



ARTICLE 9  
Classification SFDR



# Novaxia | one

## RAPPORT DE GESTION

# 2024

sur l'exercice clos le 31/12/2024

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 !

Chers Associés,

L'année 2024 aura été marquée par un environnement macro-économique qui **s'est** amélioré du fait de la baisse des taux et du ralentissement de **l'inflation** mais ces évolutions positives ont été contrebalancées par un contexte politique et géopolitique chahuté.

De ce fait, 2024 **n'aura** pas été **l'année** du rebond pour le marché immobilier mais une année complexe de plus pour le résidentiel, avec une nouvelle baisse des obtentions de permis de construire (-11,4 % sur base du nombre de logements autorisés<sup>1</sup>) et des acquéreurs en puissance toujours bridés par des financements onéreux (même si **l'accès** au crédit tend à **s'améliorer** sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2025).

Point positif, 2024 marque la consécration du recyclage urbain devenu incontournable aux yeux de tous les acteurs du marché y compris les pouvoirs publics. Il est vrai **qu'avec** 5,6 millions de mètres carrés de bureaux immédiatement disponibles dans la seule Île-de-France<sup>2</sup> (deux fois plus **qu'avant** la Pandémie de Covid-19) et des taux de vacance supérieurs à 20 % sur certains marchés tertiaires<sup>3</sup>, il est heureux que ceux-ci fassent du recyclage urbain une thématique **d'utilité** publique avec des mesures visant à faciliter la transformation de bureaux en logements.

Dans ce contexte à la fois porteur sur le plan structurel mais délicat sur un plan conjoncturel, les équipes de Novaxia Investissement ont mis en **œuvre** un pilotage agile et pragmatique des opérations de votre fonds, afin de préserver une performance plus robuste sur le long terme, y compris au moyen de décisions de gestion impactantes sur le court terme.

## UNE ANNÉE DE PERFORMANCE INFÉRIEURE AUX ATTENTES, MAIS POSITIVE ET MARQUÉE PAR DES AVANCÉES PROJETS

Avec une performance annuelle de 2,23 % sur 2024, Novaxia One affiche une performance inférieure aux estimations prévisionnelles mais néanmoins positive.

Cette performance en deçà des prévisions est due aux décalages **d'obtention d'autorisations** administratives attendues sur le deuxième semestre 2024. Des décalages qui **s'expliquent** par des délais administratifs plus longs **qu'anticipé** mais aussi par des décisions de gestion visant à favoriser la commercialisation des projets, en phase avec les attentes et besoins locaux. Concrètement, face à un marché immobilier des particuliers atone, la programmation de plusieurs projets a été repensée pour répondre à la demande soutenue de ventes en bloc ou en résidences gérées de la part **d'acteurs** institutionnels et/ou du logement social, tout en visant des niveaux de performance économique satisfaisants pour votre fonds.

Durant le 2<sup>ème</sup> semestre, nous avons obtenu plusieurs avancées administratives : la purge du permis de construire de **l'opération** de Saint-Germain-en-Laye, marquant ainsi le passage du projet vers une phase de promotion au cours de **l'année** 2025. Le semestre a également été marqué par des avancées administrative liées à des permis de construire modificatifs (PCM), qui certes **n'ont pas d'impact** immédiat sur la valorisation des opérations mais représentent des avancées importantes pour des prises de valeurs futures. Ce fut notamment le cas sur **l'opération** de Clinique Toulouse où le PCM permettant de changer une partie des lots **d'une** résidence senior, souffrant **d'un** manque **d'attrait** à la commercialisation, vers une résidence étudiante, a été purgé au cours du semestre. Purge qui a permis de lancer les travaux en fin **d'année**.

La commercialisation a également été dynamique au cours du semestre avec 97 % des opérations livrées désormais commercialisées (+4 % par rapport au 30 juin 2024, résultant de la vente de 5 lots durant le semestre). De plus, grâce à notre stratégie de pré-commercialisation active des opérations pour lesquelles les permis ont été obtenus, 53 % du portefeuille a déjà été sécurisé au 31 décembre 2024 (+9 % par rapport au 30 juin 2024, représentant 34 lots supplémentaires sécurisés — périmètre 31 décembre 2024).



Page suivante

# L'édito.

**NOUVEAU !**

Basculez rapidement entre les onglets avec notre menu interactif !



Edito



Sommaire



Situation & événements



Comptes & perspectives



Risques, ESG & déontologie



Finances financières



ESG & déontologie



ESG & déontologie

## UNE GESTION PRAGMATIQUE ET ATTENTIVE QUI SE POURSUIVRA EN 2025

Si le contexte politique reste complexe avec les échéances à venir (municipales en 2026 et présidentielles en 2027), l'année 2025 devrait être une année de transition pour l'immobilier résidentiel avec la baisse tendancielle des taux qui devrait permettre la reconstitution de la prime de risque de l'immobilier. Cette baisse des taux d'intérêt devrait profiter aussi aux acquéreurs en leur procurant un « pouvoir d'achat immobilier » plus important. Les chiffres du dernier trimestre 2024 sont encourageants à cet égard avec une augmentation de plus de 53 % des prêts accordés aux particuliers par rapport au dernier trimestre 2023<sup>4</sup>. En ce début d'année 2025, les banques sont à l'offensive sur le marché du crédit résidentiel, créant une dynamique favorable au retour des investisseurs particuliers. Autre élément positif, l'appétit croissant des investisseurs institutionnels pour cette classe d'actif résiliente dont les fondamentaux démographiques structurels (vieillesse de la population, augmentation et internationalisation des étudiants, fragmentation des parcours résidentiels, mobilité de travail...) induisent une pérennité de la demande. Habitues à satisfaire les attentes de ces deux cibles, particulières et institutionnelles, les équipes de Novaxia Investissement sont très attentives aux évolutions du marché afin d'adapter en permanence les opérations de votre fonds aux besoins des villes, des Investisseurs et des utilisateurs finaux, avec toujours pour préoccupation première la performance long terme de votre fonds.

Sur base des valorisations au 31/12/2024 et des avancées administratives, techniques et commerciales sur les différentes opérations, 25,8 M€ de prise de valeur ont impacté positivement la valeur liquidative du fonds depuis sa création. Sur base des projections à date et à périmètre constant, nous estimons le potentiel de performance sur les 3 prochaines années dans une fourchette comprise entre 20 et 25 %.

## UN IMPACT ENVIRONNEMENTAL ET SOCIÉTAL DÉJÀ NOTABLE POUR VOTRE FONDS

Labellisé ISR (Investissement Socialement Responsable) et classifié Article 9 au sens du SFDR, soit le plus haut niveau d'engagement responsable de la réglementation européenne, votre fonds Novaxia One a investi, depuis son lancement, dans plus de trente projets de recyclage urbain. Parmi ces projets, 6 ont déjà été livrés. Associé(e) de Novaxia One, vous avez ainsi permis de recycler près de 40 000 m<sup>2</sup> tertiaires obsolètes et inutiles en plus de 85 000 m<sup>2</sup> de surfaces neuves représentant près de 900 logements ZAN (Zéro Artificialisation Nette). Cette production de logements s'est accompagnée de la création de près de 3 300 m<sup>2</sup> d'espaces de pleine terre en cœur de ville, une contribution importante face au changement climatique dont on sait qu'il va occasionner des dérèglements climatiques de plus en plus intenses et fréquents. En 2024, votre fonds mène 27 projets de développement, ce qui représente plus de 350 000 m<sup>2</sup> de projets immobiliers neufs issus du recyclage de m<sup>2</sup> obsolètes permettant la construction de près de 4 300 logements neufs ZAN et la génération de près de 30 000 m<sup>2</sup> de pleine terre en zones urbaines denses. Autre engagement fort de Novaxia One, le prêt d'espaces en attente de transformation dans le cadre de projets d'urbanisme solidaire. Depuis 2021, Associé(e) de Novaxia One, vous avez ainsi permis la mise à disposition gratuite de 10 bâtiments à 11 acteurs à impact, divers mais contribuant tous, à leur manière, au bien commun : intérêt général (Protection Civile, pompiers), collectifs d'artistes, artisans, acteurs de l'Économie Sociale et Solidaire. Ces occupations solidaires représentent plus de 37 000 m<sup>2</sup> rendus utiles pour une durée totale équivalente à 17 ans. En 2024, Novaxia One a permis l'implantation d'un nouveau lieu culturel de plus de 2 500 m<sup>2</sup> à Villeneuve-la-Garenne.

Nous vous remercions pour votre confiance et votre engagement à nos côtés en faveur d'une transformation urbaine durable avec le recyclage urbain. Soyez certain(e) que nous mettons tout en œuvre avec l'ensemble des équipes de Novaxia Investissement pour assurer la meilleure performance potentielle sur la durée à votre fonds Novaxia One.



Page suivante

# Sommaire.



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

• Situation, évènements et évolution globale de la Société	5
• Présentation des comptes annuels et résultats de la Société	20
• Évènement important, situation de la Société, progrès et difficultés	21
• Perspectives d'avenir et évolution prévisible de la Société	21
• Changements substantiels intervenus au cours de l'exercice écoulé	21
• Profil de risques de la Société	22
• Informations sur les critères sociaux, environnementaux et qualité de gouvernance	26
• Informations relatives au respect des règles de bonne conduite et de déontologie de la Société de Gestion	27
• Dispositif de conformité et de contrôle interne	28
• Gestion des conflits d'intérêts	30
• Informations liées aux dépenses non déductibles, aux activités dangereuses et de recherche et de développement	31
• Délais de paiement des fournisseurs et des clients	32
• Tableau des résultats financiers de la Société	33
• Proposition d'affectation du résultat de l'exercice et rappel des dividendes distribués	35
• Prise de participation, activité des filiales et régularisation	36
• Opérations effectuées par la Société sur ses propres actions et prêts consentis par la Société	41

# 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 2024 est le cinquième exercice social clos depuis l'**immatriculation** de la Société. Le Gérant de la Société, Novaxia Investissement, est actuellement représenté par Madame Mathilde Krieger en tant que Présidente et Présidente du Directoire, Monsieur Guillaume Estève en tant que Membre du Directoire et Monsieur Guillaume Pinlon en tant que 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 Île-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 (opérations hôtelières), le secteur de **l'hébergement** temporaire ou de 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 coworking.

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 2024. 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 2024 à 1,168 €, soit +2,23 % par rapport au 31 décembre 2023.



Page suivante

# Novaxia One en 2024.



## Les performances du fonds

1,168 €  
Valeur liquidative  
au 31/12/2024

2,23 %  
Performance  
sur 1 an

0,15 %  
Performance  
sur le 2<sup>ème</sup> semestre

16,83 %  
Performance cumulée  
depuis la création du fonds

## La vie du fonds

4 724  
Actionnaires

224 M€  
Actif Net  
Réévalué (ANR)

33  
Actifs  
immobiliers

349 M€  
Actifs immobiliers  
sous gestion

## L'impact ESG du fonds

4 200  
Logements  
en zones tendues

Dont 800  
Logements  
sociaux

30 000 m<sup>2</sup>  
De pleine terre  
en développement

8  
Occupations solidaires  
en cours / réalisées

Cliquez ici  
 pour retrouver  
 tous nos prix\*



Toutes nos actualités  
 sur notre  
 site internet



Novaxia  
 remporte le Prix  
 de la Conviction  
 ESG !

En savoir plus



Le recyclage  
 urbain expliqué  
 au 20h de TF1

En savoir plus

# Situation, évènements.

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



### Exemples d'actifs



**CLICHY BORÉALES**

Clichy

Livré



**NEUILLY PERETTI**

Neuilly-Sur-Seine

Livré



**LE TONKIN**

Villeurbanne

En travaux



**CLINIQUE MAIL**

La Rochelle

En portage

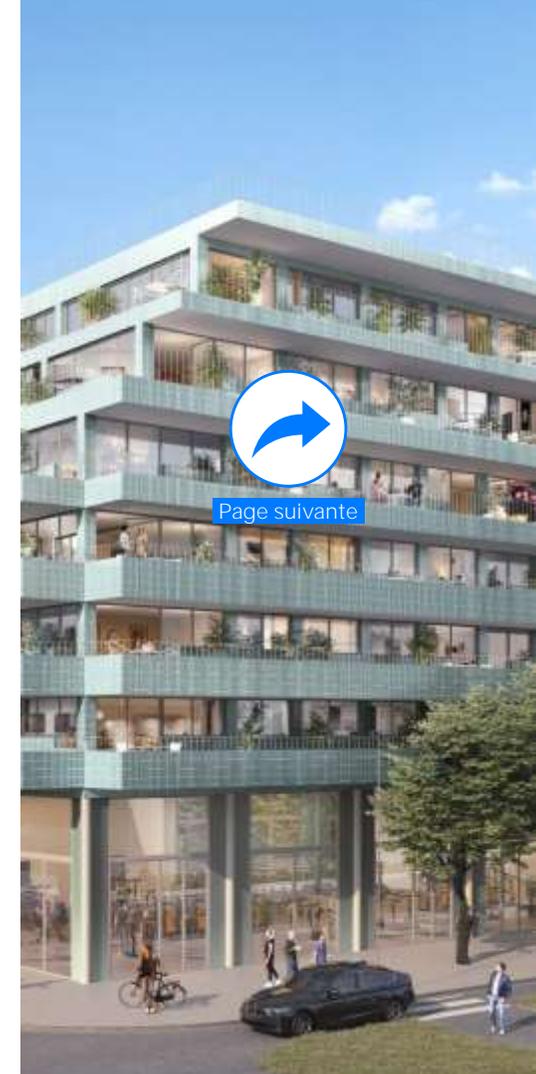


**ZAC DES DOCKS**

Saint-Ouen

En portage

Dénomination sociale	Localisation	% de détention
SAS BAGNEUX 116	Bagneux	32 %
SAS 8 BIS CAILLAUX	Paris 13 <sup>ème</sup>	100 %
SAS 1 RUE DE LA LIBERTÉ	Bondy	100 %
SAS MAISONS ALFORT CADIOT	Maisons-Alfort	49 %
SAS LE GALLO BOULOGNE	Boulogne-Billancourt	50 %
SAS JAURES 97	Levallois	100 %
SAS 53/55 DESNOUETTES	Paris 15 <sup>ème</sup>	40 %
SAS NOVAXIA 1-PACT	Clichy, Saint-Germain-en-Laye, Saint-Denis, Noisy-le-Grand, Puteaux, Arcueil, Aubervilliers, Villeneuve-la-Garenne	100 %
CLICHY BORÉALES (SAS)	Clichy	49 %
SAS 124 AVENUE ACHILLE PERETTI	Neuilly –sur-Seine	25 %
SAS ROOFTOP 2017	N/A	58,89 %
SAS PARVIS 1	Paris 1 <sup>er</sup>	100 %
SAS CLINIQUE TONKIN	Villeurbanne	100 %
SAS ANTONY PRÉSIDENT JFK	Antony	20 %
SAS CLINIQUES 8	La Rochelle	55 %
SAS LA ROCHELLE 96 MAIL	La Rochelle	16,5 %
SAS SAINT-OUEN M9	Saint-Ouen	100 %
SAS VLG LITTE SANGIER	Villeneuve-la-Garenne	100 %



Page suivante

# Situation, évènements.

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



Edito Sommaire Situation & évènements Comptes & perspectives Risques, ESG & déontologie

## Exemples d'actifs

**L'ÉCRIN**  
Val d'Isère  
En travaux

**MASSY GALVANI**  
Massy  
Livré

**ÉGALITÉ**  
Nanterre  
En portage

**CADIOT**  
Maisons-Alfort  
Livré

**CLINIQUE PARC**  
Toulouse  
En travaux

Dénomination sociale	Localisation	% de détention
SAS L'ÉCRIN	Val d'Isère	45 %
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 LITTÉ	Villeneuve-la-Garenne	100 %
SAS SAINT-GERMAIN-EN-LAYE – RUE DES GAUDINES	Saint-Germain-en-Laye	100 %
SAS NANTERRE – LIBERTÉ, ÉGALITÉ, 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 AMPÈRE	Saint-Jean-de-Braye	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 %



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**. **L'objectif** est de liquider la société en 2025.

## SAS 8 BIS CAILLAUX Paris

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

Le 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), et un protocole est en négociation pour une sortie en 2025. 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 LIBERTÉ Bondy

Filiale à 100 % de la Société, la SAS 1 RUE DE LA LIBERTÉ a réalisé **l'acquisition**, en octobre 2019, de deux parcelles à Bondy, en vue **d'une** participation à une opération de copromotion 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.

À **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 m<sup>2</sup> de bureaux en logements. Le permis de construire a été déposé en décembre 2020, et a été purgé de tout recours.

Le foncier purgé a été revendu à la SAS Maisons-Alfort Cadiot en juin 2022 (société de copromotion) permettant de sécuriser la marge de portage du projet.

La société a été liquidée au cours de **l'exercice**.

## SAS MAISONS-ALFORT CADIOT Maisons-Alfort

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

**L'avancement** technique est actuellement de 93 % et **l'avancement** commercial de 50 %.

Les travaux ont été lancés en octobre 2022 et poursuivent leur cours pour une livraison prévue en mars 2025.



Page suivante

# 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> à 9 000 m<sup>2</sup>. Il prévoit également la réfection des espaces verts. Le premier permis déposé ayant fait **l'objet d'un** recours de la part des copropriétaires, des échanges ont été initiés afin de trouver un terrain **d'entente**. Un accord a été trouvé au 4<sup>ème</sup> trimestre 2024 et **s'est** traduit par le désistement des copropriétaires de leur action en contrepartie **d'une** indemnisation **d'un** montant de 2,3 M€ et le dépôt **d'un** permis de construire modificatif (PCM) en décembre 2024. Le fonds **n'a** pas vocation à participer à la promotion de cette opération, ainsi la revente de **l'actif**, dès lors que le permis aura été obtenu et purgé, est désormais envisagée pour la fin de **l'année** 2025. Une stratégie de commercialisation est **d'ores** et déjà à **l'œuvre** afin de trouver un ou des locataires et un acquéreur du projet. Le financement, initialement prévu pour arriver à échéance au premier trimestre 2024, a été prorogé par la banque jusqu'au 15 mai 2025. Une nouvelle prorogation est en cours de négociation.

## SAS JAURÈS 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 JAURÈS 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<sup>ème</sup>), 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. Un lot en surélévation **d'une** surface Carrez de 100,03 m<sup>2</sup> a été vendu en juin 2024 pour un prix net vendeur de 1,330,000 € TTC reflétant un prix métrique de 13 300 €/m<sup>2</sup>. Le dernier appartement en vente a reçu une offre à 2,4 M€ net vendeur en décembre 2024 (soit 12 423 €/m<sup>2</sup>). La promesse de vente est en cours de finalisation et **l'acte** de vente devrait être signé **d'ici** fin juin 2025. La cession, si elle se réalise à ces conditions, devrait avoir un impact positif sur la valeur liquidative du fonds dans la mesure où ce dernier lot était valorisé à 2,3 M€ au 30 juin 2024.



Page suivante

# Situation, évènements.

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



## 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 copromotion avec un acteur local. Le résultat de cette cession a été remonté au fonds sur **l'exercice** 2023.

La société a été liquidée au cours de **l'exercice**.

## 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 copromotion avec Idéal Groupe, comportera 21 logements, des bureaux et des commerces, sur une superficie totale de plus de 5 050 m<sup>2</sup>. Les travaux ont débuté début 2021 et la livraison a eu lieu en 2023.

Les parts de la société ont été cédées au cours de **l'exercice**.

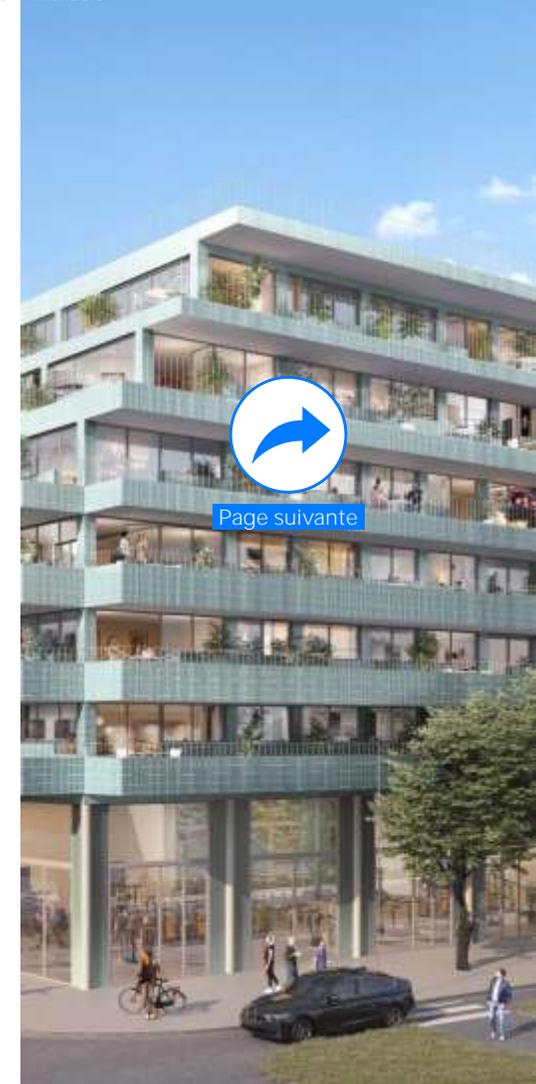
## SAS NOVAXIA 1-PACT (anciennement dénommée « SAS 8 RUE FOURNIER ») Clichy Flexistockage

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 copromotion (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 2024, la SAS NOVAXIA 1-PACT est propriétaire des actifs suivants :

- Clichy, 5 rue Olof Palme : PC déposé
- Saint-Germain-en-Laye, 12 rue Témar : PC purgé
- 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



# Situation, évènements.

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



## SAS AUBERVILLIERS RECHOSSIÈRE 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 BORÉALES 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 tous les lots ont été vendus.

## 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.

La livraison de ce projet a eu lieu le 18 mars 2025 et tous les lots ont été vendus ou réservés. Il reste un reliquat de marge **d'un** montant de 172 000 € à cristalliser dans la prochaine valeur liquidative.

## SAS ROOFTOP 2017 Portefeuille Monoprix

Filiale à 58,89 %, la SAS ROOFTOP 2017 sera liquidée sur l'**exercice** 2025 une fois l'**ensemble** des créances apurée.

## 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 m<sup>2</sup> : un pôle Santé, Innovation et Recherche, un pôle Habitats et Solidaires et un pôle Restauration et commerces.

2024 a été marquée par un travail sur les autorisations administratives notamment sur le changement de PLU permettant de mener à bien le projet. Le changement de PLU est prévu pour la fin 2025.



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€.

La société a été liquidée au cours de **l'exercice**.

### 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 copromotion.

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.

À date, **l'avancement** technique est de 46 % et **l'avancement** commercial est de 6 %.

### SAS ANTONY PRÉSIDENT JFK Antony

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

La société a signé en septembre 2022 **l'acquisition d'un** foncier de

3 593 m<sup>2</sup> à Antony à usage **d'activité** pour un montant de 4,5 M€ HD (Hors Droits). 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 m<sup>2</sup> de logements ; le permis de construire a été purgé début 2023.

Compte tenu de ces évolutions en termes de programmation et du contexte moins favorable sur le marché du logement neuf à la date de purge du permis de construire suite à la forte hausse des taux **d'intérêt**, **l'opération** ne **s'avérait** plus rentable en **l'état** et plusieurs programmations alternatives - avec ou sans co-promoteur - ont ainsi été étudiées.

Tous ces scénarios ont été rejetés par la ville qui ne souhaitait pas ce type de programmation sur la parcelle. Faute de programmation viable, plusieurs acteurs du logement social ont également été approchés pour une revente du foncier en **l'état**. À nouveau, les programmations proposées par ces acteurs **n'ont** pas emporté **l'adhésion** de la ville **d'Antony**.

Au mois de mars 2024, le promoteur Les Nouveaux Constructeurs (LNC) a formulé une offre à hauteur de 7,3 M€, sous conditions suspensives de transfert du permis de construire initial, de **l'obtention d'un** Permis de Construire Modificatif (PCM) et **d'un** taux de pré-commercialisation de 30 % des lots. En contrepartie, un complément de prix a été négocié sur la plus-value réalisée sur la vente des logements au-delà **d'une** valeur cible. Ce complément de prix ne pourra être perçu **qu'une** fois **l'opération** vendue dans sa globalité.

Cette offre a été acceptée et **s'est** traduite par la signature **d'une** promesse de vente sous conditions suspensives au mois **d'octobre** 2024. En application des conditions suspensives, un PCM a été déposé en décembre 2024 et été obtenu en mars 2025. Afin **d'en** transférer le bénéfice à LNC, un mandat de transfert sera prochainement déposé. La validation définitive du PCM est attendue pour juillet-août 2025. À date, le taux de pré-commercialisation **s'élève** à 27 %. La cession de **l'actif** est envisagée en septembre 2025, une fois les conditions suspensives levées.



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 devait être la société de copromotion du projet de la Clinique La Rochelle, qui sera développé sans le promoteur initialement identifié.

## 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 m<sup>2</sup> (dans le lot M9 de la Zac des Docks).

Le permis de construire a été déposé en 2023 et devrait être obtenu au cours de l'exercice 2025.

## SAS L'ÉCRIN Val d'Isère

Détenue actuellement à 45 % par la Société, la SAS L'ÉCRIN était 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€. À date, l'avancement technique est de 81 % et l'avancement commercial est de 54 %.

## 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 m<sup>2</sup> de logements. La société a signé en novembre 2022 l'acquisition finale du foncier en copromotion avec Nexity. Le permis a été purgé au cours de l'exercice 2023.

Au 31 décembre 2024, l'avancement technique est de 87 % et l'avancement commercial est de 73 %.

## SAS ALFORTVILLE BABEUF Alfortville

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

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

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 copromotion avec ICADE n'aura finalement pas lieu ; l'objectif est une revente en l'état de l'actif.



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 réalise un projet de promotion immobilière en partenariat avec ICADE pour la création **d'un** ensemble immobilier constitué **d'une** résidence senior de 6 400 m<sup>2</sup> et de logements étudiants et classiques sur 2 100 m<sup>2</sup>.

Afin de **s'adapter** au marché, le projet a finalement été revu et la part résidence senior a été réduite au profit de lots en résidence étudiante. Pour ce faire, un permis de construire modificatif a été déposé. Le projet prévoit désormais 6 380 m<sup>2</sup> en résidence senior (129 lots), 936 m<sup>2</sup> en résidence étudiante (35 lots), une villa de 133 m<sup>2</sup>, deux commerces sur 308 m<sup>2</sup> et une maison médicale sur 137 m<sup>2</sup>. Suite à **l'atteinte** du seuil de précommercialisation de 40 % de lots réservés, les travaux ont pu débuter en décembre 2024; la livraison du projet est prévue pour octobre 2026. La marge restant à percevoir **s'élève** à 168 K€.

## SAS AUBERVILLIERS NOUVELLE FRANCE Aubervilliers

Détenue à 40% par la Société, cette structure était destinée à réaliser la promotion **d'un** projet de transformation en logement à Aubervilliers. Au cours de **l'exercice** 2024, il a finalement été décidé de ne pas participer à ce projet. En conséquence, la société a procédé début 2025 au rachat des parts sociales détenues par les partenaires. La société sera liquidée au cours de **l'exercice** 2025.

## SAS SAINT-GERMAIN-EN-LAYE RUE DES GAUDINES Saint-Germain-en-Laye

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

Le projet vise à développer un ensemble immobilier de logements et hôtel pour une surface totale de 20 000 m<sup>2</sup>. Le permis de construire a été déposé et obtenu au deuxième semestre 2023, puis purgé au cours de **l'exercice** 2024.

## SAS NANTERRE — LIBERTÉ ÉGALITÉ 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 m<sup>2</sup>.

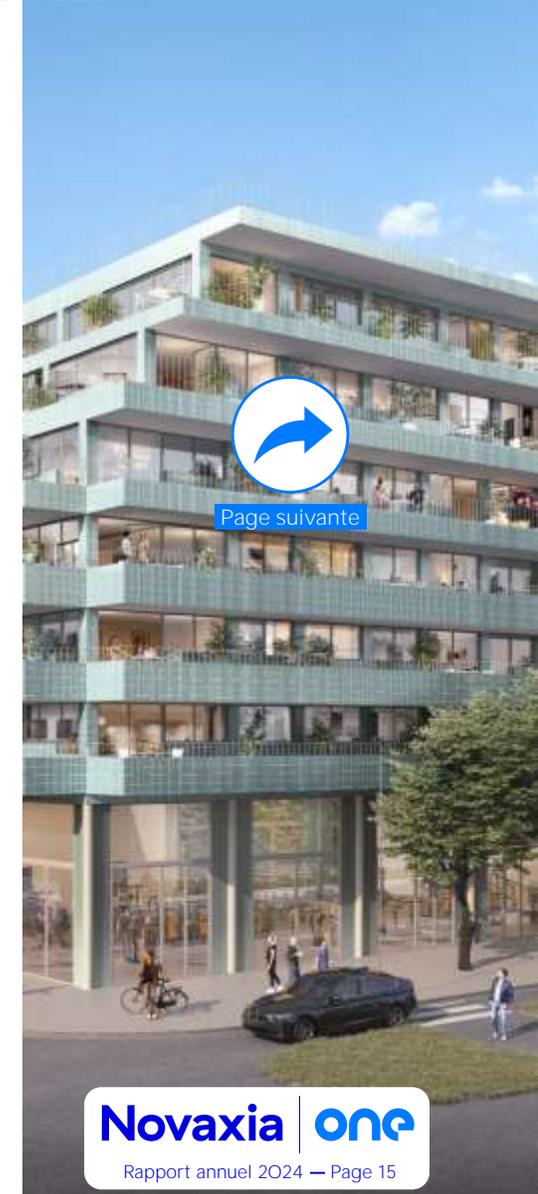
Le projet consiste à ce stade à développer un ensemble immobilier de logements avec une crèche et un commerce sur une surface totale de 29 000 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> à Hesperange au Luxembourg en copromotion avec Capelli. Il **s'agit** du premier projet de Novaxia ONE à **l'étranger**.

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



# 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 m<sup>2</sup>.

Le PLU ne permettant pas de programme résidentiel à **l'heure** actuelle, un arbitrage de **l'actif** est à **l'étude**.

## SAS SAINT-JEAN-DE-BRAYE – AVENUE AMPÈRE Saint-Jean-De-Braye

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

Le projet consiste à développer sur le terrain un ensemble immobilier de 17 633 m<sup>2</sup> à destination de messagerie et activité.

Le permis de construire a été purgé de tout recours en novembre 2023. Un Bail et État Futur **d'Achèvement** a été signé sur la messagerie début 2025 et les travaux débuteront en 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 m<sup>2</sup> dans le but de le reconverter en un projet résidentiel. Une reconversion de **l'actif** en résidentiel étant très peu probable, différentes faisabilités sont en cours **d'étude**.

## 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 pour 0,55 M€ HD en 2022. Elle a également réalisé **l'acquisition d'une** parcelle voisine à celle de la clinique La Rochelle pour 9,05 M€.

Ce projet consistait initialement en la transformation **d'une** ancienne clinique en un projet résidentiel mixte composé de logements libres, sociaux, **d'un** cabinet médical ainsi que **d'une** résidence senior (RSS) pour une surface totale de ca. 9 000 m<sup>2</sup>. Le permis de construire sur cette base a été obtenu en mars 2024. Néanmoins, la commercialisation de la RSS **n'ayant** pas rencontrée le succès escompté, la décision a été prise de la transformer en résidence gérée intermédiaire pour partie et en résidentiel classique **d'autre** part. En conséquence, un permis de construire modificatif va être déposé au début du deuxième trimestre 2025 avec une purge estimée à **l'été** 2025 et un début de promotion en septembre 2025. Concernant la commercialisation, la vente en bloc de la résidence intermédiaire est en cours et 55 % des lots résidentiels ont été précommercialisés à un prix supérieur au BP (+300 €/m<sup>2</sup>). Un reliquat de marge de 1 M€ reste à percevoir.

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). En l'absence de PLU permettant une transformation en logements, les deux cliniques restent soumises à un plan de cession en cours d'étude.



Page suivante

# Situation, évènements.

Évènements importants survenus au cours du dernier exercice clos



## Augmentation de capital

Au terme des décisions prises en date du 12 mars 2024, 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 fixée statutairement à un milliard **d'euros**, de procéder à une augmentation du capital, par offre au public (Tranche 6) en France, par création et émission avec prime de 42 000 000 actions ordinaires nouvelles maximum pour un prix de souscription de 1,20 € par action (soit 0,70 € de valeur nominale et 0,50 € de prime **d'émission**).

Au terme des décisions prises en date du 18 septembre 2024, 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 7) en France, par création et émission avec prime de 30 000 000 actions ordinaires nouvelles maximum pour un prix de souscription de 1,22 € par action (soit 0,70 € de valeur nominale et 0,52 € de prime **d'émission**).

## Émissions et retraits de titres

Au cours de l'exercice, 8 887 787 nouvelles actions ont été émises pour une valeur nominale de 0,7 € par action.

Au cours de l'exercice, des retraits d'actionnaires pour 14 192 934 actions ont été effectués.

## Gestion de la liquidité

Au terme d'une délibération en date du 11 juillet 2024, l'Assemblée générale des associés a décidé de modifier les statuts et notamment l'article 7.2.5.2 en vue de permettre à la Société de gestion de plafonner ou de suspendre le rachat des parts de la Société lorsque des circonstances exceptionnelles l'exigent et ce, dans l'intérêt des associés.

Dans un contexte de marché 2023 chahuté dans lequel certains produits **d'épargne** immobilier grand public ont fait **l'objet d'une** vague de retraits massifs, il a été proposé au cours de l'Assemblée générale de 2024 **l'ajout d'une** possibilité de suspension des rachats applicable uniquement en cas de circonstances exceptionnelles. Cette résolution, qui a été adoptée par les associés, a pour objectif **d'assurer** un traitement équitable de tous les porteurs, restants comme sortants afin **d'éviter** des cessions **d'actifs** précipitées à des conditions défavorables dans le seul but **d'honorer** les demandes de retraits en attente.

## Label ISR (Investissement Socialement Responsable)

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



# Situation, évènements.

Évènements importants survenus au cours du dernier exercice clos



## Prises de participation

En date du 7 juin 2024, la Société a pris une participation au capital de la SAS VLG LITTE SANGNIER par la souscription de 1 000 titres.

## Transmission universelle du patrimoine à la SCA Novaxia One et Dissolution des sociétés filles

En date du 30 octobre 2024, l'assemblée générale des sociétés citées ci-dessous décide la dissolution sans liquidation par voie de transmission universelle de patrimoine (TUP) à la SCA NOVAXIA ONE :

- SAS CADIOT 19
- SAS NOVAXIA NLH 18
- SAS NOISY RUE DE LA PASSERELLE
- SAS NOVAXIA ONE IMMO 1
- SAS PUTEAUX BD RICHARD WALLACE
- SAS SAINT-DENIS LA BRICHE
- SAS ARCUEIL — AVENUE ARISTIDE BRIAND.

En date du 30 octobre 2024, l'assemblée générale des sociétés SNC MS3 et SAS ROOFTOP 2017 a décidé la dissolution des sociétés précitées

## Réductions de capital

En date du 17 Juin 2024, les associés de la SAS 53/55 DESNOUETTES, société détenue à 40% par la SCA NOVAXIA ONE, ont décidé de réduire le capital de 4 200 000 €. NOVAXIA ONE a obtenu un remboursement d'un montant de 1 680 000 €.

## Cessions de titres

En date du 13 décembre 2024, la Société a procédé à la cession de ses parts sociales dans la SAS 45 CHARLES MARIONNEAU d'un montant de 490 €.



# Présentation des comptes annuels et résultats de la Société

au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024



# Comptes annuels.

## et résultats de la Société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024



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 2024 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 2024 est le cinquième exercice social de la Société.

Durant cet exercice, la Société a réalisé un chiffre d'affaires de 187 404,12 € contre un chiffre **d'affaires** de 184 863,06 € au titre de **l'exercice** précédent.

Le total des produits **d'exploitation** est de 187 415,44 € contre un total de produits **d'exploitation** de 184 866,16 € au titre de **l'exercice** précédent.

Les charges d'exploitation s'élèvent à 7 863 500,55 € contre 8 559 539,66 € au titre de **l'exercice** précédent et **s'expliquent** par les postes suivants :

- Autres achats et charges externes : 7 862 949,50 €
- Impôts et taxes : 551 €
- Autres charges : 0,05 €

Le résultat d'exploitation **s'établit** à **- 7 676 085,11 €** contre un résultat **d'exploitation** de **- 8 374 673,50 €** au titre de **l'exercice** précédent.

Après un résultat financier qui **s'élève** à 9 023 470,44 € (contre 19 888 239,91 € **l'exercice** précédent), le résultat courant avant impôt ressort à un montant de 1 347 385,33 € contre 11 513 566,41 € au titre de **l'exercice** précédent.

Depuis le 10 février 2021, la Société est seule redevable de **l'impôt** sur les sociétés de par le groupe formé par elle-même et ses filiales. Cette option a entraîné un produit **d'intégration** fiscale **d'un** montant de **- 230 133,69 €** contre **- 586 564 €** au titre de **l'exercice** précédent.

De ce fait, et compte tenu de la présence **d'un** résultat exceptionnel positif **d'un** montant de 238,96 € (contre **- 3 746 403,71 €** au titre de **l'exercice** précédent), **l'exercice** se solde par un bénéfice de 1 577 757,98 € contre un bénéfice de 8 353 726,70 € au titre de **l'exercice** précédent.

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



Page suivante

# Évènement important.

situation de la Société, progrès et difficultés



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

Par délibération en date du 6 janvier 2025, le Conseil de Surveillance a pris acte de la démission de deux de ses membres, Mme Bélanda WARISSE et M. Vincent AUREZ, respectivement remplacés par M. Fadel NASFI et Mme Bénédicte MOREAUX, cooptés à compter de cette date. Il vous sera demandé de ratifier ces nominations lors de l'assemblée générale ordinaire.

Par décision de **l'associé** unique en date du 23/12/2024 et, suivant parution au Bulletin Officiel **d'Annonce** Civile et Commerciale du 07/02/2025, les sociétés NOVAXIA ONE IMMO 21, NOVAXIA ONE IMMO 22, NOVAXIA ONE IMMO 23, NOVAXIA ONE IMMO 24 ont été mise en dissolution par Transmission Universelle de Patrimoine au bénéfice de la SCA NOVAXIA ONE.

# Perspectives d'avenir.

et évolution prévisible de la Société

## Perspectives **d'avenir**

La Société concentrera son activité sur la gestion de ses participations existantes.

À date, il **n'est** pas envisagé de nouvelle émission **d'actions** non cotées par voie **d'offre** au public avant la fin de **l'exercice** 2025/début de **l'exercice** 2026 (calendrier prévisionnel).

Le fonds ne sera ainsi pas ouvert aux souscriptions avant cet horizon afin de travailler sur le repositionnement du fond, notamment couple rendement /risque du fonds, ainsi que sur sa stratégie.

# Changements substantiels.

intervenues au cours de l'exercice écoulé

Néant.



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.

### 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 précommercialisation des actifs financés à hauteur de 40 à 50 %.

À la clôture de **l'exercice**, **l'indicateur** de levier « GFIA » défini selon la méthode brute est de 1,61. 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.



Page suivante

# 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 leur permettre **d'identifier** et de concrétiser des investissements opportuns et conformes à leur 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

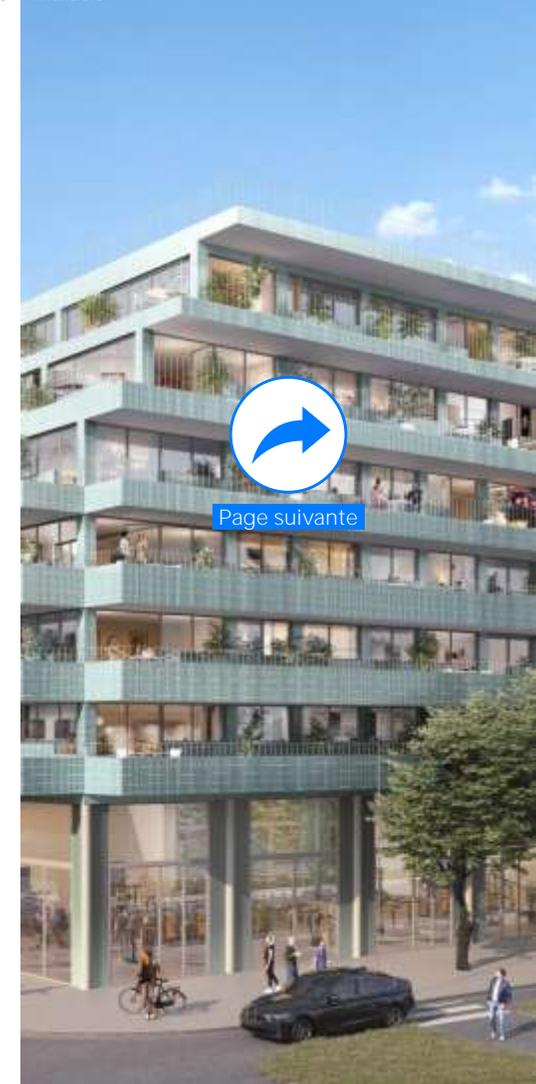
(i) Novaxia Investissement, société de gestion de la Société et actionnaire unique de **l'associé** commandité, est une Filiale à 100 % de Novaxia, qui détient également 99,97 % du capital de Novaxia Développement, et (ii) Novaxia Développement pourra rendre des prestations de services au profit de la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



# 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



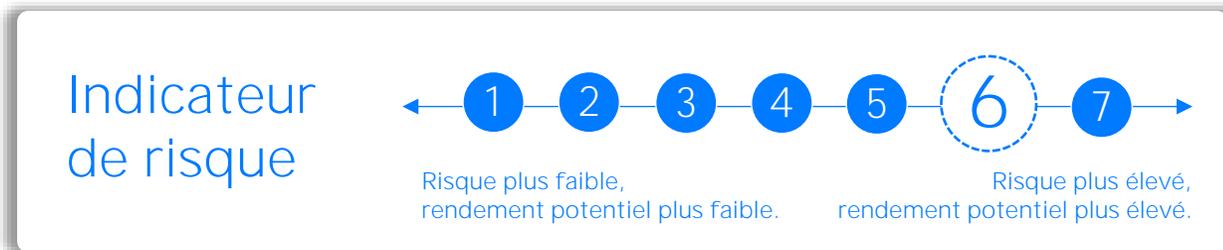
### Risque lié aux conflits armés à l'est de l'Europe et au Moyen-Orient

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, les conséquences de ces événements sur le patrimoine immobilier apparaissent à ce jour limitées. 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 label ISR (investissement socialement responsable) de la Société a été renouvelé le 13 février 2024 pour un nouveau cycle de 3 ans.

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

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

La Société met en **œuvre** une approche de type best-in-progress visant à créer de la valeur financière et extra-financière en développant **l'investissement** dans des projets de recyclage urbain.

Les actifs « immobilier ou foncier » ciblés feront **l'objet d'une** transition respectant les engagements ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) 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.

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
<b>Réhabilitation de l'existant</b>	Budget Occupation Solidaire
Réversibilité du projet	Réalisation Occupation Solidaire
Démarche réemploi (in-situ & ex-situ)	Projet de création de logements
<b>Choix d'énergie décarbonée</b>	Création de logements
Intensité Carbone — Scope 1 & 2	Création de logements sociaux
Intensité Carbone — Scope 3	<b>Gouvernance</b>
<b>Réalisation d'une STD en conception</b>	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 28 thématiques significatives identifiées sont les suivantes pour les projets de création de bâtiments tertiaires :

Environnement	Social
Budget réemploi	Proximité des transports en commun
Diagnostics PEMD & Ressources	Confort visuel
<b>Réhabilitation de l'existant</b>	Budget Occupation Solidaire
Réversibilité du projet	Réalisation Occupation Solidaire
Démarche réemploi (in-situ & ex-situ)	Projet en réponse à un besoin de la ville
<b>Choix d'énergie décarbonée</b>	Création d'un projet nécessaire pour la ville
Intensité Carbone — Scope 1 & 2	<b>Gouvernance</b>
Intensité Carbone — Scope 3	Niveau de durabilité du recyclage urbain
<b>Réalisation d'une STD en conception</b>	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 près de 30 000 m<sup>2</sup> 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 4 200 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. Le développement de projets **d'occupation** temporaires : 8 projets visant à accueillir des associations au sein **d'actifs** en attente de réhabilitation ont été lancés ou réalisés.
6. La part des projets intégrant des clauses **d'insertion** professionnelle dans les contrats de construction : 12 % 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 » dans le cadre du Règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation). Le rapport périodique 2024 (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](mailto: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.



Page suivante

# 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 contrôle périodique — est réalisé par un cabinet **d'audit** externe reconnu.

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

- Le respect par la Société de Gestion de son programme **d'activité** ;
- Le respect de la primauté des intérêts des investisseurs ;
- Le contrôle et la prévention des conflits **d'intérêts** ;
- Le contrôle de la qualité et de la transparence de **l'information** fournie aux Investisseurs ;
- Le respect par la Société de Gestion de ses obligations en matière de lutte contre le blanchiment, le financement du terrorisme et la corruption ;

- Le respect par les collaborateurs du Code de déontologie et du règlement intérieur.

### Dispositif de Contrôle des risques

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

À **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.



Page suivante

# 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 »). À 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 2024 s'élève** à 5 575 488 € (dont 4 321 873 € de rémunération fixe et 1 253 615 € de rémunération variable). Au 31 décembre 2024, la Société comptait un nombre total de 44 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 Égalité 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 4 406 756,23 € HT au titre de **l'année** 2024.



Page suivante

# 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.



Page suivante



# 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	31/12/2024 12 mois	31/12/2023 12 mois	31/12/2022 12 mois	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 13 mois
<b>I - Situation financière en fin d'exercice (en €)</b>					
a) Capital social	134 453 269,30	138 166 872,20	123 538 423,40	9 077 1513,70	64 193 243,80
b) Nombre d'actions émises	192 076 999	197 381 246	176 483 462	129 673 591	91 704 634
c) Nombre d'obligations convertibles en actions					
<b>II - Résultat global des opérations effectives (en €)</b>					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	187 404,12	184 863,06	116 181,02	64 003,97	121 803,59
b) Bénéfice avant impôt, amortissements & provisions	1 374 624,29	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	5 172 876, 83	8 940 105,72	-3 850 028,00	-3 872 249,50	-2 395 384,11
e) Bénéfice après impôt, amortissements & provisions	1 577 757,98	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					
<b>III . Résultat des opérations réduit à une seule action (en €)</b>					
a) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements					
b) Bénéfice après impôt, amortissements provisions					
c) Dividende versé à chaque action					
<b>IV . Personnel :</b>					
a) Nombre de salariés					
b) Montant de la masse salariale (en €)					
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (en €)					



Page suivante

# Dividendes et revenus distribués.

conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts

Nous vous rappelons qu'aucune distribution n'a été effectuée au cours des trois derniers exercices.

Dates de clôture	Revenus éligibles à l'abattement de 40%		Revenus non éligibles à l'abattement
	Dividendes	Autres revenus distribués	
31/12/2021	-	-	-
31/12/2022	-	-	-
31/12/2023	-	-	-



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 1 577 758 €.

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

Origine :	
Résultat :	1 577 758 €
Report à nouveau :	- 6 622 844 €
Affectation :	
Au poste « Report à nouveau » :	1 577 758 €
Porté ainsi à un montant de :	- 5 045 086 €

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société seraient de 196 742 908 €.

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.



Page suivante

# Prises de participation.

## Activité des filiales et régularisation



La Société détient actuellement les filiales et participations suivantes :

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

**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 LIBERTÉ

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 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 45 rue Saint Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 813 665 833 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 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.



# Prises de participation.

## Activité des filiales et régularisation



### 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.

### 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.

### SAS 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.

### SAS 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.

### SAS 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.

### SAS 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 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.



Page suivante

# Prises de participation.

## Activité des filiales et régularisation



### SAS VILLENEUVE-LA-GARENNE – CHEMIN DE LA LITTÉ

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 AMPÈRE

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 – LIBERTÉ, ÉGALITÉ, 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.

### SAS RIS-ORANGIS LIBÉRATION

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 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.

### SAS VLG LITTE SANGNIER

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 930 116 488 R.C.S. Paris.



Page suivante

# Prises de participation.

## Activité des filiales et régularisation



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

**CLICHY BORÉALES** (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.

### 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 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.

**SAS ANTONY PRÉSIDENT 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'ÉCRIN

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.

### SAS AUBERVILLIERS NOUVELLE FRANCE

À hauteur de 40 % du capital, société dont le siège social est sis 28 rue Escudier, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro **d'identification** unique 908 546 195 R.C.S. Nanterre.



Page suivante

# Prises 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, 92130 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 RECHOSSIÈRE

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.

### 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.

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



# Opérations effectuées.

par la Société sur ses propres actions et prêts consentis par la Société conformément à l'article L 225-211 al. 2 du Code de commerce

## 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 2024.

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.

DocuSigned by:

Guillaume PIMON

6F1C2DD388B248C...



Page suivante



# 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](http://www.novaxia-investissement.fr)

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



Des questions ?

Contactez-nous !

