

---

# **FPCI Novaxia Immo Évolution 2**

Reporting semestriel – 1<sup>er</sup> semestre 2020

---

État de votre investissement au 30 juin 2020



# Point marché

## Mathieu Descout

Directeur Général,  
Novaxia Investissement

### UNE CRISE ÉCONOMIQUE INÉDITE...

Les pertes d'activités liées à la crise du COVID-19 apparaissent : l'économie française devrait connaître une contraction de 11 % du PIB en 2020, bien plus que lors de la crise de 2007-2009. Le scénario privilégié correspond à une reprise progressive avec une croissance de 5,8 % en 2021, soutenue par les pouvoirs publics (à un niveau cependant inférieur aux prévisions pré-crise du FMI pour 2021). Cela reflète une hypothèse de perte de vitesse de la pandémie au second semestre 2020 avec une réouverture progressive de l'économie dans le même temps.

### UN MARCHÉ QUI A ABORDÉ CETTE CRISE AVEC DES FONDAMENTAUX SOLIDES !

Depuis la dernière crise de 2009, les taux de vacance de bureaux des principales villes d'Europe n'ont cessé de décroître. Au premier trimestre 2020, ils ont atteint, dans la plupart des villes, leurs valeurs la plus faible sur les 5 dernières années. Ainsi le taux de vacance était à 1,6 % dans Paris QCA\* (105 000 m<sup>2</sup>) et 3 % dans Paris hors QCA\* (315 000 m<sup>2</sup>).

Cette situation de sous-offre profonde par rapport à une demande importante a entraîné une hausse constante des loyers *prime* ces dernières années dans la capitale parisienne (+34 % par rapport à 2009) et un essor des développements de bureaux.

Avec la crise du COVID-19, le taux de vacance devrait augmenter en Europe, une tendance haussière qui devrait se confirmer courant 2021, dans la mesure où les entreprises tentent de limiter les coûts – par un gel des embauches, ou bien par des licenciements.

Sur le marché français, les centres-villes

des grandes métropoles devraient bien résister. À l'inverse, les zones périphériques devraient voir leur vacance augmenter, tandis que l'obsolescence des actifs à restructurer devrait s'accroître et leur décote à l'achat s'accroître à nouveau.

### LE LOGEMENT TIRE SON ÉPINGLE DU JEU...

Durant le confinement, les transactions immobilières de logements ont marqué un coup d'arrêt. Cependant, le rythme des réservations s'est maintenu et celui des ventes est reparti sur des bases extrêmement élevées depuis le 11 mai 2020.

De plus, la France fait état aujourd'hui d'un stock faible dû à un manque structurel d'offre.

Les prix devraient rester stables dans les mois qui viennent, quand ils affichaient une hausse de 1 % par mois jusqu'en février dans les grandes métropoles.

L'incertitude plane en revanche sur le financement des primo accédants. En effet, si les banques devaient suivre les dernières recommandations du Haut Conseil de Stabilité Financière en matière d'octroi, elles seraient certainement beaucoup plus exigeantes sur les conditions d'octroi des prêts. Ce phénomène se ressent déjà sur la production des banques, au-delà de la période d'arrêt de deux mois liée au confinement.

### L'INVESTISSEMENT TERTIAIRE PARTICULIÈREMENT TOUCHÉ MAIS PORTEUR D'OPPORTUNITÉS

La plupart des transactions engagées avant le confinement ont fini par se conclure, même si leurs conditions ont pu être renégociées. En revanche, le niveau

des transactions tertiaires devrait diminuer significativement. Bien que la déflagration économique et sociale n'a pas donné encore sa pleine mesure notamment en raison de mesures de soutien aux entreprises mises en place par l'Etat, l'attitude des investisseurs est à l'attente, ces derniers se reportant sur des actifs bien localisés et loués à des utilisateurs solides.

Les acteurs qui devront mettre sur le marché des actifs ne répondant pas à ces critères subiront vraisemblablement des décotes significatives. L'écart de prix entre les actifs *prime* et les actifs de moindre qualité devrait se creuser significativement. Ce phénomène devrait être renforcé par la frilosité des banques à accompagner des investissements à risque, laissant la place aux investisseurs fortement dotés en fonds propres.

### UN PORTEFEUILLE D'ACTIFS EXPOSÉ AUX CLASSES D'ACTIFS LES PLUS RÉSISTANTES

Les fonds gérés par Novaxia Investissement sont constitués en majorité de logements, moins exposés aux conséquences de la crise actuelle. Les bureaux présents dans nos portefeuilles sont en grande partie loués ou pré-vendus. Notre exposition est limitée à 4 % pour les hôtels en exploitation.

D'une façon générale, la stratégie de nos fonds de capital développement consiste à céder des actifs valorisés notamment tertiaires. Cela permettra de libérer des fonds propres qui pourront être réemployés dans les opportunités qui se présenteront dans les mois qui viennent sur des actifs obsolètes à transformer ou à repositionner.

Sources :

Analyse réalisée par Novaxia Investissement  
Données chiffrées : IEIF, CBRE, Les Echos.

\*QCA : Quartier central des affaires.

# FPCI Novaxia Immo Évolution 2

## STRATÉGIE DU FONDS

Le FPCI Novaxia Immo Évolution 2 a pour objet la constitution d'un portefeuille de participations dans toute société non cotée réalisant en France les activités de transformations d'immeubles, de marchand de biens et éventuellement de promotion immobilière. Les actifs détenus seront essentiellement situés en Île-de-France ou dans les grandes métropoles françaises et européennes. Ces actifs pourront être achetés loués ou vacants. Ils seront soit revendus en l'état après obtention des autorisations administratives de transformation ou de changement d'affectation, soit feront l'objet de travaux, voire de démolition, pour être transformés ou le cas échéant reconstruits puis, revendus.

## COMMENTAIRES DE GESTION

La valeur liquidative du FPCI Immo Evolution 2 s'élève à 106,87 € au 30 juin 2020 en baisse de -0,61 % par rapport au 31 décembre 2019

L'exploitation et la revalorisation des locaux de Pirelli à Saint Maurice et de Youri Gagarine à Bobigny contribuent positivement à la performance du fonds (impact de +1,61 €/part). La stratégie d'asset management sur ces actifs sera de louer les surfaces vacantes (actif de Bobigny) ou d'allonger la durée des baux (actif de Saint Maurice avec une renégociation du bail de Veolia) avant de les céder.

Le fonds a affecté une bonne partie des ses liquidités à une opération de marchand de bien sur la commune de Corbeil-Essonnes pour laquelle une promesse a été signée fin 2019.

Le fonds pourra le cas échéant utiliser ses liquidité disponibles pour profiter des opportunités offertes par le marché à la suite de la crise sanitaire, grâce notamment à une reconstitution des primes de risques et à un recentrage des acteurs sur leur cœur de métier.

La performance du FPCI Immo Evolution 2 s'élève à +6,87 % depuis l'origine\*.

## PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS

(% de l'actif immobilier)

Saint Maurice - rue Giovanni Batista Pirelli	66 %
Paris 1 <sup>er</sup> - Poste du Louvre	16 %
Bobigny - rue Youri Gagarine	7 %
Novaxia Foncier Select	5 %
Corbeil-Essonnes - boulevard Créte	3 %
Malakoff - rue Ampère	3 %

## ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE ET PERFORMANCE\*

	Valeur d'origine	Valeur au 31/12/2017	Valeur au 31/12/2018	Valeur au 31/12/2019	Valeur au 30/06/2020	Performance depuis l'origine (en %)
FPCI Novaxia Immo Evolution 2	100 €	97,67 €	103,78 €	107,53 €	106,87 €	+6,87 %

\*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. Dans le cadre de l'établissement de la valeur liquidative, les actifs ont été valorisés par des experts indépendants selon la méthode par le revenu (Saint Maurice Pirelli, Poste du Louvre, Bobigny). Pour la valorisation du fonds Novaxia Foncier Sélect, nous avons retenu sa valeur liquidative du 30/06/2020.

## CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Société de gestion	Novaxia Investissement
Forme	Fond Professionnel de Capital Investissement
Code ISIN	FRO013252731
Date de création	26/07/2017
Date de dissolution	26/07/2023
Valorisation	Semestrielle
Nombre d'investisseurs	320
Montant collecté	37 709 150 €* *au 30/06/2020
Honoraires de gestion	2,5 % HT / an

## RÉPARTITION DE L'ACTIF INVESTI (en %)

### Géographique



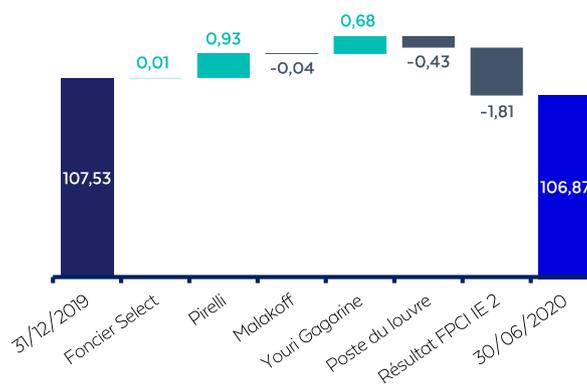
Île-de-France | 84 %  
Paris | 16 %

### Sectorielle



Bureau | 76 %  
Hôtel | 16 %  
Logement | 7 %  
Commerce | 1 %

## ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE



# FPCI Novaxia Immo Évolution 2

## ÉTAT DU PATRIMOINE

		Au 30/06/2020		Au 31/12/2019	
		Valeur d'acquisition	+/- Value	Valeur nette au 30/06/2020	Valeur nette au 31/12/2019
<b>I. Actifs</b>					
<b>a. Titres financiers &amp; comptes rattachés</b>					
	SAS Novaxia Foncier Sélect	833 668 €	156 893 €	990 561 €	986 770 €
	SAS Pirelli 1	17 187 329 €	2 536 214 €	19 723 543 €	19 386 524 €
	SAS 4 bd Crete	10 000 € -	9 109 €	891 €	10 000 €
	SAS Raspail Gentilly	6 500 € -	7 266 € -	766 €	4 911 €
	SAS 20 Ampère Malakoff	6 500 € -	12 986 € -	6 486 €	6 500 €
	SAS 1 Youri Gagarine	5 000 €	308 637 €	313 637 €	69 046 €
	Poste du Louvre	3 784 599 €	236 816 €	4 021 415 €	4 175 114 €
	C/C SAS Novaxia Foncier Sélect	430 676 €	- €	430 676 €	428 044 €
	C/C SAS 20 Ampère Malakoff	669 655 €	- €	669 655 €	629 780 €
	C/C SAS 4 bd Crete	813 951 €	- €	813 951 €	752 114 €
	C/C SAS Raspail Gentilly	392 995 €	- €	392 995 €	390 606 €
	C/C SAS Pirelli 1	- 1 889 027 €	- € -	1 889 027 €	- €
	C/C SAS Rooftop	- €	- €	- €	- €
	C/C SAS 1 Youri Gagarine	1 516 397 €	- €	1 516 397 €	1 434 132 €
	Autres titres et comptes rattachés	2 603 €	- €	2 603 €	753 €
	<b>Sous-total Titres financiers &amp; comptes rattachés</b>	<b>23 770 845 €</b>	<b>3 209 200 €</b>	<b>26 980 045 €</b>	<b>28 276 143 €</b>
<b>b. Avoirs bancaires et disponibilités</b>					
	CACEIS			11 658 887 €	10 603 747 €
	<b>Sous-total Avoirs bancaires et disponibilités</b>			<b>11 658 887 €</b>	<b>10 603 747 €</b>
<b>c. Autres actifs</b>					
	Autres créances			3 000 €	6 649 €
	<b>Sous-total Autres actifs détenus par le fonds</b>			<b>3 000 €</b>	<b>6 649 €</b>
<b>Total des actifs détenus par le fonds</b>				<b>38 641 932 €</b>	<b>38 886 540 €</b>
<b>II. Passifs</b>					
<b>Dettes et autres passifs</b>					
	Emprunts auprès des établissements de crédit			- €	- €
	Autres Dettes			57 216 € -	65 812 €
	<b>Sous-total Dettes et autres passifs</b>			<b>57 216 € -</b>	<b>65 812 €</b>
<b>Total des passifs détenus par le fonds</b>				<b>57 216 € -</b>	<b>65 812 €</b>
<b>Actif net</b>				<b>38 584 716 €</b>	<b>38 820 727 €</b>

## ÉLÉMENTS DE CALCUL DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DES PARTS

Actif net au 30/06/2020	
Capital social	37 709 150 €
+ Report à nouveau	- 1 590 170 €
+ Plus-value latente nette sur titres	3 209 200 €
+ Résultat de l'exercice	- 639 942 €
+ Non valeurs	- 103 521 €
<b>Total Actif Net</b>	<b>38 584 716 €</b>
a) Montant libéré Parts A	- 37 709 050 €
b) Montant libéré Parts B	- 100 €
<b>Plus value du fonds</b>	<b>875 566 €</b>
<b>Total ANR Parts A</b>	<b>38 584 616 €</b>
<b>/Nombre de parts A</b>	<b>361 029</b>
<b>Valeur part A au 30/06/2020</b>	<b>106,87 €</b>
<b>Performance de la part A depuis l'origine</b>	<b>6,87%</b>

# FPCI Novaxia Immo Évolution 2

## NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION

Code ISIN	Type de part	Actif net	Nb de titres	Valeur liquidative par part	Devise
FRO013252731	A	38 584 616 €	361 029	106,87401 €	EUR
FRO013252749	B	100 €	1	100,00000 €	EUR

## DIVIDENDES VERSÉS AU COURS DE LA PÉRIODE OU À VERSER

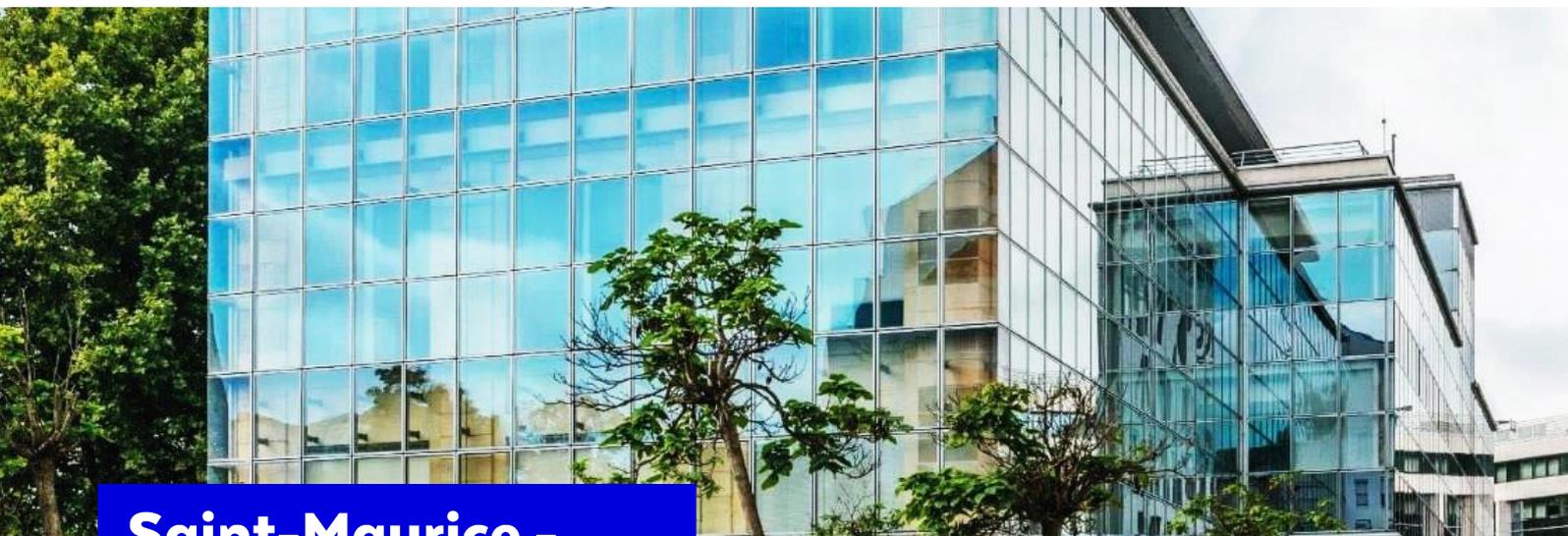
Dividendes versés au cours de la période	Au 30/06/2020	Au 31/12/2019
Dividendes versés	- €	- €
<b>TOTAL dividendes versés</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>

## ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements hors bilan	Au 30/06/2020			
	Nature de l'engagement	Échéance de l'engagement	Montant	Modalité de mise en œuvre
Néant			Néant	
<b>Total engagements hors bilan</b>				<b>- €</b>

## MOUVEMENTS AU COURS DE LA PÉRIODE

Mouvements au cours de la période	Au 30/06/2020	
	Cession	Acquisition
SAS Novaxia Foncier Sélect	- €	- €
SAS Pirelli 1	- €	- €
SAS 4 bd Crete	- €	- €
SAS Raspail Gentilly	- €	- €
SAS 20 Ampère Malakoff	- €	- €
SAS 1 Youri Gagarine	- €	- €
Autres titres	- €	- €
<b>Total Mouvements au cours de la période</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>



### Saint-Maurice - PIRELLI

1, RUE GIOVANNI BATISTA PIRELLI  
94410 SAINT-MAURICE

#### Un immeuble de rendement à fort potentiel de transformation

Le FPCI Novaxia Immo Évolution 2 a acquis en décembre 2018 deux immeubles de bureaux situés dans le centre de Saint-Maurice, à 6 km au Sud Est de Paris en lisière du bois de Vincennes dans le département du Val-de-Marne. L'environnement immédiat est agréable et se compose principalement d'immeubles résidentiels et de commerces.

Les deux immeubles (Pirelli A & B) d'une surface totale de 9 200 m<sup>2</sup> font partie d'un ensemble immobilier de quatre bâtiments, occupé depuis 20 ans par Veolia environnement, regroupant environ 1 800 collaborateurs et sur lequel le locataire a investi des sommes significatives.

Le projet vise de négocier un nouveau bail à long terme avec le locataire dans le but de stabiliser le rendement de cet actif et de le céder dans les meilleurs conditions.

Dans le contexte sanitaire actuel, aucun impayé n'est à signaler sur l'actif, en raison de la solidité financière de Veolia.

**DATE D'ACQUISITION**  
21 décembre 2018

**SURFACE TOTALE**  
9 200 m<sup>2</sup>

**PRIX D'ACQUISITION**  
29,6 M€

**ÉTAT D'AVANCEMENT DU PROJET**  
Exploitation

**DATE DE REVENTE PRÉVUE**  
2022

**TRI CIBLE DU PROJET\***  
7 %

**QUOTE-PART DÉTENUE PAR LE FONDS**  
100 %



\*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.



### Paris 1<sup>er</sup> - LA POSTE DU LOUVRE

52, RUE DU LOUVRE  
75001 PARIS

#### Développement et prise à bail d'un hôtel 5\* au cœur de Paris

Le fonds détient 22 % de la société preneuse à bail du futur hôtel 5\* né de la transformation de la Poste du Louvre.

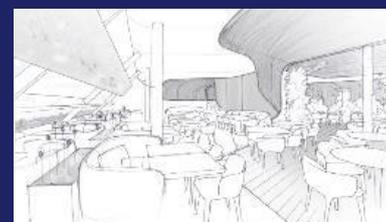
En association avec le Groupe Laurent Taieb, Novaxia a remporté un appel d'offres lancé par Poste Immo et exploitera donc les 82 chambres et les 2 restaurants de cet établissement haut de gamme.

L'ensemble mixte, réhabilité par Dominique Perrault, bénéficie d'une localisation exceptionnelle et s'inscrit dans le renouvellement et la modernisation de ce quartier toujours plus attractif.

La partie des travaux réalisée par Poste Immo sur l'ensemble des lots immobiliers qui composent la Poste du Louvre (bureaux, commissariat, centre de tri postal, etc...) ont été impactés par la crise sanitaire. Ils devraient être finalisés fin 2020.

Concernant les travaux de notre périmètre (hôtel et restaurant), une consultation est actuellement en cours afin de sélectionner les entreprises qui seront en charge de leur réalisation. Ils devraient débuter au début de l'année 2021.

L'établissement ouvrira au début de l'année 2022 et sera exploité sous une marque propre de sorte à en faire un lieu unique et original à Paris.



**SIGNATURE BEFA**  
2016

**QUOTE-PART DÉTENUE PAR LE FONDS**  
22 %

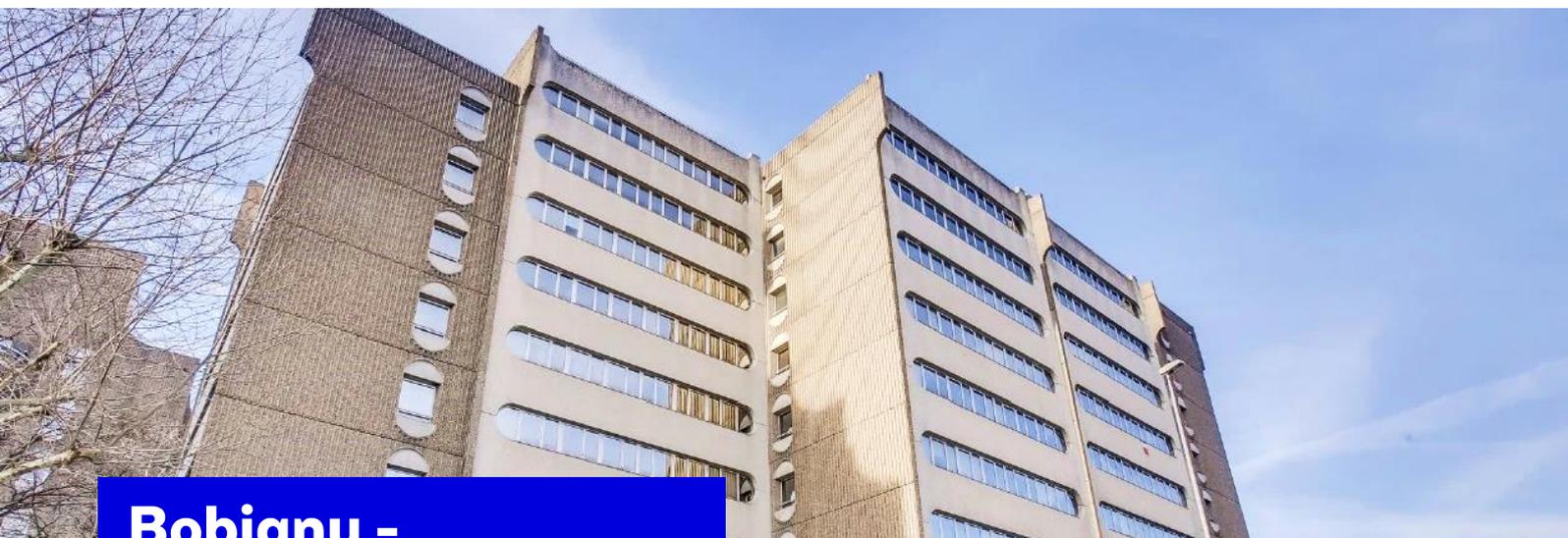
**OUVERTURE HÔTEL**  
Hiver 2021

**PRIX DE REVENTE ESCOMPTÉ**  
29,1 M€

**TRI CIBLE DU PROJET\***  
11 %

**SURFACE TOTALE**  
6 460 m<sup>2</sup>

\*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.



### Bobigny - YOURI GAGARINE

1, AVENUE YOURI GAGARINE  
93022 BOBIGNY

#### Immeuble de rendement dans une localisation stratégique du Grand Paris

Ensemble immobilier de 5 800 m<sup>2</sup> en R+9 et 92 emplacements de stationnement en sous-sol.

L'ensemble immobilier est situé au 1 Avenue Youri Gagarine (Bobigny). Il est situé à proximité immédiate de la station de métro Bobigny sur la ligne 5, future gare du Grand Paris Express (ligne 15). Bobigny constitue le chef-lieu administratif de la Seine-Saint-Denis et bénéficie d'une demande locative soutenue, majoritairement composée par des administrations publiques.

L'actif bénéficie d'un secteur en forte mutation avec notamment le redéveloppement du centre ville et du centre commercial Bobigny 2 par Altarea Cogedim qui débute en 2020.

Le projet consiste à réaliser une opération d'achat/revente. L'objectif est de profiter des mutations du Grand Paris, couplées à la signature d'un bail sur l'étage vacant, dans le but de valoriser l'actif.

Malgré le contexte sanitaire actuel, aucun impayé n'est à signaler sur l'actif.



**DATE D'ACQUISITION**  
Septembre 2019

**QUOTE-PART DÉTENUE PAR LE FONDS**  
50 %

**PRIX D'ACQUISITION**  
9,5 M€

**PRIX DE REVIENT ESCOMPTÉ**  
11 M€

**TAUX D'OCCUPATION**  
89 %

**SURFACE TOTALE**  
5 800 m<sup>2</sup>

**TRI CIBLE DU PROJET\***  
17 %

\*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.



### Corbeil-Essonnes - BOULEVARD CRÉTÉ

4, BOULEVARD CRÉTÉ  
CORBEIL-ESSONNES

#### Transformer une imprimerie en quartier résidentiel.

Le fonds est titulaire depuis novembre 2019 d'une promesse de vente sur un foncier de 34 000 m<sup>2</sup> situé en plein centre-ville de Corbeil-Essonnes. Ce projet, situé face aux Moulins historiques et à proximité de l'hôtel de ville, développera à terme 60 000 m<sup>2</sup> à usage résidentiel.

Nous travaillons actuellement avec la nouvelle municipalité sur un changement du Plan Local d'Urbanisme afin d'accueillir le projet envisagé. Une fois le (ou les) permis de construire obtenu(s) et purgé(s) de recours des tiers, des travaux d'aménagement et de dépollution de la parcelle seront effectués par le fonds avant la revente des terrains.

Des accords pour la vente des terrains ont été dorés et déjà contractés avec deux promoteurs de premier plan.



#### DATE D'ACQUISITION CIBLE

4<sup>ème</sup> trimestre 2020

#### QUOTE-PART DÉTENUE PAR LE FONDS

100 %

#### PRIX D'ACQUISITION

15 M€

#### PRIX DE REVIENT ESCOMPTÉ

28,5M€

#### DATE PRÉVISIONNELLE DE REVENTE

Fin 2022

#### SURFACE TOTALE DU PROJET

65 000m<sup>2</sup>

#### TRI CIBLE DU PROJET\*

12 %

#### ÉTAT D'AVANCEMENT

Foncier sous promesse  
Travail sur un Changement de PLU  
Protocoles pour des ventes en blocs sur les charges foncières aménagées

\*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.

**Nous contacter**

service-clients@novaxia-invest.fr

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

+33 1 84 25 28 08

**Novaxia Investissement**

Société par Actions Simplifiée

au capital social de 1 700 000 €

RCS Paris 802 346 551

Société de gestion de portefeuille,

agrée par l'Autorité des Marchés

Financiers sous le n° GP 14000022

en date du 08/07/2014

**Novaxia**  
investissement