

Novaxia | R

BULLETIN D'INFORMATION TRIMESTRIEL

30/06/2024

Valable du 1^{er} juillet au 30 sept. 2024



ARTICLE 9
Classification SFDR

L'édito.

DES PARAMETRES MACRO-ECONOMIQUES QUI REDEVIENNENT POSITIFS ET UN MODELE RESILIENT QUI REpond PARFAITEMENT A UN BESOIN ESSENTIEL

À la suite du ralentissement tant attendu de l'inflation, la BCE a décidé, pour la première fois depuis 5 ans, de baisser les taux directeurs de la zone euro en juin 2024. Cette décision devrait bénéficier au marché immobilier en général et au marché du résidentiel en particulier, en améliorant les conditions d'accès au crédit des ménages. Combinée à la hausse des salaires réels au début de l'année¹, les Français devraient ainsi regagner prochainement du pouvoir d'achat immobilier.

Autre facteur favorable, la cible d'acquisition de Novaxia R (les bureaux vacants, principalement en Ile-de-France) est en hausse de 4 % par rapport à fin 2023, avec désormais 5 millions de m² disponibles². Ces surfaces sont la matière première de Novaxia R, qui va alors pouvoir les transformer en résidentiel pour répondre, en partie, au besoin de création de logements en France estimé de 370 000 à 520 000 logements par an selon les sources³.

Cette stratégie unique de recyclage urbain, qui permet à Novaxia R de répondre à un besoin sociétal et de marché très important, bénéficie en outre de la correction des prix du bureau qui a été largement supérieure à celle du résidentiel, alors même que cette classe d'actif devrait rapidement profiter de l'apaisement du contexte macro-économique. Et si l'immobilier résidentiel pour les particuliers est encore relativement difficile compte tenu des conditions de crédit n'ayant pas encore totalement intégré ces nouveaux paramètres, les investisseurs institutionnels de leur côté font déjà preuve d'un regain d'intérêt important pour l'immobilier géré (résidence étudiantes, résidences hôtelières pour les jeunes actifs et coliving par exemple...).

L'attrait des investisseurs institutionnels pour cette classe d'actif particulière est favorable à Novaxia R, véhicule qui a vocation à transformer les actifs immobiliers tertiaires obsolètes en immobilier résidentiel sous toutes ses formes (libre, géré comme le coliving et la résidence étudiante) et adapte sa stratégie pour bénéficier à plein de cette dynamique de marché.

NOUVEAU !

Basculez rapidement entre les onglets avec notre menu interactif !



Edito



A retenir



Patrimoine



Performances



ISG



Caractéristiques



Classifications



Services

UNE PERFORMANCE PREVISIONNELLE SUPERIEURE A 4 % POUR 2024 (NON GARANTIE) ET L'ENTREE DANS UNE NOUVELLE PHASE DE CRÉATION DE VALEUR

Forte d'une capitalisation de près de 800 millions d'euros, votre société civile est particulièrement diversifiée avec une granularité de 35 opérations immobilières principalement situées en région parisienne, zone particulièrement tendue en résidentiel, et réparties sur 21 villes en Ile-de-France et en régions, avec également deux opérations en Europe, dont une au cœur de Lisbonne.

Avec une performance positive depuis le début de l'année de 1,44 % au 30 juin 2024, Novaxia R affiche une performance positive résiliente, dans le haut du classement des sociétés civiles immobilières.

Pour mémoire, la performance du véhicule se construit au travers de 2 leviers de performance :

- Les loyers des actifs immobiliers encore partiellement loués en attendant d'être transformés et ceux de la SCPI Novaxia NEO qui devrait atteindre un taux de distribution entre 6 et 6,75% pour cette année 2024 (non garanti) ;
- La création de valeur apportée aux fonciers détenus par l'obtention d'autorisations administratives de transformation (dépôts, obtentions et purges de Permis de Construire).

Même si un nombre important de ces autorisations est prévu sur le second semestre 2024 et que les travaux de construction de plusieurs immeubles devraient débuter prochainement, nous souhaitons, par anticipation et par prudence, ajuster les attentes de performance 2024 à plus de 4 % (non garantie).

Afin d'embrasser au mieux les dernières tendances du marché ainsi que les besoins et envies des populations, nous avons fait le choix de repositionner certaines opérations immobilières vers des résidences gérées et coliving qui sont plébiscitées, comme évoqué précédemment, par les investisseurs institutionnels. L'une de nos opérations de Clichy en constitue d'ailleurs une parfaite illustration.

En bref

1,44 %

Performance YTD
au 30/06/2024

> 4 %

Performance 2024
prévisionnelle (non garantie)

1 nouveau

référéncement :
Green-Got



L'édito.

Nous avons ainsi pris la décision stratégique de faire évoluer ce projet majeur vers une résidence de coliving, ce qui a induit un décalage de l'opération sur 2025. L'appétit des investisseurs institutionnels sur cette zone géographique est confirmé et il s'agit seulement d'un décalage dans le temps qui devrait se refléter dès la performance 2025.

Sur le portefeuille, la dynamique de commercialisation est soutenue et des acquéreurs sont d'ores et déjà engagés sur 91% des logements créés sur les opérations qui devraient passer en phase de promotion en 2024 et 67% sur les opérations potentiellement prévues sur le S1 2025. Le fonds initie ainsi très clairement une nouvelle phase de création de valeur avec la concrétisation d'un nombre croissant de phases de portage et notamment l'obtention du permis de construire attendue l'an prochain sur le projet de Clichy.

Au cours du trimestre, de bonnes nouvelles sont arrivées sur l'opération Beau Chemin à Nanterre avec la purge du Permis de Construire et le lancement de la commercialisation. Ce projet de 234 appartements répartis dans 8 bâtiments est réalisé en co-promotion avec Crédit Agricole et Icade Promotion. Il intègre également une résidence de tourisme de 134 chambres, une école, une crèche et un local Île-de-France Mobilités. Sous réserve de la levée des conditions suspensives d'acquisition, ce projet deviendra le 36^{ème} projet acquis par le fonds.

Enfin, fruit du travail engagé il y a plusieurs trimestres désormais, les liquidités du véhicule restent à un niveau élevé malgré le contexte global dans lequel évoluent les SC immobilières. Et, du fait de la stratégie pertinente du fonds dans le marché actuel et de manière structurelle, le rythme de décollecte a ralenti de manière significative sur le trimestre.

UN FONDS AU PLUS HAUT NIVEAU D'ENGAGEMENT

L'investissement dans le recyclage urbain de Novaxia R, fonds responsable et solidaire labellisé ISR, Finansol et classé Article 9 SFDR, lui permet de contribuer à l'atténuation du changement climatique et à la lutte contre la pénurie de logements, mais également de soutenir de nombreux acteurs à impact au travers des occupations solidaires.

Temps fort du trimestre, le succès de l'occupation temporaire Bayah Design en cours sur l'opération de Toulouse Delacourtie, ensemble immobilier de bureaux et d'entrepôts qui accueille une exposition en attendant d'être transformé en résidence étudiante et de coliving. Par ailleurs, une nouvelle occupation solidaire de près de 6 000 m² a été activée à Saint-Ouen ce trimestre avant le début des travaux. En première ligne dans cadre des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024, la Protection Civile Paris Seine fait partie des premiers occupants à inaugurer ces nouveaux locaux en juillet 2024.

A Rosny, Novaxia R a participé à la promotion de la mobilité douce en offrant un lieu à disposition d'une association dédiée à la démocratisation du transport quotidien à vélo. A la suite d'un incendie, cette association ne disposait plus de locaux.

Enfin, à Beausoleil, dans les Alpes Maritimes, deux maisons solidaires de 600 m² sont mises à disposition du Secours Populaire, d'associations et du pôle d'action sociale de la ville, jusqu'en mai 2025. Le projet a été inauguré au mois d'avril et abrite des hébergements d'urgence à destination des personnes victimes de violence (une centaine de personnes y seront accueillies) ainsi qu'un accueil de jour des personnes sans domicile stable et une épicerie solidaire.

Au total, près de 26 000 m² détenus par le fonds ont été dédiés à des actions solidaires et 78 500 personnes ont bénéficié de ces actions.

NOVAXIA R SÉLECTIONNÉE PAR GREEN-GOT POUR SON CONTRAT D'ASSURANCE-VIE DURABLE ET RESPONSABLE GG PLANET !

A l'issue d'un processus de sélection drastique, Green-Got a fait le choix de Novaxia R pour intégrer la gestion profilée de son contrat d'assurance-vie GG Planet assuré par Generali. Ce référencement traduit le partage de la conviction qu'il est possible de conjuguer objectif de performance et durabilité à travers le recyclage urbain, véritable levier de performance financière et extra-financière, et montre l'attractivité de votre société civile.

Le Directoire



En bref

1,44 %

Performance YTD
au 30/06/2024

> 4 %

Performance 2024
prévisionnelle (non garantie)

1 nouveau

référencement :
Green-Got



A retenir ce trimestre.

Les performances

5 %

Objectif de Performance globale annualisée sur 8 ans (non garanti)

113,04

Valeur liquidative Part A au 27/06/2024

1,44 %

Performance YTD Part A au 27/06/2024

13,04 %

Performance cumulée depuis la création au 27/06/2024 — Part A

Vie du fonds

35

Actifs immobiliers en direct

11 827

Logements en cours de projet

87,2 %

Des actifs en direct en Ile-de-France

5

occupations temporaires en cours

Nos dernières actualités



Novaxia R sélectionnée dans l'assurance-vie de Green-Got

En savoir plus



Nouvelle récompense pour Novaxia Investissement !

En savoir plus



« NOS EXPERTS EN ACTION ! » avec Vincent Aurez

En savoir plus

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

*Les récompenses ne préjugent pas de la réussite des futurs projets et donc de la performance pour l'investisseur. Le commissionnement des conseillers ne fait pas partie de critères de choix et n'impacte pas le résultat.



Edito

A retenir

Patrimoine

Performances

L&O

Caractéristiques

Croissance



Cliquez ici pour retrouver tous nos prix



Toutes nos actualités sur notre site internet

Le patrimoine. au 30/06/2024

En bref

35
Actifs immobiliers
en direct

888,7 M€
Actifs immobiliers
sous gestion

10
Actifs immobiliers
sous promesse

11 827
Logements en projet

Allocation géographique

(quote-part de Novaxia NEO incluse)

Paris – Île-de-France
77 %

Europe*
12 %

France – Régions
11 %



*Les projets sont essentiellement situés en Île-de-France. Une partie résultant de l'investissement dans la SCPI Novaxia NEO est située en Europe, répartie entre, l'Allemagne, l'Espagne, l'Irlande et les Pays-Bas.

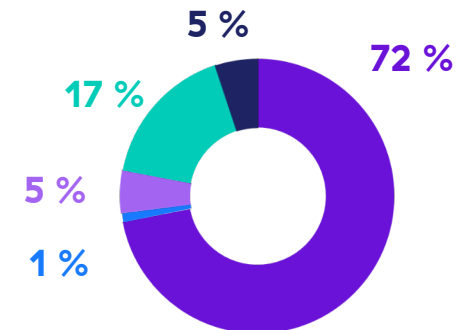


Actif du patrimoine situé à Rosny-sous-Bois, France. ©International d'Architecture. Droits réservés.

Répartition du patrimoine

769 M€
Actif Net Réévalué (ANR)

- SCPI Novaxia NEO
- Poche Solidaire
- Projets immobiliers
- Fonds Novaxia One
- Liquidités



Principales lignes du portefeuille	% dans R
SCPI Novaxia NEO	17 %
Ivry – Boulevard Paul Vaillant Couturier 30 – KKR	5 %
Aubervilliers – Boulevard Félix Faure 60-72 – Lapeyre	4 %
Massy – Chemin des Femmes / Patterson	4 %

Les fonds sous-jacents ont fait l'objet d'un agrément ou d'une approbation de leur prospectus par l'Autorité des Marchés Financiers.

Marché des parts

6 793 013
Parts en circulation

13 802

Parts souscrites sur
le 2nd trimestre 2024

103 596

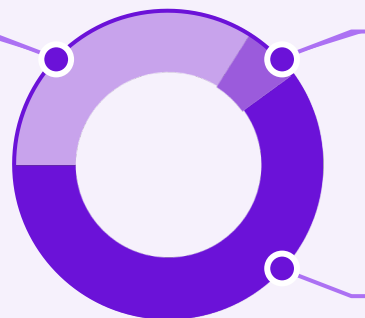
Parts
retirées sur le
2nd trimestre 2024

Le patrimoine. actifs en direct au 30/06/2024

Statut d'avancement des projets

(en % des fonds propres investis)

PC* en cours d'obtention
34 %



Travaux et commercialisation en cours
6 %

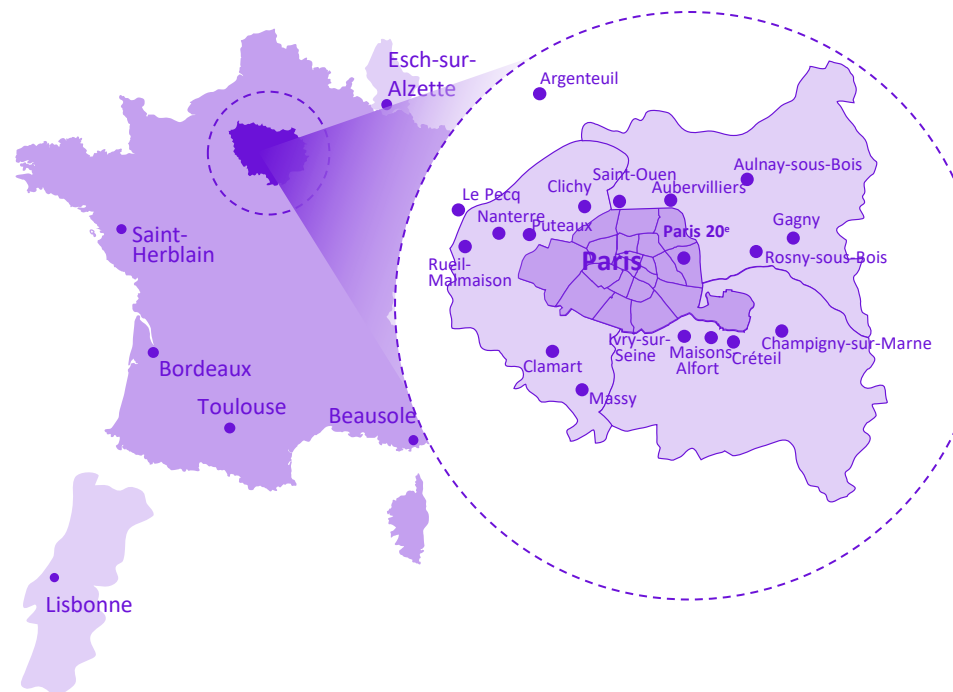


PC* à l'étude
60 %

*PC : permis de construire

Répartition géographique

(des actifs en direct)



87,2 %
Ile-de-France (hors Paris)

0,3%
Paris

8,5%
Régions

4%
Europe (Luxembourg/Portugal)

Exemple : Nanterre Beauchemin (92)



Certification NF HQE visée

Statut : Commercialisation en cours

Livraison prévisionnelle : 2027

Ce projet de 234 appartements répartis dans 8 bâtiments est réalisé en co-promotion avec Crédit Agricole et Icade Promotion. Le projet intègre également une résidence de tourisme de 134 chambres, une école, une crèche et un local Île-de-France Mobilités. Sous réserve de la levée des conditions suspensives d'acquisition, ce projet deviendra le 36^{ème} projet acquis par le fonds.

Moteurs de performance

Rendement immédiat : Actifs loués Prêts à recycler : Actifs vacants

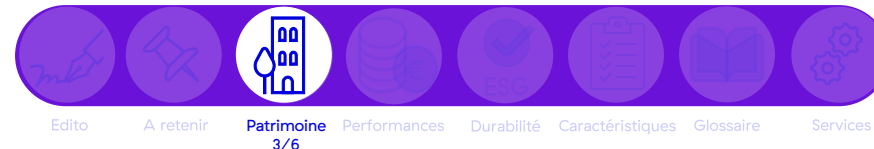
56 %

44 %

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

Le patrimoine.

Le projet du trimestre



Toulouse Delacourtie (31)

Acquis en juin 2022, cet ensemble immobilier de bureaux et d'entrepôts sur 4 068 m² va être transformé en résidence étudiante et de coliving sur 10 900 m².

Quoi de neuf ?

Le permis de construire est en cours d'obtention. Les travaux devraient débuter en décembre 2025 pour une livraison prévue durant l'année 2028 !



Acquisition récente



PC à l'étude



PC en cours d'obtention



Travaux et commercialisation en cours

4 068 m²

Ensemble immobilier acquis en 06/2022



10 900 m²

Résidence étudiante et coliving au T2 2028

©Droits réservés.

Avant

©Google Maps. Droits réservés.



Impact ESG du projet



30 % de pleine-terre régénérée via des îlots de fraîcheur



Gain énergétique et carbone par m² d'a minima 76% par rapport à l'existant



À proximité immédiate des transports (300m du métro)



Opération qui sera certifiée NF Habitat HQE & alignée à la Taxonomie Européenne

L'Occupation Temporaire en cours : Bayah Dezign

40 068
Visiteurs du 2 mai au 7 juillet

376
Œuvres à la vente

40
Artistes

L'association Bayah Dezign est spécialisée dans l'organisation d'exposition street art. L'entrepôt mis à disposition donne vie à la 4e édition de l'exposition LayUp et permet aux toulousains d'horizon variés de s'immerger dans des œuvres aux dimensions spectaculaires. Fort de ce succès, l'exposition va réouvrir du 12 septembre au 20 octobre en renouvelant certaines de ses œuvres, afin de toujours mieux surprendre son public.

Le patrimoine.

Le patrimoine en détail



Localisation	Date d'acquisition	% détention	Nature du projet	Nombre de logements	Surface des logements	Date de livraison / cession prévisionnelle
50 Rue de la Fosse aux Loups 95100 Argenteuil (France)	24/01/2023	100,00%	Logements	435	28 094 m ²	2029
157-163 Avenue Jean Jaurès / 42 Rue de la Motte 93300 Aubervilliers (France)	20/05/2022	100,00%	Logements	292	11 500 m ²	2025
60-72 Boulevard Félix Faure 93300 Aubervilliers (France)	29/03/2023	100,00%	Logements	380	27 346 m ²	2028
30 Rue du Landy 93300 Aubervilliers (France)	21/12/2022	30,00%	Logements	97	7 151 m ²	2026
16 Rue du Pilier 93300 Aubervilliers (France)	14/04/2022	100,00%	Logements	420	9 975 m ²	2025
2 Rue André Karman 93300 Aubervilliers (France)	29/03/2023	100,00%	Logements	60	4 100 m ²	2028
20 Rue Blaise Pascal 93600 Aulnay-sous-Bois (France)	29/12/2022	100,00%	Logements	433	30 231 m ²	2029
7-9-10 Impasse des Garages / 28 Chemin des Cigales / 18 bis Rue des Martyrs de la Résistance O6240 Beausoleil (France)	07/10/2022	100,00%	Logements	319	23 667 m ²	2026
40 Rue Hoche 33200 Bordeaux (France)	20/10/2022	100,00%	Logements	62	2 540 m ²	2025
95 Rue Alexandre Fourny 94500 Champigny-sur-Marne (France)	30/12/2021	100,00%	Logements	165	12 000 m ²	2026
56-62 Rue de la Division Leclerc 92140 Clamart (France)	30/09/2022	100,00%	Logements	301	18 500 m ²	2026
12-22 Rue Mozart 92110 Clichy (France)	20/12/2022	100,00%	Logements	224	17 000 m ²	2027
30 Rue Mozart 92110 Clichy (France)	09/11/2021	100,00%	Logements	207	16 496 m ²	2025
34 Rue Mozart / 8 Rue André Citroën / Rue Olof Palme 92110 Clichy (France)	27/04/2023	100,00%	Logements	346	22 500 m ²	2025
13 Rue d'Estienne d'Orves 92110 Clichy (France)	29/06/2022	100,00%	Immeuble mixte à majorité résidentielle	185	15 206 m ²	2025
74-76 Rue Villeneuve / 7 Rue André Citroën 92110 Clichy (France)	21/12/2023	100,00%	Logements	240	15 600 m ²	2028
2 Rue André Charles Boule 94000 Créteil (France)	21/12/2022	100,00%	Logements	245	15 000 m ²	2026
2 Rue des Mines L-4244 Esch-sur-Alzette (Luxembourg)	22/07/2022	85,00%	Logements	99	6 845 m ²	2025
4-12 Rue d'Alsace Lorraine 93220 Gagny (France)	15/12/2022	100,00%	Logements	286	17 911 m ²	2026

Le patrimoine.

Le patrimoine en détail



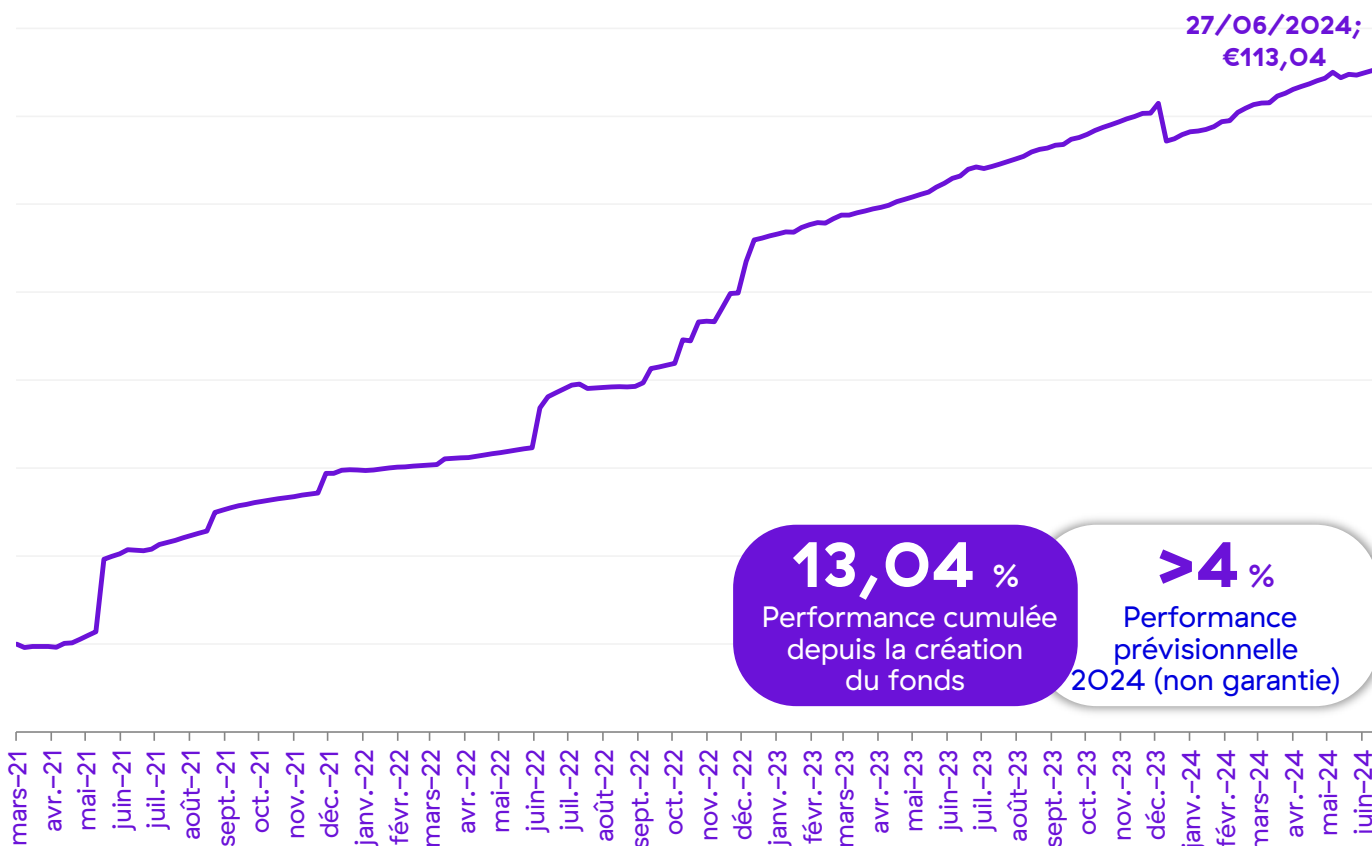
Localisation	Date d'acquisition	% détention	Nature du projet	Nombre de logements	Surface des logements	Date de livraison / cession prévisionnelle
14-30-40-46-52 Boulevard Paul Vaillant Couturier / 7 Rue Westermeyer / 15 Rue Jean Jacques Rousseau 94200 Ivry-sur-Seine (France)	28/07/2023	96,70%	Mixte	2395	130 400 m ²	2030
60 Route de Sartrouville 78230 Le Pecq (France)	13/06/2022	100,00%	Logements sociaux et résidence senior	147	9 500 m ²	2029
R. Rodrigues de Faria 103 (Amadora) 1300-501 Lisbonne (Portugal)	14/06/2022	100,00%	Ensemble immobilier mixte à majorité résidentielle	669	107 000 m ²	2029
176 Rue Jean Jaurès 94700 Maisons-Alfort (France)	30/10/2023	100,00%	Logements	121	8 250 m ²	2027
84-86-88 Avenue de la République / 69 Rue Carnot 94700 Maisons-Alfort (France)	22/12/2021	100,00%	Logements / Résidence	150	10 500 m ²	2025
11 Rue du Chemin des Femmes / 1 Square John Patterson 91300 Massy (France)	01/02/2022	100,00%	Immeuble mixte à majorité résidentielle	297	37 100 m ²	2026
233-235-243 Rue Etienne Marcel / 5-13 Rue d'Alembert / 272-294 Rue de Paris 93100 Montreuil (France)	28/07/2023	100,00%	Mixte	441	37 853 m ²	2025
4 Avenue Pablo Picasso 92000 Nanterre (France)	22/04/2022	100,00%	Logements	377	24 900 m ²	2026
24 Rue des Rigoles 75020 Paris (France)	27/07/2021	100,00%	Logements	1	231 m ²	2024
4 Rue de Rome 93110 Rosny-sous-Bois (France)	24/06/2022	100,00%	Résidence gérée, résidence service seniors, pôle médical et commerce	381	15 619 m ²	2026
57-59 Avenue de Chatou / Rue Henri Sainte Claire Deville 92500 Rueil-Malmaison (France)	13/12/2021	100,00%	Logements / Résidence	365	18 987 m ²	2025
250 Route de l'Empereur 92500 Rueil-Malmaison (France)	30/11/2022	100,00%	Logements	513	32 500 m ²	2026
1101-1103-1105-1107-1109-1111 Avenue Jacques Cartier / Boulevard Salvador Allende 44800 Saint-Herblain (France)	13/04/2022	100,00%	Logements et logements sociaux	420	24 381 m ²	2025
10 Boulevard Biron, 20 Rue Dieumegard, Rue Mariton 93400 Saint-Ouen-sur-Seine (France)	18/03/2022	49,00%	Logements	400	32 000 m ²	2025
11-13 Boulevard Delacourtie 31400 Toulouse (France)	21/06/2022	100,00%	Résidences étudiants et co-living	194	10 900 m ²	2025
99 Route d'Espagne 31100 Toulouse (France)	30/06/2022	100,00%	Coliving et résidence hôtelière	160	23 700 m ²	2027

Mouvements du trimestre : Aucune acquisition ni cession ce trimestre.

Les performances. Part A au 30/06/2024



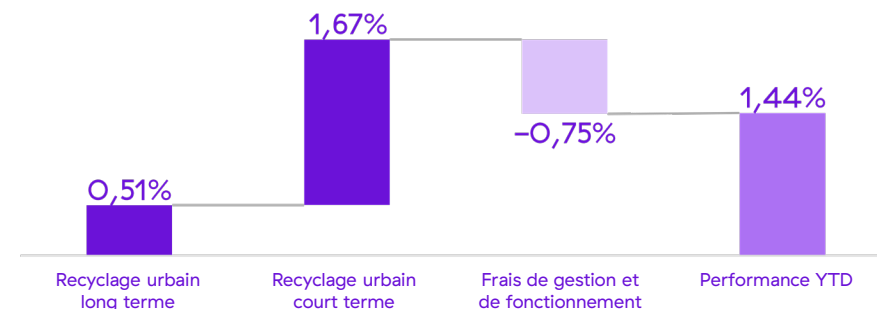
Evolution de la valeur liquidative en €



Le détail des performances

	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	30/06/2024
Performance annuelle ⁽¹⁾	-	5,04 %	2,06 %	1,44 %
Performance ⁽¹⁾ annualisée ⁽²⁾ depuis la création (19/03/2021)	5,08 %	5,06 %	3,98 %	3,81 %
Performance ⁽¹⁾ cumulée depuis la création (19/03/2021)	3,95 %	9,19 %	11,44 %	13,04 %
Volatilité sur 1 an	1,88 %	1,63 %	1,39 %	1,28 %

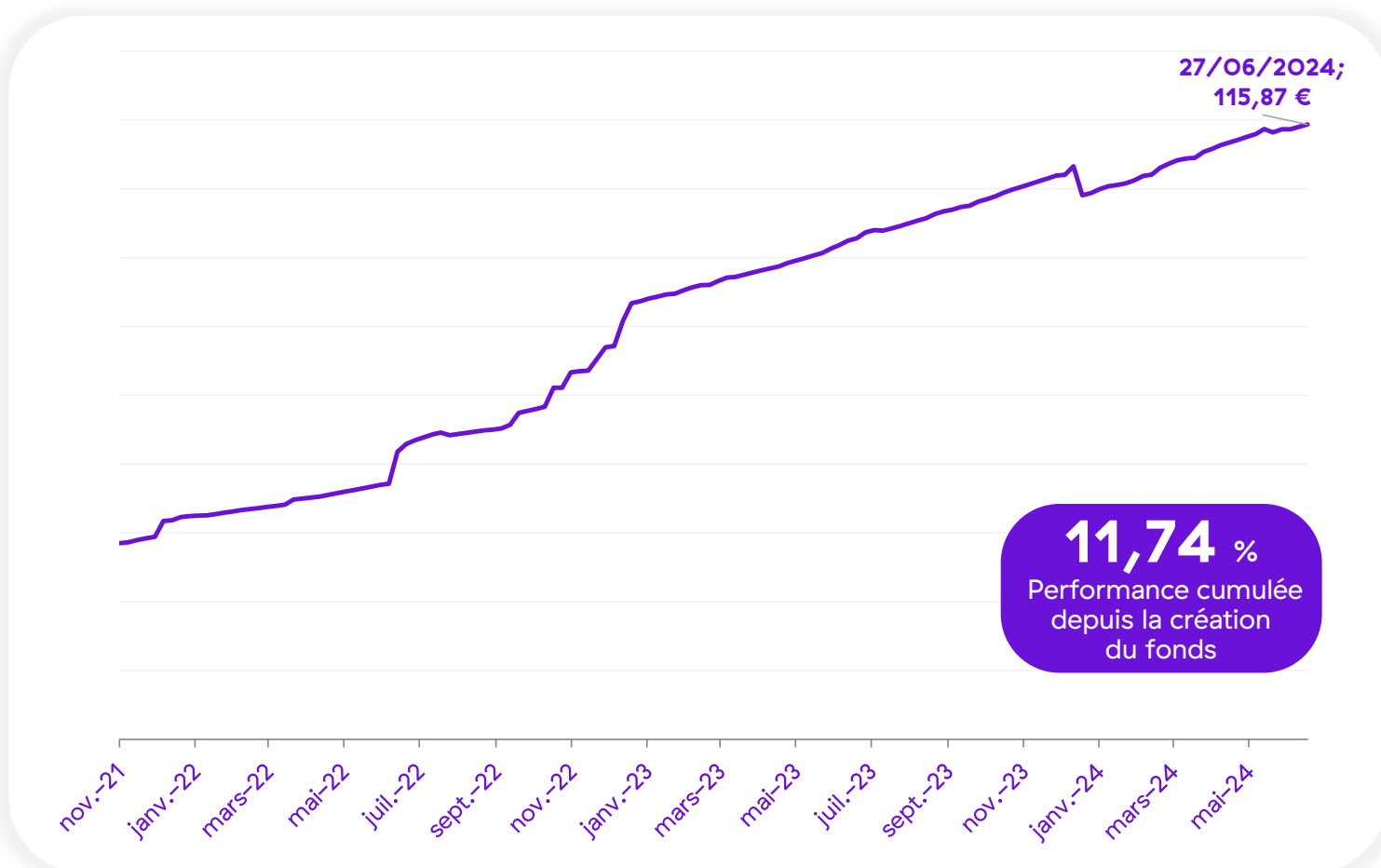
Contributions à la valeur liquidative



Les performances. Part I au 30/06/2024



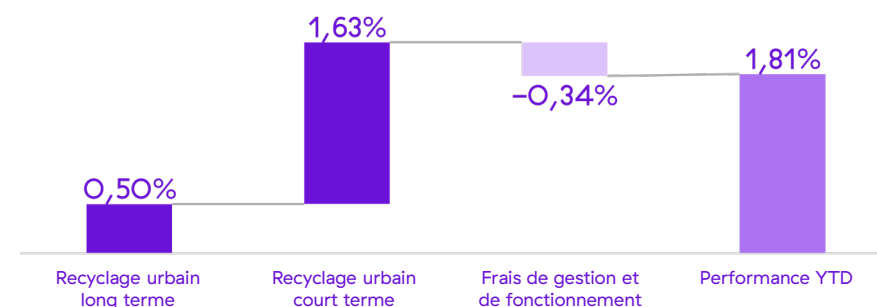
Evolution de la valeur liquidative en €



Le détail des performances

	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	30/06/2024
Performance annuelle ⁽¹⁾	-	5,95 %	2,83 %	1,81 %
Performance ⁽¹⁾ annualisée ⁽²⁾ depuis la création (18/11/2021)	5,48 %	5,91 %	4,46 %	4,31 %
Performance ⁽¹⁾ cumulée depuis la création (18/11/2021)	0,73 %	6,72 %	9,75 %	11,74 %
Volatilité sur 1 an	1,02 %	1,27 %	1,10 %	1,01 %

Contributions à la valeur liquidative



⁽¹⁾ Performances nettes de frais de gestion. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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

Les actions durables.

du trimestre au 30/06/2024

Les objectifs d'investissement durable de Novaxia R



ARTICLE 9
Classification SFDR

Investir dans le recyclage urbain pour contribuer à l'atténuation du changement climatique et répondre à la pénurie de logements :

- Transitionner l'immobilier tertiaire énergivore en logements performants, neufs ou réhabilités, alignés avec la **Taxonomie Européenne**
- Sans artificialiser d'espaces naturels et en **recréant de la pleine terre en zone urbaine (ZAN+)**

La stratégie durable en détail est à lire dans le reporting **ESG 2023 !**

[Consulter le reporting ESG](#)

Actif du patrimoine situé à Rueil-Malmaison, France.
©Droits réservés.



L'impact positif de Novaxia R en chiffres

67 381 m²

De pleine-terre générée en milieu urbain

11 827

Logements en projet dont **1 969 logements sociaux**



6 %
de pleine terre avant recyclage



22 %
de pleine terre après recyclage

En moyenne avec Novaxia R, le pourcentage de **pleine terre** à la parcelle **est multipliée par 3,7.**



176
kWhEF/m² SDP par an



73
kWhEF/m² SDP par an

En moyenne avec Novaxia R, un projet de recyclage urbain permet de **diviser quasiment par 2,4 les consommations énergétiques** par mètre carré d'un site par an



Les actions solidaires.

du trimestre au 30/06/2024

L'immobilier solidaire, cœur de la stratégie de Novaxia R

En chiffres

25 868 m²

dédiés à des actions innovantes et impactantes

78 500

bénéficiaires de ces actions

5 % de l'encours alloué à des acteurs solidaires (ESUS) :

Novaxia Solid'R & Foncière Habitat et Humanisme

Depuis début 2024, **Novaxia Solid'R** propose aux acteurs à impact un espace hors du commun : un centre commercial de plusieurs dizaines de milliers de m², en cœur de ville à Ivry-sur-Seine. L'opportunité de mettre à disposition des cellules commerciales à des acteurs à impact à des prix solidaires.

Insertion professionnelle

Novaxia R s'engage à promouvoir l'insertion professionnelle dans ses chantiers



Mise à disposition d'actifs vacants

Avant la phase de travaux, Novaxia R optimise ses bâtiments vacants en les mettant à disposition gratuitement à des acteurs solidaires

OCCUPATIONS TEMPORAIRES EN COURS :

Beausoleil
Secours Populaire

JANV 2024
-> AVRIL 2025

Saint-Ouen Biron
Liveo

JUN 2024
-> MARS 2026

Rosny
RosnyCycllette

DÉC 2023
-> SEPT 2024

Toulouse 1
Ressources solidaires

DÉC 2023
-> OCT 2024

Toulouse 2
Bayah Design

DÉC 2023
-> JUIL 2025

Les actions solidaires.

du trimestre au 30/06/2024

Focus sur 2 occupations temporaires en cours :

ROSNY

RosnyCyclette

DEC 2023 -> SEPT 2024

RosnyCyclette est une association de promotion de la mobilité douce.

Un lieu de réunion, d'atelier de réparation de vélos et de pédagogie leur permet de fédérer plus facilement les habitants autour de ce mode de transport vertueux pour l'environnement et la santé.

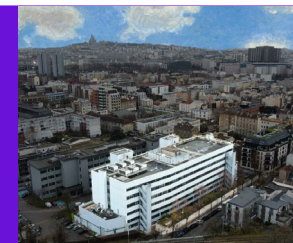
Chiffre-clé

360 m²
Superficie

SAINT-OUEN BIRON

Liveo

JUIN 2024 -> FEV 2026



Liveo, spécialiste de l'urbanisme transitoire, s'est lancé comme défi de mettre à disposition 6 000 m² de bureaux à des artistes, artisans, associations et petites entreprises. Le tout, à des prix accessibles, à dix minutes de la Mairie de Saint-Ouen.

La Protection Civile Paris Seine, en première ligne pour les JO de Paris 2024, fait partie des premiers occupants à inaugurer ces nouveaux locaux en juillet 2024.

Chiffre-clé

3 tarifications

de redevance pour s'adapter aux structures solidaires, artistiques ou lancement

Les caractéristiques Part A.



Edito A retenir Patrimoine Performances ESG **Caractéristiques 1/3** Glossaire Services

5 %

Objectif de Performance globale annualisée sur 8 ans (non garanti)

Part A : FRO014002KE1
Eligibilité fiscale

8 ans

Durée de placement recommandée

Coûts ponctuels maximum	Droits d'entrée	2% maximum du prix de souscription	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. Novaxia Investissement peut reverser une partie des droits d'entrée à son réseau de commercialisateurs.
	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	Frais de gestion	1,60 % HT soit 1,92 % TTC de l'actif net	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année sur l'actif net du fonds. Novaxia Investissement peut reverser une partie des frais de gestion à son réseau de commercialisateurs.
	Frais de constitution	Frais réels	L'incidence des coûts rattachés à la création, à la gestion administrative, au référencement du produit.
	Coûts de transaction sur le portefeuille	1,5% HT soit 1,8% TTC du prix d'acquisition	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons des investissements sous-jacents au produit. Aucune commission n'est appliquée en cas de cession d'un investissement sous-jacent au produit.
	Frais de gestion externe (frais de CAC, jetons de présence, dépositaire etc.)	0,26 % HT soit 0,31 % TTC ⁽¹⁾ de la valeur des actifs Immobiliers	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements et les coûts.
	Frais indirects	1,6% HT soit 1,92% TTC de l'actif net ⁽²⁾	L'incidence des coûts liés aux frais de gestion et de fonctionnement encourus au titre des participations détenues par Novaxia Vista dans des FIA et sociétés détenant les actifs sous-jacents.
Coûts prélevés sous certaines circonstances	Frais d'exploitation immobilière	Frais réels	L'incidence des coûts que nous prélevons au titre de la gestion du patrimoine immobilier.
	Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commission d'acquisition	Frais réels	L'incidence des frais liés aux transactions immobilières (notaires, honoraires de conseils, impôts et taxe des actes, maîtres d'œuvre, architectes...)
	Commission d'intéressement et commission liée aux résultats	0%	L'incidence des commissions d'intéressement. Le produit ne comporte pas de commission d'intéressement ou de commission liée aux résultats

1. Les frais de fonctionnement récurrents sont facturés au réel, le taux indiqué constitue une estimation des coûts engendrés.
2. Le taux affiché est un taux maximum. Le taux effectivement supporté par Novaxia R sera indiqué dans le rapport annuel fourni par Novaxia Investissement.



Pour plus d'information sur les frais, veuillez-vous référer à la section « frais et commissions » du document d'information de NOVAXIA R.

Une UC distribuée chez 9 assureurs

**10^{ème} assureur !
Plus de détails à venir**

Les caractéristiques Part I.

5 %

Objectif de Performance globale annualisée sur 8 ans (non garanti)

Part I : FRO014002KD3
Eligibilité fiscale

8 ans

Durée de placement recommandée

Coûts ponctuels maximum	Droits d'entrée	1% du prix de souscription	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. Novaxia Investissement peut reverser une partie des droits d'entrée à son réseau de commercialisateurs.
	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	Frais de gestion	0,8 % HT maximum de l'actif net	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année sur l'actif net du fonds. Novaxia Investissement peut reverser une partie des frais de gestion à son réseau de commercialisateurs.
	Frais de constitution	Frais réels	L'incidence des coûts rattachés à la création, à la gestion administrative, au référencement du produit.
	Coûts de transaction sur le portefeuille	1,5% HT soit 1,8% TTC du prix d'acquisition	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons des investissements sous-jacents au produit. Aucune commission n'est appliquée en cas de cession d'un investissement sous-jacent au produit.
	Frais de gestion externe (frais de CAC, jetons de présence, dépositaire etc.)	0,26 % HT soit 0,31 % TTC ⁽¹⁾ de la valeur des actifs Immobiliers	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements et les coûts.
	Frais indirects	1,6% HT soit 1,92% TTC de l'actif net ⁽²⁾	L'incidence des coûts liés aux frais de gestion et de fonctionnement encourus au titre des participations détenues par Novaxia Vista dans des FIA et sociétés détenant les actifs sous-jacents.
Coûts prélevés sous certaines circonstances	Frais d'exploitation immobilière	Frais réels	L'incidence des coûts que nous prélevons au titre de la gestion du patrimoine immobilier.
	Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commission d'acquisition	Frais réels	L'incidence des frais liés aux transactions immobilières (notaires, honoraires de conseils, impôts et taxe des actes, maîtres d'œuvre, architectes...)
	Commission d'intéressement et commission liée aux résultats	0%	L'incidence des commissions d'intéressement. Le produit ne comporte pas de commission d'intéressement ou de commission liée aux résultats

1. Les frais de fonctionnement récurrents sont facturés au réel, le taux indiqué constitue une estimation des coûts engendrés.
2. Le taux affiché est un taux maximum. Le taux effectivement supporté par Novaxia R sera indiqué dans le rapport annuel fourni par Novaxia Investissement.

Une UC distribuée
chez 9 assureurs



10^{ème} assureur !
Plus de détails à venir

Valeurs IFI. 2023

Des régimes différents selon l'enveloppe :

Assurance-vie	Soumis à l'IFI À hauteur des actifs taxables
PER « Assurance »	Non imposable pendant la phase d'épargne Lorsque le contrat devient rachetable, il doit être pris en compte pour sa valeur de rachat représentative d'actifs taxables (retraite, décès, invalidité, ...**)
PER « Compte-titres »	Soumis à l'IFI À hauteur des actifs taxables

Le traitement fiscal lié à la détention de l'unité de compté Novaxia R dépend de la situation individuelle de chaque client et est susceptible d'être modifié ultérieurement. Une note fiscale est disponible sur demande.

Résident

Ratio immobilier de 24,41 %
Valeur IFI 2023 Part A : 27,20536 €
Valeur IFI 2023 Part I : 27,78494 €

Non-résident

Ratio immobilier de 18,69 %
Valeur IFI 2023 Part A : 20,40687 €
Valeur IFI 2023 Part I : 20,68453 €

- Calcul réalisé dans l'hypothèse qu'aucun détenteur des contrats d'assurance vie ne détient plus de 10 % de R.
- Les opérations de portage et de construction vente sont considérées comme affectées à des activités opérationnelles et donc exclu du champ de l'IFI. À inclure dans l'IFI : Valeur de rachat x quote part des actifs taxables déterminée au 1er janvier

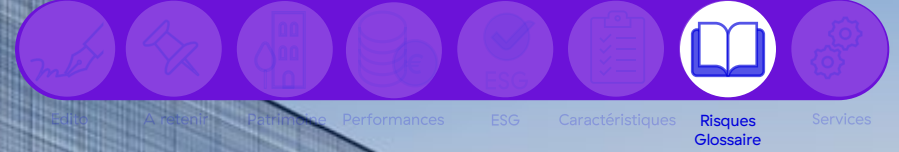
*Article 972 du CGI : Les contrats d'assurance-vie rachetables sont passibles de l'IFI pour la fraction de leur valeur de rachat au 1er janvier de l'année d'imposition représentative des actifs taxables compris dans les unités de compte.

**Articles L 224-1 et L 224-2 du code monétaire et financier.

Quelle stratégie d'investissement ?

Dans un contexte de pénurie de logements qui s'aggrave chaque année, l'UC Novaxia R achète des actifs tertiaires vacants ou obsolètes à des prix décotés afin de les recycler en programmes résidentiels au sens large : logements, résidences gérées, résidences étudiantes, logements sociaux, ...

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.

Investir en UC constitue un placement à long terme qui comporte des risques, notamment :

- Risque de perte en capital
- Risque lié à la forme sociale de la Société
- Risques liés à la gestion discrétionnaire
- Risques liés au marché immobilier et à la détention d'Actifs Immobiliers
- Risque de liquidité
- Risques spécifiques liés à la location et à la concentration de locataires
- Risques spécifiques liés aux opérations de transformation
- Risques liés à l'endettement et à l'effet de levier
- Risques liés à l'engagement sur des instruments financiers à terme
- Risques de taux
- Risque de défaillance des contreparties
- Risque de dépréciation des actions
- Risques inhérents à l'absence de comptes historiques de la Société
- Risque de transition lié au changement climatique impliquant de nouvelles normes de construction
- Risque de contentieux lié aux opérations d'occupation temporaire
- Risque lié à la perte de biodiversité

L'ensemble des risques est détaillé dans la [note d'Information](#) et le [DIC](#), disponibles sur notre [site internet](#).

Risque
SRI



Risque plus faible,
rendement potentiel plus faible.

Risque plus élevé,
rendement potentiel plus élevé.

Vos services.



Edito

A retenir

Patrimoine

Performances

ESG

Caractéristiques

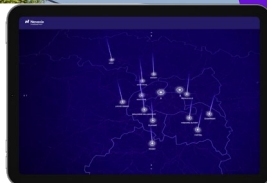
Glossaire

Services

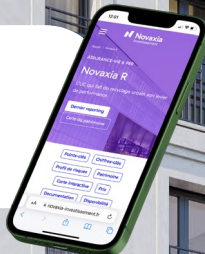
**Un espace client
dédié 100 %
numérique**



**Une carte
interactive
des actifs**



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



**Accessible en
assurance-vie
et en PER**

**Disponible chez 10
assureurs, et leurs
plateformes CGP**

**Un fonds labélisé ISR,
Finansol et classifié
Article 9 SFDR**

**Des questions en suspens ?
Contactez-nous !**

Contact

Novaxia | R

Société civile à capital variable — 894 755 685R.C.S. Paris, ayant fait l'objet d'une notification à l'AMF conformément aux dispositions de l'article L. 214-24-1 I du CMF dans le cadre de la notification de commercialisation de la Société et a été autorisée à la commercialisation par l'AMF le 17 février 2021. 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.

