

Novaxia | one



1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2021

# Reporting semestriel

État de votre patrimoine au 30.06.2021



“Novaxia One renforce la diversification de ses investissements immobiliers en totalisant 22 actifs dont 12 sous promesse au 30 juin 2021. »

#### Novaxia One, un fonds ouvert

Votre fonds a obtenu en mars dernier l'agrément AMF pour être ouvert aux nouvelles souscriptions. Au 30 juin 2021, le fonds a collecté près de 9,2 millions d'euros. Cette 1<sup>ère</sup> période de souscription se clôturera le 30 septembre 2021 et une nouvelle demande d'agrément a été déposée début septembre pour en démarrer une nouvelle début octobre.

#### Une performance au rendez-vous

Nous avons le plaisir de vous présenter la valeur liquidative de Novaxia One qui s'établit à 1,035 € au 30 juin 2021, ce qui correspond à une performance de +3,16 % sur le 1<sup>er</sup> semestre 2021.

Cette hausse de la valeur liquidative est notamment portée par la très bonne commercialisation des 2 projets « Clichy Boreales » et « Bordeaux Marionneau ». En effet, au 30 juin 2021, ils ont atteint respectivement un taux de commercialisation (lots vendus ou réservés) de 75 % et 63 %.

De plus, nous avons obtenu la modification du plan local d'urbanisme sur l'actif de **Maisons-Alfort** en accord avec notre projet. Quelques jours après le permis de construire a été délivré. La commercialisation devrait démarrer sur le 2<sup>ème</sup> semestre de l'année, après la purge des recours.

#### Une diversification du portefeuille

Novaxia One renforce la diversification de ses investissements immobiliers en totalisant 22 actifs dont 12 sous promesse au 30 juin 2021. Au cours du semestre 2021, il s'est positionné sur un portefeuille d'actifs situés en région ainsi que sur un entrepôt en Ile-de-France.

Le portefeuille est constitué de 7 cliniques (libres de toute occupation) situées dans différentes métropoles et villes françaises. Le projet consiste en la transformation de ces actifs, devenus obsolètes, en logements et résidences gérées sur une superficie totale de 45 000 m<sup>2</sup>.

Concernant l'entrepôt, situé à **Bry-sur-Marne**, nous adoptons une stratégie marchand de biens, qui consiste à relouer l'actif avant de le céder. Cela devrait être créateur de valeur à court terme.

De nombreux autres projets sont en cours d'étude pour lesquels nous souhaitons signer des promesses d'acquisition sur le second semestre.

#### Mathieu Descout

Président

Novaxia Investissement

# L'es- sen- tiel

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. L'investissement dans Novaxia One constitue un placement à long terme qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidités et liés aux marchés de l'immobilier (retrouvez dans le prospectus le détail des facteurs de risques). La période analysée pour ce reporting semestriel est du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2021.

Retrouvez les sources sur la page « De biens bonnes infos »

## 104 M€

D'actif Net Réévalué (ANR)

## 3 542

Actionnaires

## +3,16%

Performance sur le semestre

## 149 M€

D'actifs immobiliers sous gestion\*

## 1,035 €

Valeur liquidative au 30.06.2021

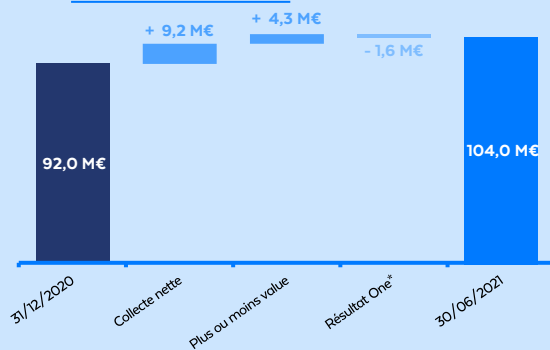
\*Il s'agit de la valorisation des actifs immobiliers détenus par le fonds, directement ou indirectement, à la date du 30/06/2021, et selon la quote-part de détention.

# Les chiffres qui comptent

**1,035 €** VALEUR LIQUIDATIVE AU 30.06.2021

**+3,16 %** PERFORMANCE SUR LE SEMESTRE

## Évolution de l'actif net réévalué

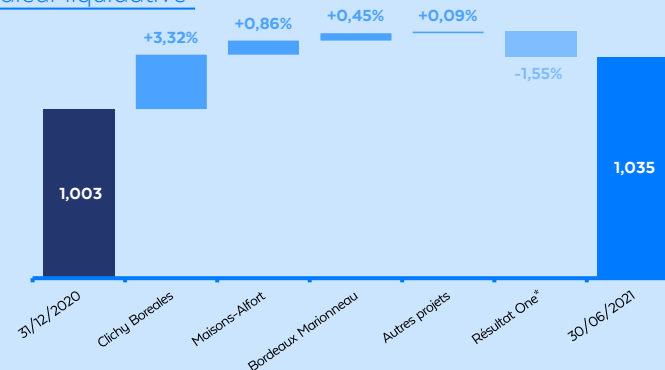


### C'EST QUOI LA « VALEUR LIQUIDATIVE » ?

La valeur liquidative ou VL est la valeur d'une action à un instant donné. Elle tient compte des investissements du fonds et du stade d'avancement des projets.

Elle est obtenu en divisant l'actif net réévalué par le nombre d'actions du fonds.

## Évolution de la valeur liquidative

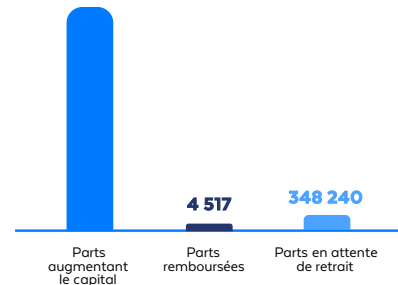


## Évolution du capital au 30.06.2021

**3 542** ASSOCIÉS  
(+ 261 sur ce semestre)

**100 442 418** PARTS  
(+ 8 737 783 sur ce semestre)

**8 742 300**



\*Il s'agit du résultat comptable de Novaxia One, constitué notamment des frais de gestion et de fonctionnement du fonds.

# Hyperactifs immobiliers



**22**

ACTIFS IMMOBILIERS,  
DONT 12 SOUS PROMESSE

**233 070** m<sup>2</sup>

DE SURFACES CIBLES DES PROJETS

## Présence de Novaxia One

en France

(en % des fonds propres investis)

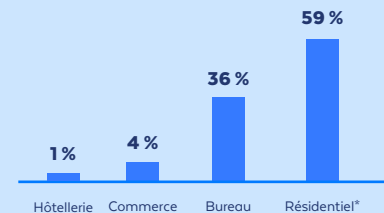


- Région (8 %)
- Ile-de-France (67 %)
- Paris (25 %)

Retrouvez les sources sur la page « De biens bonnes infos »

## Répartition par secteur d'activité

(en % des fonds propres investis)

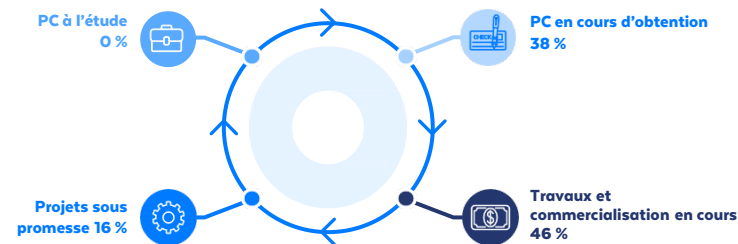


\*Résidentiel : comprend les logements et les résidences gérées

## Stade d'avancement

des projets

(en % des fonds propres investis)



PC = permis de construire

# Tout se passe bien

## Ce semestre



### Dans la stratégie One

- Transformation d'entrepôts en logements sans artificialisation des sols
- Le projet permet de générer de la pleine terre en ville
- Ville de Clichy en profonde mutation

### Pourquoi c'est One ?

Le projet, réalisé par l'architecte primé Jean Michel Wilmotte, prévoit la transformation d'un immeuble de stockage et de bureaux en un immeuble d'habitation de 306 logements.

Avec l'arrivée du tribunal de grande instance, de l'extension de la ligne 14 et du siège de la région Ile-de-France, Clichy connaît une profonde mutation. L'actif situé entre Mairie de Clichy et les bords de Seine est accessible en moins de 5 minutes à pied depuis la ligne 13 du métro parisien.



Projet sous promesse



PC à l'étude



PC en cours d'obtention



Travaux et commercialisation en cours

## Clichy Boréales

### LOCALISATION

Clichy

### DATES D'ACQUISITION

Juillet 2019 & mars 2021

### ACTIF INITIAL

Immeuble de stockage et de bureaux

### PROJET CIBLE

Construction d'un immeuble de 306 logements, en co-promotion avec Cogedim et Serpi

### LABELS ET CERTIFICATIONS

NF HABITAT HQE

### PRIX À L'ACQUISITION (HD)

53 000 000 €

### SUPERFICIE PROJET

25 098 m<sup>2</sup>

### TRI CIBLE DU PROJET

14 - 16 %

### DATE DE LIVRAISON PRÉVISIONNELLE

3<sup>ème</sup> trimestre 2023

### % DE DÉTENTION DE L'ACTIF

49 % (promotion)

### ACTUALITÉ

Les travaux ont démarré sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2021.

Une vente en bloc sur la moitié des lots a été signée fin mars 2021 auprès de M&G. Le reste des logements est en cours de commercialisation.

Le taux de commercialisation total atteint 75 % au 30 juin 2021.

Les investissements réalisés par Novaxia One ne préjugent pas des performances futures.

# Tout se passe bien

## Bordeaux Marionneau

### Ce semestre



### Dans la stratégie One

- Création de logements sans artificialisation des sols
- Le projet permet de générer de la pleine terre en ville
- Recyclage d'un actif obsolète et modernisation de l'environnement urbain

### Pourquoi c'est One ?

L'actif est situé dans le centre ville de Bordeaux, dans le quartier Meriadeck, à 5 minutes de la place Gambetta et du tramway.

Le projet consiste à transformer un garage et un ancien immeuble à usage commercial et d'habitation en 21 logements, bureaux et commerces.



Projet sous promesse



PC à l'étude



PC en cours d'obtention



Travaux et commercialisation en cours



Les investissements réalisés par Novaxia One ne préjugent pas des performances futures.

### LOCALISATION

Bordeaux

### DATE D'ACQUISITION

Avril 2019

### ACTIF INITIAL

Ensemble composé d'un garage, d'un commerce et d'habitations

### PROJET CIBLE

Construction d'un immeuble de 21 logements, de bureaux et de commerces

### LABELS ET CERTIFICATIONS

BREAM GOOD

### PRIX À L'ACQUISITION (HD)

8 300 000 €

### SUPERFICIE PROJET

5 050 m<sup>2</sup>

### TRI CIBLE DU PROJET

7 - 9 %

### DATE DE LIVRAISON PRÉVISIONNELLE

4<sup>ème</sup> trimestre 2022

### % DE DÉTENTION DE L'ACTIF

49 % (promotion)

### ACTUALITÉ

Les travaux ont démarré sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2021.

La vente des bureaux a été réalisée en mars 2021. Les logements et commerces sont en cours de commercialisation.

Le taux de commercialisation total atteint 63 % au 30 juin 2021.

# Tout se passe bien

## Ce semestre

## Maisons-Alfort



### Dans la stratégie One

- Transformation de bureaux en logements sans artificialisation des sols
- Le projet permet de générer de la pleine terre en ville

### Pourquoi c'est One ?

L'actif est situé à moins de 10 minutes à pied du métro ligne 8 et du RER D. Acheté vacant, il a été loué par la suite, de manière provisoire, à un laboratoire de recherche dans l'attente de l'obtention des autorisations administratives.

Le projet consiste à transformer cet immeuble de bureau en un ensemble immobilier de 137 logements qui bénéficiera de l'arrivée du Grand Paris.



Projet sous promesse



PC à l'étude



PC en cours d'obtention



Travaux et commercialisation en cours



Les investissements réalisés par Novaxia One ne préjugent pas des performances futures.

### LOCALISATION

Maisons-Alfort

### DATE D'ACQUISITION

Février 2018

### ACTIF INITIAL

Immeuble de bureau

### PROJET CIBLE

Construction d'un immeuble de 137 logements

### LABELS ET CERTIFICATIONS

NF HABITAT HQE

### PRIX À L'ACQUISITION (HD)

7 398 000 €

### SUPERFICIE PROJET

9 317 m<sup>2</sup>

### TRI CIBLE DU PROJET

12 - 16 %

### DATE DE LIVRAISON PRÉVISIONNELLE

2<sup>ème</sup> trimestre 2024

### % DE DETENTION DE L'ACTIF

100 % (portage)

### ACTUALITÉ

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été modifié en accord avec notre projet, et nous avons obtenu quelques jours après le permis de construire. Il est actuellement en cours de purge des recours.



# Bien engagé

Ce semestre

## Dans la stratégie One

- Transformation d'actifs obsolètes et création de logements sans artificialisation des sols
- Diversification du portefeuille en région

## Pourquoi c'est One ?

Il s'agit d'un portefeuille de 7 cliniques situées dans plusieurs métropoles et villes françaises. Devenues obsolètes et libres de toute occupation, elles seront transformées en logements, résidences gérées et commerces en pied d'immeuble.

Plusieurs promoteurs ont déjà montré leur intérêt pour nous accompagner sur la promotion et la commercialisation de ces actifs.



## Portefeuille de 7 cliniques



Projet sous promesse



PC en cours d'obtention



PC à l'étude



Travaux et commercialisation en cours



Les investissements réalisés par Novaxia One ne préjugent pas des performances futures.

### LOCALISATIONS

Villeurbanne, La Rochelle, Toulouse, Harfleur, Gien, Jallans et Figanières

### DATES D'ACQUISITION

Juillet 2021 à octobre 2021

### ACTIF INITIAL

7 anciennes cliniques, libres de toute occupation

### PROJET CIBLE

Transformation en logements, résidences gérées et commerces en pied d'immeuble

### PRIX À L'ACQUISITION (HD)

25 300 000 €

### SUPERFICIE PROJET

45 000 m<sup>2</sup>

### TRI CIBLE DU PROJET

12 - 18 %

### DATE DE LIVRAISON PRÉVISIONNELLE

4<sup>ème</sup> trimestre 2025

### % DE DÉTENTION DE L'ACTIF

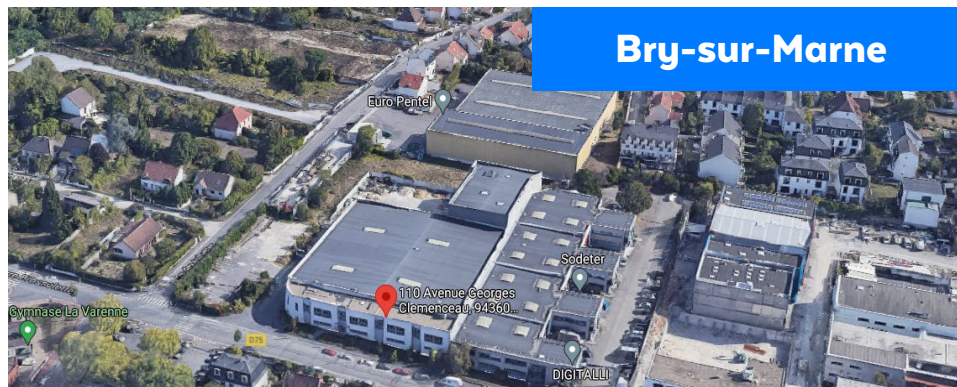
55 %

### ACTUALITÉ

Le fonds a signé les promesses pour l'acquisition de ce portefeuille en avril et mai 2021.

# Bien engagé

Ce semestre



## Dans la stratégie One

- Stratégie de valorisation à court terme
- Diversification du portefeuille avec un 1<sup>er</sup> actif d'entrepôt et d'activité

## Pourquoi c'est One ?

Cet actif est situé à quelques minutes de la ligne A du RER. Le projet consiste à trouver un locataire avant de revendre l'actif en l'état, permettant de créer de la valeur à court terme. Sa localisation, à proximité d'un quartier résidentiel, permettra au futur utilisateur de développer la logistique du dernier kilomètre, de plus en plus recherchée dans le contexte actuel.

Il démontre une certaine résilience par la possibilité de mettre en œuvre un scénario de repli de transformation de l'actif existant en logements.



**Projet sous promesse**



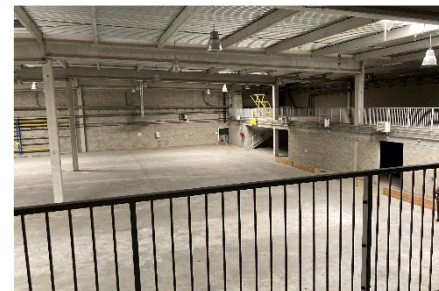
**PC à l'étude**



**PC en cours d'obtention**



**Travaux et commercialisation en cours**



Les investissements réalisés par Novaxia One ne préjugent pas des performances futures.

## Bry-sur-Marne

### LOCALISATION

Bry-sur-Marne

### DATE D'ACQUISITION

Septembre 2021

### ACTIF INITIAL

Entrepôt et locaux d'activité

### PROJET CIBLE

Marchand de biens : acquisition, relocation en l'état puis revente

### PRIX A L'ACQUISITION (HD)

6 150 000 €

### SUPERFICIE ACTUELLE

6 000 m<sup>2</sup>

### TRI CIBLE DU PROJET

18 - 22 %

### DATE DE LIVRAISON PRÉVISIONNELLE

4<sup>ème</sup> trimestre 2022

### % DE DETENTION DE L'ACTIF

100 %

### ACTUALITÉ

Le fonds a signé fin juin 2021 une promesse pour l'acquisition de cet actif.

# Biens à vous

Nom	Localisation	Date d'acquisition	Prix d'acquisition HD (K€)	% de détention de l'actif (30/06/2021)	Nature du Projet	Surface projet (m <sup>2</sup> )	Stade d'avancement	Date de livraison / cession prévisionnelle	TRI cible du projet, net d'IS*	Fonds propres investis (30/06/2021)
Le Gallo Boulogne	Boulogne	Déc. 18	35 000	50 %	Bureau	9 300	PC en cours d'obtention	T4 2023	3 - 9 %	21 %
Clichy Boréales	Clichy	Juil. 19 / mars 21	53 000	49 %	Logement	25 098	Travaux et Commercialisation en cours	T3 2023	14 - 16 %	13 %
Levallois Jaurès	Levallois-Perret	Juil. 19	20 111	100 %	Résidence gérée	6 640	Travaux en cours	T2 2022	13 - 15 %	12 %
Desnouettes	Paris, 15 <sup>ème</sup>	Avr. 19	29 500	40 %	Logement	4 062	Travaux et Commercialisation en cours	T3 2021	4 - 8 %	9 %
Maisons-Alfort	Maisons-Alfort	Févr. 18	7 398	100 %	Logement	9 317	PC en cours d'obtention	T2 2024	12 - 16 %	9 %
Bagnolet Galliéni	Bagnolet	Déc. 18	15 400	7 %	Bureau	26 900	Travaux et Commercialisation en cours	T4 2022	6 - 12 %	8 %
Caillaux	Paris, 13 <sup>ème</sup>	Avr. 19	5 000	100 %	Logement	1 243	PC en cours d'obtention	T4 2022	5 - 9 %	6 %
Bordeaux Marionneau	Bordeaux	Avr. 19	8 300	49 %	Mixte	5 110	Travaux et Commercialisation en cours	T4 2022	7 - 9 %	4 %
Bondy	Bondy	Oct. 19 / mars 22	7 235	100 %	Logement	8 970	PC en cours d'obtention	T4 2024	11 - 17 %	2 %
Bagneux	Bagneux	Mars 17	17 450	32 %	Mixte	18 860	Travaux et Commercialisation en cours	T3 2021	25 - 26 %	1 %

\* Taux de Rentabilité Interne (TRI) net de fiscalité et brut de frais de gestion et des frais de fonctionnement du fonds. Il s'agit d'un TRI prévisionnel à date qui peut évoluer, notamment à la baisse. Toutes les données indiquées concernent l'intégralité du programme sans tenir compte de la quote-part de détention par le fonds.

# Biens à VOUS

Nom	Localisation	Date d'acquisition	Prix d'acquisition HD (k€)	% de détention de l'actif (30/06/2021)	Nature du Projet	Surface projet (m <sup>2</sup> )	Stade d'avancement	Date de livraison / cession prévisionnelle	TRI cible du projet, net d'IS*	Fonds propres investis (30/06/2021)
Hôtel-Dieu	Paris, 4 <sup>ème</sup>	Juin 23	81 000	100 %	Mixte	19 760	Actif sous promesse	T2 2027	10 - 16 %	10 %
Portefeuille de 7 Cliniques	Région	Juil. 21 / oct. 21	25 300	55 %	Logement	45 000	Actif sous promesse	T4 2025	12 - 18 %	4 %
St Denis La Briche	Saint-Denis	Sept. 21 / Déc. 23	15 500	100 %	Logement	40 000	Actif sous promesse	T4 2025	9 - 15 %	2 %
Bry-sur-Marne	Bry-sur-Marne	Sept. 21	6 150	100 %	Entrepôt & Activité	6 000	Actif sous promesse	T4 2022	18 - 22 %	1 %
Neuilly Peretti	Neuilly-sur-Seine	Juin 22	12 300	25 %	Logement	3 380	Actif sous promesse	T3 2024	9 - 15 %	0 %
Val-d'Isère	Val-d'Isère	Nov. 21	21 621	45 %	Logement	3 430	Actif sous promesse	T4 2023	14 - 20 %	0 %

\* Taux de Rentabilité Interne (TRI) net de fiscalité et brut de frais de gestion et des frais de fonctionnement du fonds. Il s'agit d'un TRI prévisionnel à date qui peut évoluer, notamment à la baisse. Toutes les données indiquées concernent l'intégralité du programme sans tenir compte de la quote-part de détention par le fonds.

# One pour tous, tous pour One



## 2 269

LOGEMENTS EN PROJET

dont

## 434

LOGEMENTS SOCIAUX

## 13 282

m<sup>2</sup>

DE PLEINE-TERRE

Générée en milieu urbain

## 21

%

DE PROJETS DE  
RÉHABILITATION

D'un actif existant

## 3

OCCUPATIONS TEMPORAIRES

En cours de réalisation  
ou réalisées par des acteurs de l'économie  
sociale et solidaire sur les actifs

## 3 300

HEURES

D'insertion professionnelle réalisées

**En 2021, Novaxia One met à disposition avec gratuité de loyer l'actif de Le Gallo Boulogne à l'association « Les Hôtels Solidaires »**



### Descriptif :

Cette association récupérait originellement les viennoiseries auprès des hôtels pour les distribuer aux personnes en précarité. Grâce à la mise à disposition de locaux, l'association a développé des ateliers de couture en recyclant des draps usagés d'hôtels permettant l'insertion de personnes immigrées.

# One

## en un clin d'œil



### STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

Recyclage urbain sur des actifs immobiliers situés en Ile de France ainsi que dans les métropoles françaises et européennes



### FORME JURIDIQUE

Société en commandite par action à capital variable d'une durée de 99 ans



### ÉLIGIBILITÉ FISCALE

PEA et PEA-PME  
150-0 B ter du code général des impôts

## 20 %

### COMMISSION DE SURPERFORMANCE

% de la plus-value au-delà de 6 % de performance pour la société de gestion

## 5 %

### PENALITÉ DE RETRAIT PENDANT 5 ANS

À partir de la 6<sup>ème</sup> année,  
0 pénalité de retrait.

Frais supportés  
par le souscripteur

## 5 %

### DROITS D'ENTRÉE

Inclus dans le prix de la part

## 3,6 % TTC

### COMMISSION DE GESTION

3 % HT de l'actif net par an

## 0,25 % TTC

### COMMISSION D'ACQUISITION

% du montant de l'acquisition de l'immeuble (hors droits et hors taxes)

# De biens bonnes infos

## Sources

- **Comptes au 30/06/2021** établis par Fidexia.
- **Expertises des actifs immobiliers au 30/06/2021** réalisées par des experts immobiliers : BNP Real Estate, BPCE Expertise Immobilière, et Catella Valuation.
- **Rapport du Commissaire aux comptes en date du 10/09/2021** par PWC Audit.

## Modalités de sortie

**Deux possibilités de retrait par an** au 30 juin et au 31 décembre.

**Notification** : minimum 6 mois avant la date d'établissement de la valeur liquidative par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

**Délai de remboursement** : 3 mois à compter de la date d'établissement de la valeur liquidative.

**Plafond des retraits** : 10 % du nombre total d'actions.

**Prix de retrait** : 95 % de la valeur liquidative pendant 5 ans sauf exceptions, puis 100 %.

Pour les investisseurs issus de la fusion, des avantages particuliers s'appliquent. Consultez le Service Clients.



L'Assemblée Générale annuelle s'est tenue en visioconférence le 27 mai 2021. Les 4 résolutions ordinaires et les 2 résolutions extraordinaires incluant le changement de dénomination de la société en « Novaxia One » ont toutes été adoptées lors du second tour qui a eu lieu le 11 juin 2021.

**Pour revoir l'assemblée générale, cliquez ci-dessous :**

[VOIR LE REPLAY !](#)



Vous voulez connaître tous les détails du fonds ? Ou vous avez tout simplement une insomnie ? **(Re)découvrez le prospectus de Novaxia One.**

[HOP !](#)

## Durée recommandée

**Durée de placement minimum recommandée**

A titre indicatif, le cycle d'investissement de la Société, comprenant l'acquisition d'immeuble, la transformation de l'immeuble et la vente de l'immeuble est d'environ 3 ans. La durée minimum optimale de placement recommandée est de 6 ans et correspond donc à deux cycles d'investissement.

## Fiscalité

Novaxia One est éligible au PEA et au PEA-PME, ainsi qu'au report d'imposition dans le cadre du dispositif de l'article 150-0 B ter du Code Général des Impôts.

Pour plus d'informations une note fiscale rédigée par PWC est disponible.

Le traitement fiscal lié à la détention de parts de Novaxia One dépend de la situation individuelle de chaque client et est susceptible d'être modifié ultérieurement. Renseignez-vous auprès de votre conseiller fiscal.

## Avertissements

Cet Autre FIA majoritairement investi en actifs immobiliers présente une classe de risque élevée de perte. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau élevé et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est très probable que la capacité de Novaxia One à vous payer en soit affectée. L'investissement comporte notamment des risques de perte en capital : ce produit ne prévoit pas de protection contre les aléas de marché ni de garantie en capital, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement ou devoir vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous recevrez en retour. L'investissement présente également un risque de liquidité : ce produit est non coté et dispose d'une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. La liquidité se trouve restreinte dans certaines conditions liées au marché immobilier et au marché des parts. Le porteur risque de devoir vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant qu'il percevra. La classe de risque ne prend pas en compte les rachats anticipés ou arbitrages ou achat à crédit que vous seriez amenés à effectuer. Vous devez être averti qu'un rachat anticipé du produit peut engendrer des pertes et coûts additionnels. En cas de demande de rachat, votre demande pourrait ne pas être satisfaite tant qu'il n'y aura pas de contreparties à la souscription. Les autres risques sont des risques liés à l'épidémie de COVID-19, risques d'absence de diversification du portefeuille, risques liés aux charges et à l'emprunt, risque lié au pouvoir du Gérant et de l'associé commandité, risque lié à la variabilité du capital, risque de dépendance au Groupe Novaxia, risque lié à la composition du conseil de surveillance ainsi qu'un risque lié à l'approche extra-financière de la Société. Les principaux facteurs de risque de la société sont détaillés au paragraphe "Facteurs de risques" du prospectus.



**Novaxia one**

Novaxia One, Société en commandite  
par actions à capital variable-  
R.C.S. Paris 879 646 891

**Novaxia**  
investissement

Société par Actions Simplifiée, 1 700 000 €  
de capital social, R.C.S Paris 802 346 551,  
Société de gestion de portefeuille agréée  
par l'Autorité des Marchés Financiers sous  
le n°GP 14000022 en date du 08.07.2014