



**Novaxia**

**REPORTING SEMESTRIEL**  
Novaxia Immo Opportunité

État de votre investissement au 30 septembre 2017

## Un métier unique : le capital développement immobilier

Valoriser votre épargne pendant 11 ans, le temps de la transformation urbaine. Grâce à vous et une expertise immobilière et financière, le capital développeur immobilier achète des actifs obsolètes complexes comme des bureaux vacants, des friches industrielles et leur donne une seconde vie, créatrice de valeur économique, humaine et territoriale.

# 10

**ANS  
D'EXPÉRIENCE**  
dans l'immobilier  
et la finance

# 45

**EXPERTS**  
en capital  
développement  
immobilier

# 300 000

**M<sup>2</sup>**  
Pilotés depuis 2008

# 9 200

**INVESTISSEURS**  
nous font  
confiance

## Novaxia récompensé



**SIATI** : Trophées secteur de l'immobilier 2016 et 2017 « Meilleure stratégie d'investissement immobilier non coté »

**RÉINVENTER PARIS** : Vainqueur 2016 du site « Buzenval », 2<sup>e</sup> sur le site « Morland » et 3<sup>e</sup> sur le site « Bûcherie »

**PIERRES D'OR 2017** : La Poste du Louvre, projet lauréat dans la catégorie « Programme » par Immoweek

**INVENTONS LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS** : Vainqueur 2017 du site de Saint-Ouen - Marché aux Puces

# La parole au gérant



Joachim Azan - Président Fondateur de Novaxia

## Marché de l'hôtellerie

Après un exercice 2016 compliqué et des performances en demi-teinte en début d'année, l'hôtellerie a connu un été particulièrement favorable. Dans son prolongement, septembre a été marqué par une reprise du tourisme d'affaires. Tiré par une hausse de la fréquentation, le RevPAR (*Revenu par Chambre Disponible*) hôtelier moyen national s'établit en **progression de 3,7%** sur la période janvier-septembre par rapport à 2016.

Le marché parisien, où Novaxia compte le Off Paris Seine en exploitation et près de 300 chambres en cours de développement, voit ses performances progresser de façon soutenue depuis janvier. Le retour des clientèles étrangères soutient la bonne fréquentation observée à Paris intra-muros entre janvier et juillet (+16% vs. 2016) qui a compensé une légère baisse des prix moyens sur le segment 4 étoiles. **Cette hausse des performances devrait se confirmer sur les prochains mois**, le marché hôtelier parisien n'ayant pas encore renoué avec les niveaux observés en 2015.

Le marché des hôtels économique et moyen de gamme locaux, à l'image de l'Ibis Style de Nice (ancien Hôtel des Impôts transformé par Novaxia en 2015), a connu un été très favorable avec **une progression de la fréquentation et des prix moyens**. Cependant, ces bonnes performances ne parviennent pas à compenser les résultats plus compliqués du début d'année.

## Marché du Logement

Que ce soit au niveau des autorisations de construire (+10,4 % par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2016), des mises en chantier (+8,7 % par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2016), des ventes (+5,3 % de plus qu'au 1<sup>er</sup> semestre 2016) ou des mises en vente qui atteint son plus haut depuis 2011, **le marché du logement connaît une belle progression sur le 1<sup>er</sup> semestre pour l'ensemble des catégories** : logements collectifs, individuels purs ou groupés et les résidences. L'offre s'étant développée, les prix enregistrent une hausse limitée à 1,6% sur la France entière.

## Le chiffre du semestre

# 118 800

C'est le nombre d'autorisations de construire délivrées au 2<sup>ème</sup> trimestre 2017

## Les acts du semestre

### Novaxia Lauréat « Inventons la Métropole du Grand Paris »

Novaxia, en partenariat avec Engie Avenue et l'agence Wilmotte & Associés, transforme un ancien site industriel et remporte l'appel à projets « **Inventons la métropole du Grand Paris** » pour les puces de Saint-Ouen. Anciennes imprimeries du 19<sup>ème</sup> siècle abritant aujourd'hui l'Ecole des beaux-arts, un office du tourisme et un hôtel d'entreprises, ces bâtiments feront l'objet de transformation, surélévation et réhabilitation pour intégrer un projet de 18 000 m<sup>2</sup> ouvert sur le 21<sup>ème</sup> siècle « **ST O ART DESIGN CENTER** », s'articulant autour de l'art et du design.

### Une acquisition historique pour Novaxia

Novaxia a réalisé sa plus importante transaction : l'acquisition d'un parc de **quatre magasins** de l'un des leaders nationaux de la distribution en centre-

ville, représentant un **montant supérieur à 100 M€**. Situés au centre névralgique de 4 grandes villes limitrophes de Paris, ces supermarchés ont été acquis avec un bail long terme et une décote par rapport à leur valeur intrinsèque. Chaque magasin bénéficie d'une constructibilité résiduelle significative. Conformément à son expertise de transformation immobilière, Novaxia envisage la réalisation d'**opérations de surélévation permettant de créer des surfaces supplémentaires**.

### Impact du projet de loi de finance (PLF) 2018\*

Le projet de loi de finances pour 2018 prévoit, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, la suppression de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) et son remplacement par un impôt sur la fortune immobilière (IFI) des personnes physiques détenant un patrimoine immobilier net imposable supérieur à 1,3 million d'euros.

En conséquence du recentrage de l'IFI sur les seuls actifs immobiliers, la réduction d'impôt ISF-PME introduite en 2007 par la loi TEPA serait supprimée. Toutefois, les versements permettant de bénéficier d'une réduction d'ISF au titre de l'année 2018, effectués entre la date limite de dépôt de la déclaration d'ISF 2017 (déclaration d'ensemble des revenus ou déclaration détaillée) et le 31 décembre 2017, seraient imputables sur l'IFI dû au titre de l'année 2018. Il en résulte que les souscriptions faites sur Novaxia Immo Opportunité 6 d'ici le 22 décembre 2017 au titre de l'ISF 2018 ouvriraient droit à la réduction de 50 % sur l'IFI 2018. **Dans ces conditions, Novaxia s'engage à rembourser les personnes physiques redevables de l'ISF 2018 du montant de leur souscription dans Novaxia Immo Opportunité 6 en cas de modification du PLF 2018.**

*\*Information non contractuelle et susceptible d'évolution.  
Achevé de rédiger au 10 novembre*

# Novaxia Immo Opportunité

## Stratégie du fonds

Novaxia Immo Opportunité a pour objet la réalisation d'opération de promotion immobilière et/ou l'exploitation d'hôtels ou de résidences hôtelières en centre-ville ou proche périphérie, sur Paris, en Ile de France et sur la Côte d'Azur.

## Caractéristiques principales

SOCIÉTÉS DE L'OFFRE

NIH PARIS  
RCS de Paris 750 318 313

NIH IDF  
RCS de Paris 750 291 791

NIH COTE D'AZUR  
RCS de Paris 750 313 561

Forme : Sociétés en commandite par actions

Société gérante : Novaxia Gestion

N° visa AMF : 12-148

Date de création : 15/03/2012

Date de dissolution : 31/12/2023

Valorisation : Annuelle

Nombre d'investisseurs : 420

Montant collecté : 7 500 000 €

Back Office - Gestion :  
Tél. : 01 85 08 23 04  
Mail : [backoffice@novaxia-am.fr](mailto:backoffice@novaxia-am.fr)

## Commentaires de gestion

Le fonds Novaxia Immo Opportunité achève son premier cycle d'investissement grâce à ces deux projets de promotion immobilière :

- **Paris 20<sup>e</sup> - Cour des Noues** : programme de promotion de 50 logements livrés au cours de l'été 2016.
- **Saint-Ouen - Cosy Garden** : programme de promotion visant la réalisation de 64 logements, dont la livraison est prévue début 2018.

Le fonds s'est par ailleurs positionné sur deux nouvelles opérations :

- **Saint-Ouen - rue du Landy** : acquisition de parcelles (mitoyennes du projet Cosy Garden) d'environ 1 300 m<sup>2</sup> afin d'y réaliser la construction d'un immeuble en R+7 de 51 logements.
- Investissement dans un **ensemble d'actifs situés en Île-de-France** appartenant à un acteur majeur de la grande distribution

À ce jour, la performance du fonds reste obérée par les difficultés rencontrées sur le projet d'Antibes Libération. Cependant, l'objectif de performance n'est pas remis en question à terme compte tenu de l'investissement dans les deux nouvelles opérations.

Valeur liquidative	Valeur d'origine	Valeur au 31/12/2013	Valeur au 31/12/2014	Valeur au 31/12/2015	Valeur au 31/12/2016	Performance dep. l'origine
Offre globale Novaxia Immo Opportunité	100,00 €	102,10 €	98,67 €	96,93 €	91,97 €	-8,03 %

Les performances indiquées se réfèrent au passé et ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

## Répartition de l'actif investi | Offre globale (en %)

### Géographique



Paris | 38,8 %  
Île-de-France | 25,3 %  
Côte d'Azur | 35,9 %

### Sectorielle



Logement | 100 %

## Principaux investissements (% de l'actif immobilier)

Paris 20 <sup>e</sup> - Cour des Noues	39 %
Saint-Ouen - Rue du Landy	25 %
Antibes - Rue de la Libération	36 %

Pour plus de précisions, se référer au prospectus disponible sur simple demande auprès de Novaxia.

Novaxia Immo Opportunité - 3 rue des Italiens - 75009 PARIS  
01 85 08 23 04 - [www.novaxia.fr](http://www.novaxia.fr)

# Novaxia Immo Opportunité | Zoom sur le projet phare

## Saint-Ouen - rue du Landy

52/56 RUE DU LANDY - 93 400 SAINT-OUEN  
ARCHITECTE | DGM ARCHITECTES

### Transformation en résidence de 51 logements

L'opération est située dans le quartier du vieux Saint-Ouen, à quelques pas des bords de Seine, et bénéficie à proximité de nombreux espaces verts, commerces et écoles.

Ce projet prévoit la réalisation après démolition des constructions existantes, d'un ensemble collectif d'habitation d'une cinquantaine de logements.

Le permis de construire, obtenu en fin d'année 2016, a été purgé de tout recours et de retrait administratif durant le premier trimestre 2017.

Les parcelles objets de l'opération de promotion ont été libérées de toute occupation permettant au fonds de procéder à leur acquisition fin septembre 2017.

Le démarrage des travaux est prévu pour le printemps 2018, une fois atteint un taux de précommercialisation suffisant.

DATE D'ACQUISITION  
2017

PRIX D'ACQUISITION  
3,6 M€

DATE DE LIVRAISON  
3<sup>e</sup> trimestre 2019

NOMBRE DE LOGEMENTS CRÉÉS  
51

ÉTAT D'AVANCEMENT DU PROJET  
Préparation du Dossier de Consultation des  
Entreprises

PRIX DE REVIENT ESCOMPTÉ  
14,2 M€

SURFACE TOTALE  
3 400 m<sup>2</sup>



## Novaxia Immo Opportunité | Les autres projets du fonds



### PARIS 20<sup>E</sup> - COUR DES NOUES

Adresse	12 rue de la Cour des Noues - 75 020 PARIS
Année d'initiation du projet	2013
Date de livraison	2017
Nombre de logements	50
Surface	2 857 m <sup>2</sup>
Budget des travaux	5,9 M€
Avancement de l'opération	Livraison



### ANTIBES - LIBÉRATION

Adresse	3 av. du 11 novembre 06 600 ANTIBES
Année d'initiation du projet	2012
Surface	2 700 m <sup>2</sup>
Avancement de l'opération	En cours d'étude



### SAINT-OUEN - COSY GARDEN

Adresse	46 rue du Landy 93 400 SAINT-OUEN
Année d'initiation du projet	2014
Date de livraison	2018
Nombre de logements	64
Date de livraison	2018
Surface totale	3 314 m <sup>2</sup>
Budget des travaux	5,7 M €
Avancement de l'opération	Fin des travaux





3 rue des Italiens  
75009 Paris  
**01 85 08 23 00**  
**[contact@novaxia.fr](mailto:contact@novaxia.fr)**  
**[www.novaxia.fr](http://www.novaxia.fr)**