

NIO 4

IMMO 1

Société en commandite par actions

810 813 154 RCS PARIS

Ci-après la « Société » ou le « Fonds »

CODE ISIN : Part A FRO013324092

Rapport de gestion

sur les opérations de l'exercice clos le 31/12/2022

Point marché



Mathieu Descout
Président,
Novaxia Investissement

Chers investisseurs,

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

UNE ANNEE 2022 PARTICULIEREMENT COMPLEXE

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

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

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

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

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

2023 : VERS UN AJUSTEMENT DES PRIX ?

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

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

DES CLASSES D'ACTIFS QUI RESISTENT BIEN

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

Le résidentiel, traditionnellement plus résilient que les autres classes d'actifs immobiliers, devrait aussi tirer son épingle du jeu. Même si l'on perçoit les premiers ralentissements de commercialisation des programmes neufs, du fait d'un accès plus difficile pour les ménages au crédit, la situation reste saine, avec une offre de logements toujours bien inférieure à la demande qui soutient les prix de vente.

Ceci est particulièrement vrai dans les métropoles et leurs périphéries immédiates, où les prix continuent généralement de progresser (malgré quelques exemples de stagnation voire de baisse comme Paris ou Séville).

L'HUMAIN AU CŒUR DE LA STRATEGIE...

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

Tous types d'habitat confondus, les prix métriques ont encore progressé de 5,7 % en 2022, pour s'établir à 5 730 €/m² en Ile-de-France.

... AVEC L'ENVIRONNEMENT

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

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

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

Merci encore pour votre confiance, bonne lecture.

1. Situation et activité de la Société – Analyse de l'évolution des affaires et des principaux risques et incertitudes – Evènements importants survenus au cours du dernier exercice clos

La Société est une société en commandite par actions au capital de 2 322 621,56 €. Elle a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, le 13 avril 2015 et l'exercice social clos le 31 décembre 2022 est le septième exercice social clos depuis l'immatriculation de la Société.

Activité

La Société est une société ayant pour objet la réalisation d'opérations de promotion immobilière ou hôtelière situés dans le secteur géographique de l'Île-de-France.

Une décision de l'assemblée générale mixte des associés commanditaires et une décision de l'associé unique commandité, toutes deux du 14 avril 2015, ont décidé de procéder à une offre au public de titres financiers « liée » sous réserve de l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers (« AMF »), par le biais d'une augmentation de capital social de la Société d'un montant maximum de 2 461 568 € avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit des personnes physiques redevables de l'impôt de solidarité sur la fortune et/ou de l'impôt sur le revenu, et ont octroyé à la Gérance une délégation de pouvoirs à l'effet de réaliser ladite augmentation. Cette augmentation avait pour vocation de renforcer les capacités financières de la Société.

La Gérance a décidé de mettre en œuvre cette augmentation de capital le 14 avril 2015 et la période de souscription a été fixée du 17 avril 2015 au 12 juin 2015. Le 12 juin 2015 la Gérance a pris la décision suivante :

- Constatation de la réalisation définitive de la première augmentation de capital à concurrence d'un montant nominal de 2 284 189,66 € par création de 2 429 989 actions ordinaires nouvelles de la Société.

L'investissement dans la Société permet aux souscripteurs redevables de l'ISF de bénéficier d'une réduction de leur ISF à hauteur de 50 % du montant souscrit (en prime et nominal) au sein de la Société (dans la limite de 45 000 € par année d'imposition).

Pour les souscripteurs redevables de l'impôt sur le revenu, l'investissement dans la Société permet de bénéficier d'une réduction de l'impôt sur le revenu à hauteur de 18 % du montant souscrit (en prime et nominal) au sein de la Société (dans la limite de 9 000 € par année d'imposition pour un célibataire et à 18 000 € pour un couple marié).

Nous vous rappelons qu'à la suite des assemblées générales des associés commanditaires et de l'associé commandité en date du 28 juin 2019, la Société a modifié ses statuts afin

d'étendre son activité à la France entière. Cette modification a entraîné corrélativement le changement de dénomination sociale, anciennement NIO 4 IDF, pour devenir NIO 4 IMMO 1.

Evolution de la valeur liquidative et performance

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 de l'offre liée Novaxia Immo Opportunité 4 s'établit à 0,70 € au 31 décembre 2022.

Investissements

Portefeuille Rooftop

Les actifs ont été cédés en décembre 2020. La société devrait être liquidée au cours de l'exercice 2023 une fois l'ensemble des créances apurées.

Colombes Salvador Allende

La Société a investi 1,3 M€ dans la SAS Colombes Salvador Allende dont elle détient une participation à hauteur de 15 %.

Le projet consiste à développer 10 800 m² de logements (154 lots) sur les deux parcelles acquises. Ce développement s'inscrit dans un projet d'ensemble de 34 000 m², avec d'autres promoteurs, le long de la rue du Président Allende.

L'acte de vente pour l'acquisition des deux parcelles a été signé en janvier 2022. Le permis de construire est actuellement à l'étude en attendant la révision du plan local d'urbanisme.

Evènements importants survenus au cours du dernier exercice clos

- Transfert du siège social de la Société

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

- Renouvellement des mandats des membres du Conseil de Surveillance et des commissaires aux comptes titulaire et suppléant

Aux termes du procès-verbal de l'assemblée ordinaire des associés commanditaires et du procès-verbal des décisions de l'associé commandité en date du 17 mai 2022, il a été décidé de :

- o renouveler en qualité de membres du Conseil de Surveillance, Madame Emmanuelle BIRON d'ASSIGNIES, Monsieur Xavier STERLIN et Monsieur Maxime GUIRAUD jusqu'à l'assemblée générale des associés commanditaires appelée à statuer sur les comptes afférents à l'exercice clos le 31 décembre 2027.

o renouveler les mandats du Commissaire aux comptes titulaire, ERNST&YOUNG et du Commissaire aux comptes suppléant, AUDITEX, jusqu'à l'assemblée générale des associés commanditaires appelée à statuer sur les comptes afférents à l'exercice clos le 31 décembre 2027.

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

2. Présentation des comptes annuels - Résultats de la Société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022

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

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

L'exercice clos le 31 décembre 2022 est le septième exercice social de la Société d'une durée de 12 mois.

Durant cet exercice, la Société n'a pas réalisé de chiffre d'affaires tout comme l'an dernier et a comptabilisé 878 € de produits d'exploitation contrairement à l'exercice précédent.

Les charges d'exploitation s'élèvent à 131 463 € contre 230 710 € au titre de l'exercice précédent et s'expliquent par les postes suivants :

- Autres achats et charges externes : 120 329 €
- Impôts, taxes et versements assimilés : 10 962 €
- Dotations aux amortissements sur immobilisations : 172 €

Le résultat d'exploitation s'établit à - 130 585 € contre - 230 710 € au titre de l'exercice précédent.

Après un résultat financier qui s'élève à 28 003 € contre - 1 242 € au titre de l'exercice précédent, le résultat courant avant impôt ressort à un montant de - 102 582 € contre - 231 952 € au titre de l'exercice précédent.

Compte tenu de l'absence de résultat exceptionnel (contre - 42 500 € l'exercice précédent), l'exercice se solde par une perte de 102 582 € contre une perte de 274 452 € au titre de l'exercice précédent.

3. Evènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice – Situation de la Société à la date du présent rapport – Progrès réalisés et difficultés rencontrées

- Frais de gestion

La Société de gestion a pris la décision de renoncer à 50 % des frais de gestion à compter du 1^{er} janvier 2023.

- Cooptation d'un nouveau membre du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pris acte de la démission de Monsieur Maxime GUIRAUD aux fonctions de membre du Conseil de Surveillance en date du 14 mars 2023 lors de sa dernière réunion et a coopté Madame Rebecca CHARLET en remplacement de Monsieur Maxime GUIRAUD pour la durée restant à courir de son mandat.

Cette cooptation fera l'objet d'une ratification lors de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés commanditaires qui se tiendra le 31 mai 2023.

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

4. Perspectives d'avenir – Evolution prévisible de la Société

L'ensemble des ressources seront utilisées pour le projet situé à Colombes ; il n'est donc pas envisagé de réinvestissement par la Société dans d'autres projets.

5. Changement substantiel intervenu au cours de l'exercice écoulé

Aucun changement substantiel n'est à signaler au titre de l'exercice écoulé.

6. Profil de risques de la Société

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

RISQUE DE PERTE EN CAPITAL

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

RISQUE D'ILLIQUIDITE

Les actions ne sont pas cotées ; le Souscripteur peut céder ses actions à un tiers à tout moment sous réserve (i) du droit de préemption statutaire conféré à Novaxia (ex Novaxia Finance) et de la promesse de vente statutaire que le Souscripteur lui consent à compter du 01/01/2021, (ii) du risque fiscal de voir sa réduction fiscale remise en cause en cas de cession de ses actions avant le 01/01/2021 et (iii) du risque fiscal de voir sa réduction fiscale remise en cause en cas de remboursement de son apport (i.e. de sa souscription) avant le 31/12/2025. Par ailleurs, en cas de liquidation à compter du 31/12/2026 (en application des statuts), il existe un risque que les Sociétés éprouvent des difficultés à céder leurs actifs dans les délais et les niveaux de prix souhaités.

RISQUE LIE A 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 devrait recourir à l'emprunt (à concurrence d'environ 50 à 85 %) ou au co- investissement le cas échéant avec d'autres sociétés gérées par Novaxia Investissement. L'emprunt se fera aux taux et conditions de marché.

A la clôture de l'exercice l'indicateur de levier « GFIA » défini selon la méthode brute est de 0,82.

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 de l'offre liée qui exclut la trésorerie, les dispositions de couverture et de compensation des risques de taux ou de change, et
- La valeur nette d'inventaire de l'offre liée.

RISQUE LIE A L'ACTIVITE DE LA SOCIETE

Les activités de promotion et d'hôtellerie/location de meublés touristiques de courte durée que souhaitent développer la Société peuvent rétrospectivement avoir fait l'objet d'une analyse erronée des opportunités de marché par les dirigeants et ne pas rencontrer le succès commercial escompté. Plus particulièrement, (i) l'activité de promotion immobilière est soumise à des risques liés à la détérioration de la solvabilité des ménages, à l'abandon d'un Projet, aux fournisseurs et à des risques de contentieux, et (ii) l'activité d'hôtellerie/location de meublés touristiques de courte durée est sujette à des risques liés à la fréquentation des hôtels/des meublés touristiques et à l'environnement concurrentiel.

RISQUE LIE AUX CHARGES

Il est possible que la Société ait fait une estimation erronée de ses frais futurs, ce qui pourrait diminuer la rentabilité du projet.

RISQUE LIE A L'EPIDEMIE DE COVID-19

L'épidémie de Covid-19 génère des conséquences majeures sur l'environnement économique mondial, avec notamment le ralentissement des opérations immobilières et le report de certains investissements, et potentiellement un changement dans les modes de vie et de consommation.

Par ailleurs, la Société anticipe différents impacts :

- Face à l'épidémie de Covid-19, les investisseurs, préoccupés par la crise sanitaire et la crise économique qui en découle, pourraient considérer la souscription à l'Offre comme non prioritaire, entraînant un risque de faible collecte – et in fine une diversification réduite des projets, dans la mesure où elle dépend du montant total des sommes souscrites par les Investisseurs ;
- La montée des incertitudes entourant la situation sanitaire et économique pourrait entraîner des retards dans l'obtention des permis de construire, la conclusion des financements et la réalisation des chantiers – et in fine impacter la rentabilité des investissements réalisés par la Société ;
- Enfin, la situation économique pourrait avoir des conséquences significatives sur la valorisation des actifs et des titres financiers détenus par la société.

RISQUE LIE AU CONFLIT ARME ENTRE L'UKRAINE ET LA RUSSIE

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

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

RISQUE LIE A L'INFLATION

Le risque d'inflation est le risque de voir apparaître, de manière plus ou moins durable et

contrôlable, une hausse continue des prix. Le risque inflationniste est renforcé par le conflit en Ukraine.

Le risque d'inflation peut avoir un impact sur le taux d'endettement des projets, l'augmentation des matières premières et la commercialisation. Il 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.

7. 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'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 (tel que ce terme est défini ci-après) 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 clients.

8. Informations sur les critères sociaux, environnementaux, qualité de gouvernance

Novaxia Investissement a adopté le statut d'entreprise à mission. Précurseur dans le domaine la Société de Gestion a fait le choix de prendre des engagements sociétaux qu'elle intègre dans ses statuts. La mission de Novaxia Investissement est de développer l'investissement dans le recyclage urbain au bénéfice du plus grand nombre, cette mission se traduit concrètement dans les 5 axes suivants :

1. Sensibiliser et associer le plus grand nombre au recyclage urbain ;
2. Concevoir et distribuer des fonds responsables ;
3. Aller au-delà de la zéro artificialisation nette des sols pour renaturer la ville ;
4. Développer le prêt de bâtiments vacants auprès d'acteurs à impact ; et
5. Répondre à la pénurie de logements dans les zones tendues.

9. Dispositif de conformité et de contrôle interne

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

Dispositif de contrôle interne

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

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

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

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

Dispositif de Contrôle des risques

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

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

Le Comité rend compte auprès du Président de Novaxia Investissement.

Dispositif de lutte anti-blanchiment et de financement du terrorisme

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

A l'actif du Fonds, Novaxia Investissement réalise les mêmes diligences auprès de ses contreparties (acquéreurs, vendeurs, brokers, prestataires, etc...) et s'engage à ne pas réaliser d'investissement au sein de juridictions ayant un dispositif faible en matière de lutte contre blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme, non transparentes et/ou non coopératives en matière de fraude fiscale.

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

1. Les pays et territoires de la liste des « États et territoires non-coopératifs » (ETNC), qui, aux termes de l'article 238-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 8/06/2011, concernant les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (« Directive GFIA »). A ce titre, elle a mis en place une politique de rémunération qui est revue a minima une fois par an. Le comité de rémunération de la Société de Gestion se tient annuellement afin de déterminer l'enveloppe de rémunération fixe et variable des collaborateurs. Il veille à ce que la rémunération du personnel ne favorise pas une prise de risque conformément aux dispositions de la Directive GFIA.

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

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

10. Gestion des conflits d'intérêt

Cession de participations/actifs entre fonds

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

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

Au titre de l'exercice 2022, la Société n'a pas cédé d'actif, ni de participation à d'autres fonds gérés par Novaxia Investissement.

Opération de co-investissement

La Société a réalisé l'opération de la SAS Rooftop 2017 en co-investissement avec d'autres sociétés gérées par Novaxia Investissement.

La Société réalise également l'opération de la SAS Colombes Salvador Allende en co-investissement avec d'autres sociétés gérées par Novaxia Investissement.

Ces investissements ont été réalisés dans le respect des règles de co-investissement définies dans le Règlement/ou Prospectus de la Société. En particulier, 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 (maîtrise d'ouvrage déléguée / commercialisation) dans le cadre de la réalisation du projet des Monoprix. La rémunération de Novaxia Développement est fixée dans le respect des dispositions du Prospectus.

11. 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.

12. Activités en matière de recherche et

de développement

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

13. Informations liées à une activité dangereuse

Néant.

14. Informations sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients

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

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

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

| | Article D.441.-1* : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu | | | | | | Article D.441.-2* : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu | | | | | |
|---|--|--------------|---------------|---------------|------------------|------------------------|--|--------------|---------------|---------------|------------------|------------------------|
| | 0 jour <i>(indicateur)</i> | 1 à 30 jours | 31 à 60 jours | 61 à 90 jours | 91 jours et plus | Total (1 jour et plus) | 0 jour <i>(indicateur)</i> | 1 à 30 jours | 31 à 60 jours | 61 à 90 jours | 91 jours et plus | Total (1 jour et plus) |
| (A) Tranches de retard de paiement | | | | | | | | | | | | |
| Nombre de factures concernées | 2 | | | | | | 1 | | | | | |
| Montant total des factures concernées H.T. | 698 | | | | | | 0 | | | | | |
| Pourcentage du montant total des achats H.T. de l'exercice | 100,0% | | | | | | 0,0% | | | | | |
| Pourcentage du chiffre d'affaires H.T. de l'exercice | 0,0% | | | | | | 0,0% | | | | | |
| (B) Factures exclues du (A) relatives à des lettres et créances litigieuses ou non comptabilisées | | | | | | | | | | | | |
| Nombre des factures exclues | 0 | | | | | | 0 | | | | | |
| Montant total des factures exclues | 0 | | | | | | 0 | | | | | |
| (C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du code de commerce) | | | | | | | | | | | | |
| Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement | <input type="checkbox"/> Délais contractuels : Article L441-6/Article L443-1 <input type="checkbox"/> Délais légaux : Article L441-6/Article L443-1 | | | | | | <input type="checkbox"/> Délais contractuels : Article L441-6/Article L443-1 <input type="checkbox"/> Délais légaux : Article L441-6/Article L443-1 | | | | | |

15. Tableau des résultats financiers de la Société au cours des cinq derniers exercices

| Nature des Indications / Périodes | 31/12/2022 | 31/12/2021 | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|
| Durée de l'exercice | 12 mois |
| a) Capital social | 2 322 622 | 2 322 622 | 2 322 622 | 2 322 622 | 2 322 622 |
| b) Nombre d'actions émises | 2 470 874 | 2 470 874 | 2 470 874 | 2 470 874 | 2 470 874 |
| c) Nombre d'obligations convertibles en actions | | | | | |
| a) Chiffre d'affaires hors taxes | | | | | |
| b) Bénéfice avant impôt, amortissements & provisions | | -274 098 | -101 534 | -116 125 | -124 608 |
| c) Impôt sur les bénéfices | | | | | |
| d) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements & provisions | -102 410 | -274 098 | -101 534 | -116 125 | -124 608 |
| e) Bénéfice après impôt, amortissements & provisions | -102 582 | -274 452 | -119 274 | -151 836 | -160 597 |
| f) Montants des bénéfices distribués | | | | | |
| g) Participation des salariés | | | | | |
| a) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements | 0 | -0 | -0 | -0 | -0 |
| b) Bénéfice après impôt, amortissements provisions | 0 | -0 | -0 | -0 | -0 |
| c) Dividende versé à chaque action | | | | | |
| a) Nombre de salariés | | | | | |
| b) Montant de la masse salariale | | | | | 12 822 |
| c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux | | | | | 6 005 |

16. Proposition d'affectation du résultat de l'exercice – Rappel des dividendes distribués

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître une perte de 102 582 €.

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

Origine

- Résultat- 102 582 €
- Report à nouveau..... - 546 911 €

Affectation

- Au poste « Report à nouveau »- 102 582 €
- Porté ainsi à un montant de- 649 493 €

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société seraient de 1 836 711 €.

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 lors des trois derniers exercices.

17. Prise de participation significative ou prise de contrôle – Activité des filiales et des sociétés contrôlées – Régularisation des participations croisées

La Société n'a pris aucune participation, ni le contrôle d'aucune société au cours de l'exercice écoulé.

18. Opérations effectuées par la Société sur ses propres actions (Article L.225-211 al.2 du Code de commerce)

Néant.

19. Participation des salariés au capital

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

20. Prêts à moins de trois ans consentis par la Société, à titre accessoire à son activité principale, à des microentreprises, des PME ou à des entreprises de taille intermédiaire avec lesquelles elle entretient des liens économiques le justifiant (Article L.511-6, 3bis et R.511-2.1-1 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 requise 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**

NIO 4

IMMO 2

Société en commandite par actions
810 813 204 RCS PARIS
Ci-après la « Société » ou le « Fonds »

CODE ISIN : Part A FR0013324118

Rapport de gestion

sur les opérations de l'exercice clos le 31/12/2022

Point marché



Mathieu Descout
Président,
Novaxia Investissement

Chers investisseurs,

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

UNE ANNEE 2022 PARTICULIEREMENT COMPLEXE

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

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

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

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

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

2023 : VERS UN AJUSTEMENT DES PRIX ?

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

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

DES CLASSES D'ACTIFS QUI RESISTENT BIEN

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

Le résidentiel, traditionnellement plus résilient que les autres classes d'actifs immobiliers, devrait aussi tirer son épingle du jeu. Même si l'on perçoit les premiers ralentissements de commercialisation des programmes neufs, du fait d'un accès plus difficile pour les ménages au crédit, la situation reste saine, avec une offre de logements toujours bien inférieure à la demande qui soutient les prix de vente.

Ceci est particulièrement vrai dans les métropoles et leurs périphéries immédiates, où les prix continuent généralement de progresser (malgré quelques exemples de stagnation voire de baisse comme Paris ou Séville).

L'HUMAIN AU CŒUR DE LA STRATEGIE...

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

Tous types d'habitat confondus, les prix métriques ont encore progressé de 5,7 % en 2022, pour s'établir à 5 730 €/m² en Ile-de-France.

... AVEC L'ENVIRONNEMENT

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

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

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

Merci encore pour votre confiance, bonne lecture.

1. Situation et activité de la Société – Analyse de l'évolution des affaires et des principaux risques et incertitudes – Evènements importants survenus au cours du dernier exercice clos

La Société est une société en commandite par actions au capital de 2 322 620,62 €. Elle a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, le 13 avril 2015 et l'exercice social clos le 31 décembre 2022 est le septième exercice social clos depuis l'immatriculation de la Société.

Activité

La Société est une société ayant pour objet la réalisation d'opérations de promotion immobilière ou hôtelière situés dans le secteur géographique de l'Ile-de-France.

Une décision de l'assemblée générale mixte des associés commanditaires et une décision de l'associé unique commandité, toutes deux du 14 avril 2015, ont décidé de procéder à une offre au public de titres financiers « liée » sous réserve de l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers (« AMF »), par le biais d'une augmentation de capital social de la Société d'un montant maximum de 2 461 568 € avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit des personnes physiques redevables de l'impôt de solidarité sur la fortune et/ou de l'impôt sur le revenu, et ont octroyé à la Gérance une délégation de pouvoirs à l'effet de réaliser ladite augmentation. Cette augmentation avait pour vocation de renforcer les capacités financières de la Société.

La Gérance a décidé de mettre en œuvre cette augmentation de capital le 14 avril 2015 et la période de souscription a été fixée du 17 avril 2015 au 12 juin 2015. Le 12 juin 2015 la Gérance a pris la décision suivante :

- Constatation de la réalisation définitive de la première augmentation de capital à concurrence d'un montant nominal de 2 284 188,72 € par création de 2 429 988 actions ordinaires nouvelles de la Société.

L'investissement dans la Société permet aux souscripteurs redevables de l'ISF de bénéficier d'une réduction de leur ISF à hauteur de 50 % du montant souscrit (en prime et nominal) ou sein de la Société (dans la limite de 45 000 € par année d'imposition).

Pour les souscripteurs redevables de l'impôt sur le revenu, l'investissement dans la Société permet de bénéficier d'une réduction de l'impôt sur le revenu à hauteur de 18 % du montant

souscrit (en prime et nominal) au sein de la Société (dans la limite de 9 000 € par année d'imposition pour un célibataire et à 18 000 € pour un couple marié).

Nous vous rappelons qu'à la suite des assemblées générales des associés commanditaires et de l'associé commandité en date du 28 juin 2019, la Société a modifié ses statuts afin d'étendre son activité à la France entière. Cette modification a entraîné corrélativement le changement de dénomination sociale, anciennement NIO 4 IDF 2, pour devenir NIO 4 IMMO 2.

Evolution de la valeur liquidative et performance

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 de l'offre liée Novaxia Immo Opportunité 4 s'établit à 0,70 € au 31 décembre 2022.

Investissements

Portefeuille Rooftop

Les actifs ont été cédés en décembre 2020. La société devrait être liquidée au cours de l'exercice 2023 une fois l'ensemble des créances apurées.

Colombes Salvador Allende

La Société a investi 1,3 M€ dans la SAS Colombes Salvador Allende dont elle détient une participation à hauteur de 15 %.

Le projet consiste à développer 10 800 m² de logements (154 lots) sur les deux parcelles acquises. Ce développement s'inscrit dans un projet d'ensemble de 34 000 m², avec d'autres promoteurs, le long de la rue du Président Allende.

L'acte de vente pour l'acquisition des deux parcelles a été signé en janvier 2022. Le permis de construire est actuellement à l'étude en attendant la révision du plan local d'urbanisme.

Evènements importants survenus au cours du dernier exercice clos

- Transfert du siège social de la Société

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

- Renouvellement des mandats des membres du Conseil de Surveillance et des commissaires aux comptes titulaire et suppléant

Aux termes du procès-verbal de l'assemblée ordinaire des associés commanditaires et du procès-verbal des décisions de l'associé commandité en date du 17 mai 2022, il a été décidé de :

- o renouveler en qualité de membres du Conseil de Surveillance, Madame Emmanuelle BIRON d'ASSIGNIES, Monsieur Xavier STERLIN et Monsieur Maxime GUIRAUD jusqu'à l'assemblée générale des associés commanditaires appelée à statuer sur les comptes afférents à l'exercice clos le 31 décembre 2027.
- o renouveler les mandats du Commissaire aux comptes titulaire, ERNST&YOUNG et du Commissaire aux comptes suppléant, AUDITEX, jusqu'à l'assemblée générale des associés commanditaires appelée à statuer sur les comptes afférents à l'exercice clos le 31 décembre 2027.

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

2. Présentation des comptes annuels - Résultats de la Société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation retenues pour l'établissement des comptes annuels sont conformes à la réglementation en vigueur. Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ont ainsi été établis conformément aux dispositions du Plan Comptable Général, règlement n°2016-07 de l'ANC et aux principes comptables généralement admis en France.

L'exercice clos le 31 décembre 2022 est le septième exercice social de la Société d'une durée de 12 mois.

Durant cet exercice, la Société n'a pas réalisé de chiffre d'affaires tout comme l'exercice précédent.

La Société a comptabilisé un total de produits d'exploitation de 20 € contre 0 € au titre de l'exercice précédent.

Les charges d'exploitation s'élèvent à 125 905 € contre 149 091 € au titre de l'exercice précédent et s'expliquent par les postes suivants :

- Autres achats et charges externes : 115 879 €
- Impôts, taxes et versements assimilés : 9 986 €
- Dotations aux amortissements sur immobilisations : 40 €

Le résultat d'exploitation s'établit à - 125 885 € contre - 149 091 € au titre de l'exercice précédent.

Après un résultat financier qui s'élève à 33 374 € contre 2 617 € au titre de l'exercice précédent, le résultat courant avant impôt ressort à un montant de - 92 511 € contre - 146 475 € au titre de l'exercice précédent.

Compte tenu de l'absence de résultat exceptionnel comme au titre de l'exercice précédent, l'exercice se solde par une perte de 92 511 € contre une perte de 146 475 € au titre de l'exercice précédent.

3. Evènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice – Situation de la Société à la date du présent rapport – Progrès réalisés et difficultés rencontrées

- Frais de gestion

La Société de gestion a pris la décision de renoncer à 50 % des frais de gestion à compter du 1^{er} janvier 2023.

- Cooptation d'un nouveau membre du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pris acte de la démission de Monsieur Maxime GUIRAUD aux fonctions de membre du Conseil de Surveillance en date du 14 mars 2023 lors de sa dernière réunion et a coopté Madame Rebecca CHARLET en remplacement de Monsieur Maxime GUIRAUD pour la durée restant à courir de son mandat.

Cette cooptation fera l'objet d'une ratification lors de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés commanditaires qui se tiendra le 31 mai 2023.

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

4. Perspectives d'avenir – Evolution prévisible de la Société

L'ensemble des ressources seront utilisées pour le projet situé à Colombes ; il n'est donc pas envisagé de réinvestissement par la Société dans d'autres projets.

5. Changement substantiel intervenu au cours de l'exercice écoulé

Aucun changement substantiel n'est à signaler au titre de l'exercice écoulé.

6. Profil de risques de la Société

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

RISQUE DE PERTE EN CAPITAL

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

RISQUE D'ILLIQUIDITE

Les actions ne sont pas cotées ; le Souscripteur peut céder ses actions à un tiers à tout moment sous réserve (i) du droit de préemption statutaire conféré à Novaxia (ex Novaxia Finance) et de la promesse de vente statutaire que le Souscripteur lui consent à compter du 01/01/2021, (ii) du risque fiscal de voir sa réduction fiscale remise en cause en cas de cession de ses actions avant le 01/01/2021 et (iii) du risque fiscal de voir sa réduction fiscale remise en cause en cas de remboursement de son apport (i.e, de sa souscription) avant le 31/12/2025. Par ailleurs, en cas de liquidation à compter du 31/12/2026 (en application des statuts), il existe un risque que les Sociétés éprouvent des difficultés à céder leurs actifs dans les délais et les niveaux de prix souhaité

RISQUE LIE A 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 devrait recourir à l'emprunt (à concurrence d'environ 50 à 85 %) ou au co- investissement

le cas échéant avec d'autres sociétés gérées par Novaxia Investissement. L'emprunt se fera aux taux et conditions de marché.

A la clôture de l'exercice l'indicateur de levier « GFIA » défini selon la méthode brute est de 0,82.

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 de l'offre liée qui exclut la trésorerie, les dispositions de couverture et de compensation des risques de taux ou de change, et
- La valeur nette d'inventaire de l'offre liée.

RISQUE LIE A L'ACTIVITE DE LA SOCIETE

Les activités de promotion et d'hôtellerie/location de meublés touristiques de courte durée que souhaitent développer la Société peuvent rétrospectivement avoir fait l'objet d'une analyse erronée des opportunités de marché par les dirigeants et ne pas rencontrer le succès commercial escompté. Plus particulièrement, (i) l'activité de promotion immobilière est soumise à des risques liés à la détérioration de la solvabilité des ménages, à l'abandon d'un Projet, aux fournisseurs et à des risques de contentieux, et (ii) l'activité d'hôtellerie/location de meublés touristiques de courte durée est sujette à des risques liés à la fréquentation des hôtels/des meublés touristiques et à l'environnement concurrentiel.

RISQUE LIE AUX CHARGES

Il est possible que la Société ait fait une estimation erronée de ses frais futurs, ce qui pourrait diminuer la rentabilité du projet.

RISQUE LIE A L'EPIDEMIE DE COVID-19

L'épidémie de Covid-19 génère des conséquences majeures sur l'environnement économique mondial, avec notamment le ralentissement des opérations immobilières et le report de certains investissements, et potentiellement un changement dans les modes de vie et de consommation.

Par ailleurs, la Société anticipe différents impacts :

- Face à l'épidémie de Covid-19, les investisseurs, préoccupés par la crise sanitaire et la crise économique qui en découle, pourraient considérer la souscription à l'Offre comme non prioritaire, entraînant un risque de faible collecte – et in fine une diversification réduite des projets, dans la mesure où elle dépend du montant total des sommes souscrites par les Investisseurs ;
- La montée des incertitudes entourant la situation sanitaire et économique pourrait entraîner des retards dans l'obtention des permis de construire, la conclusion des financements et la réalisation des chantiers – et in fine impacter la rentabilité des

investissements réalisés par la Société ;

- Enfin, la situation économique pourrait avoir des conséquences significatives sur la valorisation des actifs et des titres financiers détenus par la société.

RISQUE LIE AU CONFLIT ARME ENTRE L'UKRAINE ET LA RUSSIE

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

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

RISQUE LIE A L'INFLATION

Le risque d'inflation est le risque de voir apparaître, de manière plus ou moins durable et contrôlable, une hausse continue des prix. Le risque inflationniste est renforcé par le conflit en Ukraine.

Le risque d'inflation peut avoir un impact sur le taux d'endettement des projets, l'augmentation des matières premières et la commercialisation. Il 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.

7. 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'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 (tel que ce terme est défini ci-après) 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 clients.

8. Informations sur les critères sociaux, environnementaux, qualité de gouvernance

Novaxia Investissement a adopté le statut d'entreprise à mission. Précurseur dans le domaine la Société de Gestion a fait le choix de prendre des engagements sociétaux qu'elle intègre dans ses statuts. La mission de Novaxia Investissement est de développer l'investissement dans le recyclage urbain au bénéfice du plus grand nombre, cette mission se traduit concrètement dans les 5 axes suivants :

1. Sensibiliser et associer le plus grand nombre au recyclage urbain ;
2. Concevoir et distribuer des fonds responsables ;
3. Aller au-delà de la zéro artificialisation nette des sols pour renaturer la ville ;
4. Développer le prêt de bâtiments vacants auprès d'acteurs à impact ; et
5. Répondre à la pénurie de logements dans les zones tendues.

9. Dispositif de conformité et de contrôle interne

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

Dispositif de contrôle interne

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

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

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

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

Dispositif de Contrôle des risques

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

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

Le Comité rend compte auprès du Président de Novaxia Investissement.

Dispositif de lutte anti-blanchiment et de financement du terrorisme

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

A l'actif du Fonds, Novaxia Investissement réalise les mêmes diligences auprès de ses contreparties (acquéreurs, vendeurs, brokers, prestataires, etc..) et s'engage à ne pas réaliser d'investissement au sein de juridictions ayant un dispositif faible en matière de lutte contre blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme, non transparentes et/ou non coopératives en matière de fraude fiscale.

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

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

de juridictions interdites d'investissement est actualisée automatiquement en fonction de la publication des listes de ces instances de référence.

Politique de rémunération

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

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

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

10. Gestion des conflits d'intérêt

Cession de participations/actifs entre fonds

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

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

Au titre de l'année 2022, la Société n'a pas cédé d'actif, ni de participation à d'autres fonds gérés par Novaxia Investissement.

Opération de co-investissement

La Société a réalisé l'opération de la SAS Rooftop 2017 en co-investissement avec d'autres sociétés gérées par Novaxia Investissement.

La Société réalise également l'opération de la SAS Colombes Salvador Allende en co-investissement avec d'autres sociétés gérées par Novaxia Investissement.

Ces investissements ont été réalisés dans le respect des règles de co-investissement définies dans le Règlement/ou Prospectus de la Société. En particulier, 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 (maîtrise d'ouvrage déléguée / commercialisation) dans le cadre de la réalisation de certains projets par la Société. La rémunération de Novaxia Développement est fixée dans le respect des dispositions du Prospectus.

11. 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.

12. Activités en matière de recherche et de développement

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

13. Informations liées à une activité dangereuse

Néant.

14. Informations sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients

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

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

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

| | Article D.441,-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu | | | | | | Article D. 441 I, - 2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu | | | | | |
|---|---|---|---------------------|---------------------|---------------------------|---------------------------------|--|---|---------------------|---------------------|---------------------------|---------------------------------|
| | 0 jour <i>(indicatif)</i> | 1 à 30 jours | 31 à 60 jours | 61 à 90 jours | 91 jours et plus | Total (1 jour et plus) | 0 jour <i>(indicatif)</i> | 1 à 30 jours | 31 à 60 jours | 61 à 90 jours | 91 jours et plus | Total (1 jour et plus) |
| (A) Tranches de retard de paiement | | | | | | | | | | | | |
| Nombre de factures concernées | | X | | | | 3 | | X | | | | 0 |
| Montant total des factures concernées H.T. | | 698 | 0 | 22 500 | 0 | 23 198 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pourcentage du montant total des achats H.T. de l'exercice | | 3,0% | 0,0% | 97,0% | 0,0% | 100,0% | X | | | | | |
| Pourcentage du chiffre d'affaires H.T. de l'exercice | | X | | | | | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| (B) Factures exclues du (A) relatives à des lettres et créances litigieuses ou non comptabilisées | | | | | | | | | | | | |
| Nombre des factures exclues | | 0 | | | | | | 0 | | | | |
| Montant total des factures exclues | | 0 | | | | | | 0 | | | | |
| (C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du code de commerce) | | | | | | | | | | | | |
| Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement | ☐ | Délais contractuels : Article L441-6/Article L443-1 | | | | | ☐ | Délais contractuels : Article L441-6/Article L443-1 | | | | |
| | ☐ | Délais légaux : Article L441-6/Article L443-1 | | | | | ☐ | Délais légaux : Article L441-6/Article L443-1 | | | | |

15. Tableau des résultats financiers de la Société au cours des cinq derniers exercices

| Nature des Indications / Périodes | 31/12/2022 | 31/12/2021 | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|
| Durée de l'exercice | 12 mois |
| a) Capital social | 2 322 621 | 2 322 621 | 2 322 621 | 2 322 621 | 2 322 621 |
| b) Nombre d'actions émises | 2 470 874 | 2 470 874 | 2 470 874 | 2 470 874 | 2 470 874 |
| c) Nombre d'obligations convertibles en actions | | | | | |
| a) Chiffre d'affaires hors taxes | | | | | |
| b) Bénéfice avant impôt, amortissements & provisions | -92 471 | -145 949 | -95 424 | -100 037 | -117 810 |
| c) Impôt sur les bénéfices | | | | | |
| d) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements & provisions | -92 471 | -145 949 | -95 424 | -100 037 | -117 810 |
| e) Bénéfice après impôt, amortissements & provisions | -92 511 | -146 475 | -111 263 | -135 401 | -153 740 |
| f) Montants des bénéfices distribués | | | | | |
| g) Participation des salariés | | | | | |
| a) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements | -0 | -0 | -0 | -0 | -0 |
| b) Bénéfice après impôt, amortissements provisions | -0 | -0 | -0 | -0 | -0 |
| c) Dividende versé à chaque action | | | | | |
| a) Nombre de salariés | | | | | |
| b) Montant de la masse salariale | | | | | 5 635 |
| c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux | | | | | 2 761 |

16. Proposition d'affectation du résultat de l'exercice – Rappel des dividendes distribués

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître une perte de 92 511 €.

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

Origine

- Résultat - 92 511 €
- Report à nouveau..... - 672 530 €

Affectation

- Au poste « Report à nouveau » - 92 511 €
- Porté ainsi à un montant de - 765 041 €

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société seraient de 1 703 378 €.

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 lors des trois derniers exercices.

17. Prise de participation significative ou prise de contrôle – Activité des filiales et des sociétés contrôlées – Régularisation des participations croisées

La Société n'a pris aucune participation, ni le contrôle d'aucune société au cours de l'exercice écoulé.

18. Opérations effectuées par la Société sur ses propres actions (Article L.225-211 al.2 du Code de commerce)

Néant.

19. Participation des salariés au capital

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

20. Prêts à moins de trois ans consentis par la Société, à titre accessoire à son activité principale, à des microentreprises, des PME ou à des entreprises de taille intermédiaire avec lesquelles elle entretient des liens économiques le justifiant (Article L.511-6, 3bis et R.511-2.1-1 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 requise 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**

NIO 4

IMMO 3

Société en commandite par actions

810 813 311 RCS PARIS

Ci-après la « Société » ou le « Fonds »

CODE ISIN : Part A FR0013324746

Rapport de gestion

sur les opérations de l'exercice clos le 31/12/2022

Point marché



Mathieu Descout
Président,
Novaxia Investissement

Chers investisseurs,

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

UNE ANNEE 2022 PARTICULIEREMENT COMPLEXE

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

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

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

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

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

2023 : VERS UN AJUSTEMENT DES PRIX ?

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

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

DES CLASSES D'ACTIFS QUI RESISTENT BIEN

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

Le résidentiel, traditionnellement plus résilient que les autres classes d'actifs immobiliers, devrait aussi tirer son épingle du jeu. Même si l'on perçoit les premiers ralentissements de commercialisation des programmes neufs, du fait d'un accès plus difficile pour les ménages au crédit, la situation reste saine, avec une offre de logements toujours bien inférieure à la demande qui soutient les prix de vente.

Ceci est particulièrement vrai dans les métropoles et leurs périphéries immédiates, où les prix continuent généralement de progresser (malgré quelques exemples de stagnation voire de baisse comme Paris ou Séville).

L'HUMAIN AU CŒUR DE LA STRATEGIE...

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

Tous types d'habitat confondus, les prix métriques ont encore progressé de 5,7 % en 2022, pour s'établir à 5 730 €/m² en Ile-de-France.

... AVEC L'ENVIRONNEMENT

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

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

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

Merci encore pour votre confiance, bonne lecture.

1. Situation et activité de la Société – Analyse de l'évolution des affaires et des principaux risques et incertitudes – Evènements importants survenus au cours du dernier exercice clos

La Société est une société en commandite par actions au capital de 2 322 620,62 €. Elle a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, le 13 avril 2015 et l'exercice social clos le 31 décembre 2022 est le septième exercice social clos depuis l'immatriculation de la Société.

Activité

La Société est une société ayant pour objet la réalisation d'opérations de promotion immobilière ou hôtelière situés dans le secteur géographique de l'Île-de-France.

Une décision de l'assemblée générale mixte des associés commanditaires et une décision de l'associé unique commandité, toutes deux du 14 avril 2015, ont décidé de procéder à une offre au public de titres financiers « liée » sous réserve de l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers (« AMF »), par le biais d'une augmentation de capital social de la Société d'un montant maximum de 2 461 568 € avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit des personnes physiques redevables de l'impôt de solidarité sur la fortune et/ou de l'impôt sur le revenu, et ont octroyé à la Gérance une délégation de pouvoirs à l'effet de réaliser ladite augmentation. Cette augmentation avait pour vocation de renforcer les capacités financières de la Société.

La Gérance a décidé de mettre en œuvre cette augmentation de capital le 14 avril 2015 et la période de souscription a été fixée du 17 avril 2015 au 12 juin 2015. Le 12 juin 2015 la Gérance a pris la décision suivante :

- Constatation de la réalisation définitive de la première augmentation de capital à concurrence d'un montant nominal de 2 284 188,72 € par création de 2 429 988 actions ordinaires nouvelles de la Société.

L'investissement dans la Société permet aux souscripteurs redevables de l'ISF de bénéficier d'une réduction de leur ISF à hauteur de 50 % du montant souscrit (en prime et nominal) au sein de la Société (dans la limite de 45 000 € par année d'imposition).

Pour les souscripteurs redevables de l'impôt sur le revenu, l'investissement dans la Société permet de bénéficier d'une réduction de l'impôt sur le revenu à hauteur de 18 % du montant souscrit (en prime et nominal) au sein de la Société (dans la limite de 9 000 € par année d'imposition pour un célibataire et à 18 000 € pour un couple marié).

Nous vous rappelons qu'à la suite des assemblées générales des associés commanditaires et de l'associé commandité en date du 28 juin 2019, la Société a modifié ses statuts afin d'étendre son activité à la France entière. Cette modification a entraîné corrélativement le changement de dénomination sociale, anciennement NIO 4 IDF 3, pour devenir NIO 4 IMMO 3.

Evolution de la valeur liquidative et performance

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 de l'offre liée Novaxia Immo Opportunité 4 s'établit à 0,70 € au 31 décembre 2022.

Investissements

Colombes Salvador Allende

La Société a investi 1,3 M€ dans la SAS Colombes Salvador Allende dont elle détient une participation à hauteur de 20 %.

Le projet consiste à développer 10 800 m² de logements (154 lots) sur les deux parcelles acquises. Ce développement s'inscrit dans un projet d'ensemble de 34 000 m², avec d'autres promoteurs, le long de la rue du Président Allende.

L'acte de vente pour l'acquisition des deux parcelles a été signé en janvier 2022. Le permis de construire est actuellement à l'étude en attendant la révision du plan local d'urbanisme.

Rue de la Gaîté – Champigny-sur-Marne

La Société a investi 1,2 M€ en avril 2022 pour l'acquisition en direct de deux parcelles à Champigny-sur-Marne rue de la Gaîté. Une nouvelle parcelle, mitoyenne à celles acquises en 2022, a été acquise pour 1,1 M€ en avril 2023 pour réaliser le remembrement conformément au permis de construire qui sera déposé.

Le projet vise à remembrer plusieurs parcelles de maisons individuelles pour y développer un immeuble de logement d'une superficie totale de 4 381 m². Le permis de construire est actuellement à l'étude.

Evènements importants survenus au cours du dernier exercice clos

- Transfert du siège social de la Société

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

- Renouvellement des mandats des membres du Conseil de Surveillance et des commissaires aux comptes titulaires et suppléant

Aux termes du procès-verbal de l'assemblée ordinaire des associés commanditaires et du procès-verbal des décisions de l'associé commandité en date du 17 mai 2022, il a été décidé de :

- o renouveler en qualité de membres du Conseil de Surveillance, Madame Emmanuelle BIRON d'ASSIGNIES, Monsieur Xavier STERLIN et Monsieur Maxime GUIRAUD jusqu'à l'assemblée générale des associés commanditaires appelée à statuer sur les comptes afférents à l'exercice clos le 31 décembre 2027.
- o renouveler les mandats du Commissaire aux comptes titulaire, ERNST&YOUNG et du Commissaire aux comptes suppléant, AUDITEX, jusqu'à l'assemblée générale des associés commanditaires appelée à statuer sur les comptes afférents à l'exercice clos le 31 décembre 2027.

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

2. Présentation des comptes annuels - Résultats de la Société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation retenues pour l'établissement des comptes annuels sont conformes à la réglementation en vigueur. Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ont ainsi été établis conformément aux

dispositions du Plan Comptable Général, règlement n°2016-07 de l'ANC et aux principes comptables généralement admis en France.

L'exercice clos le 31 décembre 2022 est le sixième exercice social de la Société d'une durée de 12 mois.

Durant cet exercice, la Société n'a pas réalisé de chiffres d'affaires contre un montant 15 735 934 € au titre de l'exercice précédent.

La Société a comptabilisé un total de produits d'exploitation de 247 €, contre un montant de 827 804 € au titre de l'exercice précédent.

Les charges d'exploitation s'élèvent à 134 313 € contre 158 607 € au titre de l'exercice précédent et s'expliquent par les postes suivants :

- Autres achats et charges externes : 133 899 €
- Autres charges : 413 €

Le résultat d'exploitation s'établit à - 134 065 € contre 668 796 € au titre de l'exercice précédent.

Après un résultat financier qui s'élève à 37 417 € contre - 10 136 € au titre de l'exercice précédent, le résultat courant avant impôt ressort à un montant de - 96 648 € contre 658 661 € au titre de l'exercice précédent.

Après un résultat exceptionnel de - 4 731 €, l'exercice se solde finalement par un résultat de - 101 379 € contre un bénéfice de 624 018 € au titre de l'exercice précédent.

3. Evènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice - Situation de la Société à la date du présent rapport - Progrès réalisés et difficultés rencontrées

- Frais de gestion

La Société de gestion a pris la décision de renoncer à 50 % des frais de gestion à compter du 1^{er} janvier 2023.

- Cooptation d'un nouveau membre du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pris acte de la démission de Monsieur Maxime GUIRAUD aux fonctions de membre du Conseil de Surveillance en date du 14 mars 2023 lors de sa dernière réunion et a coopté Madame Rebecca CHARLET en remplacement de Monsieur Maxime GUIRAUD pour la durée restant à courir de son mandat.

Cette cooptation fera l'objet d'une ratification lors de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés commanditaires qui se tiendra le 31 mai 2023.

- Projet immobilier

La société a acquis le 11 avril 2023 un ensemble immobilier composé d'un pavillon et d'un atelier mécanique à Champigny-sur-Marne pour 1130 000 € HD. Cette acquisition entre dans le cadre du projet rue de la Gaîté.

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

4. Perspectives d'avenir – Evolution prévisible de la Société

La Société va poursuivre les démarches pour obtenir les autorisations administratives sur les projets sur lesquels elle est actuellement investi. Aucun nouvel investissement n'est prévu, l'ensemble des ressources de la Société est dédié à poursuivre les opérations de Champigny et Colombes.

5. Changement substantiel intervenu au cours de l'exercice écoulé

Aucun changement substantiel n'est à signaler au titre de l'exercice écoulé.

6. Profil de risques de la Société

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

RISQUE DE PERTE EN CAPITAL

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

RISQUE D'ILLIQUIDITE

Les actions ne sont pas cotées ; le Souscripteur peut céder ses actions à un tiers à tout moment sous réserve (i) du droit de préemption statutaire conféré à Novaxia (ex Novaxia Finance) et de la promesse de vente statutaire que le Souscripteur lui consent à compter du 01/01/2021, (ii) du risque fiscal de voir sa réduction fiscale remise en cause en cas de cession de ses actions avant le 01/01/2021 et (iii) du risque fiscal de voir sa réduction fiscale remise en cause en cas de remboursement de son apport (i.e, de sa souscription) avant le 31/12/2025. Par ailleurs, en cas de liquidation à compter du 31/12/2026 (en application des statuts), il existe un risque que les Sociétés éprouvent des difficultés à céder leurs actifs dans les délais et les niveaux de prix souhaités.

RISQUE LIE A 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 devrait recourir à l'emprunt (à concurrence d'environ 50 à 85 %) ou au co-investissement le cas échéant avec d'autres sociétés gérées par Novaxia Investissement. L'emprunt se fera aux taux et conditions de marché.

A la clôture de l'exercice l'indicateur de levier « GFIA » défini selon la méthode brute est de 0,82.

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 de l'offre liée qui exclut la trésorerie, les dispositions de couverture et de compensation des risques de taux ou de change, et
- La valeur nette d'inventaire de l'offre liée.

RISQUE LIE AUX CHARGES

Il est possible que la Société ait fait une estimation erronée de ses frais futurs, ce qui pourrait diminuer la rentabilité du projet.

RISQUE LIE A L'ACTIVITE DE LA SOCIETE

Les activités de promotion et d'hôtellerie/location de meublés touristiques de courte durée que souhaitent développer la Société peuvent rétrospectivement avoir fait l'objet d'une analyse erronée des opportunités de marché par les dirigeants et ne pas rencontrer le succès commercial escompté. Plus particulièrement, (i) l'activité de promotion immobilière est soumise à des risques liés à la détérioration de la solvabilité des ménages, à l'abandon d'un Projet, aux fournisseurs et à des risques de contentieux, et (ii) l'activité d'hôtellerie/location de meublés touristiques de courte durée est sujette à des risques liés à la fréquentation des hôtels/des meublés touristiques et à l'environnement concurrentiel.

RISQUE LIE A L'EPIDEMIE DE COVID-19

L'épidémie de Covid-19 génère des conséquences majeures sur l'environnement économique mondial, avec notamment le ralentissement des opérations immobilières et le report de certains investissements, et potentiellement un changement dans les modes de vie et de consommation.

Par ailleurs, la Société anticipe différents impacts :

- Face à l'épidémie de Covid-19, les investisseurs, préoccupés par la crise sanitaire et la crise économique qui en découle, pourraient considérer la souscription à l'Offre comme non prioritaire, entraînant un risque de faible collecte – et in fine une diversification réduite des projets, dans la mesure où elle dépend du montant total des sommes souscrites par les Investisseurs ;
- La montée des incertitudes entourant la situation sanitaire et économique pourrait entraîner des retards dans l'obtention des permis de construire, la conclusion des financements et la réalisation des chantiers – et in fine impacter la rentabilité des investissements réalisés par la Société ;
- Enfin, la situation économique pourrait avoir des conséquences significatives sur la valorisation des actifs et des titres financiers détenus par la société.

RISQUE LIE AU CONFLIT ARME ENTRE L'UKRAINE ET LA RUSSIE

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

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

RISQUE LIE A L'INFLATION

Le risque d'inflation est le risque de voir apparaître, de manière plus ou moins durable et contrôlable, une hausse continue des prix. Le risque inflationniste est renforcé par le conflit en Ukraine.

Le risque d'inflation peut avoir un impact sur le taux d'endettement des projets, l'augmentation des matières premières et la commercialisation. Il 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.

7. 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'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 (tel que ce terme est défini ci-après) 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 clients.

8. Informations sur les critères sociaux, environnementaux, qualité de gouvernance

Novaxia Investissement a adopté le statut d'entreprise à mission. Précurseur dans le domaine la Société de Gestion a fait le choix de prendre des engagements sociétaux qu'elle intègre dans ses statuts. La mission de Novaxia Investissement est de développer l'investissement dans le recyclage urbain au bénéfice du plus grand nombre, cette mission se traduit concrètement dans les 5 axes suivants

1. Sensibiliser et associer le plus grand nombre au recyclage urbain ;
2. Concevoir et distribuer des fonds responsables ;
3. Aller au-delà de la zéro artificialisation nette des sols pour renaturer la ville ;
4. Développer le prêt de bâtiments vacants auprès d'acteurs à impact ; et
5. Répondre à la pénurie de logements dans les zones tendues.

9. Dispositif de conformité et de contrôle interne

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

Dispositif de contrôle interne

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

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

- Le contrôle de troisième niveau – ou contrôlé périodique – est réalisé par un cabinet d’audit externe reconnu.

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

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

Dispositif de Contrôle des risques

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

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

Le Comité rend compte auprès du Président de Novaxia Investissement.

Dispositif de lutte anti-blanchiment et de financement du terrorisme

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

A l’actif du Fonds, Novaxia Investissement réalise les mêmes diligences auprès de ses contreparties (acquéreurs, vendeurs, brockers, prestataires, etc...) et s’engage à ne pas réaliser d’investissement au sein de juridictions ayant un dispositif faible en matière de lutte contre blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme, non transparentes et/ou non coopératives en matière de fraude fiscale.

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

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

Politique de rémunération

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

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

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

10. Gestion des conflits d'intérêt

Cession de participations/actifs entre fonds

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

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

deux évaluations externes.

Au titre de l'exercice 2022, la Société n'a pas cédé d'actif, ni de participation à d'autres fonds gérés par Novaxia Investissement.

Opération de co-investissement

La Société réalise également l'opération de la SAS Colombes Salvador Allende en co-investissement avec d'autres sociétés gérées par Novaxia Investissement.

Ces investissements ont été réalisés dans le respect des règles de co-investissement définies dans le Règlement/ou Prospectus de la Société. En particulier, 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 (maîtrise d'ouvrage déléguée / commercialisation) dans le cadre de la réalisation de certains projets par la Société. La rémunération de Novaxia Développement est fixée dans le respect des dispositions du prospectus.

11. 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.

12. Activités en matière de recherche et de développement

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

13. Informations liées à une activité dangereuse

Néant.

14. Informations sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients

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

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

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

| | Article D.441,-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu | | | | | | Article D. 441 I, - 2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu | | | | | | |
|---|---|--|---------------|---------------|------------------|------------------------|--|--|---------------|---------------|------------------|------------------------|---|
| | 0 jour <i>(indicateur)</i> | 1 à 30 jours | 31 à 60 jours | 61 à 90 jours | 91 jours et plus | Total (1 jour et plus) | 0 jour <i>(indicateur)</i> | 1 à 30 jours | 31 à 60 jours | 61 à 90 jours | 91 jours et plus | Total (1 jour et plus) | |
| (A) Tranches de retard de paiement | | | | | | | | | | | | | |
| Nombre de factures concernées | | X | | | | 0 | | X | | | | 1 | |
| Montant total des factures concernées H.T. | | 12 938 | 12 320 | 0 | 95 943 | 115 872 | 0 | 0 | 0 | 0 | 12 604 | 12 604 | |
| Pourcentage du montant total des achats H.T. de l'exercice | | 9,6% | 9,1% | 0,0% | 81,3% | 100,0% | X | | | | | | |
| Pourcentage du chiffre d'affaires H.T. de l'exercice | | X | | | | | | 0% | 0% | 0% | 100% | 100% | |
| (B) Factures exclues du (A) relatives à des lettres et créances litigieuses ou non comptabilisées | | | | | | | | | | | | | |
| Nombre des factures exclues | | | | | | | | 0 | | | | | 0 |
| Montant total des factures exclues | | | | | | | | 0 | | | | | 0 |
| (C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 441-6 ou article L 443-1 du code du commerce) | | | | | | | | | | | | | |
| Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement | ii | Délais contractuels : Article L441-6/Article L443-1 Délais légaux : Article L441-6/Article L443-1 | | | | | ii | Délais contractuels : Article L441-6/Article L443-1 Délais légaux : Article L441-6/Article L443-1 | | | | | |

15. Tableau des résultats financiers de la Société au cours des cinq derniers exercices

| Nature des Indications / Périodes Durée de l'exercice | 31/12/2022 12 mois | 31/12/2021 12 mois | 31/12/2020 12 mois | 31/12/2019 12 mois | 31/12/2018 12 mois |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| I - Situation financière en fin d'exercice | | | | | |
| a) Capital social | 2 322 621 | 2 322 621 | 2 322 621 | 2 322 621 | 2 322 621 |
| b) Nombre d'actions émises | 2 470 874 | 2 470 874 | 2 470 874 | 2 470 874 | 2 470 874 |
| c) Nombre d'obligations convertibles en actions | | | | | |
| II - Résultat global des opérations effectives | | | | | |
| a) Chiffre d'affaires hors taxes | | 15 735 934 | | | |
| b) Bénéfice avant impôt, amortissements & provisions | -101 379 | 624 225 | -130 588 | -178 707 | -212 679 |
| c) Impôt sur les bénéfices | | | | | |
| d) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements & provisions | -101 379 | 624 225 | -130 588 | -178 707 | -212 679 |
| e) Bénéfice après impôt, amortissements & provisions | -101 379 | 624 018 | -149 768 | -216 131 | -251 245 |
| f) Montants des bénéfices distribués | | | | | |
| g) Participation des salariés | | | | | |
| III - Résultat des opérations réduit à une seule action | | | | | |
| a) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements | -0 | 0 | -0 | -0 | -0 |
| b) Bénéfice après impôt, amortissements provisions | -0 | 0 | -0 | -0 | -0 |
| c) Dividende versé à chaque action | | | | | |
| IV - Personnel : | | | | | |
| a) Nombre de salariés | | | | | |
| b) Montant de la masse salariale | | | | | 25 798 |
| c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux | | | | | 11 116 |

16. Proposition d'affectation du résultat de l'exercice – Rappel des dividendes distribués

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître une perte de 101 379 €. Nous vous proposons également de bien vouloir approuver l'affectation suivante :

Origine

- Résultat- 101 379 €
- Report à nouveau..... - 688 021 €

Affectation

- Au poste « Report à nouveau »-101 379 €
Porté ainsi à un montant de - 789 400 €

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société seraient de 1 679 020 €.

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 au cours des trois derniers exercices.

17. Prise de participation significative ou prise de contrôle – Activité des filiales et des sociétés contrôlées – Régularisation des participations croisées

La Société n'a pris aucune participation, ni le contrôle d'aucune société au cours de l'exercice écoulé.

18. Opérations effectuées par la Société sur ses propres actions (Article L.225-211 al.2 du Code de commerce)

Néant.

19. Participation des salariés au capital

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

**20. Prêts à moins de trois ans
consentis par la Société, à titre
accessoire à son activité
principale, à des microentreprises,
des PME ou à des entreprises de
taille intermédiaire avec lesquelles
elle entretient des liens
économiques le justifiant (Article
L.511-6, 3bis et R.511-2.1-1 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**

NIO 4

IMMO 4

Société en commandite par actions

810 813 774 RCS PARIS

Ci-après la « Société » ou le « Fonds »

CODE ISIN : Part A FR0013324100

Rapport de gestion

sur les opérations de l'exercice clos le 31/12/2022

Point marché



Mathieu Descout
Président,
Novaxia Investissement

Chers investisseurs,

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

UNE ANNEE 2022 PARTICULIEREMENT COMPLEXE

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

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

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

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

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

2023 : VERS UN AJUSTEMENT DES PRIX ?

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

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

DES CLASSES D'ACTIFS QUI RESISTENT BIEN

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

Le résidentiel, traditionnellement plus résilient que les autres classes d'actifs immobiliers, devrait aussi tirer son épingle du jeu. Même si l'on perçoit les premiers ralentissements de commercialisation des programmes neufs, du fait d'un accès plus difficile pour les ménages au crédit, la situation reste saine, avec une offre de logements toujours bien inférieure à la demande qui soutient les prix de vente.

Ceci est particulièrement vrai dans les métropoles et leurs périphéries immédiates, où les prix continuent généralement de progresser (malgré quelques exemples de stagnation voire de baisse comme Paris ou Séville).

L'HUMAIN AU CŒUR DE LA STRATEGIE...

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

Tous types d'habitat confondus, les prix métriques ont encore progressé de 5,7 % en 2022, pour s'établir à 5 730 €/m² en Ile-de-France.

... AVEC L'ENVIRONNEMENT

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

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

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

Merci encore pour votre confiance, bonne lecture.

1. Situation et activité de la Société – Analyse de l'évolution des affaires et des principaux risques et incertitudes – Evènements importants survenus au cours du dernier exercice clos

La Société est une société en commandite par actions au capital de 2 322 620,62 €. Elle a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, le 27 mars 2014 et l'exercice social clos le 31 décembre 2022 est le septième exercice social clos depuis l'immatriculation de la Société.

Activité

La Société est une société ayant pour objet la réalisation d'opérations de promotion immobilière ou hôtelière situés dans le secteur géographique de l'Île-de-France.

Une décision de l'assemblée générale mixte des associés commanditaires et une décision de l'associé unique commandité, toutes deux du 14 avril 2015, ont décidé de procéder à une offre au public de titres financiers « liée » sous réserve de l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés financiers, par le biais d'une augmentation de capital social de la Société d'un montant maximum de 2 461 568 € avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit des personnes physiques redevables de l'impôt de solidarité sur la fortune et/ou de l'impôt sur le revenu, et ont octroyé à la Gérance une délégation de pouvoirs à l'effet de réaliser ladite augmentation. Cette augmentation avait pour vocation de renforcer les capacités financières de la Société.

La Gérance a décidé de mettre en œuvre cette augmentation de capital le 14 avril 2015 et la période de souscription a été fixée du 17 avril 2015 au 12 juin 2015. Le 12 juin 2015 la Gérance a pris la décision suivante :

- Constatation de la réalisation définitive de la première augmentation de capital à concurrence d'un montant nominal de 2 284 188,72 € par création de 2 429 988 actions ordinaires nouvelles de la Société.

L'investissement dans la Société permet aux souscripteurs redevables de l'ISF de bénéficier d'une réduction de leur ISF à hauteur de 50 % du montant souscrit (en prime et nominal) au sein de la Société (dans la limite de 45 000 € par année d'imposition).

Pour les souscripteurs redevables de l'impôt sur le revenu, l'investissement dans la Société permet de bénéficier d'une réduction de l'impôt sur le revenu à hauteur de 18 % du montant souscrit (en prime et nominal) au sein de la Société (dans la limite de 9 000 € par année d'imposition pour un célibataire et à 18 000 € pour un couple marié).

Nous vous rappelons qu'à la suite des assemblées générales des associés commanditaires et de l'associé commandité en date du 28 juin 2019, la Société a modifié ses statuts afin d'étendre son activité à la France entière. Cette modification a entraîné corrélativement le changement de dénomination sociale, anciennement NIO 4 IDF 4, pour devenir NIO 4 IMMO 4.

Evolution de la valeur liquidative et performance

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 de l'offre liée Novaxia Immo Opportunité 4 s'établit au 31 décembre 2022 à 0,70 €.

Investissement

Rue des Bateliers - Clichy

La Société a signé en décembre 2021 une promesse de vente pour l'acquisition d'un actif de bureau situé à Clichy, rue des Bateliers. Le prix de vente prévu par la promesse est de 7 965 000 € HD. Cette promesse de vente a été signée avec un délai de réalisation allant jusqu'au 29 décembre 2023 (reconductible sous condition).

Le projet prévoit le développement d'un immeuble de logements d'environ 3 200 m² de surface de plancher. Le permis de construire est actuellement à l'étude.

Evènements importants survenus au cours du dernier exercice clos

- Transfert du siège social de la Société

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

- Renouvellement des mandats des membres du Conseil de Surveillance et des commissaires aux comptes titulaires et suppléant

Aux termes du procès-verbal de l'assemblée ordinaire des associés commanditaires et du procès-verbal des décisions de l'associé commandité en date du 17 mai 2022, il a été décidé de :

- o renouveler en qualité de membres du Conseil de Surveillance, Madame Emmanuelle BIRON d'ASSIGNIES, Monsieur Xavier STERLIN et Monsieur Maxime GUIRAUD jusqu'à l'assemblée générale des associés commanditaires appelée à statuer sur les comptes afférents à l'exercice clos le 31 décembre 2027.
- o renouveler les mandats du Commissaire aux comptes titulaire, ERNST&YOUNG et du Commissaire aux comptes suppléant, AUDITEX, jusqu'à l'assemblée générale des associés commanditaires appelée à statuer sur les comptes afférents à l'exercice clos le 31 décembre 2027.

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

2. Présentation des comptes annuels – Résultats de la Société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation retenues pour l'établissement des comptes annuels sont conformes à la réglementation en vigueur. Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ont ainsi été établis conformément aux dispositions du Plan Comptable Général, règlement n°2016-07 de l'ANC et aux principes comptables généralement admis en France.

L'exercice clos le 31 décembre 2022 est le septième exercice social de la Société d'une durée de 12 mois.

Durant cet exercice, la Société a réalisé un chiffre d'affaires nul, contre un montant de 16 847 030 € l'exercice précédent.

La Société a comptabilisé un total de produits d'exploitation d'un montant de 2 243 € contre 9 331 566 € au titre de l'exercice précédent.

Les charges d'exploitation s'élèvent à 166 763 € contre 8 209 837 € au titre de l'exercice précédent et s'expliquent par les postes suivants :

- Autres achats et charges externes : 153 625 €
- Impôts, taxes et versements assimilés : 12 358 €
- Dotations aux amortissements sur immobilisations : 52 €
- Autres charges : 727 €

Le résultat d'exploitation s'établit à - 164 520 € contre 1 121 729 € au titre de l'exercice précédent.

Après un résultat financier qui s'élève à 5 592 € contre - 17 880 € au titre de l'exercice précédent, le résultat courant avant impôt ressort à un montant de - 158 928 € contre un montant de 1 103 849 € au titre de l'exercice précédent.

Compte tenu du résultat exceptionnel de - 5 354 € et un montant d'impôts sur les bénéfices nul contre 83 889 € au titre de l'exercice précédent, l'exercice se solde finalement par une perte de 164 282 € contre un bénéfice de 1 090 252 € au titre de l'exercice précédent.

3. Evènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice – Situation de la Société à la date du présent rapport – Progrès réalisés et difficultés rencontrées

- Frais de gestion

La Société de gestion a pris la décision de renoncer à 50 % des frais de gestion à compter du 1^{er} janvier 2023.

- Cooptation d'un nouveau membre du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pris acte de la démission de Monsieur Maxime GUIRAUD aux fonctions de membre du Conseil de Surveillance en date du 14 mars 2023 lors de sa dernière réunion et a coopté Madame Rebecca CHARLET en remplacement de Monsieur Maxime GUIRAUD pour la durée restant à courir de son mandat.

Cette cooptation fera l'objet d'une ratification lors de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés commanditaires qui se tiendra le 31 mai 2023.

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

4. Perspectives d'avenir – Evolution prévisible de la Société

La Société va poursuivre les démarches pour obtenir les autorisations administratives sur le projet situé à Clichy. Aucun nouvel investissement n'est prévu, l'ensemble des ressources de la Société est dédié à poursuivre l'opération rue des Bateliers.

5. Changement substantiel intervenu au cours de l'exercice écoulé

Aucun changement substantiel n'est à signaler au titre de l'exercice écoulé.

6. Profil de risques de la Société

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

RISQUE DE PERTE EN CAPITAL

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

RISQUE D'ILLIQUIDITE

Les actions ne sont pas cotées ; le Souscripteur peut céder ses actions à un tiers à tout moment sous réserve (i) du droit de préemption statutaire conféré à Novaxia (ex Novaxia Finance) et de la promesse de vente statutaire que le Souscripteur lui consent à compter du 01/01/2021, (ii) du risque fiscal de voir sa réduction fiscale remise en cause en cas de cession de ses actions avant le 01/01/2021 et (iii) du risque fiscal de voir sa réduction fiscale remise en cause en cas de remboursement de son apport (i.e, de sa souscription) avant le 31/12/2025. Par ailleurs, en cas de liquidation à compter du 31/12/2026 (en application des statuts), il existe un risque que les Sociétés éprouvent des difficultés à céder leurs actifs dans les délais et les niveaux de prix souhaités.

RISQUE LIE A 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 devrait recourir à l'emprunt (à concurrence d'environ 50 à 85 %) ou au co-investissement le cas échéant avec d'autres sociétés gérées par Novaxia Investissement. L'emprunt se fera aux taux et conditions de marché.

A la clôture de l'exercice l'indicateur de levier « GFIA » défini selon la méthode brute est de 0,82.

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 de l'offre liée qui exclut la trésorerie, les dispositions de couverture et de compensation des risques de taux ou de change, et
- La valeur nette d'inventaire de l'offre liée.

RISQUE LIE A L'ACTIVITE DE LA SOCIETE

Les activités de promotion et d'hôtellerie/location de meublés touristiques de courte durée que souhaitent développer la Société peuvent rétrospectivement avoir fait l'objet d'une analyse erronée des opportunités de marché par les dirigeants et ne pas rencontrer le succès commercial escompté. Plus particulièrement, (i) l'activité de promotion immobilière est soumise à des risques liés à la détérioration de la solvabilité des ménages, à l'abandon d'un Projet, aux fournisseurs et à des risques de contentieux, et (ii) l'activité d'hôtellerie/location de meublés touristiques de courte durée est sujette à des risques liés à la fréquentation des hôtels/des meublés touristiques et à l'environnement concurrentiel.

RISQUE LIE AUX CHARGES

Il est possible que la Société ait fait une estimation erronée de ses frais futurs, ce qui pourrait diminuer la rentabilité du projet.

RISQUE LIE A L'EPIDEMIE DE COVID-19

L'épidémie de Covid-19 génère des conséquences majeures sur l'environnement économique mondial, avec notamment le ralentissement des opérations immobilières et le report de certains investissements, et potentiellement un changement dans les modes de vie et de consommation.

Par ailleurs, la Société anticipe différents impacts :

- Face à l'épidémie de Covid-19, les investisseurs, préoccupés par la crise sanitaire et la crise économique qui en découle, pourraient considérer la souscription à l'Offre comme non prioritaire, entraînant un risque de faible collecte – et in fine une diversification réduite des projets, dans la mesure où elle dépend du montant total des sommes souscrites par les Investisseurs ;
- La montée des incertitudes entourant la situation sanitaire et économique pourrait entraîner des retards dans l'obtention des permis de construire, la conclusion des financements et la réalisation des chantiers – et in fine impacter la rentabilité des investissements réalisés par la Société ;
- Enfin, la situation économique pourrait avoir des conséquences significatives sur la valorisation des actifs et des titres financiers détenus par la société.

RISQUE LIE AU CONFLIT ARME ENTRE L'UKRAINE ET LA RUSSIE

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

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

RISQUE LIE A L'INFLATION

Le risque d'inflation est le risque de voir apparaître, de manière plus ou moins durable et contrôlable, une hausse continue des prix. Le risque inflationniste est renforcé par le conflit en Ukraine.

Le risque d'inflation peut avoir un impact sur le taux d'endettement des projets, l'augmentation des matières premières et la commercialisation. Il 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.

7. 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 (tel que ce terme est défini ci-après) 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 clients.

8. Informations sur les critères sociaux, environnementaux, qualité de gouvernance

Novaxia Investissement a adopté le statut d’entreprise à mission. Précurseur dans le domaine la Société de Gestion a fait le choix de prendre des engagements sociétaux qu’elle intègre dans ses statuts. La mission de Novaxia Investissement est de développer l’investissement dans le recyclage urbain au bénéfice du plus grand nombre, cette mission se traduit concrètement dans les 5 axes suivants :

1. Sensibiliser et associer le plus grand nombre au recyclage urbain ;
2. Concevoir et distribuer des fonds responsables ;
3. Aller au-delà de la zéro artificialisation nette des sols pour renaturer la ville ;
4. Développer le prêt de bâtiments vacants auprès d’acteurs à impact ; et
5. Répondre à la pénurie de logements dans les zones tendues.

9. Dispositif de conformité et de contrôle interne

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

de Gestion » ou « Novaxia Investissement »).

Dispositif de contrôle interne

Le dispositif de Contrôle Interne de Novaxia Investissement est piloté par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (« RCCI ») de la Société de Gestion.

Le dispositif s'articule autour de trois niveaux :

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

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

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

Dispositif de Contrôle des risques

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

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

Le Comité rend compte auprès du Président de Novaxia Investissement.

Dispositif de lutte anti-blanchiment et de financement du terrorisme

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

A l'actif du Fonds, Novaxia Investissement réalise les mêmes diligences auprès de ses contreparties (acquéreurs, vendeurs, brokers, prestataires, etc...) et s'engage à ne pas réaliser d'investissement au sein de juridictions ayant un dispositif faible en matière de lutte contre blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme, non transparentes et/ou non coopératives en matière de fraude fiscale.

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

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

Politique de rémunération

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

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

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

10. Gestion des conflits d'intérêt

Cession de participations/actifs entre fonds

Les cessions de participations ou d'actifs entre la Société et les autres fonds gérés par

Novaxia Investissement doivent rester exceptionnelles et sont strictement encadrées par la politique de gestion des conflits d'intérêts de Novaxia Investissement. Celle-ci prévoit en effet que ces cessions ne sont autorisées qu'à condition qu'elles soient réalisées sur la base de l'actif net réévalué calculé à partir de la moyenne des deux évaluations externes.

Au titre de l'année 2022, la Société n'a pas cédé d'actif, ni de participation à d'autres fonds gérés par Novaxia Investissement.

Opération de co-investissement

La Société n'a pas réalisé d'opération de co- investissement au titre de l'année 2022.

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 (maîtrise d'ouvrage déléguée/commercialisation) dans le cadre de la réalisation de certains projets par la Société. La rémunération de Novaxia Développement est fixée dans le respect des dispositions du Prospectus.

11. 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.

12. Activités 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.

13. Informations liées à une activité dangereuse

Néant.

14. Informations sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients

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

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

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

| | Article D.441,-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu | | | | | | Article D. 441 I, - 2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu | | | | | |
|---|---|---|---------------|---------------|------------------|------------------------|--|---|---------------|---------------|------------------|------------------------|
| | 0 jour <i>(indicatif)</i> | 1 à 30 jours | 31 à 60 jours | 61 à 90 jours | 91 jours et plus | Total (1 jour et plus) | 0 jour <i>(indicatif)</i> | 1 à 30 jours | 31 à 60 jours | 61 à 90 jours | 91 jours et plus | Total (1 jour et plus) |
| (A) Tranches de retard de paiement | | | | | | | | | | | | |
| Nombre de factures concernées | | | | | | 16 | | | | | | 1 |
| Montant total des factures concernées H.T. | | 7 306 | 1 885 | 0 | 3 992 | 13 182 | | 0 | 0 | 0 | 60 398 | 60 398 |
| Pourcentage du montant total des achats H.T. de l'exercice | | 14,5% | 3,7% | 0,0% | 72,7% | 90,9% | | | | | | |
| Pourcentage du chiffre d'affaires H.T. de l'exercice | | | | | | | | 0% | 0% | 0% | 100% | 100% |
| (B) Factures exclues du (A) relatives à des lettres et créances litigieuses ou non comptabilisées | | | | | | | | | | | | |
| Nombre des factures exclues | | | | | | 0 | | | | | | 0 |
| Montant total des factures exclues | | | | | | 0 | | | | | | 0 |
| (C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du code du commerce) | | | | | | | | | | | | |
| Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement | □ | Délais contractuels : Article L441-6/Article L443-1 | | | | | □ | Délais contractuels : Article L441-6/Article L443-1 | | | | |
| | □ | Délais légaux : Article L441-6/Article L443-1 | | | | | □ | Délais légaux : Article L441-6/Article L443-1 | | | | |

15. Tableau des résultats financiers de la Société au cours des cinq derniers exercices

| Nature des Indications / Périodes Durée de l'exercice | 31/12/2022 12 mois | 31/12/2021 12 mois | 31/12/2020 12 mois | 31/12/2019 12 mois | 31/12/2018 12 mois |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| I - Situation financière en fin d'exercice | | | | | |
| a) Capital social | 2 322 621 | 2 322 621 | 2 322 621 | 2 322 621 | 2 322 621 |
| b) Nombre d'actions émises | 2 470 874 | 2 470 874 | 2 470 874 | 2 470 874 | 2 470 874 |
| c) Nombre d'obligations convertibles en actions | | | | | |
| II - Résultat global des opérations effectives | | | | | |
| a) Chiffre d'affaires hors taxes | | 16 847 030 | | | 136 560 |
| b) Bénéfice avant impôt, amortissements & provisions | -152 229 | 1 174 997 | -187 784 | -234 595 | -167 779 |
| c) Impôt sur les bénéfices | | 83 889 | | | |
| d) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements & provisions | -152 229 | 1 091 108 | -187 784 | -234 595 | -167 779 |
| e) Bénéfice après impôt, amortissements & provisions | -164 282 | 1 090 252 | -208 547 | -269 769 | -203 117 |
| f) Montants des bénéfices distribués | | | | | |
| g) Participation des salariés | | | | | |
| III - Résultat des opérations réduit à une seule action | | | | | |
| a) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements | -0 | 0 | -0 | -0 | -0 |
| b) Bénéfice après impôt, amortissements provisions | -0 | 0 | -0 | -0 | -0 |
| c) Dividende versé à chaque action | | | | | |
| IV - Personnel : | | | | | |
| a) Nombre de salariés | | | | | |
| b) Montant de la masse salariale | | | | | 23 723 |
| c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux | | | | | 11 260 |

16. Proposition d'affectation du résultat de l'exercice - Rappel des dividendes distribués

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître une perte de 164 282 €.

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

Origine

- Résultat- 164 282 €
- Report à nouveau..... 198 082 €

Affectation

- Au poste « Report à nouveau »- 164 282 €
- Porté ainsi à un montant de 33 800 €

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société seraient de 2 512 645 €.

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 la constitution de la Société.

17. Prise de participation significative ou prise de contrôle – Activité des filiales et des sociétés contrôlées – Régularisation des participations croisées

La Société a pris des participations dans la SAS Clichy Bateliers à hauteur de 100 % du capital (création de la société) au cours de l'exercice 2022. Cette société a son siège social sis 45 rue Saint Charles, 75015 Paris et est immatriculée sous le numéro d'identification unique 910 942 127 R.C.S. Paris.

18. Opérations effectuées par la Société sur ses propres actions (Article L.225-211 al.2 du Code de commerce)

Néant.

19. Participation des salariés au capital

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

**20. Prêts à moins de trois ans
consentis par la Société, à titre
accessoire à son activité
principale, à des microentreprises,
des PME ou à des entreprises de
taille intermédiaire avec lesquelles
elle entretient des liens
économiques le justifiant (Article
L.511-6, 3bis et R.511-2.1-1 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 requise 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

NIO 4

IMMO 5

Société en commandite par actions

810 814 194 RCS PARIS

Ci-après la « Société » ou le « Fonds »

CODE ISIN : Part A FR0013324126

Rapport de gestion

sur les opérations de l'exercice clos le 31/12/2022

Point marché



Mathieu Descout
Président,
Novaxia Investissement

Chers investisseurs,

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

UNE ANNEE 2022 PARTICULIEREMENT COMPLEXE

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

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

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

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

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

2023 : VERS UN AJUSTEMENT DES PRIX ?

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

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

DES CLASSES D'ACTIFS QUI RESISTENT BIEN

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

Le résidentiel, traditionnellement plus résilient que les autres classes d'actifs immobiliers, devrait aussi tirer son épingle du jeu. Même si l'on perçoit les premiers ralentissements de commercialisation des programmes neufs, du fait d'un accès plus difficile pour les ménages au crédit, la situation reste saine, avec une offre de logements toujours bien inférieure à la demande qui soutient les prix de vente.

Ceci est particulièrement vrai dans les métropoles et leurs périphéries immédiates, où les prix continuent généralement de progresser (malgré quelques exemples de stagnation voire de baisse comme Paris ou Séville).

L'HUMAIN AU CŒUR DE LA STRATEGIE...

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

Tous types d'habitat confondus, les prix métriques ont encore progressé de 5,7 % en 2022, pour s'établir à 5 730 €/m² en Ile-de-France.

... AVEC L'ENVIRONNEMENT

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

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

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

Merci encore pour votre confiance, bonne lecture.

1. Situation et activité de la Société – Analyse de l'évolution des affaires et des principaux risques et incertitudes – Evènements importants survenus au cours du dernier exercice clos

La Société est une société en commandite par actions au capital social de 2 322 620,62 €. Elle a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, le 13 avril 2015 et que l'exercice social clos le 31 décembre 2022 est le septième exercice social clos depuis l'immatriculation de la Société.

Activité

La Société est une société ayant pour objet la réalisation d'opérations de promotion immobilière ou hôtelière situés dans le secteur géographique de l'Île-de-France.

Une décision de l'assemblée générale mixte des associés commanditaires et une décision de l'associé unique commandité, toutes deux du 14 avril 2015, ont décidé de procéder à une offre au public de titres financiers « liée » sous réserve de l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés financiers, par le biais d'une augmentation de capital social de la Société d'un montant maximum de 2 461 568 € avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit des personnes physiques redevables de l'impôt de solidarité sur la fortune et/ou de l'impôt sur le revenu, et ont octroyé à la Gérance une délégation de pouvoirs à l'effet de réaliser ladite augmentation. Cette augmentation avait pour vocation de renforcer les capacités financières de la Société.

La Gérance a décidé de mettre en œuvre cette augmentation de capital le 14 avril 2015 et la période de souscription a été fixée du 17 avril 2015 au 12 juin 2015. Le 12 juin 2015 la Gérance a pris la décision suivante :

- Constatation de la réalisation définitive de la première augmentation de capital à concurrence d'un montant nominal de 2 284 188,72 € par création de 2 429 988 actions ordinaires nouvelles de la Société.

L'investissement dans la Société permet aux souscripteurs redevables de l'ISF de bénéficier d'une réduction de leur ISF à hauteur de 50 % du montant souscrit (en prime et nominal) au sein de la Société (dans la limite de 45 000 € par année d'imposition).

Pour les souscripteurs redevables de l'impôt sur le revenu, l'investissement dans la Société permet de bénéficier d'une réduction de l'impôt sur le revenu à hauteur de 18 % du montant souscrit (en prime et nominal) au sein de la Société (dans la limite de 9 000 € par année d'imposition pour un célibataire et à 18 000 € pour un couple marié).

Nous vous rappelons qu'à la suite des assemblées générales des associés commanditaires et de l'associé commandité en date du 28 juin 2019, la société a modifié ses statuts afin d'étendre son activité à la France entière. Cette modification a entraîné corrélativement le changement de dénomination sociale, anciennement NIO 4 IDF 5, pour devenir NIO 4 IMMO 5.

Evolution de la valeur liquidative et performance

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 de l'offre liée Novaxia Immo Opportunité 4 s'établit à 0,70 € au 31 décembre 2022.

Evènement important survenu au cours du dernier exercice clos

- Transfert du siège social de la Société

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

- Renouvellement des mandats des membres du Conseil de Surveillance et des commissaires aux comptes titulaires et suppléant

Aux termes du procès-verbal de l'assemblée ordinaire des associés commanditaires et du procès-verbal des décisions de l'associé commandité en date du 17 mai 2022, il a été décidé de :

- o renouveler en qualité de membres du Conseil de Surveillance, Madame Emmanuelle BIRON d'ASSIGNIES, Monsieur Xavier STERLIN et Monsieur Maxime GUIRAUD jusqu'à l'assemblée générale des associés commanditaires appelée à statuer sur les comptes afférents à l'exercice clos le 31 décembre 2027.
- o renouveler les mandats du Commissaire aux comptes titulaire, ERNST&YOUNG et du Commissaire aux comptes suppléant, AUDITEX, jusqu'à l'assemblée générale des associés commanditaires appelée à statuer sur les comptes afférents à l'exercice clos le 31 décembre 2027.

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

2. Présentation des comptes annuels – Résultats de la Société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation retenues pour l'établissement des comptes annuels sont conformes à la réglementation en vigueur. Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ont ainsi été établis conformément aux dispositions du Plan Comptable Général, règlement n°2016-07 de l'ANC et aux principes comptables généralement admis en France.

L'exercice clos le 31 décembre 2022 est le septième exercice social de la Société d'une durée de 12 mois.

Durant cet exercice, la Société n'a pas réalisé de chiffre d'affaires et n'a pas comptabilisé de produits d'exploitation comme au titre de l'exercice précédent.

Les charges d'exploitation s'élèvent à 126 741 € contre 171 094 € au titre de l'exercice précédent et s'expliquent par les postes suivants :

- Autres achats et charges externes : 114 758 €
- Impôts, taxes et versements assimilés : 9 973 €
- Autres charges : 2 010 €

Le résultat d'exploitation s'établit à - 126 741 € contre - 171 094 € au titre de l'exercice précédent.

Après un résultat financier qui s'élève à 12 015 € contre 10 383 € au titre de l'exercice précédent, le résultat courant avant impôt ressort à un montant de - 114 726 € contre - 160 712 € au titre de l'exercice précédent.

En l'absence de résultat exceptionnel, l'exercice se solde par une perte de 114 726 € contre une perte de 160 712 € au titre de l'exercice précédent.

3. Evènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice – Situation de la Société à la date du présent rapport – Progrès réalisés et difficultés rencontrées

- Frais de gestion

La Société de gestion a pris la décision de renoncer à 50 % des frais de gestion à compter du 1^{er} janvier 2023.

- Cooptation d'un nouveau membre du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pris acte de la démission de Monsieur Maxime GUIRAUD aux fonctions de membre du Conseil de Surveillance en date du 14 mars 2023 lors de sa dernière réunion et a coopté Madame Rebecca CHARLET en remplacement de Monsieur Maxime GUIRAUD pour la durée restant à courir de son mandat.

Cette cooptation fera l'objet d'une ratification lors de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés commanditaires qui se tiendra le 31 mai 2023.

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

4. Perspectives d'avenir – Evolution prévisible de la Société

Cette Société n'a pas prévu de procéder à des acquisitions à court terme.

5. Changement substantiel intervenu au cours de l'exercice écoulé

Aucun changement substantiel n'est à signaler au titre de l'exercice écoulé.

6. Profil de risques de la Société

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

RISQUE DE PERTE EN CAPITAL

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

RISQUE D'ILLIQUIDITE

Les actions ne sont pas cotées ; le Souscripteur peut céder ses actions à un tiers à tout moment sous réserve (i) du droit de préemption statutaire conféré à Novaxia (ex Novaxia Finance) et de la promesse de vente statutaire que le Souscripteur lui consent à compter du 01/01/2021, (ii) du risque fiscal de voir sa réduction fiscale remise en cause en cas de cession de ses actions avant le 01/01/2021 et (iii) du risque fiscal de voir sa réduction fiscale remise en cause en cas de remboursement de son apport (i.e, de sa souscription) avant le 31/12/2025. Par ailleurs, en cas de liquidation à compter du 31/12/2026 (en application des statuts), il existe un risque que les Sociétés éprouvent des difficultés à céder leurs actifs dans les délais et les niveaux de prix souhaités.

RISQUE LIE A 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 devrait recourir à l'emprunt (à concurrence d'environ 50 à 85 %) ou au co-investissement le cas échéant avec d'autres sociétés gérées par Novaxia Investissement. L'emprunt se fera aux taux et conditions de marché.

A la clôture de l'exercice l'indicateur de levier « GFIA » défini selon la méthode brute est de 0,82.

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 de l'offre liée qui exclut la trésorerie, les dispositions de couverture et de compensation des risques de taux ou de change, et
- La valeur nette d'inventaire de l'offre liée.

RISQUE LIE A L'ACTIVITE DE LA SOCIETE

Les activités de promotion et d'hôtellerie/location de meublés touristiques de courte durée que souhaite développer la Société peuvent rétrospectivement avoir fait l'objet d'une analyse erronée des opportunités de marché par les dirigeants et ne pas rencontrer le succès commercial escompté. Plus particulièrement, (i) l'activité de promotion immobilière est soumise à des risques liés à la détérioration de la solvabilité des ménages, à l'abandon d'un Projet, aux fournisseurs et à des risques de contentieux, et (ii) l'activité d'hôtellerie/location de meublés touristiques de courte durée est sujette à des risques liés à la fréquentation des hôtels/des meublés touristiques et à l'environnement concurrentiel.

RISQUE LIE AUX CHARGES

Il est possible que la Société ait fait une estimation erronée de ses frais futurs, ce qui pourrait diminuer la rentabilité du projet.

RISQUE LIE A L'EPIDEMIE DE COVID-19

L'épidémie de Covid-19 génère des conséquences majeures sur l'environnement économique mondial, avec notamment le ralentissement des opérations immobilières et le report de certains investissements, et potentiellement un changement dans les modes de vie et de consommation.

Par ailleurs, la Société anticipe différents impacts :

- Face à l'épidémie de Covid-19, les investisseurs, préoccupés par la crise sanitaire et la crise économique qui en découle, pourraient considérer la souscription à l'Offre comme non prioritaire, entraînant un risque de faible collecte - et in fine une diversification réduite des projets, dans la mesure où elle dépend du montant total des sommes souscrites par les Investisseurs ;
- La montée des incertitudes entourant la situation sanitaire et économique pourrait entraîner des retards dans l'obtention des permis de construire, la conclusion des financements et la réalisation des chantiers - et in fine impacter la rentabilité des investissements réalisés par la Société ;
- Enfin, la situation économique pourrait avoir des conséquences significatives sur la valorisation des actifs et des titres financiers détenus par la société.

RISQUE LIE AU CONFLIT ARME ENTRE L'UKRAINE ET LA RUSSIE

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

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

RISQUE LIE A L'INFLATION

Le risque d'inflation est le risque de voir apparaître, de manière plus ou moins durable et contrôlable, une hausse continue des prix. Le risque inflationniste est renforcé par le conflit en Ukraine.

Le risque d'inflation peut avoir un impact sur le taux d'endettement des projets, l'augmentation des matières premières et la commercialisation. Il 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.

7. 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 (tel que ce terme est défini ci-après) 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 clients.

8. Informations sur les critères sociaux, environnementaux, qualité de gouvernance

Novaxia Investissement a adopté le statut d'entreprise à mission. Précurseur dans le domaine la Société de Gestion a fait le choix de prendre des engagements sociétaux qu'elle intègre dans ses statuts. La mission de Novaxia Investissement est de développer l'investissement dans le recyclage urbain au bénéfice du plus grand nombre, cette mission se traduit concrètement dans les 5 axes suivants :

1. Sensibiliser et associer le plus grand nombre au recyclage urbain ;
2. Concevoir et distribuer des fonds responsables ;
3. Aller au-delà de la zéro artificialisation nette des sols pour renaturer la ville ;
4. Développer le prêt de bâtiments vacants auprès d'acteurs à impact ; et
5. Répondre à la pénurie de logements dans les zones tendues.

9. Dispositif de conformité et de contrôle interne

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

Dispositif de contrôle interne

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

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

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

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

Dispositif de Contrôle des risques

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

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

Le Comité rend compte auprès du Président de Novaxia Investissement.

Dispositif de lutte anti-blanchiment et de financement du terrorisme

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

A l'actif du Fonds, Novaxia Investissement réalise les mêmes diligences auprès de ses contreparties (acquéreurs, vendeurs, brockers, prestataires, etc...) et s'engage à ne pas réaliser d'investissement au sein de juridictions ayant un dispositif faible en matière de lutte contre blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme, non transparentes et/ou non coopératives en matière de fraude fiscale.

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

1. Les pays et territoires de la liste des « États et territoires non-coopératifs » (ETNC), qui, aux termes de l'article 238-0 A du Code général des impôts, est fixée par arrêté des ministres chargés de l'Économie et du Budget, fonction de la situation de la juridiction au regard de la transparence et de l'échange d'informations en matière fiscale ;
2. Ainsi que dans les juridictions « à haut risque de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme », placées sur les listes à l'encontre desquelles le Groupe

d'Action Financière (GAFI) ou l'Union Européenne appellent ses membres et les autres juridictions à appliquer des contre-mesures afin de protéger le système financier international. Cette liste de juridictions interdites d'investissement est actualisée automatiquement en fonction de la publication des listes de ces instances de référence.

Politique de rémunération

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

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

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

10. Gestion des conflits d'intérêt

Cession de participations/actifs entre fonds

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

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

Au titre de l'exercice 2022, la Société n'a pas cédé d'actif, ni de participation à d'autres fonds gérés par Novaxia Investissement.

Opération de co-investissement

La Société n'a pas réalisé d'opération de co- investissement au titre de l'exercice 2022.

Prestations immobilières déléguées à Novaxia Développement

La Société n'a délégué aucune prestation à une entité du groupe Novaxia au titre de l'exercice 2022.

11. 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.

12. Activités en matière de recherche et de développement

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

13. Informations liées à une activité dangereuse

Néant.

15. Tableau des résultats financiers de la Société au cours des cinq derniers exercices

| Nature des Indications / Périodes Durée de l'exercice | 31/12/2022 12 mois | 31/12/2021 12 mois | 31/12/2020 12 mois | 31/12/2019 12 mois | 31/12/2018 12 mois |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| I - Situation financière en fin d'exercice | | | | | |
| a) Capital social | 2 322 621 | 2 322 621 | 2 322 621 | 2 322 621 | 2 322 621 |
| b) Nombre d'actions émises | 2 470 874 | 2 470 874 | 2 470 874 | 2 470 874 | 2 470 874 |
| c) Nombre d'obligations convertibles en actions | | | | | |
| II - Résultat global des opérations effectives | | | | | |
| a) Chiffre d'affaires hors taxes | | | | | |
| b) Bénéfice avant impôt, amortissements & provisions | -114 726 | -160 353 | 70 294 | -88 083 | -127 999 |
| c) Impôt sur les bénéfices | | | | | |
| d) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements & provisions | -114 726 | -160 353 | 70 294 | -88 083 | -127 999 |
| e) Bénéfice après impôt, amortissements & provisions | -114 726 | -160 712 | 49 646 | -124 280 | -164 240 |
| f) Montants des bénéfices distribués | | | | | |
| g) Participation des salariés | | | | | |
| III - Résultat des opérations réduit à une seule action | | | | | |
| a) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements | -0 | -0 | 0 | -0 | -0 |
| b) Bénéfice après impôt, amortissements provisions | -0 | -0 | 0 | -0 | -0 |
| c) Dividende versé à chaque action | | | | | |
| IV - Personnel : | | | | | |
| a) Nombre de salariés | | | | | |
| b) Montant de la masse salariale | | | | | 12 383 |
| c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux | | | | | 18 239 |

16. Proposition d'affectation du résultat de l'exercice – Rappel des dividendes distribués

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître une perte de 114 726 €.

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

Origine

- Résultat- 114 726 €
- Report à nouveau..... - 1 277 447 €

Affectation

- Au poste « Report à nouveau » - 114 726 €
- Porté ainsi à un montant de - 1 392 173 €

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société seraient de 1 076 246 €.

Compte tenu de cette perte, les capitaux propres de la Société sont devenus inférieurs à la moitié du capital social, et nous vous proposons de décider, conformément aux dispositions de l'article L.225-248 du Code de commerce, de ne pas dissoudre la Société.

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 la constitution de la Société.

17. Prise de participation significative ou prise de contrôle – Activité des filiales et des sociétés contrôlées – Régularisation des participations croisées

La Société n'a pris aucune participation, ni le contrôle d'aucune société au cours de l'exercice écoulé.

18. Opérations effectuées par la Société sur ses propres actions (Article L.225-211 al.2 du Code de commerce)

Néant.

19. Participation des salariés au capital

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

20. Prêts à moins de trois ans consentis par la Société, à titre accessoire à son activité principale, à des microentreprises, des PME ou à des entreprises de taille intermédiaire avec lesquelles elle entretient des liens économiques le justifiant (Article L.511-6, 3bis et R.511-2.1-1 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

NIO 4

IMMO 5

Société en commandite par actions

810 814 194 RCS PARIS

Ci-après la « Société »

CODE ISIN : Part A FR0013324126

Rapport spécial du Gérant

1. Dissolution anticipée de la Société

Nous vous rappelons que le rapport de gestion sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 fait apparaître une perte de 114 726 € qui a pour effet de maintenir le montant des capitaux propres à un montant inférieur à la moitié du capital social.

En pareil cas, l'article L 225-248 du Code de commerce prévoit que les actionnaires doivent décider, dans les quatre mois suivant l'approbation des comptes ayant fait apparaître cette perte, s'il y a lieu à la dissolution anticipée de la Société.

Si la dissolution n'est pas prononcée, la Société dispose d'un délai de deux exercices, outre l'exercice en cours, pour porter le montant des capitaux propres au minimum de la moitié du capital social.

Nous vous avons donc réunis pour statuer sur cette décision.

Compte tenu de la dernière situation comptable de la Société, nous avons bon espoir de reconstituer les capitaux propres dans le délai imparti par la loi.

Aussi, nous vous proposons de ne pas dissoudre la Société.

2. Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités

Nous vous proposons de donner tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal des présentes délibérations pour l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt ou de publicité.

Nous espérons que ces propositions recevront votre agrément et que vous voudrez bien voter les résolutions correspondantes.



Le Gérant
Novaxia Investissement

NIO 4

IMMO 6

Société en commandite par actions

810 739 334 RCS PARIS

Ci-après la « Société » ou le « Fonds »

CODE ISIN : Part A FR0013324142

Rapport de gestion

sur les opérations de l'exercice clos le 31/12/2022

Point marché



Mathieu Descout
Président,
Novaxia Investissement

Chers investisseurs,

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

UNE ANNEE 2022 PARTICULIEREMENT COMPLEXE

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

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

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

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

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

2023 : VERS UN AJUSTEMENT DES PRIX ?

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

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

DES CLASSES D'ACTIFS QUI RESISTENT BIEN

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

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

L'HUMAIN AU CŒUR DE LA STRATEGIE...

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

Tous types d'habitat confondus, les prix métriques ont encore progressé de 5,7 % en 2022, pour s'établir à 5 730 €/m² en Ile-de-France.

... AVEC L'ENVIRONNEMENT

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

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

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

Merci encore pour votre confiance, bonne lecture.

1. Situation et activité de la Société – Analyse de l'évolution des affaires et des principaux risques et incertitudes – Evènements importants survenus au cours du dernier exercice clos

La Société est une société en commandite par actions au capital de 2 322 620,62 €. Elle a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, le 9 avril 2015 et l'exercice social clos le 31 décembre 2022 est le septième exercice social clos depuis l'immatriculation de la Société.

Activité

La Société est une société ayant pour objet la réalisation d'opérations de promotion immobilière ou hôtelière situés dans les grandes villes de France (hors île de France) ou au sein de l'Union Européenne.

Une décision de l'assemblée générale mixte des associés commanditaires et une décision de l'associé unique commandité, toutes deux du 14 avril 2015, ont décidé de procéder à une offre au public de titres financiers « liée » sous réserve de l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés financiers, par le biais d'une augmentation de capital social de la Société d'un montant maximum de 2 461 568 € avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit des personnes physiques redevables de l'impôt de solidarité sur la fortune et/ou de l'impôt sur le revenu, et ont octroyé à la Gérance une délégation de pouvoirs à l'effet de réaliser ladite augmentation. Cette augmentation avait pour vocation de renforcer les capacités financières de la Société.

La Gérance a décidé de mettre en œuvre cette augmentation de capital le 14 avril 2015 et la période de souscription a été fixée du 17 avril 2015 au 12 juin 2015. Le 12 juin 2015 la Gérance a pris la décision suivante :

- Constatation de la réalisation définitive de la première augmentation de capital à concurrence d'un montant nominal de 2 284 188,72 € par création de 2 429 988 actions ordinaires nouvelles de la Société.

L'investissement dans la Société permet aux souscripteurs redevables de l'ISF de bénéficier d'une réduction de leur ISF à hauteur de 50 % du montant souscrit (en prime et nominal) au sein de la Société (dans la limite de 45 000 € par année d'imposition).

Pour les souscripteurs redevables de l'impôt sur le revenu, l'investissement dans la Société permet de bénéficier d'une réduction de l'impôt sur le revenu à hauteur de 18 % du montant souscrit (en prime et nominal) au sein de la Société (dans la limite de 9 000 € par année d'imposition pour un célibataire et à 18 000 € pour un couple marié).

Nous vous rappelons qu'à la suite des assemblées générales des associés commanditaires et de l'associé commandité en date du 28 juin 2019, la Société a modifié ses statuts afin d'étendre son activité à la France entière. Cette modification a entraîné corrélativement le changement de dénomination sociale, anciennement NIO 4 METROPOLE, pour devenir NIO 4 IMMO 6.

Evolution de la valeur liquidative et performance

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 de l'offre liée Novaxia Immo Opportunité 4 s'établit à 0,70 € au 31 décembre 2022.

Investissement

Nogent-sur-Marne :

La Société intervient en tant que promoteur via un contrat de promotion immobilière sur un projet situé en plein centre de Nogent-sur-Marne. Ce projet vise la démolition totale des deux bâtiments existants et la construction d'un immeuble de 53 logements, dont 17 logements sociaux, ainsi qu'un local de commerce en pied d'immeuble et un parc de stationnement d'une trentaine de places.

Les travaux ont débuté au cours du 1^{er} semestre 2019. La mise hors d'eau a été atteinte en juillet 2021 et la mise hors d'air est intervenue en décembre 2021. La livraison a eu lieu au 3^{ème} trimestre 2022.

Evènements importants survenus au cours du dernier exercice clos

- Transfert du siège social de la Société

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

- Renouvellement des mandats des membres du Conseil de Surveillance et des commissaires aux comptes titulaire et suppléant

Aux termes du procès-verbal de l'assemblée ordinaire des associés commanditaires et du procès-verbal des décisions de l'associé commandité en date du 17 mai 2022, il a été décidé de :

- o renouveler en qualité de membres du Conseil de Surveillance, Madame Emmanuelle BIRON d'ASSIGNIES, Monsieur Xavier STERLIN et Monsieur Maxime GUIRAUD jusqu'à l'assemblée générale des associés commanditaires appelée à statuer sur les comptes afférents à l'exercice clos le 31 décembre 2027.
- o renouveler les mandats du Commissaire aux comptes titulaire, ERNST&YOUNG et du Commissaire aux comptes suppléant, AUDITEX, jusqu'à l'assemblée générale des associés commanditaires appelée à statuer sur les comptes afférents à l'exercice clos le 31 décembre 2027.

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

2. Présentation des comptes annuels – Résultats de la Société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation retenues pour l'établissement des comptes annuels sont conformes à la réglementation en vigueur. Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ont ainsi été établis conformément aux dispositions du Plan Comptable Général, règlement n°2016-07 de l'ANC et aux principes comptables généralement admis en France.

L'exercice clos le 31 décembre 2022 est le septième exercice social de la Société d'une durée de 12 mois.

Durant cet exercice, la Société a réalisé un chiffre d'affaires de 1 782 316 € contre un chiffre d'affaires de 3 188 871 € au titre de l'exercice précédent.

La Société a comptabilisé un total de produits d'exploitation d'un montant de 1 783 409 € contre 3 188 871 € au titre de l'exercice précédent.

Les charges d'exploitation s'élèvent à 1 759 673 € contre 3 175 335 € au titre de l'exercice précédent et s'expliquent par les postes suivants :

- Autres achats et charges externes : 1 759 227 €
- Impôts, taxes et versements assimilés : 443 €
- Autres charges : 3 €

Le résultat d'exploitation s'établit à 23 736 € contre 13 536 € au titre de l'exercice précédent.

Après un résultat financier qui s'élève à 23 093 € contre 14 233 € au titre de l'exercice précédent, le résultat courant avant impôt ressort à un montant bénéficiaire de 46 829 € contre 27 769 € au titre de l'exercice précédent.

Compte de l'absence de résultat exceptionnel, l'exercice se solde par un bénéfice de 46 829 € contre un bénéfice de 27 769 € au titre de l'exercice précédent.

3. Evènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice – Situation de la Société à la date du présent rapport – Progrès réalisés et difficultés rencontrées

- Frais de gestion

La Société de gestion a pris la décision de renoncer à 50 % des frais de gestion à compter du 1^{er} janvier 2023.

- Cooptation d'un nouveau membre du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pris acte de la démission de Monsieur Maxime GUIRAUD aux fonctions de membre du Conseil de Surveillance en date du 14 mars 2023 lors de sa dernière réunion et a coopté Madame Rebecca CHARLET en remplacement de Monsieur Maxime GUIRAUD pour la durée restant à courir de son mandat.

Cette cooptation fera l'objet d'une ratification lors de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés commanditaires qui se tiendra le 31 mai 2023.

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

4. Perspectives d'avenir – Evolution prévisible de la Société

Cette Société n'a pas prévu de procéder à des acquisitions à court terme.

5. Changement substantiel intervenu au cours de l'exercice écoulé

Aucun changement substantiel n'est à signaler au titre de l'exercice écoulé.

6. Profil de risques de la Société

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

RISQUE DE PERTE EN CAPITAL

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

RISQUE D'ILLIQUIDITE

Les actions ne sont pas cotées ; le Souscripteur peut céder ses actions à un tiers à tout moment sous réserve (i) du droit de préemption statutaire conféré à Novaxia (ex Novaxia Finance) et de la promesse de vente statutaire que le Souscripteur lui consent à compter du 01/01/2021, (ii) du risque fiscal de voir sa réduction fiscale remise en cause en cas de cession de ses actions avant le 01/01/2021 et (iii) du risque fiscal de voir sa réduction fiscale remise en cause en cas de remboursement de son apport (i.e,

de sa souscription) avant le 31/12/2025. Par ailleurs, en cas de liquidation à compter du 31/12/2026 (en application des statuts), il existe un risque que les Sociétés éprouvent des difficultés à céder leurs actifs dans les délais et les niveaux de prix souhaités.

RISQUE LIE A 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 devrait recourir à l'emprunt (à concurrence d'environ 50 à 85 %) ou au co-investissement le cas échéant avec d'autres sociétés gérées par Novaxia Investissement. L'emprunt se fera aux taux et conditions de marché.

A la clôture de l'exercice l'indicateur de levier « GFIA » défini selon la méthode brute est de 0,82

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 de l'offre liée qui exclut la trésorerie, les dispositions de couverture et de compensation des risques de taux ou de change, et
- La valeur nette d'inventaire de l'offre liée.

RISQUE LIE A L'ACTIVITE DE LA SOCIETE

Les activités de promotion et d'hôtellerie/location de meublés touristiques de courte durée que souhaitent développer la Société peuvent rétrospectivement avoir fait l'objet d'une analyse erronée des opportunités de marché par les dirigeants et ne pas rencontrer le succès commercial escompté. Plus particulièrement, (i) l'activité de promotion immobilière est soumise à des risques liés à la détérioration de la solvabilité des ménages, à l'abandon d'un Projet, aux fournisseurs et à des risques de contentieux, et (ii) l'activité d'hôtellerie/location de meublés touristiques de courte durée est sujette à des risques liés à la fréquentation des hôtels/des meublés touristiques et à l'environnement concurrentiel.

RISQUE LIE AUX CHARGES

Il est possible que la Société ait fait une estimation erronée de ses frais futurs, ce qui pourrait diminuer la rentabilité du projet.

RISQUE LIE A L'EPIDEMIE DE COVID-19

L'épidémie de Covid-19 génère des conséquences majeures sur l'environnement économique mondial, avec notamment le ralentissement des opérations immobilières et le report de certains investissements, et potentiellement un changement dans les

modes de vie et de consommation.

Par ailleurs, la Société anticipe différents impacts :

- Face à l'épidémie de Covid-19, les investisseurs, préoccupés par la crise sanitaire et la crise économique qui en découle, pourraient considérer la souscription à l'Offre comme non prioritaire, entraînant un risque de faible collecte – et in fine une diversification réduite des projets, dans la mesure où elle dépend du montant total des sommes souscrites par les Investisseurs ;
- La montée des incertitudes entourant la situation sanitaire et économique pourrait entraîner des retards dans l'obtention des permis de construire, la conclusion des financements et la réalisation des chantiers – et in fine impacter la rentabilité des investissements réalisés par la Société ;
- Enfin, la situation économique pourrait avoir des conséquences significatives sur la valorisation des actifs et des titres financiers détenus par la société.

RISQUE LIE AU CONFLIT ARME ENTRE L'UKRAINE ET LA RUSSIE

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

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

RISQUE LIE A L'INFLATION

Le risque d'inflation est le risque de voir apparaître, de manière plus ou moins durable et contrôlable, une hausse continue des prix. Le risque inflationniste est renforcé par le conflit en Ukraine.

Le risque d'inflation peut avoir un impact sur le taux d'endettement des projets, l'augmentation des matières premières et la commercialisation. Il 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.

7. 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 (tel que ce terme est défini ci-après) 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 clients.

8. Informations sur les critères sociaux, environnementaux, qualité de gouvernance

Novaxia Investissement a adopté le statut d'entreprise à mission. Précurseur dans le domaine la Société de Gestion a fait le choix de prendre des engagements sociétaux qu'elle intègre dans ses statuts. La mission de Novaxia Investissement est de développer l'investissement dans le recyclage urbain au bénéfice du plus grand nombre, cette mission se traduit concrètement dans les 5 axes suivants :

1. Sensibiliser et associer le plus grand nombre au recyclage urbain ;
2. Concevoir et distribuer des fonds responsables ;
3. Aller au-delà de la zéro artificialisation nette des sols pour renaturer la ville ;
4. Développer le prêt de bâtiments vacants auprès d'acteurs à impact ; et
5. Répondre à la pénurie de logements dans les zones tendues.

9. Dispositif de conformité et de contrôle interne

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

Dispositif de contrôle interne

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

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

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

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

Dispositif de Contrôle des risques

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

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

Le Comité rend compte auprès du Président de Novaxia Investissement.

Dispositif de lutte anti-blanchiment et de financement du terrorisme

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

A l'actif du Fonds, Novaxia Investissement réalise les mêmes diligences auprès de ses contreparties (acquéreurs, vendeurs, brokers, prestataires, etc...) et s'engage à ne pas réaliser d'investissement au sein de juridictions ayant un dispositif faible en matière de lutte contre blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme, non transparentes et/ou non coopératives en matière de fraude fiscale.

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

1. Les pays et territoires de la liste des « États et territoires non-coopératifs » (ETNC), qui, aux termes de l'article 238-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 8/06/2011, concernant les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (« Directive GFIA »). A ce titre, elle a mis en place une politique de rémunération qui est revue a minima une fois par an. Le comité de rémunération de la Société de Gestion se tient annuellement afin de déterminer l'enveloppe de rémunération fixe et variable des collaborateurs. Il veille à ce que la rémunération du personnel ne favorise pas une prise de risque conformément aux dispositions de la Directive GFIA.

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

Le montant total des rémunérations versées par Novaxia Investissement à l'ensemble du personnel pour l'exercice 2022 s'élève respectivement à 3 097 465 € brut pour la

rémunération fixe et 989 946 € pour la rémunération variable. Au 31 décembre 2022, la Société comptait un nombre total de 57 collaborateurs.

10. Gestion des conflits d'intérêt

Cession de participations/actifs entre fonds

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

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

Au titre de l'année 2022, la Société n'a pas cédé d'actif, ni de participation à d'autres fonds gérés par Novaxia Investissement.

Opération de co-investissement

La Société n'a pas réalisé d'opération de co-investissement au titre de l'année 2022.

Prestations immobilières déléguées à Novaxia Développement

La Société n'a délégué aucune prestation à une entité du groupe Novaxia au titre de l'exercice 2022.

11. 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.

12. Activités en matière de recherche et de développement

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

13. Informations liées à une activité dangereuse

Néant.

14. Informations sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients

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

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

| Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (tableau prévu au II de l'article D.441-4) | | | | | | | | | | | | |
|---|---|--|---------------------|---------------------|---------------------------|---------------------------------|--|--|---------------------|---------------------|---------------------------|---------------------------------|
| | Article D.441.-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu | | | | | | Article D. 441 I. - 2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu | | | | | |
| | 0 jour <i>(indicatif)</i> | 1 à 30 jours | 31 à 60 jours | 61 à 90 jours | 91 jours et plus | Total (1 jour et plus) | 0 jour <i>(indicatif)</i> | 1 à 30 jours | 31 à 60 jours | 61 à 90 jours | 91 jours et plus | Total (1 jour et plus) |
| (A) Tranches de retard de paiement | | | | | | | | | | | | |
| Nombre de factures concernées | | | | | | 24 | | | | | | 4 |
| Montant total des factures concernées H.T. | | 30 207 | 0 | 22 500 | 97 967 | 150 674 | 0 | 0 | 0 | 227 180 | 227 180 | |
| Pourcentage du montant total des achats H.T. de l'exercice | | 18,1% | 0,0% | 12,2% | 69,8% | 100,0% | | | | | | |
| Pourcentage du chiffre d'affaires H.T. de l'exercice | | | | | | | | 0% | 0% | 0% | 100% | 100% |
| (B) Factures exclues du (A) relatives à des lettres et créances litigieuses ou non comptabilisées | | | | | | | | | | | | |
| Nombre des factures exclues | | | | | | 0 | | | | | | 0 |
| Montant total des factures exclues | | | | | | 0 | | | | | | 0 |
| (C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-6 ou article L.443-1 du code du commerce) | | | | | | | | | | | | |
| Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement | ⁽¹⁾ | Délais contractuels : Article L441-6/Article L443-1 Délais légaux : Article L441-6/Article L443-1 | | | | | ⁽¹⁾ | Délais contractuels : Article L441-6/Article L443-1 Délais légaux : Article L441-6/Article L443-1 | | | | |

15. Tableau des résultats financiers de la Société au cours des cinq derniers exercices

| Nature des Indications / Périodes | 31/12/2022 | 31/12/2021 | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|
| Durée de l'exercice | 12 mois |
| I - Situation financière en fin d'exercice | | | | | |
| a) Capital social | 2 322 621 | 2 322 621 | 2 322 621 | 2 322 621 | 2 322 621 |
| b) Nombre d'actions émises | 2 470 874 | 2 470 874 | 2 470 874 | 2 470 874 | 2 470 874 |
| c) Nombre d'obligations convertibles en actions | | | | | |
| II - Résultat global des opérations effectives | | | | | |
| a) Chiffre d'affaires hors taxes | 1 782 316 | 3 188 871 | 1 952 444 | 245 500 | |
| b) Bénéfice avant impôt, amortissements & provisions | 46 829 | 28 109 | 54 390 | -95 764 | -73 773 |
| c) Impôt sur les bénéfices | | | | | |
| d) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements & provisions | 46 829 | 28 109 | 54 390 | -95 764 | -73 773 |
| e) Bénéfice après impôt, amortissements & provisions | 46 829 | 27 769 | 35 337 | -131 897 | -110 198 |
| f) Montants des bénéfices distribués | | | | | |
| g) Participation des salariés | | | | | |
| III - Résultat des opérations réduit à une seule action | | | | | |
| a) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements | 0 | 0 | 0 | -0 | -0 |
| b) Bénéfice après impôt, amortissements provisions | 0 | 0 | 0 | -0 | -0 |
| c) Dividende versé à chaque action | | | | | |
| IV - Personnel : | | | | | |
| a) Nombre de salariés | | | | | |
| b) Montant de la masse salariale | | | | | 21 438 |
| c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux | | | | | 9 608 |

16. Proposition d'affectation du résultat de l'exercice – 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 46 829 €.

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

Origine

- Résultat 46 829 €
- Report à nouveau..... - 915 078 €

Affectation

- Au poste « Report à nouveau »46 829 €
Porté ainsi à un montant de- 868 249 €

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société seraient de 1 600 171 €.

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 la constitution de la Société.

17. Prise de participation significative ou prise de contrôle – Activité des filiales et des sociétés contrôlées – Régularisation des participations croisées

La Société n'a pris aucune participation, ni le contrôle d'aucune société au cours de l'exercice écoulé.

18. Opérations effectuées par la Société sur ses propres actions (Article L.225-211 al.2 du Code de commerce)

Néant.

19. Participation des salariés au capital

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

20. Prêts à moins de trois ans consentis par la Société, à titre accessoire à son activité principale, à des microentreprises, des PME ou à des entreprises de taille intermédiaire avec lesquelles elle entretient des liens économiques le justifiant (Article L.511-6, 3bis et R.511-2.1-1 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, requise 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**

NIO 4

IMMO 7

Société en commandite par actions

810 788 158 RCS PARIS

Ci-après la « Société » ou le « Fonds »

CODE ISIN : Part A FR0013324167

Rapport de gestion

sur les opérations de l'exercice clos le 31/12/2022

Point marché



Mathieu Descout
Président,
Novaxia Investissement

Chers investisseurs,

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

UNE ANNEE 2022 PARTICULIEREMENT COMPLEXE

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

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

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

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

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

2023 : VERS UN AJUSTEMENT DES PRIX ?

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

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

DES CLASSES D'ACTIFS QUI RESISTENT BIEN

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

Le résidentiel, traditionnellement plus résilient que les autres classes d'actifs immobiliers, devrait aussi tirer son épingle du jeu. Même si l'on perçoit les premiers ralentissements de commercialisation des programmes neufs, du fait d'un accès plus difficile pour les ménages au crédit, la situation reste saine, avec une offre de logements toujours bien inférieure à la demande qui soutient les prix de vente.

Ceci est particulièrement vrai dans les métropoles et leurs périphéries immédiates, où les prix continuent généralement de progresser (malgré quelques exemples de stagnation voire de baisse comme Paris ou Séville).

L'HUMAIN AU CŒUR DE LA STRATEGIE...

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

Tous types d'habitat confondus, les prix métriques ont encore progressé de 5,7 % en 2022, pour s'établir à 5 730 €/m² en Ile-de-France.

... AVEC L'ENVIRONNEMENT

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

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

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

Merci encore pour votre confiance, bonne lecture.

1. Situation et activité de la Société – Analyse de l'évolution des affaires et des principaux risques et incertitudes – Evènements importants survenus au cours du dernier exercice clos

La société est une société en commandite par actions au capital de 2 322 620,62 €. Elle a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, le 10 avril 2015 et l'exercice social clos le 31 décembre 2022 est le septième exercice social clos depuis l'immatriculation de la Société.

Activité

La Société est une société ayant pour objet la réalisation d'opérations de promotion immobilière ou hôtelière situés dans les grandes villes de France (hors île de France) ou au sein de l'Union Européenne.

Une décision de l'assemblée générale mixte des associés commanditaires et une décision de l'associé unique commandité, toutes deux du 14 avril 2015, ont décidé de procéder à une offre au public de titres financiers « liée » sous réserve de l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés financiers, par le biais d'une augmentation de capital social de la Société d'un montant maximum de 2 461 568 € avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit des personnes physiques redevables de l'impôt de solidarité sur la fortune et/ou de l'impôt sur le revenu, et ont octroyé à la Gérance une délégation de pouvoirs à l'effet de réaliser ladite augmentation. Cette augmentation avait pour vocation de renforcer les capacités financières de la Société.

La Gérance a décidé de mettre en œuvre cette augmentation de capital le 14 avril 2015 et la période de souscription a été fixée du 17 avril 2015 au 12 juin 2015. Le 12 juin 2015 la Gérance a pris la décision suivante :

- Constatation de la réalisation définitive de la première augmentation de capital à concurrence d'un montant nominal de 2 284 188,72 € par création de 2 429 988 actions ordinaires nouvelles de la Société.

L'investissement dans la Société permet aux souscripteurs redevables de l'ISF de bénéficier d'une réduction de leur ISF à hauteur de 50 % du montant souscrit (en prime et nominal) au sein de la Société (dans la limite de 45 000 € par année d'imposition).

Pour les souscripteurs redevables de l'impôt sur le revenu, l'investissement dans la Société permet de bénéficier d'une réduction de l'impôt sur le revenu à hauteur de 18 % du montant souscrit (en prime et nominal) au sein de la Société (dans la limite de 9 000 € par année d'imposition pour un célibataire et à 18 000 € pour un couple marié).

Nous vous rappelons qu'à la suite des assemblées générales des associés commanditaires et de l'associé commandité en date du 28 juin 2019, la Société a modifié ses statuts afin d'étendre son activité à la France entière. Cette modification a entraîné corrélativement le changement de dénomination sociale, anciennement NIO 4 METROPOLE 2, pour devenir NIO 4 IMMO 7.

Evolution de la valeur liquidative et performance

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 de l'offre liée Novaxia Immo Opportunité 4 s'établit à 0,70 € au 31 décembre 2022.

Investissement

[Paris 5^{ème}, rue Lacépède :](#)

La crise de la COVID-19 a remis en question les hypothèses du bail Boréal. Ce bail a donc été résilié afin de permettre la vente de l'actif a permis de construire purgé à un investisseur intéressé.

La vente avec la société Edyn a été conclue en août 2022 et les fonds propres investis dans le projet ont pu être remontés à la Société.

Evènements importants survenus au cours de l'exercice écoulé

- Transfert du siège social de la Société

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

- Renouvellement des mandats des membres du Conseil de Surveillance et des commissaires aux comptes titulaire et suppléant

Aux termes du procès-verbal de l'assemblée ordinaire des associés commanditaires et du procès-verbal des décisions de l'associé commandité en date du 17 mai 2022, il a été décidé de :

- o renouveler en qualité de membres du Conseil de Surveillance, Madame Emmanuelle BIRON d'ASSIGNIES, Monsieur Xavier STERLIN et Monsieur

Maxime GUIRAUD jusqu'à l'assemblée générale des associés commanditaires appelée à statuer sur les comptes afférents à l'exercice clos le 31 décembre 2027.

- o renouveler les mandats du Commissaire aux comptes titulaire, ERNST&YOUNG et du Commissaire aux comptes suppléant, AUDITEX, jusqu'à l'assemblée générale des associés commanditaires appelée à statuer sur les comptes afférents à l'exercice clos le 31 décembre 2027.

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

2. Présentation des comptes annuels – Résultats de la Société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation retenues pour l'établissement des comptes annuels sont conformes à la réglementation en vigueur. Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ont ainsi été établis conformément aux dispositions du Plan Comptable Général, règlement n°2016-07 de l'ANC et aux principes comptables généralement admis en France.

L'exercice clos le 31 décembre 2022 est le septième exercice social de la Société d'une durée de 12 mois.

Durant cet exercice, la Société n'a pas réalisé de chiffre d'affaires comme l'exercice précédent et n'a pas comptabilisé de produits d'exploitation contre 1 € l'exercice précédent.

Les charges d'exploitation s'élèvent à 115 290 € contre 122 182 € au titre de l'exercice précédent et s'expliquent par les postes suivants :

- Autres achats et charges externes : 115 290 €
- Autres charges : 0 €

Le résultat d'exploitation s'établit à - 115 290 € contre - 122 182 € au titre de l'exercice précédent.

Après un résultat financier qui s'élève à - 11 692 € contre 15 692 € au titre de l'exercice précédent, le résultat courant avant impôt ressort à un montant déficitaire de 126 982 € contre un montant déficitaire de 106 489 € au titre de l'exercice précédent.

En l'absence de résultat exceptionnel, l'exercice se solde par une perte de 126 982 € contre une perte de 106 489 € au titre de l'exercice précédent.

3. Evènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice – Situation de la Société à la date du présent rapport – Progrès réalisés et difficultés rencontrées

- Frais de gestion

La Société de gestion a pris la décision de renoncer à 50 % des frais de gestion à compter du 1^{er} janvier 2023.

- Cooptation d'un nouveau membre du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pris acte de la démission de Monsieur Maxime GUIRAUD aux fonctions de membre du Conseil de Surveillance en date du 14 mars 2023 lors de sa dernière réunion et a coopté Madame Rebecca CHARLET en remplacement de Monsieur Maxime GUIRAUD pour la durée restant à courir de son mandat.

Cette cooptation fera l'objet d'une ratification lors de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés commanditaires qui se tiendra le 31 mai 2023.

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

4. Perspectives d'avenir – Evolution prévisible de la Société

La Société n'envisage pas de procéder à des acquisitions à court terme.

5. Changement substantiel intervenu au cours de l'exercice écoulé

Aucun changement substantiel n'est à signaler au titre de l'exercice écoulé.

6. Profil de risques de la Société

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

RISQUE DE PERTE EN CAPITAL

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

RISQUE D'ILLIQUIDITE

Les actions ne sont pas cotées ; le Souscripteur peut céder ses actions à un tiers à tout moment sous réserve (i) du droit de préemption statutaire conféré à Novaxia (ex Novaxia Finance) et de la promesse de vente statutaire que le Souscripteur lui consent à compter du 01/01/2021, (ii) du risque fiscal de voir sa réduction fiscale remise en cause en cas de cession de ses actions avant le 01/01/2021 et (iii) du risque fiscal de voir sa réduction fiscale remise en cause en cas de remboursement de son apport (i.e, de sa souscription) avant le 31/12/2025. Par ailleurs, en cas de liquidation à compter du 31/12/2026 (en application des statuts), il existe un risque que les Sociétés éprouvent des difficultés à céder leurs actifs dans les délais et les niveaux de prix souhaités.

RISQUE LIE A 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 devrait recourir à l'emprunt (à concurrence d'environ 50 à 85 %) ou au co-investissement le cas échéant avec d'autres sociétés gérées par Novaxia Investissement. L'emprunt se fera aux taux et conditions de marché.

A la clôture de l'exercice l'indicateur de levier « GFIA » défini selon la méthode brute est de 0,82.

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 de l'offre liée qui exclut la trésorerie, les dispositions de couverture et de compensation des risques de taux ou de change, et
- La valeur nette d'inventaire de l'offre liée.

RISQUE LIE A L'ACTIVITE DE LA SOCIETE

Les activités de promotion et d'hôtellerie/location de meublés touristiques de courte durée que souhaitent développer la Société peuvent rétrospectivement avoir fait l'objet d'une analyse erronée des opportunités de marché par les dirigeants et ne pas rencontrer le succès commercial escompté. Plus particulièrement, (i) l'activité de promotion immobilière est soumise à des risques liés à la détérioration de la solvabilité des ménages, à l'abandon d'un Projet, aux fournisseurs et à des risques de contentieux, et (ii) l'activité d'hôtellerie/location de meublés touristiques de courte durée est sujette à des risques liés à la fréquentation des hôtels/des meublés touristiques et à l'environnement concurrentiel.

RISQUE LIE AUX CHARGES

Il est possible que la Société ait fait une estimation erronée de ses frais futurs, ce qui pourrait diminuer la rentabilité du projet.

RISQUE LIE A L'EPIDEMIE DE COVID-19

L'épidémie de Covid-19 génère des conséquences majeures sur l'environnement économique mondial, avec notamment le ralentissement des opérations immobilières et le report de certains investissements, et potentiellement un changement dans les modes de vie et de consommation.

Par ailleurs, la Société anticipe différents impacts :

- Face à l'épidémie de Covid-19, les investisseurs, préoccupés par la crise sanitaire et la crise économique qui en découle, pourraient considérer la souscription à l'Offre comme non prioritaire, entraînant un risque de faible collecte – et in fine une diversification réduite des projets, dans la mesure où elle dépend du montant total des sommes souscrites par les Investisseurs ;

- La montée des incertitudes entourant la situation sanitaire et économique pourrait entraîner des retards dans l'obtention des permis de construire, la conclusion des financements et la réalisation des chantiers – et in fine impacter la rentabilité des investissements réalisés par la Société ;

- Enfin, la situation économique pourrait avoir des conséquences significatives sur la valorisation des actifs et des titres financiers détenus par la société.

RISQUE LIE AU CONFLIT ARME ENTRE L'UKRAINE ET LA RUSSIE

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

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

RISQUE LIE A L'INFLATION

Le risque d'inflation est le risque de voir apparaître, de manière plus ou moins durable et contrôlable, une hausse continue des prix. Le risque inflationniste est renforcé par le conflit en Ukraine.

Le risque d'inflation peut avoir un impact sur le taux d'endettement des projets, l'augmentation des matières premières et la commercialisation. Il 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.

7. 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 (tel que ce terme est défini ci-après) 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 clientS.

8. Informations sur les critères sociaux, environnementaux, qualité de gouvernance

Novaxia Investissement a adopté le statut d'entreprise à mission. Précurseur dans le domaine la Société de Gestion a fait le choix de prendre des engagements sociétaux qu'elle intègre dans ses statuts. La mission de Novaxia Investissement est de développer l'investissement dans le recyclage urbain au bénéfice du plus grand nombre, cette mission se traduit concrètement dans les 5 axes suivants :

1. Sensibiliser et associer le plus grand nombre au recyclage urbain ;
2. Concevoir et distribuer des fonds responsables ;
3. Aller au-delà de la zéro artificialisation nette des sols pour renaturer la ville ;
4. Développer le prêt de bâtiments vacants auprès d'acteurs à impact ; et
5. Répondre à la pénurie de logements dans les zones tendues.

9. Dispositif de conformité et de contrôle interne

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

Dispositif de contrôle interne

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

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

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

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

Dispositif de Contrôle des risques

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

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

Le Comité rend compte auprès du Président de Novaxia Investissement.

Dispositif de lutte anti-blanchiment et de financement du terrorisme

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

A l'actif du Fonds, Novaxia Investissement réalise les mêmes diligences auprès de ses contreparties (acquéreurs, vendeurs, brokers, prestataires, etc...) et s'engage à ne pas réaliser d'investissement au sein de juridictions ayant un dispositif faible en matière de lutte contre blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme, non transparentes et/ou non coopératives en matière de fraude fiscale.

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

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

Politique de rémunération

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

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

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

10. Gestion des conflits d'intérêt

Cession de participations/actifs entre fonds

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

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

deux évaluations externes.

Au titre de l'année 2022, la Société n'a pas cédé d'actif, ni de participation à d'autres fonds gérés par Novaxia Investissement.

Opération de co-investissement

La Société n'a pas réalisé d'opération de co- investissement au titre de l'année 2022.

Prestations immobilières déléguées à Novaxia Développement

La Société n'a délégué aucune prestation à une entité du groupe Novaxia au titre de l'exercice 2022.

11. 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.

12. Activités en matière de recherche et de développement

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

13. Informations liées à une activité dangereuse

Néant.

15. Tableau des résultats financiers de la Société au cours des cinq derniers exercices

| Nature des Indications / Périodes Durée de l'exercice | 31/12/2022 12 mois | 31/12/2021 12 mois | 31/12/2020 12 mois | 31/12/2019 12 mois | 31/12/2018 12 mois |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| I - Situation financière en fin d'exercice | | | | | |
| a) Capital social | 2 322 621 | 2 322 621 | 2 322 621 | 2 322 621 | 2 322 621 |
| b) Nombre d'actions émises | 2 470 874 | 2 470 874 | 2 470 874 | 2 470 874 | 2 470 874 |
| c) Nombre d'obligations convertibles en actions | | | | | |
| II - Résultat global des opérations effectives | | | | | |
| a) Chiffre d'affaires hors taxes | | | | | |
| b) Bénéfice avant impôt, amortissements & provisions | -126 982 | -106 282 | -80 356 | -91 149 | -94 837 |
| c) Impôt sur les bénéfices | | | | | |
| d) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements & provisions | -126 982 | -106 282 | -80 356 | -91 149 | -94 837 |
| e) Bénéfice après impôt, amortissements & provisions | -126 982 | -106 489 | -100 439 | -125 957 | -129 646 |
| f) Montants des bénéfices distribués | | | | | |
| g) Participation des salariés | | | | | |
| III - Résultat des opérations réduit à une seule action | | | | | |
| a) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements | -0 | -0 | -0 | -0 | -0 |
| b) Bénéfice après impôt, amortissements provisions | -0 | -0 | -0 | -0 | -0 |
| c) Dividende versé à chaque action | | | | | |
| IV - Personnel : | | | | | |
| a) Nombre de salariés | | | | | |
| b) Montant de la masse salariale | | | | | 18 450 |
| c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux | | | | | 8 550 |

16. Proposition d'affectation du résultat de l'exercice – Rappel des dividendes distribués

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître une perte de 126 982 €.

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

Origine

- Résultat - 126 982 €
- Report à nouveau..... - 1 064 311 €

Affectation

- Au poste « Report à nouveau » - 126 982 €
- Porté ainsi à un montant de - 1 191 293 €

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société seraient de 1 277 127 €.

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 la constitution de la Société.

17. Prise de participation significative ou prise de contrôle – Activité des filiales et des sociétés contrôlées – Régularisation des participations croisées

La Société n'a pris aucune participation, ni le contrôle d'aucune société au cours de l'exercice écoulé.

18. Opérations effectuées par la Société sur ses propres actions (Article L.225-211 al.2 du Code de Commerce)

Néant.

19. Participation des salariés au capital

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

**20. Prêts à moins de trois ans
consentis par la Société, à titre
accessoire à son activité
principale, à des microentreprises,
des PME ou à des entreprises de
taille intermédiaire avec lesquelles
elle entretient des liens
économiques le justifiant (Article
L.511-6, 3bis et R.511-2.1-1 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**