



REPORTING SEMESTRIEL

Novaxia Immo Opportunité

État de votre investissement au 30 juin 2019



Nicolas Kert
Président,
Novaxia Investissement

Édito

Le monde du chacun pour soi

Le premier semestre 2019 s'annonce aussi mouvementé que 2018. Les problèmes survenus l'année dernière n'ont absolument pas été résolus, qu'ils soient géopolitiques, politiques ou financiers.

La perte d'influence des États-Unis au profit de l'Asie provoque les « coups de menton » répétés du Président Trump, visibles à travers une guerre commerciale tous azimuts, la sortie de traités internationaux ou le réarmement. Parallèlement, on assiste à un retour d'une forme d'isolationnisme, assez proche de la funeste période de l'entre-deux-guerres.

Ailleurs, notamment en Europe, l'instabilité politique demeure dans plusieurs pays : l'Italie recommence à inquiéter après la rupture de l'alliance populiste, le Royaume-Uni choisit la voie dure pour régler le problème Brexit qu'elle a elle-même créé. Ailleurs, les guerres civiles ne sont pas réglées, avec son cortège de réfugiés. Et l'absence de leadership régional ne facilite pas le règlement de ces conflits.

Hérités de la crise financière de 2008, les déséquilibres financiers perdurent eux aussi. Pour soutenir des économies fragilisées, les banques centrales ou les États ont injecté des centaines de milliards de liquidités dans les marchés. Ce flot de cash, 4 000 Mds d'euros rien qu'en Europe, censé créer de la croissance via un soutien de la demande, a certes permis de passer la tempête mais au prix de d'une inflation considérable du prix des actifs, de déséquilibres budgétaires importants, et de l'absence de marge de manœuvre ultérieure en cas de coup dur. Le fusil avait un coup, il a été tiré ! Or, précisément, on entend que la récession se profile en 2020 aux États-Unis alors qu'elle est quasi certaine au Royaume-Uni et semble pointer en Allemagne.

Comment le « chacun pour soi » peut-il être une réponse crédible à ces enjeux mondiaux ? Le règlement de ces désordres n'exige-t-il pas au contraire concertation et synchronisation des efforts ?

La conséquence directe et spectaculaire des politiques dites accommodantes des banques centrales a été l'apparition généralisée des taux de rendement négatifs.

Concrètement, un agent économique trouve donc opportun de placer son épargne sur un horizon de 10 ans et accepter de ne récupérer que 95 % environ de son capital initial. Ce qui revient à payer pour conserver son cash, ou payer un coffre fort !

Autre anomalie, certains pays affichent une inversion de la courbe des taux. Non pas provoquée par de l'inflation, au contraire, mais par un aplatissement des taux longs ! Autrement dit, les rendements servis à court terme sont plus élevés que ceux versés à long terme...

Que cette situation soit annonciatrice d'une récession ou non, elle permet de fixer une quasi-certitude : non, les taux ne sont pas près de remonter. Première conséquence, il ne devrait pas y avoir d'accident sur les valorisations des actifs à moyen terme (les prix sont souvent fonction inverse des taux) mais, deuxième conséquence, jamais votre épargne ne sera plus sous pression qu'actuellement !

Que faire dans ces conditions ? Comment constituer un capital ? Comment financer sa retraite dans un contexte ou celle par répartition semble se réduire comme peau de chagrin ?

L'argent facile est révolu, c'est un fait. Désormais, il faut arbitrer entre l'exigence de liquidité, l'exigence de performance, et la protection du capital investi. L'époque du contrat d'assurance vie en Euros grassement rémunéré ou du livret A défiscalisé, tous les deux sans risque en capital est révolue. Les dépôts bancaires (400 Mds d'euros en France !), eux aussi, vont peut-être finir par être facturés par les banques, comme c'est déjà parfois le cas en Allemagne ou au Royaume-Uni.

Chez Novaxia Investissement, nous pensons qu'arbitrer partiellement la liquidité et prendre un risque en capital, même modéré, sont de bonnes options pour capter une performance correcte, voire élevée si on pousse les curseurs du risque plus loin. Et investir indirectement en immobilier, dans un contexte de taux durablement très bas favorable à l'endettement (avec modération !), est une option à étudier.



David Seksig
Directeur Général Adjoint,
Directeur des Gestions,
Novaxia Investissement

Ça ralentit ? Et alors !

Si les perspectives économiques en zone euro sont mitigées avec une croissance en 2019 proche de 1 %, l'économie française affiche une certaine résilience portée par un pouvoir d'achat en hausse de 2 %, un taux de chômage en net recul à 8,5 % de la population active et des taux d'intérêts historiquement bas (voir négatifs !).

Soutenir les primo-accédants ? Quelle idée !

Le marché résidentiel se maintient, soutenu par une demande importante et des banques favorables aux crédits immobiliers, fer de lance dans la guerre visant à gagner des parts de marchés tout en fidélisant sa clientèle.

La dynamique de marché se retrouve davantage sur l'ancien, plus accessible, que le neuf qui subit la double peine d'une offre plus restreinte (baisse des mises en chantier de 4,4%) et de prix en hausse en raison de la rareté de l'offre. Les promoteurs subissent la révision des conditions d'octroi aux PTZ¹ et l'attentisme des mairies qui rechignent à délivrer des permis de construire à l'approche des élections municipales. Les meilleures zones restent à privilégier si on souhaite écouler rapidement son stock sans subir la baisse de primo-accédants.

Il ne peut en rester qu'un...

Au grand dam des Cassandre de tous bords, l'immobilier d'entreprise continue d'occuper le devant de la scène avec plus de 12 Mds d'euros investis à mi-année. Ce volume est comparable à celui réalisé en 2018 et se caractérise principalement par le retour des Méga Deals de bureaux (portefeuille Texas acquis par SwissLife pour 1,7 Md d'euros et « Le Lumière » acquis par Primonial pour 1,2 Md d'euros). Les grandes transactions se sont concentrées sur la Défense diluant le volume dans Paris intra muros.

La baisse des taux a mécaniquement augmenté la prime de risque immobilière qui atteint des niveaux presque indécents à 3 %. Si cette situation devait se maintenir, il y a fort à parier que les investisseurs renforcent leurs positions sur Paris QCA², entraînant la baisse des taux « prime ».

Côté transactions locatives, les prises à bail se font plus rares, en baisse de 19 %, conséquence de la rareté des transactions de grandes surfaces plus longues à se conclure. À noter la forte présence des Co-Workers qui représentent plus de 50 % des transactions de plus de 5 000 m². Les loyers des meilleurs immeubles Parisiens se stabilisent à 850 €/m²/an alors que les mesures d'accompagnement disparaissent sous la pression de la demande. La dynamique des loyers est globalement soutenue par une offre d'immeubles neufs insuffisante. Le taux de vacance en Île-de-France s'établit dorénavant à un petit 5,1 %, avec 2,9 millions de m² disponibles.

Voyage, voyage

La fin d'année 2018 et son cortège de « Gilets Jaunes » n'avait pas nécessairement été du meilleur effet sur le secteur de l'hôtellerie. Il aura fallu attendre le mois d'avril pour sentir les premiers frémissements de la fréquentation (+2,8 %). La tendance se confirmera avec un excellent mois de juin en Île-de-France qui tirera les prix à la hausse de près de 5 %. Ces bons résultats masquent toutefois des disparités géographiques avec une baisse de la fréquentation sur le littoral alors que la Normandie et la Bretagne connaissent des hausses significatives. Conséquence du Brexit, les anglais se font plus rares au bénéfice des Belges. Paris reste toutefois le terrain de chasse des Américains, qui restent les premiers touristes de la capitale. Les perspectives attirent les investisseurs et les investissements hôteliers s'établissent à 2,2 Mds d'euros sur 12 mois glissants en hausse de 34 %. Ce phénomène se constate dans toute l'Europe, les taux de rendements des actifs hôteliers offrant une prime de risque plus rémunératrice que le bureau.

Et maintenant ?

Il y a fort à parier que la pression acheteuse sur la classe d'actif immobilière se maintienne, encouragée par une prime de risque historique et une défiance sur les classes d'actifs traditionnelles.

Si la valeur foncière, pendant économique de la rareté foncière, n'a jamais eu autant d'importance, la transformation des immeubles devient indispensable pour créer de la valeur autrement en anticipant les changements d'usages sociétaux.

Nous restons attentifs et continuons de développer cette stratégie, en Île-de-France aujourd'hui et demain à l'étranger.

Bienvenue



Nous sommes convaincus que tout n'a pas été inventé dans l'épargne immobilière, loin s'en faut. Toujours en quête d'innovation produits, à l'image de la première offre PEA Novaxia Immo Club, nous venons de lancer la première SCPI de la transformation urbaine, chère à l'ADN du Groupe, NEO.

Signe distinctif du nouveau-né ? Pas de frais de souscription. Pour la toute première fois, il est possible d'investir indirectement en immobilier en Europe, sans frais d'entrée ni droits d'enregistrement directs. Le prix de souscription est de 180 € par part, le prix de retrait 180 €³, tout simplement.

Pour en savoir plus, renseignez-vous
dès maintenant auprès de votre
conseiller habituel !

1. PTZ : Prêt à Taux Zéro ; 2. QCA : Quartier central des affaires ; 3. Frais de sortie ramenés à 0 % après 5 ans de détention.

Ce document non contractuel a été réalisé à titre d'information uniquement et ne constitue pas une offre de vente.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que ces informations sont inévitablement partielles et susceptibles d'évolution.

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 Île-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 Investissement
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 €

Commentaires de gestion

Au 30/06/2019, le fonds Novaxia Immo Opportunité est investi dans les projets suivants:

- **Saint-Ouen - rue du Landy** : Transformation d'un immeuble obsolète en résidence de 51 logements à Saint-Ouen. Les travaux ont débuté en décembre 2018 et 43 lots sur les 51 mis en vente sont réservés.
- **Portefeuille Rooftop** : Participation dans l'acquisition de murs de commerces situés en première couronne parisienne d'une valeur de plus de 100 M€.
- **Antibes, Avenue de la Libération** : des scénarios alternatifs (notamment vente en l'état après éviction des occupants actuellement présents) sont toujours à l'étude.

La société de gestion met à votre disposition, sur demande au service clients, le résultat des votes de l'AGO d'approbation des comptes du 31/12/2018. Suite à cette AGO, Novaxia Investissement a repris la gestion de ce fonds.

Répartition de l'actif investi (en %)

Géographique



Île-de-France | 62 %
Côte d'Azur | 38 %

Sectorielle



Logement | 71 %
Hôtel | 22 %

Principaux investissements (% de l'actif immobilier)

Saint-Ouen - Rue du Landy	28 %
Portefeuille Rooftop	34 %
Antibes - Rue de la Libération	38 %

Évolution de la valeur liquidative et performance

	Valeur d'origine	Valeur au 31/12/2013	Valeur au 31/12/2014	Valeur au 31/12/2015	Valeur au 31/12/2016	Valeur au 31/12/2017	Valeur au 31/12/2018	Performance depuis l'origine (en %)
Novaxia Immo Opportunité	100,00 €	102,10 €	98,67 €	96,93 €	91,97 €	97,74 €	97,77 €	- 2,23 %

Valeurs liquidatives non auditées et ne pouvant pas être assimilées à une valeur de rachat. Se référer aux statuts/prospectus pour les conditions de rachat. Les performances indiquées se réfèrent au passé et ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Cette performance s'entend nette de frais de gestion.

Novaxia Immo Opportunité | Zoom sur les projets



Saint-Ouen - rue du Landy

52-56 RUE DU LANDY
93400 SAINT-OUEN
ARCHITECTE | DGM ARCHITECTES

Transformation en résidence de 51 logements

Le fonds a investi dans un projet situé dans le quartier du vieux Saint-Ouen, à quelques pas des bords de Seine, bénéficiant de la proximité de nombreux espaces verts, commerces et écoles.

Ce projet prévoit la réalisation 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.

Le lancement commercial est intervenu en février 2018 et a rencontré un vif intérêt auprès des investisseurs particuliers puisqu'au 30 juin 2019, 84 % des lots ont été réservés.

La démolition des actifs existants a démarré en septembre 2018. Les fondations ont été achevées au cours du 1^{er} semestre 2019, et la livraison du programme est prévue pour la fin du 3^{ème} trimestre 2020.



DATE D'INVESTISSEMENT
2017

SURFACE TOTALE
3 600 m²

PRIX D'ACQUISITION
4,6 M€

PRIX DE REVIENT ESCOMPTÉ
14,6 M€

DATE DE LIVRAISON
3^e trimestre 2020

NOMBRE DE LOGEMENTS CRÉÉS
51

TRI CIBLE DU PROJET*
8 %

ETAT D'AVANCEMENT
Construction - Phase gros œuvre R+3

* Taux de Rentabilité Interne (TRI) net de fiscalité et brut de frais de gestion et des frais de fonctionnement du fonds.
Toutes les données indiquées concernent l'intégralité du programme sans tenir compte de la quote-part de détention par le fonds.
Ce document non contractuel a été réalisé à titre d'information uniquement et ne constitue pas une offre de vente.
L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que ces informations sont inévitablement partielles et susceptibles d'évolution.

Novaxia Immo Opportunité | Zoom sur les projets

Portefeuille Rooftop - 1^{ère} couronne parisienne

SAINT-OUEN, SAINT-MAUR,
SAINT-CLOUD, MEUDON

Extension/surélévation des bâtiments existants

Le Fonds a participé à l'acquisition d'un portefeuille de commerces auprès d'un des leaders nationaux de la distribution en centre-ville, transaction de plus de 100 millions d'euros.

Les 4 magasins, situés en première couronne, datant des années 50 et 60, font l'objet de baux 6 ans fermes assurant des loyers stables et récurrents.

Le projet initial consistait à la réalisation d'extensions en vue de capter la création de valeur via une surélévation des structures.

Le permis de construire sur l'actif de St Ouen devrait être déposé d'ici à fin septembre, les négociations avec le locataire sur le nouveau loyer arrivant à son terme. Il vise la réalisation de 628 m² de surface de vente, ainsi que la création de 91 m² de surface de commerce.

Les permis de construire des trois autres actifs ont été déposés et voici la situation :

En attente du résultat de l'instruction :

- Saint-Cloud : création d'environ 2 400 m² d'extension de surface de vente et de réserves au 1er sous-sol et 43 parkings en R+2

Refus :

- Meudon : création d'un espace de vente de 250 m² et de 13 places de parkings
- Saint-Maur : réalisation d'une extension de logement pour environ 370 m²

Ces refus, pour des motifs urbanistiques, remettent en cause les projets sur ces actifs. Dans ces conditions, ces actifs deviennent des actifs de rendement et ne s'inscrivent plus dans l'objet de la société. Ils devront donc être cédés rapidement afin de réinvestir dans des opérations éligibles fiscalement.



DATE D'ACQUISITION
2017

QUOTE-PART DETENUE PAR LE FONDS
7,1 %

PRIX D'ACQUISITION
105 M€

SURFACE TOTALE
20 000 m²

TRI CIBLE DU PROJET*
7,1 %

* Taux de Rentabilité Interne (TRI) net de fiscalité et brut de frais de gestion et des frais de fonctionnement du fonds.
Toutes les données indiquées concernent l'intégralité du programme sans tenir compte de la quote-part de détention par le fonds.
Ce document non contractuel a été réalisé à titre d'information uniquement et ne constitue pas une offre de vente.
L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que ces informations sont inévitablement partielles et susceptibles d'évolution.

Novaxia Immo Opportunité | Autres projets



ANTIBES - LIBÉRATION

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

* Taux de Rentabilité Interne (TRI) net de fiscalité et brut de frais de gestion et des frais de fonctionnement du fonds.
Toutes les données indiquées concernent l'intégralité du programme sans tenir compte de la quote-part de détention par le fonds.
Ce document non contractuel a été réalisé à titre d'information uniquement et ne constitue pas une offre de vente.
L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que ces informations sont inévitablement partielles et susceptibles d'évolution.



3 rue des Italiens
75009 Paris
01 84 25 28 08
service-clients@novaxia-invest.fr
www.novaxia-invest.fr