

Novaxia | one

BULLETIN D'INFORMATION SEMESTRIEL

AU 31/12/2023

Valable du 1^{er} janvier au 30 juin 2024



ARTICLE 9
Classification SFDR

L'édito.

NOUVEAU !

Basculez rapidement entre les onglets avec notre menu interactif !



Edito



A retenir



Patrimoine



Actif du patrimoine situé à Clichy, France.
©Droits réservés.

"Une bonne dynamique au 2ème semestre et des opportunités du marché à saisir en 2024."

Un bilan 2023 positif malgré un contexte de marché chahuté !

Votre fonds Novaxia One a clôturé l'année avec **une collecte nette positive de près de 30 M€**, dans le cadre de deux ouvertures de capital réalisées durant l'année, et **une progression de plus de 4 % de la valeur liquidative au second semestre 2023**, signe d'une dynamique retrouvée après un temps d'adaptation au nouveau contexte de marché. Du fait de ce contexte et de l'impact du décalage d'obtentions administratives, la **valeur liquidative** a progressé de 1,01 % au global sur l'année 2023.

Des perspectives positives pour 2024

Compte tenu des avancées sur les permis de construire prévues courant 2024 et le début des travaux de construction de plusieurs actifs, **nous estimons que la valeur liquidative devrait progresser entre 6 et 9 % pour 2024 (non garantie).**

Nouvelle ouverture de capital jusqu'au 31 juillet 2024

Pour capitaliser sur ces perspectives positives et saisir les opportunités qu'offre un marché du tertiaire obsolète/vacant particulièrement favorable aux acheteurs et d'un marché résidentiel en mal de productions nouvelles, nous ouvrons, à partir du 18 mars et jusqu'à fin juillet 2024, une nouvelle tranche de capital accessible aux souscriptions pour un **minimum de 5 004 € / part et un montant global à souscrire de 29,4 M€.**

Un nouveau reporting interactif !

Afin de vous offrir la meilleure fluidité de lecture et le meilleur accès aux données majeures de votre fonds, nous avons développé un nouveau format de bulletin d'information **entièrement restructuré et désormais en format « interactif »**, vous permettant de naviguer en un clic d'une rubrique à l'autre.

Bonne lecture !



Laurent Boissin
Président du directoire

En bref

1,01%

Performance 2023

4,43%

Performance du semestre

1,143 €

Valeur liquidative
au 31/12/2023

Nouvelle

augmentation de capital
dès le 18 mars 2024

A retenir ce semestre.



Les performances du fonds

1,143 €

Valeur liquidative
au 31/12/2023

1,01 %

Performance
annuelle 2023

4,43 %

Performance
sur le semestre

6 % - 9 %

Performance prévisionnelle
2024 (non garantie)



Vie du fonds

4 946

Actionnaires
(+ 329 en 2023)

225,6 M€

Actif Net
Réévalué (ANR)

31

Actifs
immobiliers

313,5 M€

Actifs immobiliers
sous gestion



Nos dernières actualités



Un nouveau prix
décerné à Novaxia
Investissement !

En savoir plus



Nos experts en
action !
Avec Mathieu
Descout

En savoir plus



Edito A retenir 1/2 Patrimoine Performances ESG Caractéristiques Risques Services

Cliquez ici
pour retrouver
tous nos prix*



Toutes nos actualités
sur notre
site internet

A retenir ce semestre. Nouvelle augmentation de capital !

Quels objectifs pour cette nouvelle tranche de souscription ?

- A court terme, **préparer de futurs investissements déjà à l'étude**
- A moyen terme, **amorcer de nouvelles perspectives de développement** (nouveaux projets de portage, ...)

A retenir

5 004 €
Minimum
de souscription

6 %
Objectif de Performance
long terme (non garanti)

1,20 €
Prix de souscription
d'une action

18/03 – 31/07
Période
de souscription

Ouverture de capital

18/03/24

Fin de la période
de souscription

31/07/24

Etude de futurs
investissements
S1 2024

Prise de position sur de futurs
investissements
S2 2024



**Toutes les infos
sur notre site
internet**

Le patrimoine. au 31/12/2023



En bref

37*

Actifs

581 735* m²

Surface cible des projets

6 121*

Logements en projet

313,5* M€

Actifs immobiliers
sous gestion

Répartition géographique

(en % des fonds propres investis)



Actif du patrimoine situé au Val d'Isère, France. ©Droits réservés.



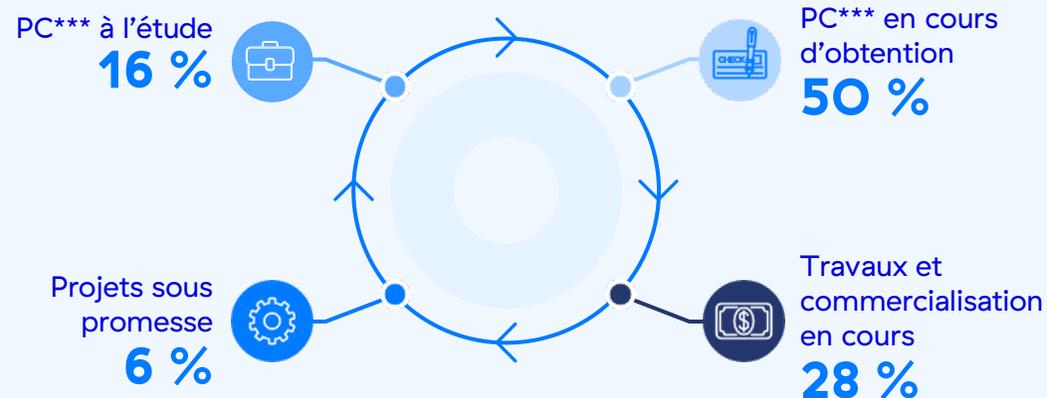
Répartition sectorielle

(en % des fonds propres investis)



Statut d'avancement des projets

(en % des fonds propres investis)



PC = permis de construire

Le patrimoine. 1 acquisition ce semestre



A la Une.

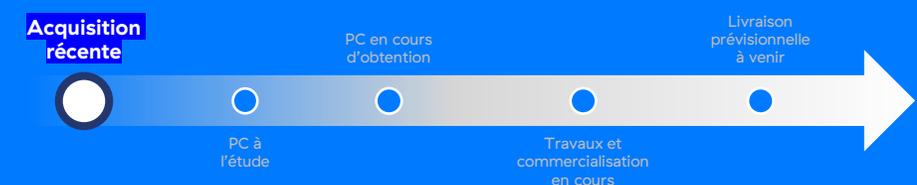
Villeneuve-la-Garenne (92)

Septembre 2023

#30

Acquisition de locaux d'activité à Villeneuve-la-Garenne, en vue d'une transformation en logements.

Renforcement d'un actif déjà présent au sein de Novaxia ONE, dont l'ambition du projet est de développer 150 000 m² dont environ 1 300 logements.



Acquisition récente

PC à l'étude

PC en cours d'obtention

Travaux et commercialisation en cours

Livraison prévisionnelle à venir



Les précédentes acquisitions



Massy (91)

Nov. 2022
Friche

Acquisition d'une friche industrielle à recycler en 16 700 m² de logements collectifs. Situé dans le quartier Atlantis au réaménagement ambitieux.

212 Logements envisagés

NF HQE Certification environnementale



NANTERRE (92)

Sept. 2022
Bureaux

Acquisition d'un actif vide de bureaux de 17 700 m² en vue d'une opération de recyclage urbain en 29 000 m² en logements, commerces, équipements sportifs et une crèche.

414 Logements envisagés

NF HQE Certification environnementale

[Toutes nos acquisitions sur notre site internet →](#)

Les performances. au 31/12/2023



Actif du patrimoine situé à Aubervilliers. ©Droits réservés.

4 946
Actionnaires

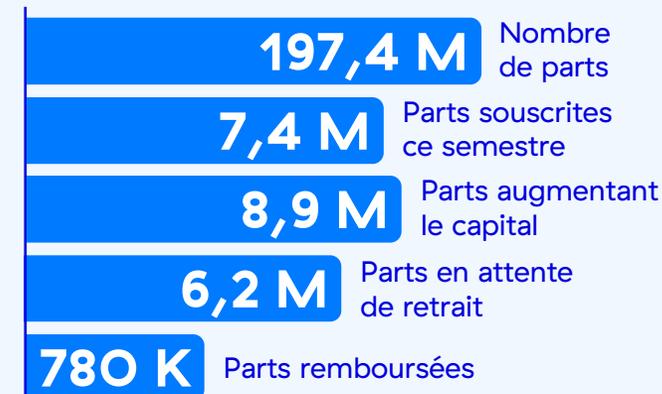
1,01 %
Performance
2023

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Le détail des performances

	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
Performance annuelle ⁽¹⁾	6,33 %	6,08 %	1,01 %
Performance ⁽¹⁾ annualisée ⁽²⁾ depuis la création du fonds (27/11/2020)	6,16 %	6,11 %	4,41 %
Performance ⁽¹⁾ cumulée depuis la création du fonds (27/11/2020)	6,69 %	13,14 %	14,29 %

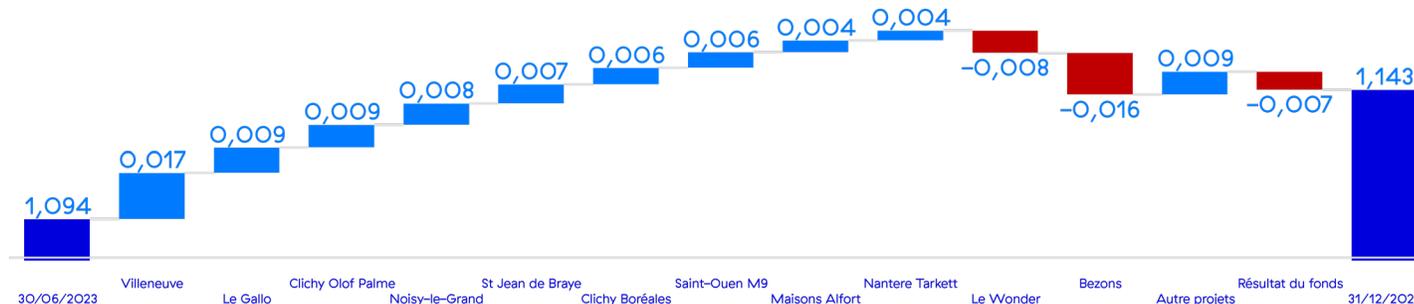
Evolution du capital



Evolution de l'actif net réévalué (en M€)



Evolution de la valeur liquidative



Les actions ISR. au 31/12/2023



Novaxia One est un produit classifié « article 9 » par Novaxia Investissement dans le cadre du Règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation), soit le plus haut niveau d'engagement responsable.



ARTICLE 9
Classification SFDR

En bref

Le recyclage urbain en chiffres**

6 121 Logements en projet dont	937 Logements sociaux	45 622 m² De pleine-terre générée en milieu urbain	23 % De projets de réhabilitation d'un actif existant (partiel ou total)
--	---------------------------------	---	--



Focus sur... la Clinique

Une occupation temporaire à proximité de la Rochelle

TERMINÉE EN JANVIER 2024

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.

En savoir plus

Nos occupations temporaires en chiffres

6 Occupations temporaires en cours ou réalisées	2 230 H D'insertion professionnelle réalisée
---	--

©Laurent Ferrière. Droits réservés.

*Le label ne garantit pas la performance du fonds.

**dont 6 actifs sous promesse

Les caractéristiques.

1,143 €

Valeur liquidative au 31/12/2023

150-O B TER

Eligibilité fiscale

6 ans

Durée de placement recommandée



Edito

A retenir

Patrimoine

Performances

ESG

Caractéristiques

Risques

Glossaire

1/2

Glossaire

Coûts ponctuels maximum	Droits d'entrée	5% TTC du montant de souscription	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. Novaxia Investissement peut reverser tout ou partie des droits d'entrée à son réseau de commercialisateurs ⁽²⁾ .
	Frais de constitution	0,209% TTC ⁽¹⁾	L'incidence des coûts liés à la constitution de Novaxia ONE et les augmentations de capital subséquentes.
	Coûts de sortie	0%	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement. Le produit ne comporte pas de frais de sortie.
Coûts récurrents maximum	Coûts de transaction sur le portefeuille	0,25% TTC du prix d'acquisition	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Commission de gestion	3,60% TTC de l'actif net	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année sur l'actif net du fonds. Novaxia Investissement peut reverser tout ou partie des frais de gestion à son réseau de commercialisateurs ⁽²⁾ .
	Frais de fonctionnement récurrents (frais de CAC, jetons de présence, dépositaire etc)	0,153% TTC ⁽²⁾	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements et les coûts.
Coûts prélevés sous certaines circonstances	Commission liée aux résultats	0%	L'incidence des commissions liées aux résultats. Le produit ne comporte pas de commission liée aux résultats
	Commission de surperformance	24% TTC	L'incidence des commissions d'intéressement. Novaxia Investissement prélève ce montant lorsque la performance de l'investissement est supérieure à 6%.

⁽¹⁾ Les frais de constitution incluent aussi bien les frais de commercialisation que les frais de constitution

⁽²⁾ Le cas échéant, votre commercialisateur a l'obligation de vous informer du montant exact qu'il aura perçu de la part de Novaxia Investissement.

Pour plus d'information sur les frais, veuillez-vous référer à la section « frais et commissions » de la note d'information de Novaxia ONE, disponible dans la partie "[Documentation](#)" de la page.

Quelle stratégie d'investissement ?

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

Les caractéristiques.



Assemblée générale

La prochaine Assemblée Générale annuelle se tiendra à la fin du mois d'avril au siège social de Novaxia Investissement.

Stratégie

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

Durée recommandée

A titre indicatif, le cycle d'investissement de la Société, comprenant l'acquisition d'immeuble, la transformation de l'immeuble et la revente 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.

Modalités de sortie

Les Actions ne sont pas cotées. La Société étant à capital variable, et ne contenant pas de clause statutaire d'agrément, tous les actionnaires peuvent céder librement leurs actions ou se retirer en demandant le rachat consécutif de leurs actions avant le terme de la Société. Toutefois, pour bénéficier de la fiscalité avantageuse du PEA ou PEA/PME, l'investisseur est tenu de conserver ses actions pendant au moins cinq (5) ans à compter de l'ouverture de son PEA, PEA/PME. Les modalités de rachat sont détaillées dans le Document d'Information [disponible sur notre site internet](#). Pour de plus amples informations, [contactez notre service clients](#).

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-O B ter du Code Général des Impôts. Le traitement fiscal lié à la détention de parts de Novaxia One dépend de sa situation individuelle et est susceptible d'être modifié ultérieurement. Renseignez-vous auprès de votre conseiller fiscal ou [contactez notre service clients](#).

Avertissements

L'AMF met en garde le public à l'encontre de nombreux cas de sites internet usurpant les noms, adresses, logo et numéros d'agrément d'acteurs ou de produits financiers autorisés.

Ce phénomène touche particulièrement les SCPI ainsi que leurs sociétés de gestion.

En cas de question ou de doute concernant la société qui vous propose d'investir, contactez AMF Épargne Info Service au 01 53 45 62 00. Et en cas de doute concernant une offre Novaxia Investissement, contactez directement le service clients au 01 42 29 08 34. L'AMF met également régulièrement à jour [sa liste noire](#), [disponible ici](#).

Glossaire.



Actif Net Réévalué (ANR)

Valeur patrimoniale nette du fonds. Il s'agit de la valeur des actifs calculée par reprise du montant de l'actif net, soustrait du montant des dettes.

Actifs immobiliers sous gestion

Valeur totale des actifs immobiliers détenus par le fonds.

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.

Avertissements :

Les principaux risques de Novaxia One sont les suivants :

- Risque de perte en capital et d'illiquidité
- Risque d'inflation
- Risque de liquidité
- Risque d'endettement (ou risque lié au crédit)
- Autres risques : risques liés à l'activité de Novaxia One, de conflits d'intérêts, à son approche extra-financière, à la perte de biodiversité, au changement climatique impliquant de nouvelles normes de construction et à l'occupation temporaire.

Les principaux facteurs de risque de Novaxia One sont détaillés à la section IV « Avertissement sur les risques » du [document d'information disponible sur notre site internet](#).

Risque SRI



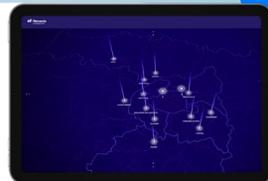
Vos services.



Un espace client dédié 100 % numérique



Une carte interactive des actifs



Des fiches produit et les dernières actualités du fonds disponibles sur notre site internet



Eligible au dispositif 150-O B ter du CGI

Disponible en direct, en compte-titres, PEA ou PEA-PME

Exclu de l'assiette fiscale de l'IFI sous conditions*

Des questions en suspens ? Contactez-nous !

Contact

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

NOVAXIA INVESTISSEMENT, Société par Actions Simplifiée, 1 700 000 € de capital social, 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-investissement.fr.

*L'investissement dans Novaxia One est exclu de l'assiette de l'IFI si l'investisseur détient moins de 10 % du capital et des droits de vote.

