

### INTEGRER DES ACTIFS IMMOBILIERS DANS LE PEA

- **Alors que la possibilité existe, peu d'investisseurs pensent aujourd'hui à insérer de l'immobilier dans leur Plan d'Épargne en Actions. Pourtant la formule comporte des avantages certains.**

Les habitudes ont la vie dure. Depuis toujours, dans le domaine des finances personnelles, les épargnants opposent valeurs mobilières et immobilières. La réflexion sur l'allocation d'actifs est toujours la même : quelle part donner à l'immobilier ? Quelle part donner aux actions ? Novaxia rappelle qu'il y a un pont entre les deux types d'actifs. Ainsi est-il possible - et même souhaitable ! - d'intégrer de l'immobilier dans son PEA.

#### *Les règles des PEA et PEA/PME sont compatibles avec un sous-jacent immobilier*

Comment est-il possible de loger de l'immobilier non coté dans le PEA ou le PEA-PME ? En respectant les règles de ces deux enveloppes fiscales :

Les actifs éligibles sont les actions (cotées ou non), les parts de SARL et les OPC sous réserve que les fonds soient investis à 75 % au moins dans des actifs éligibles.

La société émettrice des titres doit siéger au sein de l'Union européenne ou de l'Espace économique européen, et être assujettie à l'impôt sur les sociétés (ou impôt équivalent).

Pour le PEA-PME, la société doit également compter moins de 5.000 employés, afficher un chiffre d'affaires inférieur à 1,5 milliard d'euros ou un total de bilan n'excédant pas deux milliards d'euros, ou une capitalisation boursière et une participation par actionnaire, personne morale, inférieure respectivement à 1 milliard d'euros et à 25 % des droits dans les bénéfices de la société.

Il n'existe pas de condition sur la nature d'activité des sociétés éligibles. Il est donc tout à fait possible de loger dans un PEA ou un PEA-PME des titres de société ayant une ou plusieurs activités immobilières.

« Dans un contexte économique chahuté, où les taux d'intérêt sont faibles, l'investisseur particulier est à la recherche de solutions innovantes pour diminuer la volatilité de son portefeuille, le diversifier et obtenir un revenu sur le long terme, indique Joachim Azan, Président de Novaxia. La solution ? Loger des fonds immobiliers au sein de son PEA ou de son PEA-PME, afin de bénéficier d'une exonération d'impôt sur le revenu des plus-values générées (sous réserve de cinq ans de détention, au lieu de huit ans pour l'assurance-vie). Dans cette optique, nous avons conçu Novaxia Immo Club pour intégrer l'investissement immobilier dans cette enveloppe fiscale avantageuse pour l'investisseur. »



## Novaxia

### *Une gamme adaptée : Novaxia Immo Club*

Novaxia Immo Club a ainsi été créée en 2013, avec l'objectif affiché d'offrir la possibilité d'intégrer l'investissement immobilier dans l'enveloppe fiscale avantageuse du PEA. Il s'agit d'une offre unique sur le marché : aujourd'hui, sur quelques 1 350 offres de fonds commercialisés en France et éligibles au PEA, seuls cinq investissent dans l'immobilier non coté, soit moins de 1 % du marché ! De même, pour le PEA-PME, seuls trois fonds éligibles investissent dans de l'immobilier non coté.

### *Novaxia Immo Club 4 actuellement ouvert à la souscription*

Novaxia Immo Club 4 (visa AMF 17-492, ouvert jusqu'au 19 septembre 2018), est accessible dès 5.000 euros de souscription. Il investit, à Paris et dans le Grand Paris, dans des actifs tangibles de transformation ou de réhabilitation (transformation de bureaux et actifs obsolètes en logements, hôtels, résidences...) suivant des critères de sélection stricts : des biens achetés avec une décote de 30 % à 40 % par rapport au prix du quartier, situés à moins de 800 m des transports ferrés, de plus de 1.000 m<sup>2</sup> et avec un minimum de 10 millions de chiffre d'affaires. Avec un objectif de performance de 6 % à 8 % par an, Novaxia Immo Club 4 permet de revitaliser la collecte de deux enveloppes fiscales extrêmement attractives, dont, malheureusement, le nombre et les encours ne cessent de diminuer.

### **À propos de Novaxia**

Novaxia est leader du capital développement immobilier. Son métier : valoriser l'épargne des investisseurs en donnant une seconde vie à l'immobilier. Dotée d'une double expertise dans la finance et l'immobilier, Novaxia a développé une méthode unique qui concilie les intérêts des différents acteurs mobilisés sur un projet : investisseurs, propriétaires, élus et collectivités, bailleurs. Son objectif : faire bénéficier toutes les parties prenantes de la création de valeur issue du recyclage d'actifs urbains obsolètes (immeubles, entrepôts, friches) et de la création de lieux de vie. Chaque projet est logé dans une gamme de fonds visés par l'AMF à destination d'investisseurs privés ou institutionnels. Depuis sa création, Novaxia s'est illustré par la réalisation de projets inédits : du 1er fonds certifié ESUS à la réinvention d'une barge en hôtel sur la Seine, de la transformation d'une friche industrielle de la SNCF à Alfortville en quartier de ville de 25 000 m<sup>2</sup> à la transformation d'anciens bureaux industriels classés monuments historiques en hôtel 4\* au cœur du quartier latin, etc. L'innovation et le savoir-faire de Novaxia en matière d'aménagement urbain ont été démontrés, notamment à l'occasion des prestigieux concours « Réinventer Paris » en 2016 et « Inventons la Métropole du Grand Paris » en 2017. Novaxia a réhabilité et construit 375 000 m<sup>2</sup>, piloté plus de 1,7 Md d'euros d'opérations immobilières et levé plus de 240 M€ auprès de 10 600 investisseurs. **En savoir plus : [www.novaxia.fr](http://www.novaxia.fr)**

#### **NOVAXIA**

##### **Sébastien NANTAS**

01 85 08 23 46 - 06 37 92 06 99  
snantas@novaxia-am.fr

##### **Marie PAINSECQ**

01 85 08 23 30 - 07 62 24 16 60  
mpainsecq@novaxia-am.fr

#### **GALIVEL & ASSOCIÉS**

##### **Carol GALIVEL - Julien MICHON**

01 41 05 02 02  
Fax 01 41 05 02 03  
galivel@galivel.com  
<http://www.galivel.com>