

La lettre trimestrielle

N°18

2^{ème} trimestre 2017

Période analysée

1^{er} janvier au 31 mars 2017

La lettre trimestrielle n° 18

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

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

Chers investisseurs,

Notre préoccupation au quotidien ? Proposer des solutions d'investissement qui répondent aux besoins des investisseurs.

C'est dans cette optique que nous avons élaboré cette année un nouveau fonds aux côtés de la SOCFIM, banque des promoteurs du Groupe BPCE.

Ce véhicule de Capital Développement Immobilier permettra de financer très en amont des opérations de transformation immobilière.

Nous sommes fiers de ce partenariat avec la SOCFIM, leader en France du financement immobilier, qui met en avant notre capacité d'innovation.

Notre présence aux derniers congrès annuels des associations de Conseillers en Gestion de Patrimoine a été l'occasion de rencontrer votre interlocuteur habituel, de lui présenter nos nouveaux projets et de lui confirmer notre engagement en faveur de l'innovation sociale et économique pour favoriser le développement immobilier responsable.

Fort du succès rencontré avec Novaxia Immo Opportunité 5 et votre soutien qui a permis de collecter près de 34M€, Novaxia affirme sa volonté de s'engager dans une démarche d'utilité sociale ambitieuse et lance sa nouvelle solution ISF 2017/2018 - IR 2018 : Novaxia Immo Opportunité 6.

La spécificité de ce fonds réside dans sa stratégie d'investissement : il participera à des projets de réhabilitations immobilières et/ou hôtelières à Paris, Grand Paris et les grandes villes françaises, tout en favorisant une activité responsable via des sociétés agréées ESUS*. N'hésitez pas à contacter votre conseiller pour plus de renseignements !

En attendant, c'est avec plaisir que je vous invite à retrouver l'état d'avancement de vos investissements dans cette lettre trimestrielle.

* Entreprise solidaire d'utilité sociale

Associé commandité gérant : Novaxia Gestion

NIH PARIS
N° SIREN : 750 318 313

NIH IDF
N° SIREN : 750 291 791

NIH COTE D'AZUR
N° SIREN : 750 313 561

Back 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.

Novaxia
IMMOopportunité

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

A LA UNE**■ Quelques mesures issues de loi de finances du 30 décembre 2016**

L'ensemble des limites et des seuils associés au barème de l'impôt sur le revenu de 2016 sont revalorisés de 0,1 %.

Les revenus salariaux, les pensions, les revenus des travailleurs indépendants ainsi que les revenus fonciers, perçus ou réalisés à compter du 1^{er} janvier 2018 se verront appliquer le prélèvement à la source.

De plus, les articles 60 et 82 de la loi de finances pour 2017 indiquent qu'en 2018, un crédit d'impôt évite que les contribuables aient à acquitter à la fois l'imposition de leurs revenus contemporains et l'imposition de leurs revenus pour l'année 2017.

L'article 7 de la loi de finances pour 2017 met en place une clause anti-abus visant les redevables réduisant leur ISF en abaissant artificiellement les revenus retenus dans le calcul du plafonnement et via l'interposition d'une société holding patrimoniale.

Novaxia

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

■ CHIFFRES CLES

■ NIH IDF

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

■ NIH COTE D'AZUR

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

■ NIH PARIS

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

Etant donné le stade d'avancement des différents projets portés par le fonds, ces valeurs liquidatives ne tiennent pas compte des potentiels de revalorisation des projets qui seront intégrés à la performance du fonds à chaque étape de développement de ces derniers.

■ OFFRE LIÉE NIO

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

La performance annualisée globale depuis l'origine de l'offre liée NIO est de -1,03%,

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. Durant le premier trimestre 2017, la mise hors d'air des bâtiments a été finalisée pour 3 des 4 bâtiments suivant le calendrier prévisionnel, permettant le début des travaux de cloisonnement.

La date de livraison prévisionnelle est fixée au premier trimestre 2018.

La commercialisation a été achevée en 2016. Sur les 11 lots restant réservés non actés au 31/12/2016, 8 ont été actés en 2017.

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



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.

La société étudie actuellement de nouvelles opportunités d'investissement.

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



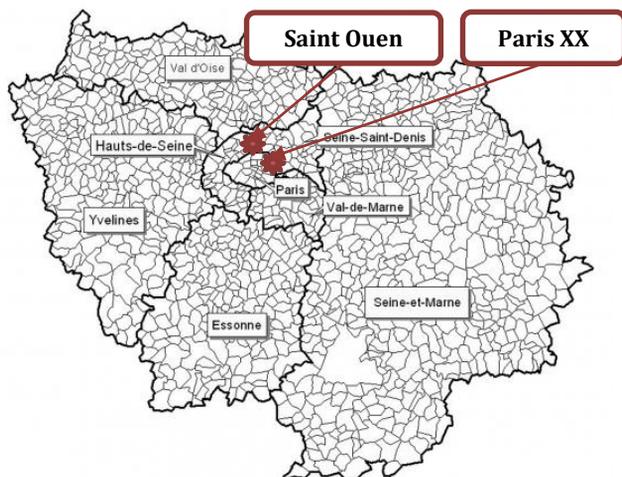
Vue depuis la cour intérieure de l'immeuble

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.

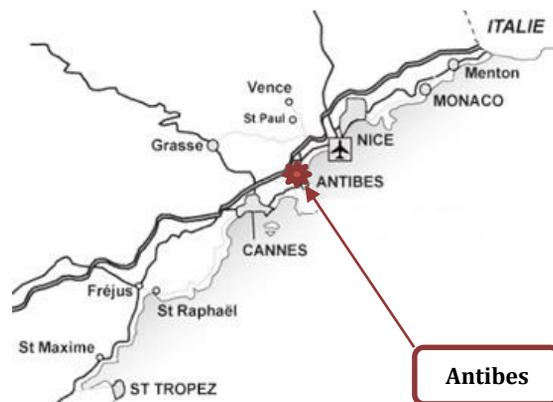
REPARTITION GEOGRAPHIQUE DES PROJETS

■ Répartition géographique des investissements actuels

Ile de France:



Côte d'Azur:



FOCUS SUR LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

■ Une année 2016 qui confirme le redressement des ventes et des constructions

Le redressement du marché immobilier qui s'était enclenché courant 2015 a largement été confirmé en 2016.

Les taux d'intérêts historiquement bas et les conditions de financement (renforcement du PTZ et du PAS), conférant un pouvoir d'achat plus élevé, ont grandement contribué à encourager les ménages à franchir le pas et à se porter acquéreurs de biens immobiliers, tout comme le prolongement du dispositif Pinel, qui devrait encore porter ses fruits jusqu'à la fin 2017.

Concernant le marché du logement neuf, la reprise de la promotion immobilière a continué de progresser au 4^{ème} trimestre avec 148 618 logements réservés sur un an, soit une augmentation de 16,0% par rapport à l'année 2015. Parallèlement à cela, la reprise des constructions, déjà amorcée fin 2015, s'est aussi confirmée puisque les autorisations de construire ont progressé de 14,8% sur un an et se sont traduites par une augmentation des mises en chantier de 12,2% sur la même période.*

* Source : Observatoire de l'immobilier de la FPI

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

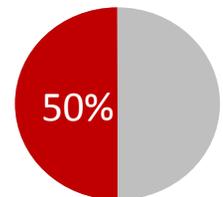
La dissolution statutaire des sociétés composant l'offre liée sera le 31 décembre 2023.

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.

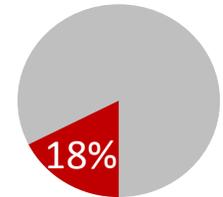
Montant de la réduction ISF



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.