

Novaxia | one



2<sup>e</sup> SEMESTRE 2022

# Reporting semestriel

État de votre patrimoine au 31.12.2022



« Novaxia One poursuit le développement de son portefeuille avec 37 actifs dont 6 sous promesse au 31 décembre 2022. »

#### Une performance maintenue malgré un contexte bien particulier

Nous avons le plaisir de vous présenter la valeur liquidative de **Novaxia One** qui s'établit à 1,13145 € par part au 31 décembre 2022, soit +3,07 % depuis le 30 juin 2022. La performance annuelle s'établit ainsi à 6,08 %. L'évolution positive de la valeur liquidative par rapport au 30 juin 2022 est essentiellement liée :

- Au dépôt du permis de construire sur l'actif Clichy Olof Palme,
- À la commercialisation avancée des projets Massy Galvani, Clichy Boréales et Bordeaux Charles Marionnaud,
- Enfin, à l'avancée des démarches administratives de nos opérations situées à Saint-Germain-en-Laye, Aubervilliers et Neuilly-sur-Seine.

#### Perspectives pour l'année 2023

Les travaux des projets situés à Maisons-Alfort, Clichy, Luxembourg et Massy vont démarrer prochainement. Au fur et à mesure de leur avancement technique et commercial, ces projets devraient s'apprécier pour faire évoluer positivement la valeur liquidative du fonds. Dans les conditions de marché actuelles, nous restons prudents quant au rythme de commercialisation sur l'année 2023.

D'autre part, la phase de portage de certains projets situés à Saint-Germain-en-Laye, Aubervilliers, La Rochelle et Arcueil devraient être phase avancée pour contribuer à la performance 2023.

#### Pionnier du recyclage urbain en faveur de la création de logements

**Novaxia One** possède un portefeuille de 37 actifs dont 6 sous promesse au 31 décembre 2022. Au cours de l'année, le fonds s'est engagé sur des projets situés en Ile-de-France, dans différentes métropoles régionales mais aussi à l'étranger avec une première acquisition au Luxembourg.

Fondamentalement engagé dans le recyclage urbain, **Novaxia One** poursuit son développement et ses investissements pour participer à la construction de la ville de demain. Cette stratégie est, en effet, toujours aussi pertinente car la pénurie de logements, qui était une partie du constat initial du lancement de **Novaxia One**, reste d'actualité en 2022.

#### Novaxia One, toujours plus accessible

Sur l'année 2022, **Novaxia One** a collecté près de 53 M€ qui ont été intégralement investis sur des projets de développement.

La prochaine augmentation de capital devrait s'effectuer en mars 2023. Cet édito est pour nous l'occasion de vous annoncer qu'à partir de cette prochaine échéance, plus aucun plafond ne s'appliquera.

**Mathieu Descout et Mathilde Krieger**  
Président & Directrice Générale  
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> juillet au 31 décembre 2022.

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

## 199,7 M€

D'actif Net Réévalué (ANR)

## 4 617

Actionnaires

## 6,08 %

Performance sur 1 an

## +3,07 %

Par rapport au 30.06.2022

## 340 M€

D'actifs immobiliers sous gestion\*

## 1,131 €

Valeur liquidative au 31.12.2022

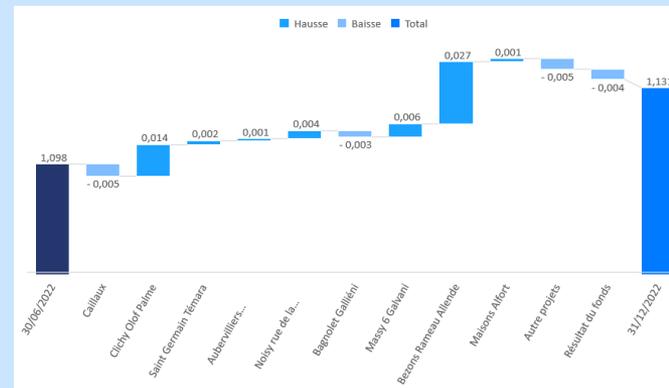
\*Il s'agit de la valorisation des actifs immobiliers détenus par le fonds, directement ou indirectement, à la date du 31.12.2022, et selon la quote-part de détention.

# Les chiffres qui comptent

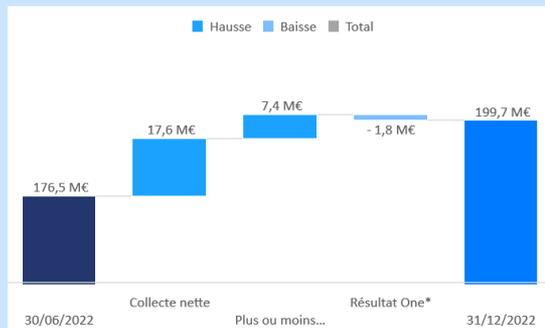
**1,131€** VALEUR LIQUIDATIVE AU 31.12.2022 **+3,07%** PERFORMANCE SUR LE SEMESTRE **6,08%** PERFORMANCE ANNUELLE 2022

Création de Novaxia One : 27 novembre 2020

## Évolution de la valeur liquidative



## 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 obtenue en divisant l'actif net réévalué par le nombre d'actions du fonds.

## Évolution du capital

au 31.12.2022



**4 617**

**ASSOCIÉS**  
(+ 220 sur ce semestre)



**176 483 462**

**PARTS**  
(+ 16 390 698 sur ce semestre)

**16 390 968**

Parts augmentant le capital

**- 684 361**

Parts remboursées

**780 570**

Parts en attente de retrait

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

# Hyperactifs immobiliers



## 37

ACTIFS IMMOBILIERS,  
DONT 6 SOUS PROMESSE

## 503 661 m<sup>2</sup>

DE SURFACES CIBLES DES PROJETS

## Présence de Novaxia One

### en France

(en % des fonds propres investis)

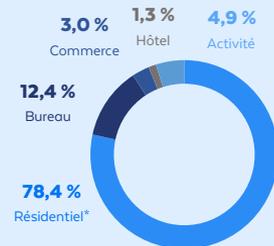


Retrouvez les sources sur la page « De biens bonnes infos »

## Répartition par

### secteur d'activité

(en % des fonds propres investis)

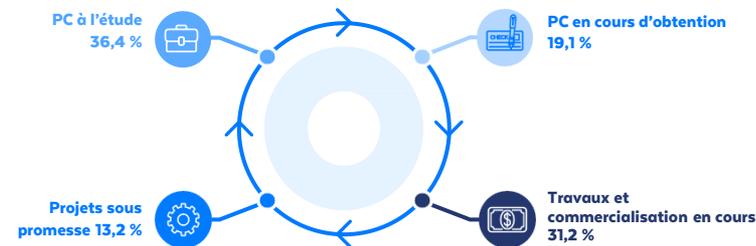


\*Résidentiel : comprend les logements et les résidences gérées

## Stade d'avancement

### des projets

(en % des fonds propres investis)



PC = permis de construire

# Exemple d'investissement ce semestre

Un projet de développement mixte à Nanterre (30/09/2022)

## POURQUOI C'EST ONE ?

- **Projet mixte** : acquisition d'un actif vide de bureaux de 17 700 m<sup>2</sup> en vue d'une opération de recyclage urbain en 29 000 m<sup>2</sup> en logements, commerces, équipements sportifs et une crèche
- **Localisation** : situé à Nanterre, ville attractive, à proximité des équipements sportifs et éducatifs de la ville ainsi que des commerces. Un accès diversifié aux transports en commun (bus et RER A)
- **Projet responsable** :
  - 414 logements envisagés dont des logements sociaux
  - Performance environnementale au niveau NF Habitat HQE
  - Aménagements floristiques



## Localisation de l'actif

2, rue de l'Égalité  
Nanterre (92000)



## État d'avancement



Projet sous promesse



Acquisition



Dépôt du PC



PC obtenu



PC purgé



Travaux et commercialisation en cours



Détention / Livraison

Ces données sont exprimées à la date du reporting, au 31/12/2022.

Source des visuels : Google Street View

Les investissements réalisés par Novaxia One ne préjugent pas des investissements futurs.

# Exemple d'investissement ce semestre

Un projet de développement en logements à Massy (04/11/2022)

## POURQUOI C'EST ONE ?

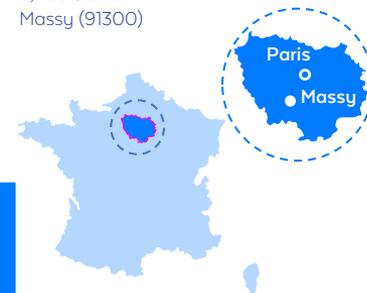
- **Projet de logements** : acquisition d'une friche industrielle à recycler en 16 700 m<sup>2</sup> de logements collectifs
- **Localisation** : projet situé à proximité de la gare TGV de Massy, dans le quartier Atlantis au réaménagement ambitieux
- **Projet responsable** :
  - Construction d'un immeuble avec 212 logements envisagés
  - Certification environnementale au niveau NF Habitat HQE
  - Cœur d'îlot paysagé en pleine terre



État d'avancement

## Localisation de l'actif

6, rue Galvani  
Massy (91300)



7



Projet sous promesse



Acquisition



Dépôt du PC



PC obtenu



PC purgé



Travaux et commercialisation en cours



Détention / Livraison

Ces données sont exprimées à la date du reporting, au 31/12/2022.

Source des visuels : Nexityj

Les investissements réalisés par Novaxia One ne préjugent pas des investissements futurs.

# Biens à VOUS (acquis ce semestre)

Nom	Localisation	Date d'acquisition	% de détention de l'actif (31/12/2022)	Nature du Projet	Surface projet (m <sup>2</sup> SDP)	Stade d'avancement	Date de livraison / cession prévisionnelle	Fonds propres investis (31/12/22)
Neuilly Peretti	Neuilly-sur-Seine	Nov-22	25 %	Logement	4 611	Travaux et Commercialisation en cours	T1 2025	1 %
Antony Président JFK	Antony	Sept.-22	20 %	Logement	5 065	PC à l'étude	T3 2023	0 %
Ris-Orangis Paul Langevin	Ris-Orangis	Nov-22	100 %	Mixte	9 987	PC à l'étude	T2 2024	1 %
Arcueil Aristide Briand	Arcueil	Nov-22	100 %	Résidence gérée	3 120	PC à l'étude	T2 2024	5 %
Saint-Jean-de-Braye Paul Langevin	Saint-Jean-de-Braye	Oct-22	100 %	Entrepôts & Activité	17 633	PC à l'étude	T3 2024	2 %
Nanterre Egalité	Nanterre	Sept-22	70 %	Mixte	29 000	PC à l'étude	T2 2024	4 %
Massy Galvani	Massy Galvani	Nov-22	100 %	Logement	16 726	Travaux et Commercialisation en cours	T3 2025	2 %
Bezons	Bezons	Déc-22	100 %	Logement	43 828	PC à l'étude	T4 2025	8 %

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

# One pour tous, tous pour One



Novaxia One est un produit classifié « article 9 » par Novaxia Investissement dans le cadre du Règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation).

Le label ISR ne garantit pas la performance du fonds.

## Sur les 37 projets de recyclage urbain (dont projets sous promesse) au 31/12/2022 :

### 6 247

LOGEMENTS EN PROJET

dont

### 890

LOGEMENTS SOCIAUX

### 41 982 m<sup>2</sup>

DE PLEINE TERRE

Générée en milieu urbain

### 38 %

DE PROJETS DE RÉHABILITATION

D'un actif existant (partielle ou totale)

### 2 230

HEURES

D'insertion professionnelle réalisées

### 4

OCCUPATIONS TEMPORAIRES

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

## Focus sur une occupation temporaire

Pendant 17 mois, **Novaxia One** a permis la **mise à disposition temporaire** de l'immeuble **Le Gallo** situé à Boulogne-Billancourt à l'association **Les Hôtels Solidaires** pour des ateliers de couture, collectes solidaires et revalorisation de déchets au profit de bénéficiaires dans le besoin.



Source des visuels : Guillaume Mussau. Droits réservés

### Descriptif :

L'association **Les Hôtels Solidaires** a occupé jusqu'à fin août 2022 l'immeuble **Le Gallo** afin d'organiser des **ateliers de couture**, des **collectes** et la **revalorisation de déchets** au profit de **bénéficiaires** en situation de handicap ou éloignés de l'emploi. La forte implication de ces bénévoles et leurs actions menées pendant 17 mois ont pu contribuer à l'**amélioration** de la **situation** de **20 000 personnes** en favorisant la **réinsertion** par l'**apprentissage** du métier, du **lien social** tout en générant un **impact environnemental positif**.

En mars 2023, nous aurons le plaisir d'accueillir l'association **La Maison du Mail** dans notre immeuble situé à La Rochelle pour une occupation temporaire de 14 mois. Plus d'information dans le prochain reporting semestriel !

# 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

Nominatif pur  
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



La prochaine Assemblée Générale annuelle aura lieu courant mai 2023.

Les convocations seront envoyées aux clients dans le courant du mois d'avril.



Vous voulez connaître tous les détails du fonds ? Ou vous avez tout simplement une insomnie ?

**(Re)découvrez le prospectus de Novaxia One.**

HOP!



## Stratégie

Face à la pénurie de logements et la généralisation du télétravail, Novaxia One vous offre l'opportunité de participer à des projets immobiliers de recyclage d'actifs tertiaires obsolètes en logements.

Transformer des bureaux obsolètes et leur offrir une nouvelle vie permet de capter une création de valeur potentielle. Novaxia One vise à concilier investissement responsable et rentabilité grâce aux bénéfices du recyclage urbain.



## Sources

• **Comptes au 31/12/2022** établis par Fidexia. • **Expertises des actifs immobiliers au 31/12/2022** réalisées par des experts immobiliers : BNP Real Estate, BPCE Expertise Immobilière, et Catella Valuation.



## 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.



## 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.**

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les informations contenues dans ce document sont communiquées à titre purement indicatif et ne pourront être considérées comme liant Novaxia Investissement qui ne peut en garantir ni l'exactitude, ni l'exhaustivité.

L'investissement dans Novaxia One constitue un placement à long terme sur 6 ans minimum qui comporte des risques, notamment un risque de perte en capital et un risque de liquidité. L'ensemble des risques et des frais sont détaillés dans le prospectus et le DIC disponibles auprès de Novaxia Investissement.

Et si on restait en contact ?

Nous sommes à votre disposition pour toute information complémentaire.

Contactez notre **Service Relations Investisseurs** : [info-produits@novaxia-invest.fr](mailto:info-produits@novaxia-invest.fr)

Contactez notre **Service Relations Partenaires** : 01 42 29 09 45 - [relations-partenaires@novaxia.fr](mailto:relations-partenaires@novaxia.fr)

### **Novaxia One**

Société en commandite par actions à capital variable - R.C.S. Paris 879 646 891. Siège social : 45, rue Saint-Charles 75015 Paris.

### **Novaxia Investissement**

Société par Actions Simplifiée au capital social de 1 700 000 € / RCS 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.

Siège social : 45, rue Saint-Charles 75015 Paris.

[www.novaxia-invest.fr](http://www.novaxia-invest.fr)

Suivez nous sur :

