

Novaxia | one



1^{er} SEMESTRE 2023

Reporting semestriel

État de votre patrimoine au 30.06.2023

« Novaxia One, toujours agile, se tient prêt à saisir ces nouvelles opportunités. »



Laurent Boissin
Président du Directoire
Novaxia Investissement

Les dix dernières années ont été particulièrement exceptionnelles pour l'immobilier, qui a bénéficié de l'engouement des investisseurs pour des actifs immobiliers qui offraient une prime de risque particulièrement intéressante, grâce notamment à des taux d'intérêts très bas voire négatifs par moment.

Néanmoins, depuis 12 mois, le marché immobilier est sous tension du fait d'une remontée brutale des taux directeurs décidée par la Banque Centrale Européenne en réponse à des poussées inflationnistes importantes.

Ainsi, l'ensemble des parties prenantes du secteur immobilier (vendeurs, acheteurs, experts immobilier, prêteurs, investisseurs et élus locaux) ont dû revoir leur copie sur l'année 2023 afin de s'adapter aux nouveaux paramètres macro-économiques.

Votre véhicule, au même titre que ses pairs, a dû faire évoluer ses paramètres d'évaluation du patrimoine.

Au milieu de ces évolutions, le secteur de la promotion immobilière est particulièrement impacté par le nouveau contexte, du fait du recul important du nombre de permis de construire délivrés et des mises en chantier, mais aussi du ralentissement sensible de la commercialisation des logements.

Conséquence de ces vents contraires actuels, la valeur liquidative de **Novaxia One** s'établit à 1,09442 € par part au 30 juin 2023, soit -3,27 % depuis le 31 décembre 2022. Ainsi, depuis la création du fonds fin 2020, **Novaxia One** affiche une performance de 9,44% (contre 13,14% au dernier semestre).

De manière plus détaillée au niveau du fonds, le repli de la valeur liquidative par rapport au 31 décembre 2022 est essentiellement la conséquence :

- du permis de construire retiré sur l'Actif Clichy Olof Palme, qui fera l'objet d'un nouveau dépôt en fin d'année pour des raisons de calendrier d'opération,
- de l'impact du marché de bureaux périphériques actuellement en souffrance, qui entraîne une baisse de la valeur d'expertise des actifs situés à Bagnolet et à Boulogne,

- de l'incertitude des prix de sortie sur notre actif Luxembourg Hesperange en raison du marché luxembourgeois actuellement au ralenti. En réponse, nous envisageons notamment avec notre partenaire une stratégie de vente en bloc qui pourrait permettre de finaliser la commercialisation de cet actif.
- Enfin, sur le projet Clichy Boréales, notre expert a revu à la baisse le prix des lots restants à vendre compte-tenu des incertitudes du marché actuel.

Malgré cela, plusieurs projets ont tenu le cap et contribué positivement à la valeur liquidative de **Novaxia One** :

- commercialisation dynamique de l'actif situé à Val d'Isère (15 lots réservés sur un total de 23),
- poursuite de la commercialisation du projet situé à Maisons-Alfort avec 22% de lots actés à fin juin 2023,
- commercialisation avancée de l'actif situé à Massy représentant 62% du chiffre d'affaires prévisionnel,
- avancement du projet situé rue Charles Marionnaud à Bordeaux pour lequel la livraison est prévue d'ici la fin d'année 2023.

Novaxia One, toujours plus accessible

Le marché immobilier semble accélérer sa mutation avec des actifs de bureaux obsolètes qui souffrent d'une vacance toujours plus grande (et en conséquence, leur valeur ne cesse de se dégrader) et des actifs centraux pour lesquels des hausses de loyer sont même perceptibles.

Ce contexte est une opportunité encore plus forte pour **Novaxia One** qui, compte tenu de sa stratégie de recyclage urbain, vise l'acquisition de ces immeubles fortement décotés pour maximiser l'effet vertueux du changement de destination des actifs.

Conjugué à des projets déjà embarqués qui ont certes connus des ralentissements ce semestre mais qui bénéficient de saines fondations et pour lesquels le retard pris devrait être rattrapé dans les prochains trimestres, ce contexte pourrait permettre à **Novaxia One**, toujours agile, d'ajouter de nouvelles opportunités à son portefeuille.

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^{er} janvier au 30 juin 2023.

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

207,9 M€

D'actif Net Réévalué (ANR)

4 938

Actionnaires

-3,27 %

Performance au 30/06/2023

369 M€

D'actifs immobiliers sous gestion*

1,094 €

Valeur liquidative au 30.06.2023

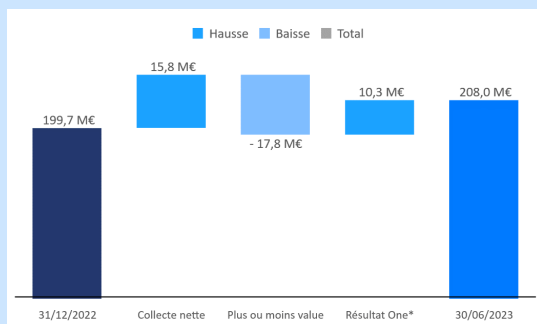
* Il s'agit de la valorisation des actifs immobiliers détenus par le fonds, directement ou indirectement, à la date du 30.06.2023, et selon la quote-part de détention.

Les chiffres qui comptent

1,094 € VALEUR LIQUIDATIVE
AU 30.06.2023

	31/12/21	31/12/22	30/06/23
Performance annuelle ⁽¹⁾	6,33%	6,08%	NA
Performance ⁽¹⁾ annualisée ⁽²⁾ depuis la création du fonds (27/11/2020)	6,16%	6,11%	3,55%
Performance ⁽¹⁾ cumulée depuis la création du fonds (27/11/2020)	6,69%	13,14%	9,44%

Évolution de l'actif net réévalué

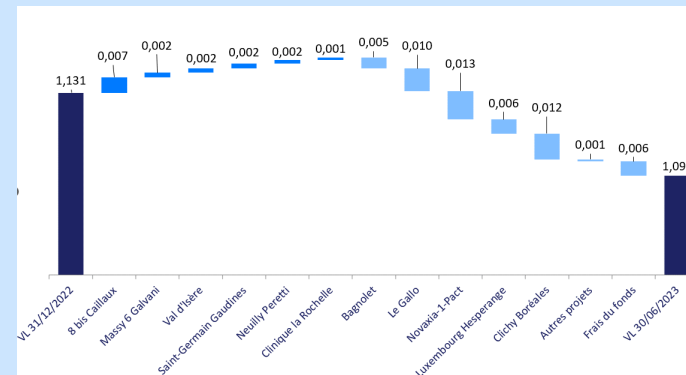


C'EST QUOI LA « VALEUR LIQUIDATIVE » ?

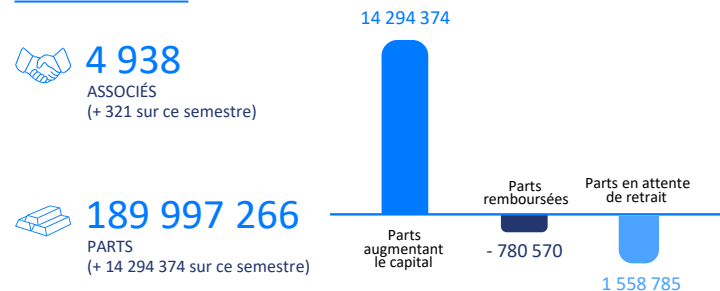
La valeur liquidative ou VL est la valeur d'une action à un instant donné. Elle tient compte des investissements du fonds et du stade d'avancement des projets.

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

Évolution de la valeur liquidative



Évolution du capital au 30.06.2023



(1) Performances nettes de frais de gestion.

(2) La performance annualisée sur une période donnée rapporte la performance cumulée à une période d'un an.

Hyperactifs immobiliers



38

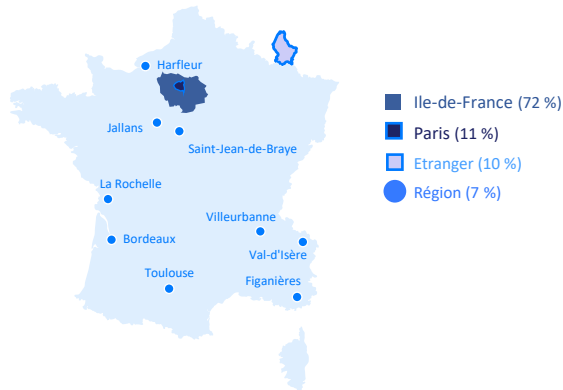
ACTIFS IMMOBILIERS,
DONT 5 SOUS PROMESSE

531 589 m²

DE SURFACES CIBLES DES PROJETS

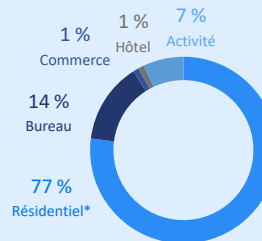
Présence de Novaxia One en France

(en % des fonds propres investis)



Répartition par secteur d'activité

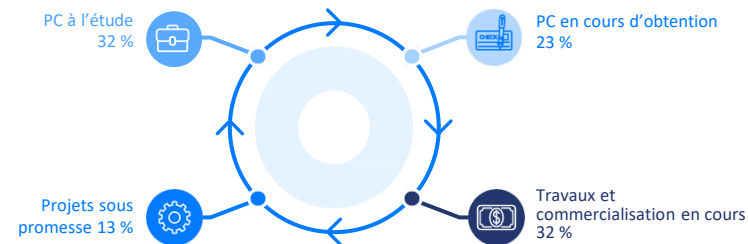
(en % des fonds propres investis)



*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 récent

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

POURQUOI C'EST ONE ?

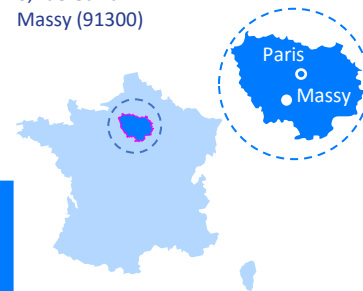
- **Projet de logements** : acquisition d'une friche industrielle à recycler en 16 700 m² de logements collectifs
- **Localisation** : projet situé à proximité de la gare TGV de Massy, dans le quartier Atlantis au réaménagement ambitieux
- **Projet responsable** :
 - Construction d'un immeuble avec 212 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)



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 30/06/2023.

Source des visuels : Nexity

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 (30/06/23)	Nature du Projet	Surface projet (m ² SDP)	Stade d'avancement	Date de livraison / cession prévisionnelle	Fonds propres investis (30/06/23)
Villeneuve-La-Garenne	Villeneuve-La-Garenne	Juin-23	100 %	Logements	23 739	PC à l'étude	-	1 %

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 38 projets de recyclage urbain (dont projets sous promesse) au 30/06/2023 :

6 096

LOGEMENTS EN PROJET

dont

852

LOGEMENTS SOCIAUX

39 545 m²

DE PLEINE TERRE
Générée en milieu urbain

22 %

DE PROJETS DE RÉHABILITATION
D'un actif existant (partielle ou totale)

2 230

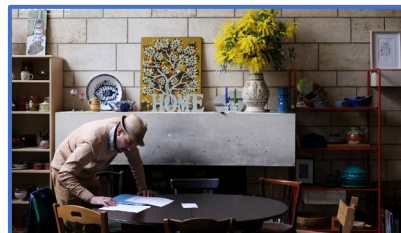
HEURES
D'insertion professionnelle réalisées

6

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

Cette ancienne clinique désaffectée, située en front de mer à 1 km du centre-ville de La Rochelle, a été acquise par Novaxia One et Novaxia Foncier Select en décembre 2021. En complément, une maison avec terrain adjacente à la parcelle de la Clinique a été également acquise et mise à disposition de la Maison du Mail en attendant le début des travaux !



Source des visuels : Laurent Ferrière. Droits réservés

Descriptif :

Conformément à notre volonté d'allier sens et performance, des associations locales ont formé un collectif pour ouvrir l'un des premiers tiers-lieux culturels et solidaires de la ville, la mise à disposition est gratuite ! **La Maison du Mail est ainsi ouverte au public et offre une brocante, un café associatif, des brunchs dominicaux ainsi que de nombreux ateliers** : bien être, artistiques et pédagogiques pour les petits comme les grands. Un véritable espace de respiration avec son jardin enchanteur et sa maison pleine de charme.

500 curieux étaient présents le jour de l'inauguration et depuis la maison accueille continuellement de nouveaux visiteurs sur ces heures de visites, en fin de semaine. Le reste du temps, elle reste utile puisqu'elle accueille plusieurs artistes et artisans qui lancent leur activité.

En septembre 2023, nous aurons le plaisir d'accueillir l'association 1000 Mains et Merveilles dans l'immeuble situé à Saint-Germain-en-Laye pour une occupation temporaire jusque fin janvier 2024. Plus d'informations 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%

PÉNALITÉ DE RETRAIT PENDANT 5 ANS

À partir de la 6^{ème} 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



L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle des associés du fonds Novaxia One s'est tenue au siège social le 23 mai 2023. Faute de quorum requis au premier tour pour valablement statuer, un second tour a eu lieu le 7 juin 2023 ; toutes les résolutions ont été adoptées à l'issue de ce second tour.

Pour tout renseignement complémentaire sur ces assemblées, contactez info-produits@novaxia-invest.fr



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 30/06/2023, expertises 30/06/2023, les experts sont BNP Real Estate, Cushman & Wakefield, BPCE Expertise Immobilière et Wuèst Partner

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'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** : 01 42 29 08 34 - info-produits@novaxia-invest.fr

Contactez notre **Service Relations Partenaires** : 01 42 29 09 45 – relations-partenaires@novaxia-invest.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

Suivez nous sur :

