 un bénéfice de 8 353 727 €.

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

Origine :	
Résultat :	8 353 727 €
Report à nouveau :	- 13 743 093 €
Report à nouveau — capital variable :	- 1 233 477 €
Affectation :	
Au poste « Report à nouveau » :	8 353 727 €
Porté ainsi à un montant de :	- 5 389 366 €
Au poste « Report à nouveau — capital variable » :	0 €
Maintenu ainsi à un montant de :	- 1 233 477 €

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société seraient de 200 696 105 €.

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.

Le CAC valide sans réserve la proposition d'affectation ci-dessus exposée.



Proposition.

de modification statutaire en adéquation avec les recommandations de l'AMF quant à la gestion de la liquidité

Dans son courrier du 8 novembre 2023 à l'ASPIM – Association Française des Sociétés de Placement Immobilier, l'AMF – Autorité des Marchés Financiers, préconise de mettre en place des évolutions des dispositions statutaires des Autres FIA “afin de prévoir différents mécanismes permettant une gestion ordonnée de la liquidité, y compris la possibilité pour ces Autres FIA de suspendre les rachats de leurs parts”.

Ces recommandations ont donné lieu à un examen détaillé des mécanismes de gestion de la liquidité du fonds et des différentes pratiques de marché. Il en résulte que la société de gestion souhaite, pour parfaire l'efficacité des dispositifs en présence, proposer aux associés d'amender en conséquence l'article 7.2.5.2 « Retrait des Actionnaires », de la manière suivante :

7.2.5.2 Retrait des Actionnaires (Nouveau)

Sauf si sa demande de retrait devait avoir pour effet d'abaisser le capital souscrit en dessous du minimum légal ou au capital plancher prévu à l'article 7.2.1, tout Actionnaire a le droit de se retirer de la Société à tout moment, dans les limites fixées ci-après, en notifiant sa décision au Gérant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception avant la Date de Centralisation, la date de première présentation de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la Société étant prise en compte.

En cas de retrait dans les cinq (5) ans suivant la Date de Souscription, les actions seront remboursées à concurrence de 95% de la dernière Valeur Liquidative précédant la Date de Remboursement, au prorata de la quote-part du capital qu'elles représentent, sauf en cas d'invalidité de

2^{ème} ou 3^{ème} catégorie ou, de décès du conjoint marié ou du partenaire de Pacs où les actions seront remboursées à la dernière Valeur Liquidative précédant la Date de Remboursement, au prorata de la quote-part du capital qu'elles représentent, le tout dans les conditions ci-après.

A compter de la sixième (6^{ème}) année suivant la Date de Souscription, les actions seront remboursées à la dernière Valeur Liquidative précédant la Date de Remboursement, au prorata de la quote-part du capital qu'elles représentent, le tout dans les conditions ci-après.

Les retraits prennent successivement effet par ordre d'ancienneté de leurs demandes :

- a) Si, à la Date de Centralisation des Retraits, le Nombre Total d'Actions en Retrait est inférieur à 10 % du Nombre Total d'Actions, le retrait prend juridiquement effet à la Date de Remboursement.
- b) Si, à la Date de Centralisation des Retraits, le Nombre Total d'Actions en Retrait est supérieur à 10 % du Nombre Total d'Actions :
 - i. les demandes de retraits, reçues dans l'ordre chronologique, portant sur un nombre d'actions inférieur à 10 % du Nombre Total d'Actions, sont remboursées à la Date de Remboursement ;
 - ii. sur décision du Gérant, les demandes de retrait excédent ce seuil pourront être satisfaites à concurrence des nouvelles souscriptions reçues et du produit de l'activité de la Société (cessions d'actifs et loyer perçus). Les retraits prendront juridiquement effet à la Date de Remboursement.



Page suivante

Proposition.

de modification statutaire en adéquation avec les recommandations de l'AMF quant à la gestion de la liquidité

Les demandes de retraits n'ayant pas pu être satisfaites seront suspendues jusqu'à la prochaine Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative. Les demandes de retrait seront alors traitées, sans qu'une nouvelle demande de retrait n'ait à être notifiée, selon l'ordre fixé par le présent article (cf. points (a) puis (b) le cas échéant ci-dessus), et selon les modalités de remboursement y afférentes en termes notamment de date de prise d'effet du retrait, de méthode de valorisation des sommes à rembourser, de date de remboursement et d'obligation du Gérant. Ces demandes demeureront traitées selon leur ordre d'ancienneté et seront donc prioritaires par rapport aux éventuelles nouvelles demandes de retrait effectuées à la prochaine Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative.

Tout associé Commanditaire, dont la demande de retrait aurait été valablement notifiée à la Date de Centralisation des Retraits mais dont le retrait ne serait pas intervenu avant la prochaine Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative après application des dispositions du présent article 7.2.5.2, pourra à tout moment retirer sa demande de retrait avant la prochaine Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative en le notifiant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la Société.

Aux effets ci-dessus, afin de pouvoir déterminer, le cas échéant, l'ordre d'ancienneté des demandes de retrait, le Gérant tiendra un registre chronologique des notifications de retraits.

Le Gérant dispose des pouvoirs nécessaires à l'accomplissement de quelque formalité que ce soit (notamment l'inscription en comptes d'actionnaires) pour constater le retrait.

Suspension des demandes de rachat en cas de circonstances exceptionnelles

Enfin, la Société de Gestion peut décider de plafonner ou de suspendre le rachat des Parts de la Société lorsque des circonstances exceptionnelles l'exigent et que l'intérêt des Associés le commande. Il pourrait en être ainsi notamment lorsque, indépendamment de la mise en œuvre courante de la stratégie de gestion de la Société, les demandes de rachat sont telles qu'au regard des conditions de liquidité de l'actif de la Société, elles ne pourraient être honorées dans des conditions préservant l'intérêt des Associés et assurant un traitement équitable de ceux-ci ou lorsque les demandes de rachat se présentent dans des circonstances portant atteinte à l'intégrité du marché.

Par application de l'article L. 231-6, alinéa 3, du code de commerce le Commanditaire qui se retire de la Société restera tenu pendant cinq (5) ans envers les Associés et envers les tiers, de toutes les obligations existantes au moment de son retrait.



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 :

SCCV CLICHY-MOZART VILLENEUVE OLOF PALME

À hauteur de 26,74 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 978 275 139 R.C.S. Paris.

Par ailleurs, 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.



Prise de participation.

activité des filiales et régularisation



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 »)

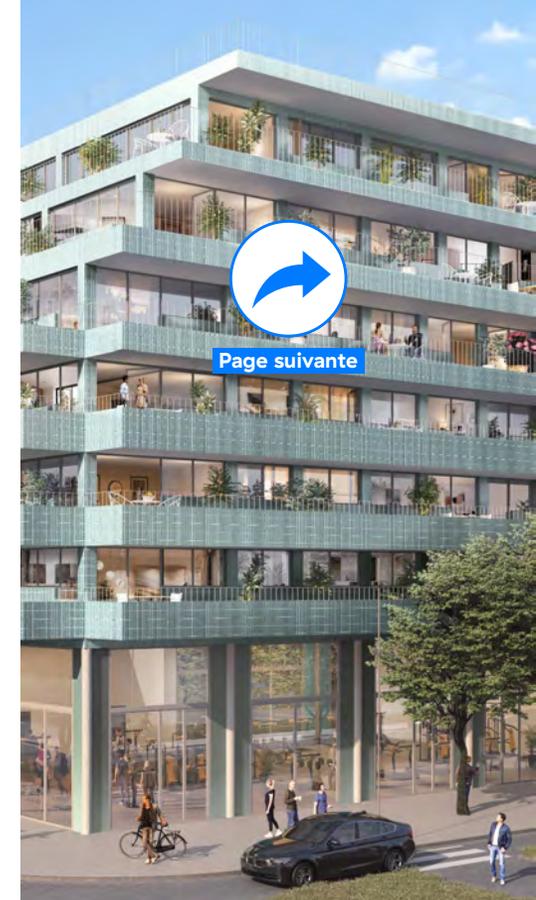
À hauteur de 100 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 889 511 572 R.C.S. Paris.

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 901 683 581 R.C.S. Paris.

SAS COURBEVOIE RUE DE COLOMBES

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 909 770 430 R.C.S. Paris.



Prise de participation.

activité des filiales et régularisation



SAS NOVAXIA ONE IMMO 19

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 918 063 306 R.C.S. Paris.

SAS NOVAXIA ONE IMMO 20

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 918 063 447 R.C.S. Paris.

NOVAXIA ONE IMMO 21

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 918 120 247 R.C.S. Paris.

NOVAXIA ONE IMMO 22

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 918 063 587 R.C.S. Paris.

NOVAXIA ONE IMMO 23

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 918 063 983 R.C.S. Paris.

NOVAXIA ONE IMMO 24

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 918 484 841 R.C.S. Paris.

SAS RIS-ORANGIS LIBERATION

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 914 774 617 R.C.S. Paris.

SAS ARCUEIL – AVENUE ARISTIDE BRIAND

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 915 347 140 R.C.S. Paris.

SAS BEZONS – RAMEAU ALLENDE

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 915 347 041 R.C.S. Paris.

SAS NOVAXIA VILLENEUVE-LA-GARENNE

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 913 178 901 R.C.S. Paris.



Prise de participation.

activité des filiales et régularisation



SAS RAMBOUILLET — CLAIREFONTAINE LEBLANC

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 909 771 586 R.C.S. Paris.

SAS SAINT-GERMAIN-EN-LAYE RUE DES GAUDINES

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 913 178 844 R.C.S. Paris.

SAS VILLENEUVE-LA-GARENNE — CHEMIN DE LA LITTE

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 913 170 338 R.C.S. Paris.

SAS SAINT-JEAN-DE-BRAYE AVENUE AMPERE

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 914 774 765 R.C.S. Paris.

SAS NANTERRE — LIBERTE, EGALITE, MONTESQUIEU

À hauteur de 70 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint-Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 913 270 740 R.C.S. Paris.



Prise de participation.

activité des filiales et régularisation



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 (cédée en décembre 2023)

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.

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.



Prise de participation.

activité des filiales et régularisation



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.

SAS AUBERVILLIERS RECHOSSIERE

À hauteur de 30 % du capital, société dont le siège social est sis 87 rue de Richelieu, 75002 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 912 151 487 R.C.S. Paris.

SARL HR IMMO

À hauteur de 48,33 % du capital, société dont le siège social est sis 4, rue Peterelchen, L-2370 Howald, Luxembourg et immatriculée sous le numéro d'identification unique B263817.

L'activité des filiales et participations est détaillée dans la partie « Les investissements » du présent rapport.



Page suivante

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'actionariat salarié dans notre Société au dernier jour de l'exercice, soit le 31 décembre 2023.

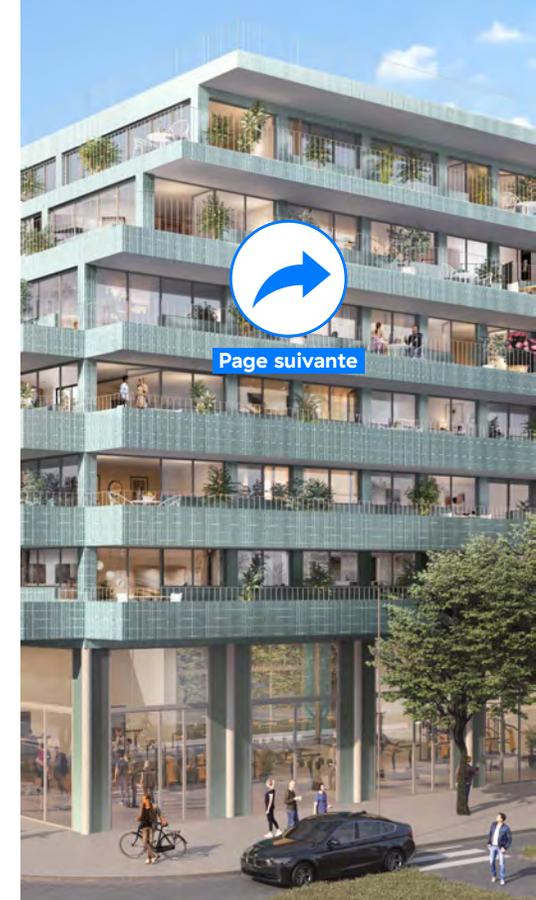
Prêts à moins de trois ans consentis par la Société à titre accessoire à son activité principale, à des microentreprises, des PME ou des entreprises de taille intermédiaire avec lesquelles elle entretient des liens économiques le justifiant (Articles L.511-6, 3bis et R.511-2.1 et suivants du code monétaire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





Novaxia | one

Société en commandite par actions à capital variable –
R.C.S. Paris 879 646 891. Siège social : 45, rue Saint-Charles
75015 Paris.

Novaxia Investissement

Société par Actions Simplifiée, 1 700 000 € de capital
social, RCS Paris 802 346 551, Société de gestion de
portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers
sous le n°GP-14000022 en date du 08/07/2014.
Siège social : 45, rue Saint-Charles — 75015 Paris.
www.novaxia-investissement.fr.

[Toutes les informations sont
disponibles sur la page produit
de Novaxia ONE](#)



**Des questions en suspens ?
Contactez-nous !**

Contact

