



La lettre
trimestrielle

N°15

4^{ème} trimestre 2014

Période analysée
1^{er} juillet au 30 septembre 2014

Novaxia Immo Capital

La lettre trimestrielle n° 15

L'ÉDITO - A LA UNE - LES CHIFFRES CLÉS - VOTRE INVESTISSEMENT - LES INFORMATIONS JURIDIQUES ET FISCALES

Associé Commandité Gérant : Novaxia Gestion

N° SIREN : 521 030 676

Back Office – Gestion :
Tel : 01 85 08 23 04
Mail : backoffice@novaxia.fr

Forme : Société en commandite par actions

N° VISA AMF : N°10-087 du 12/04/2010

Date d'entrée : 2010

Date de dissolution : 31/12/2017

Capital social : 2 418 000 €

Nombre d'associés : 208



NovaxiaImmo
Capital

13 rue d'Uzès
75002 Paris
01 47 66 70 04
www.novaxia.fr

L'ÉDITO par Joachim Azan, Associé fondateur du Groupe Novaxia



Chers investisseurs,

Suite au succès rencontré par nos dernières collectes de capitaux et à la multiplication des projets immobiliers sur lesquels nous intervenons, le groupe Novaxia s'est doté de nouveaux experts pour renforcer son savoir-faire.

Avec l'arrivée de Mathieu Descout au poste de Directeur Développement et d'Adrien Long à celui de la Direction du Pôle réalisation, 35 professionnels dédiés sont depuis la rentrée 2014 à votre service dans la concrétisation de projets immobiliers toujours plus innovants.

Le groupe Novaxia est également allé à la rencontre de vos conseillers en gestion de patrimoine sur le salon Patrimonia afin de leur présenter nos nouvelles offres.



Pour cette fin d'année 2014, nous proposons aux investisseurs souhaitant optimiser leur fiscalité IR ou ISF, d'investir dans 5 sociétés immobilières et 2 hôtelières (18% du montant souscrit en réduction IR et 50% du montant souscrit en réduction ISF).

Nous vous invitons à vous rapprocher de vos conseillers si vous êtes intéressés par cette nouvelle offre.

Concernant votre investissement, vous trouverez les évolutions des projets portés par la société durant ce dernier trimestre ainsi que les données financières.

Nous vous rappelons que l'équipe Back Office est à votre disposition si vous avez besoin d'information sur votre investissement.

A LA UNE

Suite à la présentation du projet de loi de finances pour 2015 le 1^{er} octobre 2014 à Bercy par Michel Sapin, ministre des Finances et des Comptes publics, et Christian Eckert, secrétaire d'Etat chargé du Budget, voici les principales mesures à retenir concernant le secteur immobilier :

- **Réforme du régime d'imposition des plus-values immobilières de cession de terrains à bâtir :** alignement des abattements pour durée de détention sur ceux déjà applicables aux autres immeubles, abattement exceptionnel de 30%
- **Incitation à la libération du foncier et à la construction par un allègement des droits sur les donations :** abattement de 100 000€ pour donation d'un terrain à bâtir avec engagement du donataire de construire dans un délai de 4 ans; abattement pour donation d'un immeuble neuf de : ⁽ⁱ⁾100 000€ en ligne directe, en faveur du conjoint ou du partenaire, ⁽ⁱⁱ⁾45 000€ en faveur d'un frère ou d'une sœur, ⁽ⁱⁱⁱ⁾35 000€ pour toute autre donation.
- **Prolongation et extension du Prêt à Taux Zéro :** prolongation jusqu'au 31 décembre 2017, assouplissements pour les ventes dans le parc social, extension à des logements anciens à réhabiliter dans certaines communes des territoires ruraux.

Novaxia

CHIFFRES CLES

	2010	2011	2012	2013
Performance	Création	+ 3,60%	+ 3,63%	+0,40%
Valeur de l'action*	105,00 €	108,78 €	112,74 €	113,19 €

* Méthode de valorisation actualisée en juin 2014

VOTRE INVESTISSEMENT

Réhabilitation d'un Immeuble rue Aubernon à Antibes

Cette opération est actuellement en cours de commercialisation.

Année d'acquisition	2013
Nombre de logements	9 logements et 1 commerce
Prix d'acquisition	2 050 000 €
Surface	606 m ²
Prix/m ²	3 380 €/m ²
Prix de revente moyen	4 275 €/m ²
Stade de l'opération	En cours de commercialisation



Les performances passées ne présument pas des performances à venir.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que toutes les informations sur les projets en cours sont sujettes à évolution et reflètent la situation de la société à un instant donné.

Novaxia

VOTRE INVESTISSEMENT

■ Réhabilitation d'un immeuble rue Affre, Paris XVIIIe

Cette opération est actuellement en cours de commercialisation, il reste actuellement 1 logement à vendre.

Année d'acquisition	2011
Nombre de logements	22
Prix d'acquisition	1 900 000€
Surface	575 m ²
Prix/m ²	3 305 €/m ²
Prix de revente moyen en Pleine Propriété	4 155 €/m ²
Stade de l'opération	Fin de commercialisation



Novaxia

RAPPEL DES RETRAITS / CESSIION D' ACTIONS

■ Obligation de détention des titres des investisseurs

Le bénéfice de l'avantage fiscal est subordonné à la conservation par le redevable des titres reçus en contrepartie de sa souscription au capital de la société jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant celle de la souscription.

L'obligation de détention des titres pour les souscripteurs prendra fin le 31 décembre 2015.

■ Dissolution de la société

La dissolution statutaire de la société sera le 31 décembre 2017.

FISCALITE

■ Réduction ISF

Les souscripteurs redevables de l'ISF ont pu bénéficier d'une réduction de leur ISF à hauteur de 75% du montant souscrit (en prime et nominal) au sein de la Société. La réduction d'impôt est plafonnée à 50.000 euros par année d'imposition dans les conditions prévues par l'article 885-0 V bis du Code Général des Impôts et sous réserve que les titres ne soient pas cédés durant les cinq années qui suivent celle de la souscription.

■ Réduction IR

Les souscripteurs redevables de l'impôt sur le revenu ont pu bénéficier d'une réduction de leur impôt sur le revenu à hauteur de 25 % du montant souscrit (en prime et nominal) au sein de la Société. La réduction d'impôt est plafonnée à 12.500 euros par année d'imposition pour un célibataire et à 25.000 euros pour un couple marié, dans les conditions prévues par l'article 199 terdecies-0 A du Code Général des Impôts et sous réserve que les titres ne soient pas cédés durant les cinq années qui suivent celle de la souscription. La fraction excédant les limites mentionnées ci-dessus ouvre droit à la réduction d'impôt dans les mêmes conditions au titre des quatre années suivantes.

■ Fiscalité des dividendes

En application des dispositions de l'article 158 du Code général des impôts (CGI), les dividendes sont, l'année suivant celle de leur perception, soumis au barème progressif de l'IR après application d'un abattement de 50 % (« Réfaction de 40 % ») non plafonné dans son montant. En effet, les dividendes reçus depuis le 1^{er} janvier 2013 ne peuvent plus être soumis sur option au prélèvement forfaitaire libératoire. Par ailleurs, l'abattement fixe annuel qui s'élevait selon la situation de famille du bénéficiaire à 1.525€ ou 3.050€, a été supprimé pour les dividendes versés depuis le 1^{er} janvier 2012.

■ Fiscalité des plus-values

En application de l'article 150-0 A du CGI, les plus-values de cession de valeurs mobilières, notamment d'actions ou droits préférentiels de souscription qui y sont attachés, réalisées depuis le 1^{er} janvier 2013 par les personnes physiques sont, sous réserve de régimes fiscaux particuliers, soumises au barème progressif de l'IR, après le cas échéant, application d'un abattement pour durée de détention. Cet abattement s'élève à (i) 40% lorsque les titres sont détenus depuis au moins 2 ans et moins de 8 ans à la date de cession, (ii) 65% lorsque les titres sont détenus depuis au moins 8 ans. La durée de détention est décomptée à partir de la date d'acquisition des actions, c'est-à-dire à partir de la date de la constatation de leur qualité d'associé commanditaire par le Gérant de la Société.