

Novaxia | R

BULLETIN D'INFORMATION TRIMESTRIEL

30/09/2024

Valable du 1^{er} octobre au 31 déc. 2024



ARTICLE 9
Classification SFDR

L'édito.

DES PARAMETRES MACRO-ECONOMIQUES DE PLUS EN PLUS FAVORABLES A L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

À la suite du ralentissement 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, baisse qui s'est poursuivie en septembre puis en octobre 2024. Le taux de dépôt de la BCE (principal taux directeur), qui avait atteint les 4% après dix relèvements consécutifs entre juillet 2022 et septembre 2023, son niveau le plus élevé depuis la création de l'euro en 1999, a donc perdu 75 points de base sur 2024, pour redescendre à 3,25%. Cet environnement de baisse des taux est favorable au marché immobilier en général et au marché du résidentiel en particulier, en améliorant les conditions d'accès au crédit des ménages. Cela permet aux Français, avec en sus la hausse du pouvoir d'achat des ménages (+0,6% par unité de consommation sur le premier semestre 2024 selon les données de l'INSEE), de regagner significativement du pouvoir d'achat immobilier.

UN MARCHÉ PROPICE AU RECYCLAGE URBAIN ET UN MODELE RESILIENT QUI REPOND A UN BESOIN ESSENTIEL

La vacance continue à se développer dans l'immobilier de bureaux francilien du fait des nouveaux usages au travail qui diminuent les besoins en surfaces de bureaux des entreprises. L'offre immédiate augmente ainsi sur ce trimestre avec désormais 5 244 000 m² de bureaux vacants¹ (+ 5 % par rapport au trimestre précédent). Ces surfaces sont la matière première de Novaxia R, qui s'emploie à les transformer en résidentiel pour répondre, en partie, au besoin de création de logements en France qui est estimé entre 370 000 et 520 000 nouveaux logements par an selon les sources².

Le recyclage urbain bénéficie en outre de la correction des prix du bureau qui, depuis 2022, 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 affecté, malgré des signes encourageants avec une hausse progressive des volumes de vente et des conditions d'octroi de crédit qui devraient continuer de s'assouplir, les investisseurs institutionnels témoignent de leur côté d'un fort intérêt pour l'immobilier géré (résidences étudiantes, résidences hôtelières pour les jeunes actifs, coliving...), aussi appelé "living géré". Après avoir investi massivement sur le bureau, ces derniers cherchent aujourd'hui à

NOUVEAU !

Basculez rapidement entre les onglets avec notre menu interactif !



Edito
1/2



A retenir



Patrimoine



Performances



Info



Caractéristiques



Classifications



Services

diversifier leurs allocations sur cette classe d'actifs à la fois liquides et répondant à un besoin prégnant. En effet, dans un marché du logement en tension (notamment sur les petites surfaces avec la part des personnes vivant seules en constante augmentation³), de nouveaux usages naissent. Les locataires étudiants, les familles monoparentales, les jeunes actifs ou encore les salariés en mobilité recherchent ainsi désormais de la flexibilité⁴ (durée de bail, localisation), des services (espaces de co-working, conciergerie, salle fitness...) et aspirent à un cadre de vie plus communautaire. Afin de répondre à ces évolutions sociétales, sept actifs du portefeuille sont d'ores et déjà positionnés en résidentiel géré, ce qui représente plus de 3 100 clés (l'unité de comptage du secteur) vendues ou sous exclusivité avec des acteurs de renom du "living géré".

L'attrait des investisseurs institutionnels pour cette classe d'actifs, notamment en première couronne parisienne à proximité des transports en commun, est favorable à Novaxia R, véhicule qui a vocation à transformer les actifs immobiliers tertiaires obsolètes en immobilier résidentiel sous toutes ses formes (libre mais aussi géré) et adapte sa stratégie pour bénéficier à plein de cette dynamique de marché.

UNE PERFORMANCE PREVISIONNELLE DE 4 % POUR 2024 (NON GARANTIE) ET L'ENTRÉE DANS UNE NOUVELLE PHASE DE CREATION 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. Opérant principalement en région parisienne, zone particulièrement tendue en résidentiel, Novaxia R mène des projets répartis 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 2,48 % au 30 septembre 2024, Novaxia R affiche une performance dans le haut du classement des sociétés civiles immobilières, preuve de la résilience de son modèle de création de valeur dans un contexte perturbé, et vise une performance 2024 de 4 % (non garantie) grâce notamment aux autorisations administratives de projets prévues sur le quatrième trimestre 2024.

En bref

2,48 %

Performance YTD
au 30/09/2024

≈ 4 %

Performance 2024
prévisionnelle (non garantie)

De nouvelles avancées administratives, une dynamique de commercialisation soutenue et des passages en phase de travaux



¹Source : Immostat

²Cour des Comptes, Fédération des Promoteurs Immobiliers, Union Sociale pour l'Habitat.

³Source : INSEE

⁴Source : Focus IEIF Analyses

L'édito.

Plusieurs avancées administratives sont intervenues sur le trimestre avec le dépôt du permis de construire de l'opération rue André-Charles Boulle à Créteil (334 logements), ainsi que les purges de tout recours des permis de construire des projets rue du Pilier à Aubervilliers (420 logements) et route de Châtou à Rueil-Malmaison (452 unités d'hébergement).

La dynamique de commercialisation reste soutenue sur le portefeuille du fonds, et des acquéreurs sont d'ores et déjà engagés sur des logements créés sur les opérations qui devraient passer en phase de promotion en 2024 et en 2025. L'opération de Rueil-Malmaison, dont le permis de construire a été purgé de tout recours, a par ailleurs fait l'objet d'une vente en bloc à un investisseur institutionnel sur le trimestre et est passée en phase de construction. **Le fonds initie ainsi très clairement une nouvelle phase de création de valeur avec la concrétisation d'un nombre croissant de phases de portage.**

PROJET EMBLÉMATIQUE DU MODÈLE DE NOVAXIA R, L'OPÉRATION DE RECYCLAGE DE BUREAUX OBSOLÈTES SITUÉS À RUEIL-MALMAISON

Cette opération de grande ampleur consiste à recycler 10 000 m² de bureaux obsolètes situés dans le quartier « Rueil 2000 » au cœur de la ville de Rueil-Malmaison et vacants depuis 2019, en un actif résidentiel hôtelier d'une surface de 19 000 m². Comprenant 9 étages et 3 niveaux de sous-sols, l'immeuble proposera 452 unités d'hébergement (de types T1, T1 bis et T2), 196 places de parking, ainsi que de nombreux espaces communs au service des futurs résidents : patio, terrasses, salon des résidents, espace de coworking, salle de sport, salle de cinéma, salle de jeu et un nouveau restaurant qui sera également ouvert aux habitants du quartier. Pensé comme un véritable lieu de vie, le projet permettra de revitaliser ce quartier jusqu'alors très tertiaire. Conçu avec NATIF Asset Management, investisseur et futur exploitant, ce projet est parfaitement représentatif du modèle prôné par le fonds Novaxia R, qui fait du recyclage urbain son levier de performance.

Cette opération, dont la livraison prévisionnelle est prévue pour le deuxième semestre 2026, est réalisée sans artificialisation des sols et respectera la réglementation RE2020 pour les « logements collectifs », bien plus exigeante que la réglementation RT 2012 à laquelle il est légalement soumis. Labellisé

BREEAM Very Good et NF Habitat HQE 7 étoiles, le projet vise également l'obtention du label BIODIVERCITY. Par ailleurs, les 3 niveaux de sous-sols existants seront conservés, limitant ainsi les émissions de GES (Gaz à Effet de Serre). Lors de la déconstruction, plus de 85 % des déchets seront revalorisés et plus de 4 % réemployés. Conformément aux engagements de Novaxia R en matière d'immobilier solidaire, pendant la phase d'obtention des autorisations administratives, le bâtiment avait fait l'objet d'une occupation temporaire pour l'entraînement d'unités des forces de l'ordre en conditions réelles.

UN FONDS AU PLUS HAUT NIVEAU D'ENGAGEMENT

L'investissement dans le recyclage urbain de Novaxia R, fonds responsable et solidaire, labellisé ISR et 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.

L'occupation temporaire Bayah Design en cours sur l'opération de Toulouse Delacourtie, ensemble immobilier de bureaux et d'entrepôts qui va être transformé en résidence étudiante et de coliving, a accueilli une seconde exposition du 13 septembre au 20 octobre, fort du succès de la première exposition qui avait accueilli 30 000 visiteurs.

Des espaces en plein cœur de Nanterre ont par ailleurs été mis à disposition de l'association Aliad Education par le fonds Novaxia R sur le trimestre. Cela a permis à la structure d'installer ses bureaux et de développer sa solution numérique, qui a pour objectif de rendre l'apprentissage ludique, à destination des professeurs enseignant dans les quartiers prioritaires.

Enfin, à Clichy, des surfaces ont été mises à disposition de La Société du Partage, une association engagée dans l'économie circulaire. Si elle organise déjà régulièrement des événements dans la ville, son installation dans des locaux rue Mozart lui permet de développer des ateliers de réparation et sa bibliothèque d'outils prêtés aux habitants.

Au total, depuis la création du fonds près de 34 000 m² ont été dédiés à des actions solidaires.

Le Directoire



En bref

2,48 %

Performance YTD
au 30/09/2024

≈ **4 %**

Performance 2024
prévisionnelle (non garantie)

De nouvelles avancées administratives, une dynamique de commercialisation soutenue et des passages en phase de travaux



A retenir ce trimestre.

Les performances

5 %

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

114,20 €

Valeur liquidative Part A au 26/09/2024

2,48 %

Performance YTD Part A au 26/09/2024

14,20 %

Performance cumulée depuis la création au 26/09/2024 — Part A

Vie du fonds

35

Actifs immobiliers en direct

12 411

Logements en cours de projet

87,6 %

Des actifs en direct à Paris/Ile-de-France

6

occupations temporaires en cours

Nos dernières actualités



Novaxia R recycle des bureaux à Rueil-Malmaison

[En savoir plus](#)



Patrimonia 2024 : Voir plus loin ensemble !

[En savoir plus](#)



Nouvelle récompense pour Novaxia Investissement !

[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.



[Cliquez ici pour retrouver tous nos prix](#)



Toutes nos actualités sur notre site internet

Le patrimoine. au 30/09/2024

En bref

35
Actifs immobiliers
en direct

891,19 M€
Actifs immobiliers
sous gestion

10
Actifs immobiliers
sous promesse

12 411
Logements en projet

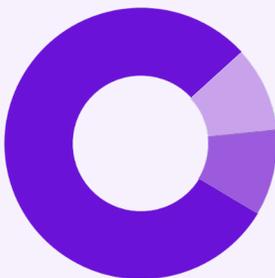
Allocation géographique

(quote-part de Novaxia NEO incluse)

Paris – Île-de-France
80 %

Europe*
10 %

France – Régions
10 %



*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.

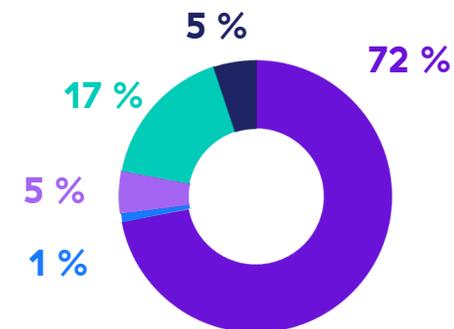


Actif du patrimoine situé à Rosny-sous-Bois, France. ©International d'Architecture. Droits réservés.

Répartition du patrimoine

762 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	6 %
Aubervilliers – Boulevard Félix Faure 60-72 – Lapeyre	5 %
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

6 661 216
Parts en circulation

4 705 Parts souscrites
sur le 3^{ème} trimestre 2024

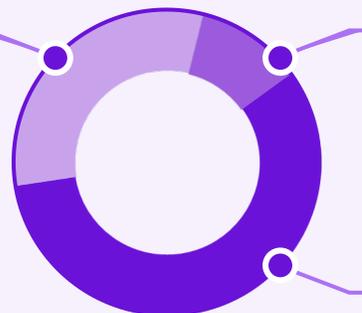
136 502 Parts retirées sur le
3^{ème} trimestre 2024

Le patrimoine. actifs en direct au 30/09/2024

Statut d'avancement des projets

(en % des fonds propres investis)

PC* en cours d'obtention
31 %



Travaux et commercialisation en cours
11 %

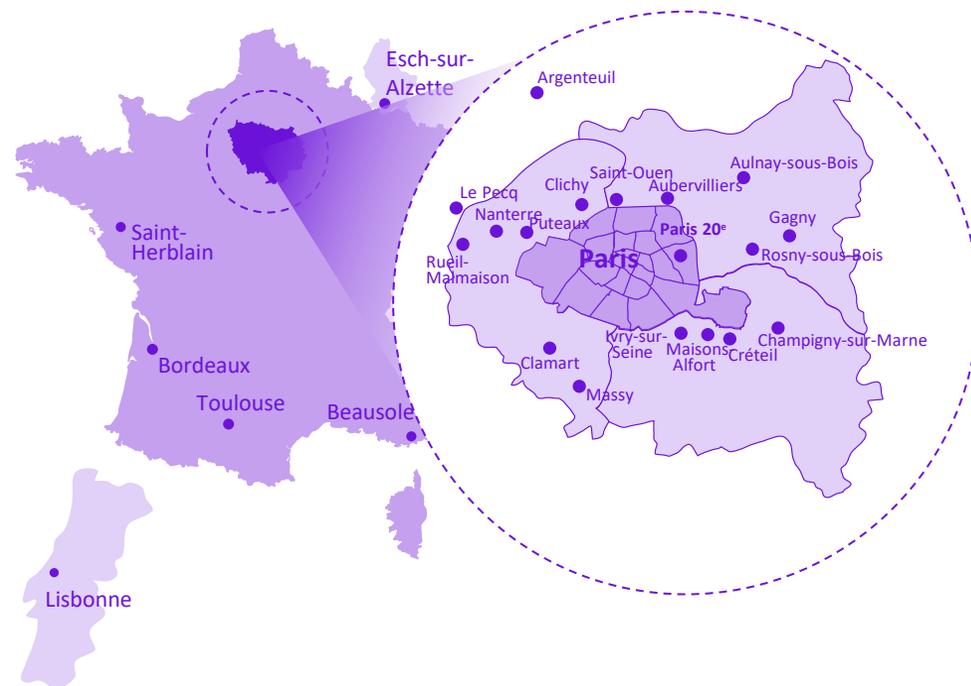


PC* à l'étude
57 %

*PC : permis de construire

Répartition géographique

(des actifs en direct)



87,3 %
Ile-de-France (hors Paris)

0,3 %
Paris

8,4 %
Régions

4,0 %
Europe (Luxembourg/Portugal)



Exemple : Créteil André Charles Boulle (94)

Certification NF HQE visée

Statut : PC en cours d'obtention

Livraison : 2027

©Valero Gadan Architectes. Droits réservés.

Ce projet immobilier vise à transformer un centre de recherche en un ensemble de 335 logements et 360 places de parking, dans un quartier en pleine mutation avec l'arrivée de la ligne 15 du métro prévue fin 2025.

Un permis de construire a été déposé en juillet 2024.

Moteurs de performance

Rendement immédiat : Actifs loués

56 %

Prêts à recycler : Actifs vacants

44 %

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

Le patrimoine.

Le projet du trimestre



©Droits réservés.

Rueil-Malmaison – Karma (92)

Le projet recycle 10 000 m² de bureaux obsolètes, vacants depuis 2019, en une résidence hôtelière haut de gamme comptant plus de 450 unités d'hébergement pour une surface de 19 000 m².

Quoi de neuf ?

Les travaux ont débuté pour une livraison prévue au deuxième semestre 2026.



Acquisition récente



PC à l'étude



PC en cours d'obtention



Travaux et commercialisation en cours

10 000 m²

De bureaux
acquis en 12/2021



19 000 m²

Résidence hôtelière
au S2 2026

Avant

©Droits réservés.



Impact ESG du projet



Conservation des infrastructures du bâtiment existant



Gain d'environ 80% d'énergie par m² grâce à la future pompe à chaleur



Revalorisation de 85% des déchets curage & démolition et réemploi de nombreux matériaux



Opération qui sera certifiée NF Habitat HQE niveau Excellent, BREEAM niveau Very Good & Biodiversity

L'Occupation Temporaire du projet: BRI

Janvier 2024 → Avril 2024

Pendant 4 mois, les locaux du projet ont été mis à disposition de la Brigade de Recherche et d'Intervention (BRI) et du service Cynophile de la préfecture de police de Paris.

Les équipes de la BRI se sont régulièrement entraînées dans ces anciens locaux de bureaux et de parkings pour être au plus proche des conditions réelles d'intervention.

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	À l'étude
157-163 Avenue Jean Jaurès / 42 Rue de la Motte 93300 Aubervilliers (France)	20/05/2022	100,00%	Logements	292	11 500 m ²	29/08/2029
60-72 Boulevard Félix Faure 93300 Aubervilliers (France)	29/03/2023	100,00%	Logements	380	27 346 m ²	31/03/2029
30 Rue du Landy 93300 Aubervilliers (France)	21/12/2022	30,00%	Logements	97	7 151 m ²	26/12/2025
16 Rue du Pilier 93300 Aubervilliers (France)	14/04/2022	100,00%	Logements	420	9 975 m ²	30/08/2027
2 Rue André Karman 93300 Aubervilliers (France)	29/03/2023	100,00%	Logements	60	4 100 m ²	31/03/2029
20 Rue Blaise Pascal 93600 Aulnay-sous-Bois (France)	29/12/2022	100,00%	Logements	433	30 231 m ²	15/06/2029
7-9-10 Impasse des Garages / 28 Chemin des Cigales / 18 bis Rue des Martyrs de la Résistance 06240 Beausoleil (France)	07/10/2022	100,00%	Logements	225	19 173 m ²	29/07/2027
40 Rue Hoche 33200 Bordeaux (France)	20/10/2022	100,00%	Logements	62	2 540 m ²	À l'étude
95 Rue Alexandre Fourny 94500 Champigny-sur-Marne (France)	30/12/2021	100,00%	Logements	165	12 000 m ²	28/06/2029
56-62 Rue de la Division Leclerc 92140 Clamart (France)	30/09/2022	100,00%	Logements	301	18 500 m ²	27/11/2028
12-22 Rue Mozart 92110 Clichy (France)	20/12/2022	100,00%	Logements	726	24 076 m ²	28/02/2029
30 Rue Mozart 92110 Clichy (France)	09/11/2021	100,00%	Logements	207	16 496 m ²	29/12/2027
34 Rue Mozart / 8 Rue André Citroën / Rue Olof Palme 92110 Clichy (France)	27/04/2023	100,00%	Logements	346	22 500 m ²	27/09/2028
13 Rue d'Estienne d'Orves 92110 Clichy (France)	29/06/2022	100,00%	Immeuble mixte à majorité résidentielle	185	15 206 m ²	06/12/2028
74-76 Rue Villeneuve / 7 Rue André Citroën 92110 Clichy (France)	21/12/2023	100,00%	Logements	240	15 600 m ²	27/09/2028
2 Rue André Charles Boule 94000 Créteil (France)	21/12/2022	100,00%	Logements	334	18 213 m ²	29/10/2027
2 Rue des Mines L-4244 Esch-sur-Alzette (Luxembourg)	22/07/2022	85,00%	Logements	99	6 845 m ²	À l'étude
4-12 Rue d'Alsace Lorraine 93220 Gagny (France)	15/12/2022	100,00%	Logements	286	17 911 m ²	15/03/2027

Le patrimoine.

Le patrimoine en détail



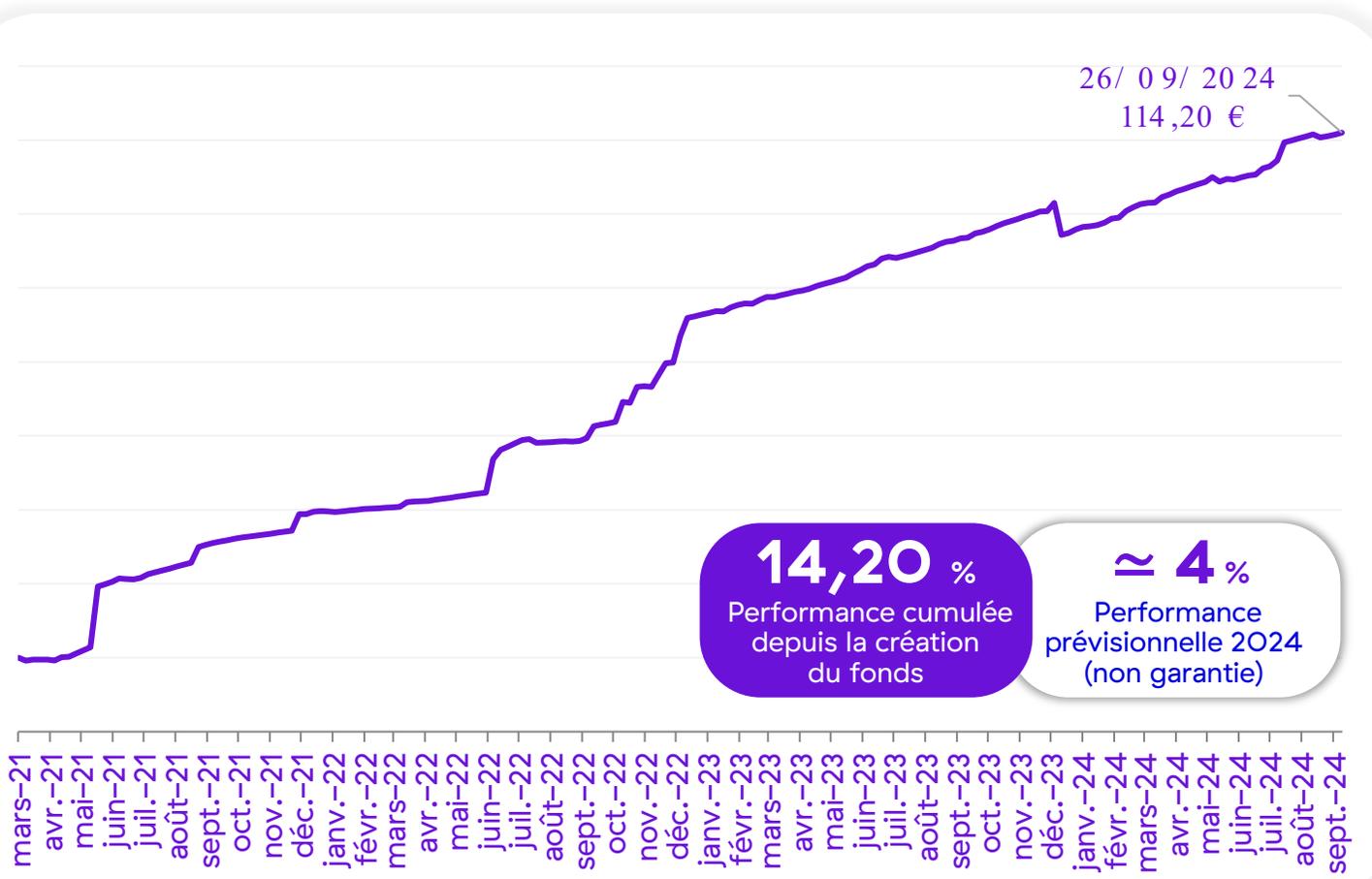
Localisation	Date d'acquisition	% détention	Nature du projet	Nombre de logements	Surface des logements	Date de livraison / cession prévisionnelle
14-30-40-46-52 Boulevard Paul Vaillant Couturier / 7 Rue Westermeyer / 15 Rue Jean Jacques Rousseau 94200 Ivry-sur-Seine (France)	28/07/2023	96,70%	Mixte	2 395	130 400 m ²	28/09/2031
60 Route de Sartrouville 78230 Le Pecq (France)	13/06/2022	100,00%	Logements sociaux et résidence senior	147	9 500 m ²	20/03/2029
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	26/02/2031
176 Rue Jean Jaurès 94700 Maisons-Alfort (France)	30/10/2023	100,00%	Logements	121	8 250 m ²	À l'étude
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	30/10/2029
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	30/03/2028
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	À l'étude
4 Avenue Pablo Picasso 92000 Nanterre (France)	22/04/2022	100,00%	Logements	377	24 900 m ²	18/06/2029
24 Rue des Rigoles 75020 Paris (France)	27/07/2021	100,00%	Logements	1	231 m ²	À l'étude
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	28/09/2028
57-59 Avenue de Chatou / Rue Henri Sainte Claire Deville 92500 Rueil-Malmaison (France)	13/12/2021	100,00%	Logements / Résidence	452	18 988 m ²	18/12/2026
250 Route de l'Empereur 92500 Rueil-Malmaison (France)	30/11/2022	100,00%	Logements	513	32 500 m ²	29/09/2029
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	27/09/2028
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	30/04/2030
11-13 Boulevard Delacourtie 31400 Toulouse (France)	21/06/2022	100,00%	Résidences étudiants et co-living	194	11 354 m ²	30/07/2028
99 Route d'Espagne 31100 Toulouse (France)	30/06/2022	100,00%	Coliving et résidence hôtelière	160	23 700 m ²	04/03/2029

Mouvements du trimestre : Aucune acquisition ni cession ce trimestre.

Les performances. Part A au 30/09/2024



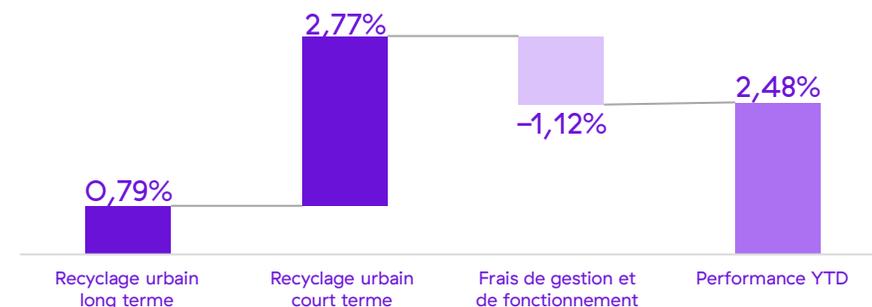
Evolution de la valeur liquidative en €



Le détail des performances

	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
Performance annuelle ⁽¹⁾	-	5,04 %	2,06 %	2,48 %
Performance ⁽¹⁾ annualisée ⁽²⁾ depuis la création (19/03/2021)	5,08 %	5,06 %	3,98 %	3,84 %
Performance ⁽¹⁾ cumulée depuis la création (19/03/2021)	3,95 %	9,19 %	11,44 %	14,20 %
Volatilité sur 1 an	1,88 %	1,63 %	1,39 %	1,26 %

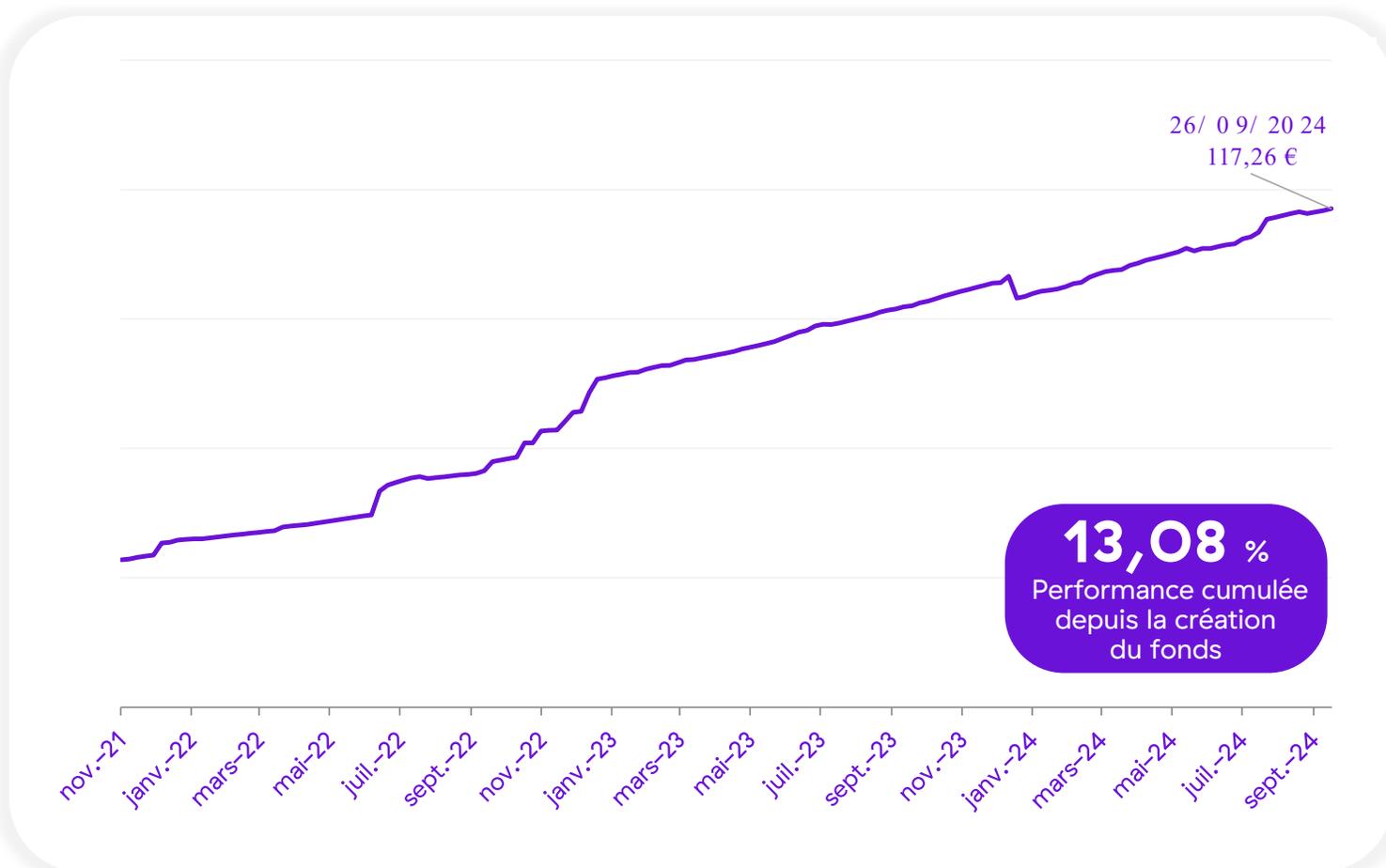
Contributions à la valeur liquidative



Les performances. Part I au 30/09/2024



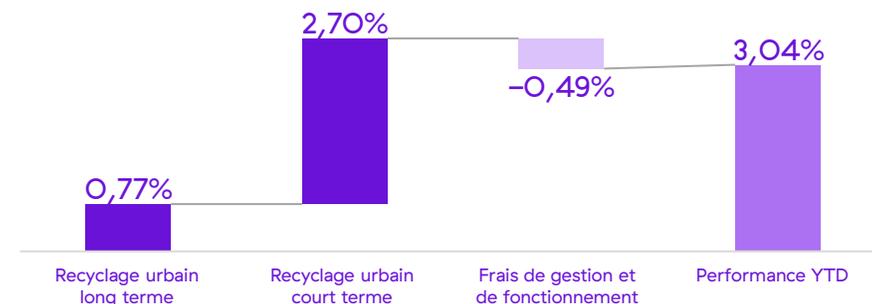
Evolution de la valeur liquidative en €



Le détail des performances

	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
Performance annuelle ⁽¹⁾	-	5,95 %	2,83 %	3,04 %
Performance ⁽¹⁾ annualisée ⁽²⁾ depuis la création (18/11/2021)	5,48 %	5,91 %	4,46 %	4,37 %
Performance ⁽¹⁾ cumulée depuis la création (18/11/2021)	0,73 %	6,72 %	9,75 %	13,08 %
Volatilité sur 1 an	1,02 %	1,27 %	1,10 %	0,99 %

Contributions à la valeur liquidative



Les actions durables.

du trimestre au 30/09/2024

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

65 617 m²

De pleine-terre générée en milieu urbain

12 411

Logements en projet dont **1 943 logements sociaux**



6,6 %
de pleine terre avant recyclage

x 3,4

22,6 %
de pleine terre après recyclage

En moyenne avec Novaxia R, le pourcentage de pleine terre à la parcelle est multipliée par 3,4.



173
kWhEF/m² SDP par an

/ 2,4

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 30/09/2024

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

En chiffres depuis la création du fonds

33 670 m²

dédiés à des actions innovantes et impactantes

78 500*

bénéficiaires de ces actions

135

mois de mise à disposition gratuite de locaux pour des acteurs à impact

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 :

Clichy Mozart
Société du Partage

AOÛT 2024
-> JUIN 2025

Beausoleil
Secours Populaire

DÉCEMBRE 2023
-> AVRIL 2025

Toulouse
Ressources Solidaires

DÉCEMBRE 2023
-> JUILLET 2025

Toulouse
Bayah Dezign

DÉCEMBRE 2023
-> OCTOBRE 2024

Saint-Ouen
Liveo

JUIN 2024
-> MARS 2026

Nanterre
Aliad Education

SEPTEMBRE 2024
-> DÉCEMBRE 2025

Les actions solidaires.

du trimestre au 30/09/2024



Focus sur 2 occupations temporaires en cours :

Clichy 30 Mozart

La Société du Partage

AOÛT 2024 -> JUIN 2025



La Société du Partage est une association 100% clichoise, engagée dans l'économie circulaire. Si elle organise déjà régulièrement des événements dans la ville, son installation dans les locaux rue Mozart lui permet de développer des ateliers de réparation et sa bibliothèque d'objets (prêts d'outils et matériel utiles ponctuellement, et qui restent au garage la majorité du temps quand on les a chez soi).

Claire Marchoix, la cofondatrice de l'association, est catégorique : "les financements, ça se trouve, mais un local pour accueillir les projets, c'est la perle rare". C'est donc parti pour 1 an d'expérimentation avant de trouver un espace pérenne !

Chiffre-clé : 80 adhérents à l'association

[En savoir plus sur l'association](#)

Nanterre Variatis

Aliad Education

SEPT. 2024 -> DÉC. 2025

En plein cœur de Nanterre, ce site héberge l'association Aliad Education sur plus de 300 m². Ces espaces mis à disposition par le fonds ont permis à la structure d'installer ses bureaux et de développer sa solution numérique à destination des professeurs enseignant dans les quartiers prioritaires.

L'objectif : rendre l'apprentissage ludique au travers d'outils numériques accessibles.

Les caractéristiques Part A.

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

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, maitres 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

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.

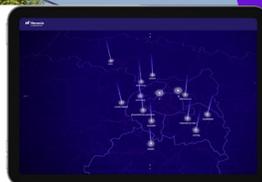


Edito A retenir Patrimoine Performances ESG Caractéristiques Glossaire Services

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.

