

La lettre
trimestrielle

N°19

3^{ème} trimestre 2017

Période analysée
1^{er} avril au 30 juin 2017

La lettre trimestrielle n° 19

L'ÉDITO - LES CHIFFRES CLÉS - VOTRE INVESTISSEMENT - LES INFORMATIONS JURIDIQUES ET FISCALES

Associé commandité gérant : Novaxia Gestion

NIH PARIS
N° SIREN : 750 318 313NIH IDF
N° SIREN : 750 291 791NIH COTE D'AZUR
N° SIREN : 750 313 561Back Office - Gestion :
Tel : 01 85 08 23 04
Mail : backoffice@novaxia-am.fr

Forme : Sociétés en commandite par actions

N° VISA AMF : N° 12-148 du 04/04/2012

Date d'entrée : 2012

Date de dissolution : 31/12/2023

Capital social : 2 412 050 €

Nombre d'actionnaires : 421

Pour plus de précisions, se référer au règlement disponible sur le site de Novaxia.1-3 rue des Italiens - 75009 Paris
01 85 08 23 00 - www.novaxia.fr

L'ÉDITO par Joachim AZAN, Associé fondateur du Groupe Novaxia


Chers investisseurs,

Toute l'équipe Novaxia se joint à moi pour vous remercier. C'est grâce à votre confiance que la société évolue et relève chaque jour de nouveaux défis. Ainsi, la collecte de notre offre ISF/IR 2017-2018 a permis de lever plus de 32 M€ auprès de plus de 1 550 nouveaux investisseurs, soit une croissance de 20 % par rapport à la collecte ISF 2016/2017.

Votre fidélité nous permet de financer l'acquisition de plusieurs actifs grâce à nos différents fonds et dernièrement celle d'un immeuble de 4 550 m² de bureaux à Levallois-Perret. Intégré dans un quartier en pleine mutation, l'immeuble de bureaux aura vocation à être transformé en 6 500 m² de logements notamment sociaux, commerces et résidences services.

D'autres acquisitions sont en cours comme le projet de transformation de plus de 6 000 m² de bureaux en résidence de tourisme dans le XIX^{ème} arrondissement de Paris. Enfin, le deuxième semestre 2017 aura permis de clore avec succès une de nos opérations : un immeuble de 4 606 m² dans le XX^{ème} arrondissement qui sera transformé en hôtel, a été vendu à un fonds d'investissement étranger.

Ces projets s'inscrivent dans la stratégie de transformation immobilière de Novaxia, qui repose sur l'acquisition d'actifs situés dans Paris et Grand Paris où la demande en hébergements est forte.

Le savoir-faire de Novaxia pour réaliser des projets complexes, depuis l'origination de l'actif, notre capacité à imaginer et le transformer en un nouveau bien et jusqu'à sa revente, nous permet de concilier les intérêts de chacun des acteurs de l'écosystème immobilier : collectivités, promoteurs, bailleurs mais surtout vous investisseurs, en recherche de rendement dans un environnement de taux d'intérêt très bas.

Novaxia affirme sa volonté d'être au plus proche de vous et de vos attentes. Ainsi, notre présence en juin dernier aux Assises de la Pierre-Papier et de l'Investissement Immobilier a été pour nous l'occasion de rencontrer vos conseillers patrimoniaux, d'échanger sur les solutions d'investissement et de leur présenter nos projets en cours et nos projets futurs.

Je conclus en vous proposant de retrouver l'état d'avancement de vos investissements et vous souhaite de passer d'agréables vacances d'été. Toute l'équipe Novaxia reste bien évidemment disponible et à votre écoute, et vous retrouve pour de nouveaux défis et de belles surprises à la rentrée 2017 !


A LA UNE
■ Calcul des prélèvements sociaux : pas de majoration de 25% sur les revenus réputés distribués

Conformément au Code de la sécurité sociale (CSS art. L136.6, I-c), l'assujettissement des revenus de capitaux mobiliers aux prélèvements sociaux est déterminé comme en matière d'impôts sur le revenu. Certains de ces revenus tel que ceux réputés distribués et résultant d'une rectification de résultat, ainsi que certains bénéficiaires des structures financières établies dans des paradis fiscaux dont le contribuable détient au moins 10 % des droits (article 109 du CGI), sont soumis à l'impôt sur le revenu sur une base multipliée par 1,25.

Le Conseil Constitutionnel, saisi de deux questions prioritaires de constitutionnalité, a jugé que les dispositions de l'article L136-6 I-c) du Code de la sécurité sociale étaient conformes à la Constitution. Il a cependant jugé que ces dispositions ne pouvaient permettre l'application du coefficient multiplicateur de 1,25 pour l'établissement des contributions sociales assises sur les bénéfices ou revenus mentionnés à l'article 158 7-2° du Code Général des Impôts, au motif que le principe d'égalité devant les charges publiques serait méconnu.

■ CHIFFRES CLES

■ NIH IDF

	2012	2013	2014	2015	2016
Performance annuelle	Création	+ 2,12%	-3,54%	-0,23%	+8,86%
Valeur de l'action	100€	102,12€	98,50€	98,28€	106,99€

■ NIH COTE D'AZUR

	2012	2013	2014	2015	2016
Performance annuelle	Création	+ 1,30%	-5,16%	-7,36%	-35,64%
Valeur de l'action	100€	101,30€	96,08€	89,01€	57,29€

■ NIH PARIS

	2012	2013	2014	2015	2016
Performance annuelle	Création	+ 2,87%	-1,41%	+2,10%	+7,84%
Valeur de l'action	100€	102,87€	101,42€	103,51€	111,62€

■ OFFRE LIÉE NIO

	2012	2013	2014	2015	2016
Offre NIO – Performance annuelle globale	Création	+ 2,10%	-3,36%	-1,76%	-5,12%
Offre NIO – Valeur de l'action annuelle globale	Création	102,10€	98,67€	96,93€	91,97€

La performance globale depuis l'origine de l'offre liée NIO est de -8,03%,

Source interne

Les performances passées ne présument pas des performances à venir.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que toutes les informations sur les projets en cours sont sujettes à évolution et reflètent la situation de la société à un instant donné.

Novaxia

3 rue des Italiens – 75009 Paris - 01 85 08 23 00 - www.novaxia.fr

VOTRE INVESTISSEMENT

■ Opération de promotion rue du Landy - Saint Ouen (93)

Le terrain se situe à proximité de la place de la République et de la Mairie de Saint-Ouen ainsi qu'à deux pas des commerces.

Ce programme, baptisé « Cosy Garden » se compose de plusieurs corps de bâtiments. Sur la rue du Landy, doit s'élever un bâtiment de six étages (+ mezzanine) sur rez-de-chaussée et un sous-sol, dont les deux derniers niveaux sont situés en attique. Deux autres constructions s'étendent sur le terrain vers le Sud en un corps de bâtiment perpendiculaire à la rue s'élevant sur trois niveaux, puis sur un niveau en fond de parcelle.

Les travaux de ce programme immobilier ont été lancés suite à l'obtention des autorisations administratives au deuxième trimestre 2016.

Les planchers bas du rez-de-chaussée de l'ensemble des bâtiments ont été achevés à la fin de l'année 2016. L'ensemble des 4 bâtiments est hors d'air au deuxième trimestre 2017 et les travaux de cloisonnement sont maintenant achevés. La date de livraison prévisionnelle est fixée au premier trimestre 2018.

La commercialisation a été achevée en 2016 et 11 lots réservés restent à acter.

Année d'initiation du projet	2014
Nombre de logements	64
Budget travaux	5 700 000 €
Surface	3 314 m ²
Avancement de l'opération	Hors d'air



Travaux en cours de réalisation

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que toutes les informations sur les projets en cours sont sujettes à évolution et reflètent la situation de la société à un instant donné.

Novaxia

3 rue des Italiens - 75009 Paris - 01 85 08 23 00 - www.novaxia.fr

VOTRE INVESTISSEMENT

■ Opération de promotion immobilière – Antibes (06)

Ce projet de promotion immobilière de logements porte sur un terrain situé à proximité immédiate du port d'Antibes, rue de la Libération. La parcelle, acquise en octobre 2012 par la société NIH Côte d'Azur est actuellement occupée par un immeuble de commerces et de logements. Les procédures de libération des locaux ont été engagées.

Un permis de construire a été déposé le 7 octobre 2015 visant la réalisation d'un projet de 40 logements et 2 commerces en rez-de-chaussée. Ce permis de construire a été refusé par les services de la mairie en l'état.

Des scénarios alternatifs de création de valeur sont en cours d'étude.

Année d'initiation du projet	2012
Surface	2 700 m ²
Avancement de l'opération	PC refusé

■ Opération de promotion immobilière rue de la Cour des Noues - Paris XX^{ème}

Les travaux sont dorénavant achevés sur les 3 bâtiments qui composent cet ensemble immobilier.

La livraison des différents lots s'est déroulée au cours du troisième trimestre 2016. Des réserves restent à lever pour finaliser définitivement cette opération.

Sur cette opération, les lots ont été proposés en moyenne à la vente à 8 650€/m².

De nouvelles opportunités d'acquisition sont à l'étude pour lancer un deuxième cycle d'investissement sur ce fonds.

Année d'initiation du projet	2013
Nombre de logements	50
Budget travaux	5 884 000 €
Surface	2857 m ²
Avancement de l'opération	Livraison



Façade de l'immeuble avant travaux



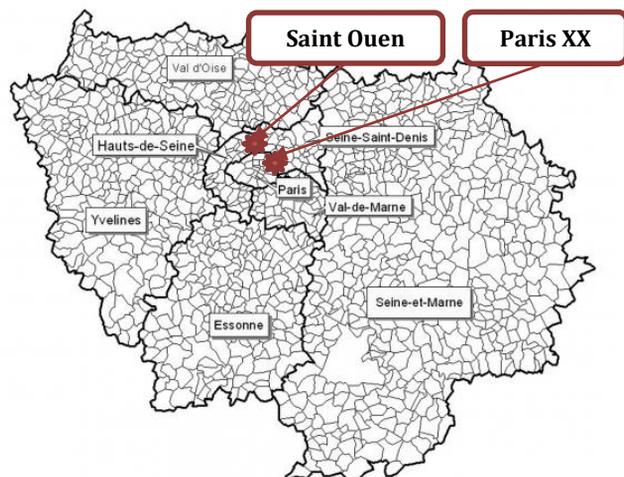
Façade de l'immeuble après travaux

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que toutes les informations sur les projets en cours sont sujettes à évolution et reflètent la situation de la société à un instant donné.

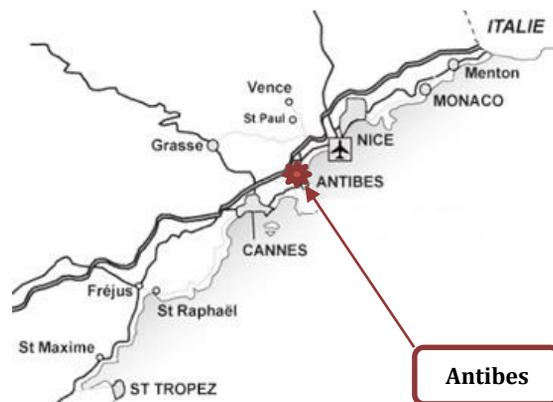
REPARTITION GEOGRAPHIQUE DES PROJETS

■ Répartition géographique des investissements actuels

Ile de France:



Côte d'Azur:



FOCUS SUR LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

■ Augmentation des prix et des volumes de transaction dans l'ancien

L'évolution à la hausse des indices des prix des logements anciens entrevue tout au long de l'année 2016 s'est confirmée au cours du 1^{er} trimestre 2017. Ces derniers sont en hausse, par rapport au 1^{er} trimestre 2016, de 3,63% pour les appartements et de 3,3% pour les maisons, soit une hausse d'ensemble de 3,4%*.

En province, les prix ont augmenté de 2,6% entre le 1^{er} trimestre 2016 et le 1^{er} trimestre 2017 avec une hausse équivalente pour les maisons (+2,6%) et les appartements (+2,5%).

Cette augmentation a cependant été plus marquée en Île-de-France avec une hausse de 3,8% par rapport au 1^{er} trimestre 2016 principalement tirée par les prix des appartements (+4,5%) et plus particulièrement ceux des appartements parisiens (+5,5%). Les maisons en Île-de-France ont également connu une hausse de leur prix mais de façon moins marquée (+2,4%).

La reprise des ventes de logements amorcée en 2016 s'est confirmée en ce début d'année malgré la remontée des prix. En effet, dans un contexte social et économique qui peut sembler peu encourageant, l'immobilier semble toujours être une valeur refuge, tant pour les investisseurs que pour les particuliers. Les conditions de financement particulièrement avantageuses (taux historiquement bas, maintien du PTZ, dispositifs fiscaux incitatifs, etc.) ne sont évidemment pas étrangères à la situation de reprise et le dynamisme de l'activité ne devrait donc pas s'altérer.

Ainsi, le volume annuel de transactions continue d'augmenter au 1^{er} trimestre 2017 : en mars, le nombre de transactions réalisées au cours des douze derniers mois atteint le niveau historique de 881 000, dépassant le pic atteint en décembre 2016 (845 000)**.

Sources :

* Service de l'observation et des statistiques (SOES), Ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer : « Séries longues du bulletin trimestriel des statistiques sur le logement et la construction. »

** Indices Notaires - INSEE des prix des logements anciens - Premier Trimestre 2017

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que toutes les informations sur les projets en cours sont sujettes à évolution et reflètent la situation de la société à un instant donné.

RAPPEL DES RETRAITS/CESSION D' ACTIONS

Obligation de détention des titres des investisseurs

Le bénéfice de l'avantage fiscal est subordonné à la conservation par le redevable des titres reçus en contrepartie de sa souscription au capital de la société jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant celle de la souscription.

L'obligation de détention des titres pour les souscripteurs prendra fin le 31 décembre 2017.

En outre, les souscripteurs sont tenus de respecter les procédures prévues dans les statuts (et notamment la procédure d'agrément) encadrant les transferts de titres.

La dissolution des sociétés

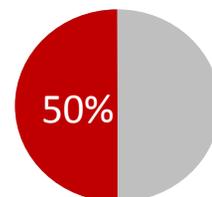
La dissolution statutaire des sociétés composant l'offre liée sera le 31 décembre 2023.

FISCALITE

Réduction ISF

Les souscripteurs redevables de l'ISF ont pu bénéficier d'une réduction de leur ISF à hauteur de 50% du montant souscrit (en prime et nominal) au sein de la Société. La réduction d'impôt est plafonnée à 45.000 euros par année d'imposition dans les conditions prévues par l'article 885-0 V bis du Code Général des Impôts et sous réserve que les titres ne soient pas cédés durant les cinq années qui suivent celle de la souscription.

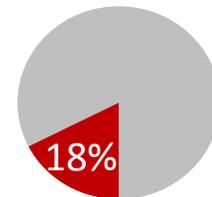
Montant de la réduction ISF



Réduction IR

Les souscripteurs redevables de l'impôt sur le revenu ont pu bénéficier d'une réduction de leur impôt sur le revenu à hauteur de 18 % du montant souscrit (en prime et nominal) au sein de la Société. La réduction d'impôt est plafonnée à 9.000 euros par année d'imposition pour un célibataire et à 18.000 euros pour un couple marié, dans les conditions prévues par l'article 199 terdecies-0 A du Code Général des Impôts et sous réserve que les titres ne soient pas cédés durant les cinq années qui suivent celle de la souscription. La fraction excédant les limites mentionnées ci-dessus ouvre droit à la réduction d'impôt dans les mêmes conditions au titre des quatre années suivantes.

Montant de la réduction IR



Fiscalité des dividendes

En application des dispositions de l'article 158 du Code Général des Impôts (CGI), les dividendes sont, l'année suivant celle de leur perception, soumis au barème progressif de l'IR après application d'un abattement de 40 % (« Réfaction de 40 % ») non plafonné dans son montant. En effet, les dividendes reçus depuis le 1^{er} janvier 2013 ne peuvent plus être soumis sur option au prélèvement forfaitaire libératoire. Par ailleurs, l'abattement fixe annuel qui s'élevait selon la situation de famille du bénéficiaire à 1.525€ ou 3.050€, a été supprimé pour les dividendes versés depuis le 1^{er} janvier 2012.

Fiscalité des plus-values

En application de l'article 150-0 A du CGI, les plus-values de cession de valeurs mobilières, notamment d'actions ou droits préférentiels de souscription qui y sont attachés, réalisées depuis le 1^{er} janvier 2013 par les personnes physiques sont, sous réserve de régimes fiscaux particuliers, soumises au barème progressif de l'IR, après le cas échéant, application d'un abattement pour durée de détention. Cet abattement s'élève à (i) 50% lorsque les titres sont détenus depuis au moins 2 ans et moins de 8 ans à la date de cession, (ii) 65% lorsque les titres sont détenus depuis au moins 8 ans. La durée de détention est décomptée à partir de la date d'acquisition des actions, c'est-à-dire à partir de la date de la constatation de leur qualité d'associé commanditaire par le Gérant de la Société.