

Novaxia | **R**



Rapport de gestion

Sur les opérations de l'exercice clos le 31/12/2022

Novaxia R

Société civile à capital variable

Siège social

45 rue Saint Charles 75015 PARIS

894 755 685 RCS PARIS

CI-après la « Société », le « Fonds » ou « Novaxia R »

L'unité de compte (UC) Novaxia R se souscrit au sein de contrats d'assurance-vie ou PER. Le sous-jacent à cette UC est la société Novaxia R, constituée sous forme d'une société civile à capital variable immatriculée sous le numéro d'identification unique 894 755 685 RCS PARIS. La société Novaxia R est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) au sens de la directive 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (« Directive GFIA »). Elle ne fait pas appel public à l'épargne et ne fait pas l'objet d'un agrément par l'Autorité des Marchés Financiers (« AMF »). Elle a toutefois 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.



SCANNEZ-MOI

Point marché



Mathieu Descout
Président,
Novaxia Investissement

Chers investisseurs,

Je souhaitais commencer ce rendez-vous annuel en vous présentant les grandes tendances de l'année écoulée, qui a été particulièrement riche en événements, pour certains relativement inattendus et particulièrement dommageables comme le déclenchement d'une guerre aux portes de l'Europe.

UNE ANNEE 2022 PARTICULIEREMENT COMPLEXE

Plus vue depuis des années, l'inflation a fait un retour particulièrement remarqué en 2022. C'est à l'évidence l'évènement économique de l'année, avec lequel les investisseurs doivent désormais compter. En effet, malgré des politiques monétaires importantes (dont celle de la BCE), l'inflation n'est pas encore stabilisée (quel que soit le marché) et personne n'est réellement en mesure d'en prédire l'apaisement.

Celle-ci est principalement soutenue par les tensions d'approvisionnement sur l'énergie et les matières premières, qui, en outre, impactent significativement le respect du calendrier des livraisons et des chantiers, renforçant à court et moyen terme la pénurie de logements en France.

Néanmoins, l'inflation en France (+5,9 % selon l'INSEE - décembre 2022) se traduit aussi par une indexation des loyers, préservant ainsi les revenus des investisseurs immobiliers.

Cette relativement bonne nouvelle est aussi accompagnée d'une croissance positive (+2,6 % sur l'année 2022) et d'un chômage toujours contenu (7,2 %, à son plus bas niveau depuis 2008).

Les signaux de l'économie sont donc divers, charge aux investisseurs de prendre les bonnes orientations sur la base des faits les plus certains.

2023 : VERS UN AJUSTEMENT DES PRIX ?

Conséquence de l'environnement macro-économique (mais aussi politique, avec la guerre en Ukraine qui fait toujours rage) incertain, les investisseurs ont fortement revu leurs ambitions, particulièrement au dernier trimestre de l'année : l'investissement en immobilier en France atteint un peu plus de 28 milliards d'euros sur 2022 (toujours en dessous de la moyenne décennale) mais avec une forte contraction sur la fin d'année (-43 % par rapport à la moyenne décennale du dernier trimestre).

Un ajustement général des prix, corrélé à la hausse importante des taux directeurs des banques centrales, est donc attendu par les acteurs. Le nouveau cycle dans lequel nous entrons tous, fait d'un environnement de taux bas appartenant au passé, pourrait d'ailleurs se concrétiser relativement rapidement sur le premier semestre 2023, du fait des décisions fortes des autorités de place. Néanmoins, cet ajustement n'est pas que mécanique et les spécificités des actifs immobiliers vont ainsi dessiner une image non homogène du marché.

DES CLASSES D'ACTIFS QUI RESISTENT BIEN

Le bureau, la classe d'actifs historiquement la plus prisée des investisseurs, a vu son aura un peu ternie par la crise du Covid-19. Mais à y regarder de plus près, ceci n'est vrai que pour les immeubles datés et localisés dans des zones non centrales ou mal desservies. Pour les autres, les perspectives restent bien orientées et la croissance de valeur locative est même bien réelle (notamment à Paris). C'est d'ailleurs celle-ci qui devrait soutenir la croissance dans les années à venir, quand l'appréciation des actifs ne pourra plus se réaliser à la seule force de la compression des taux de rendement.

Le résidentiel, traditionnellement plus résilient que les autres classes d'actifs immobiliers, devrait aussi tirer son épingle du jeu. Même si l'on perçoit les premiers ralentissements de commercialisation des programmes neufs, du fait d'un accès plus difficile pour les ménages au crédit, la situation reste saine, avec une offre de logements toujours bien inférieure à la demande qui soutient les prix de vente.

Ceci est particulièrement vrai dans les métropoles et leurs périphéries immédiates, où les prix continuent généralement de progresser (malgré quelques exemples de stagnation voire de baisse comme Paris ou Séville).

L'HUMAIN AU CŒUR DE LA STRATEGIE...

S'associer aux grandes tendances de demain devrait permettre, encore plus que ces dernières années, de générer la croissance et la résilience des actifs. La première est bien évidemment la démographie, associée à la convergence des personnes vers de grands centres urbains. Aussi, la pénurie chronique de logements dans ces zones devrait continuer à soutenir les investissements réalisés, notamment à Paris et dans ses environs.

Tous types d'habitat confondus, les prix métriques ont encore progressé de 5,7 % en 2022, pour s'établir à 5 730 €/m² en Ile-de-France.

... AVEC L'ENVIRONNEMENT

Le respect de l'environnement est le second pilier sur lequel s'appuie toute décision de gestion.

La société de gestion intègre ainsi bien évidemment les contraintes réglementaires dans ses process de décision, mais va aussi au-delà de ceux-ci en maintenant par exemple son objectif de Zéro Artificialisation Nettes (« ZAN ») des sols.

Convaincu en effet du bien-fondé de la démarche mais aussi de la pertinence à long-terme d'intégrer la performance environnementale des immeubles dans les décisions, nous sommes particulièrement confiants dans la pertinence de notre stratégie de recyclage urbain, qui répond à la fois à la pénurie de logements mais aussi au besoin toujours plus pressant de respect de notre climat et de sa biodiversité.

Merci encore pour votre confiance, bonne lecture.

Somm' R

1. L'essentiel de Novaxia R en 2022
2. Perspectives d'avenir & évolution prévisible de la Société
3. Évènements importants survenus au cours de l'exercice écoulé
4. Évènement important survenu depuis la clôture de l'exercice écoulé
5. Changement substantiel intervenu au cours de l'exercice écoulé
6. Informations sur les critères sociaux, environnementaux & qualité de gouvernance
7. Présentation des comptes annuels & résultats de la Société
8. Informations liées aux dépenses non déductibles, aux activités dangereuses & de recherche et de développement
9. Informations sur les délais de paiement des fournisseurs & des clients
10. Tableau des résultats financiers de la Société
11. Proposition d'affectation du résultat de l'exercice & rappel des dividendes distribués
12. Prise de participation, activité des filiales & régularisation des participations croisées (le cas échéant)
13. Opérations sur le capital de la Société et prêts consentis par la Société
14. Profil de risques de la Société
15. Informations relatives au respect des règles de bonne conduite & de déontologie de la Société de Gestion
16. Dispositif de conformité & de contrôle interne
17. Gestion des conflits d'intérêts & Transparence
18. Politique de rémunération
19. Information relative au traitement préférentiel

#1

L'essentiel
de Novaxia R
en 2022

ORGANES DE GESTION, D'ADMINISTRATION ET DE CONTROLE AU 31 DECEMBRE 2022 & SITUATION DES MANDATS DU GERANT ET DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SOCIETE DE GESTION, GERANT, CONTRÔLE QUALITE DES INVESTISSEURS ET CENTRALISATEUR :

NOVAXIA INVESTISSEMENT

Société par actions simplifiée unipersonnelle

Siège : 45 rue Saint Charles 75015 Paris

Président : Mathieu Descout

Directrice Générale : Mathilde Krieger

COMMISSAIRE AUX COMPTES : **ERNST & YOUNG et Autres**

Nommée pour les six (6) premiers exercices sociaux, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026 aux termes de l'article 34.2 des statuts constitutifs.

DEPOSITAIRE : **CACEIS BANK**

DELEGATAIRE DE LA GESTION COMPTABLE : **FORSTONE**

EXPERT IMMOBILIER : **CUSHMAN & WAKEFIELD EXPERTISE**

OBJECTIF DE GESTION

L'objectif de la Société est de proposer aux Investisseurs Autorisés d'acquérir une participation dans un portefeuille immobilier diversifié et exposé majoritairement dans des actifs et projets immobiliers participant à une dynamique de recyclage urbain responsable et solidaire, situés principalement en France et dans les pays de l'OCDE, et offrant des perspectives de rendement et de valorisation sur la durée de placement recommandée, conformément aux principes énoncés à l'article 4 du Document d'Information* (les « **Actifs Immobiliers** »).

La Société a pour objectif de réaliser une performance annualisée globale de 5 % (nette de frais et commissions supportés directement et indirectement par la Société tels que décrits à l'Article 6) du Document d'Information sur une durée de placement recommandée de huit (8) ans. Cet objectif de gestion n'est pas garanti.

La Société vise également à assurer un objectif extra-financier en cohérence avec le label ISR de renouvellement urbain responsable et solidaire concernant 90 % de l'actif net de la Société.

Cet objectif sera recherché au travers de :

- une sélection d'Actifs Immobiliers essentiellement composés d'immeubles détenus en direct par la Société, de parts ou d'actions de fonds d'investissements alternatifs (FIA) à vocation immobilière, notamment de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) participant au renouvellement urbain et labellisée ISR, de titres de sociétés immobilières ou de parts, actions ou droits de véhicules d'investissement de droit étranger- en France et dans les pays de l'OCDE;
- l'utilisation positive de l'effet de levier des financements externes, dans les conditions précisées aux articles 4.3(d) et 4.3(e) du Document d'Information ; et
- la constitution et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières nécessaire à la gestion de la trésorerie courante, à la liquidité des Parts, sous la forme d'une Poche de Liquidité (tel que ce terme est défini dans le Document d'Information), dans les conditions précisées à l'article 4.3(c) du Document d'Information.

Il est précisé que la Société pourra investir dans des parts ou actions de fonds gérés par la Société de Gestion.

La Société a obtenu le label ISR (Investissement Socialement Responsable) le 02 mars 2021 par l'organisme Afnor Certification. La labellisation ISR vise à formaliser la stratégie ISR et garantir une transparence et une qualité de la gestion ISR pour les investisseurs.

*Désigne le Document d'Information des Investisseurs mis à jour en date du 17 janvier 2023 et au sein duquel sont précisées les règles de fonctionnement et de gestion de la Société, qualifiant d' « autre FIA » au sens de l'article L214-24 III du Code monétaire et financier.

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

La stratégie d'investissement de la Société vise à constituer un portefeuille à vocation immobilière, situé en France ou dans les pays de l'OCDE, essentiellement composé d'actifs immobiliers détenus en direct par la Société, de parts ou actions de FIA immobiliers et en particulier de parts de SCPI, de titres de sociétés immobilières ou de parts, actions ou droits de véhicules d'investissement immobilier de droit étranger, et dont les caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance (« **ESG** ») sont susceptibles d'être améliorées durant la phase de gestion.

En particulier, la stratégie d'investissement de la Société vise à appuyer la mobilisation de l'Etat français pour soutenir la construction de logements, notamment via la transformation de bureaux en logements (loi ELAN, Charte d'engagement « Charte pour la transformation de bureaux en logements en Île-de-France » conclue avec des acteurs majeurs du secteur de l'immobilier et de la finance, dont le Groupe Novaxia, visant la transformation de 500 000 m² de bureaux vides en logements d'ici 2022, appel à manifestation d'intérêt pour transformer des locaux d'activités vacants en logements dans le cadre du Plan d'Investissement Volontaire pour un montant de 1,2 milliard d'euros d'investissement sur 3 ans).

La stratégie de la Poche Immobilière consiste par conséquent à apporter une réponse à la pénurie de logements sur les territoires en tension et à investir dans des Actifs Immobiliers situés principalement en France et dans les pays de l'OCDE, s'inscrivant dans une dynamique de renouvellement urbain responsable et solidaire au bénéfice du plus grand nombre. Par son activité de transformation d'actifs immobiliers obsolètes, tels que des bureaux vacants, des sites industriels abandonnés ou des friches industrielles polluées, la Société crée de nouveaux logements adaptés aux besoins des familles et habitants de zones où l'accès aux logements est de plus en plus difficile et cela sans artificialisation nette des sols.

SITUATION ET ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ

A titre préliminaire, nous vous rappelons que la Société a été constituée le 26 février 2021 et immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Paris le 03 mars 2021 et que l'exercice clos le 31 décembre 2022 est le deuxième exercice social d'une durée de 12 mois allant du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022.

La Société a pour objet, en France et dans les pays de l'OCDE, pour elle-même ou en participation avec des tiers :

- (i) la constitution et la gestion d'un portefeuille à vocation principalement immobilière situé en France et dans les pays de l'OCDE, susceptible d'être composé à la fois d'immeubles, de droits réels immobiliers, de titres de sociétés immobilières, de parts ou d'actions de fonds d'investissements alternatifs (FIA) à vocation immobilière et, notamment, de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), ou de parts, actions ou droits de véhicules d'investissement de droit étranger;
- (ii) la constitution et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières et d'instruments financiers nécessaires pour assurer notamment la gestion de la trésorerie courante et de la liquidité ;
- (iii) toutes opérations financières, mobilières ou immobilières, et toutes formes d'endettement et autres formes de financements accompagnés, le cas échéant, d'instruments financiers de couverture du risque de taux, ainsi que l'octroi de toutes garanties nécessaires au financement ou au refinancement des opérations mentionnées ci-dessus, y compris de toutes sûretés et toutes garanties, se rattachant directement ou indirectement à cet objet, et susceptibles d'en favoriser la réalisation ;
- (iv) d'une manière générale toutes opérations et tous investissements qui ne seraient pas contraires aux conditions d'éligibilité en unités de comptes, telles que prévues par le Code des assurances entrant dans l'objet social susvisé à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

COMMENTAIRE DE GESTION

Novaxia R achève l'année 2022 avec près de **562 M€ de collecte**¹ (au 31/12/2022 depuis sa création) grâce à son référencement chez 9 assureurs. Cette collecte est engagée sur **52 projets consolidés**² dont **15 sous promesse** de recyclage urbain à court, moyen et long terme, permettant ainsi une diversification importante de son portefeuille.

La poche de recyclage à court terme est composée de **28 projets en direct**, situés majoritairement en Île-de-France, avec une **ouverture internationale** sur des projets d'envergure au **Portugal** et au **Luxembourg**. La diversification régionale n'est pas oubliée, Novaxia R détenant des actifs à Toulouse, Bordeaux ou encore à Saint-Herblain (en périphérie de Nantes) et à Beausoleil, dans l'unité urbaine de Menton-Monaco.

La poche de recyclage à long terme est quant à elle investie dans **Novaxia NEO**, la SCPI innovante et résiliente en matière de recyclage urbain (gérée par Novaxia Investissement) qui génère des revenus locatifs sur **31 actifs**³ pouvant être transformés à terme.

La performance⁴ 2022 nette de frais de gestion de **Novaxia R** s'établit à **5,04 %** pour la **part A** et **5,96 %** pour la **part I**. L'objectif⁵ de performance de **5 % net de frais** est donc une nouvelle fois atteint.

Cette performance⁴ provient à la fois des hausses de valeur des actifs immobiliers qui résultent de **l'avancement des projets de transformation** (acquisition, dépôt, obtention et purge de permis de construire et avancée de travaux et de commercialisation), ainsi que des **revenus locatifs** perçus. Ces revenus locatifs sont générés par l'investissement dans la SCPI **Novaxia NEO** et par les actifs immobiliers détenus en direct pendant la période d'obtention des autorisations administratives préalable au recyclage en immobilier résidentiel.

Novaxia R, fonds solidaire et responsable, développe **8.036**⁶ logements en projet, dont **667 logements sociaux**⁶ qui devraient générer **52.976 m² de pleine terre**⁷. **Novaxia R** a alloué **5 %** de sa collecte à une foncière solidaire qui a réalisé son premier investissement d'un immeuble situé dans le 15^{ème} arrondissement de Paris et a mis à disposition **20 logements** au **personnel soignant de l'AP-HP** afin que ces derniers puissent se loger à proximité de leur lieu de travail et à un loyer solidaire.

Le Comité Stratégique s'est tenu le 15 décembre 2022 et nous avons eu le plaisir de présenter l'évolution du portefeuille d'actifs, la stratégie ainsi que les perspectives d'avenir.

Mathieu Descout et Mathilde Krieger
Président et Directrice Générale
Novaxia Investissement

1. Source : Novaxia Investissement, au 31/12/2022.
2. Actifs en direct + quote-part Novaxia NEO
3. Source : Bulletin d'information de Novaxia NEO au 31/12/2022.
4. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Performances brutes de frais de contrat d'assurance.
5. Objectif non garanti donné à titre indicatif et lissé dans le temps sur la durée recommandée de 8 ans.
6. Actifs en direct
7. Actifs en direct + quote-part Novaxia NEO.

L'essentiel du Fonds

AVRIL 2022	JUIN 2022	JUILLET 2022	OCTOBRE 2022
Première acquisition en région de Novaxia R	Première acquisition à l'étranger de Novaxia R avec Lisbonne – Factory	Seconde acquisition à l'étranger de Novaxia R avec Luxembourg – Rue des Mines	Novaxia R dépasse les 500 M€ d'encours sous gestion

<p>PARTS A</p> <p>5,04 %</p> <p>PERFORMANCE DEPUIS LE 01/01/2022</p>	<p>PARTS I</p> <p>5,96 %</p> <p>PERFORMANCE DEPUIS LE 01/01/2022</p>	<p>589 M€</p> <p>D'ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR)</p>
<p>52</p> <p>ACTIFS IMMOBILIERS CONSOLIDÉS*</p>	<p>8 036</p> <p>LOGEMENTS EN PROJET (hors promesses)</p>	
<p>5 391 802</p> <p>PARTS EN CIRCULATION</p>	<p>AUCUNE DEMANDE DE RETRAIT, NI DE PART EN ATTENTE DE RETRAIT</p>	

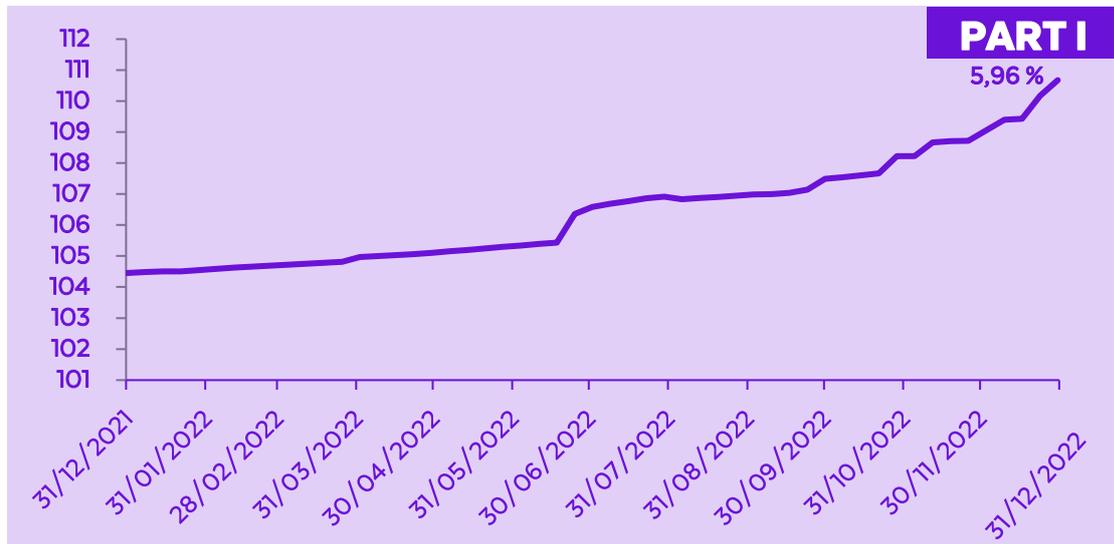
(1) Part A : FR0014002KE1 Réservee aux sociétés ou compagnies d'assurance et mutuelles. Montant minimum de souscription initiale : 100 000 €

(2) Part I : FR0014002KD3 Réservee aux clients professionnels. Montant minimum de souscription initiale : 1 000 000 €

Évolution de la performance

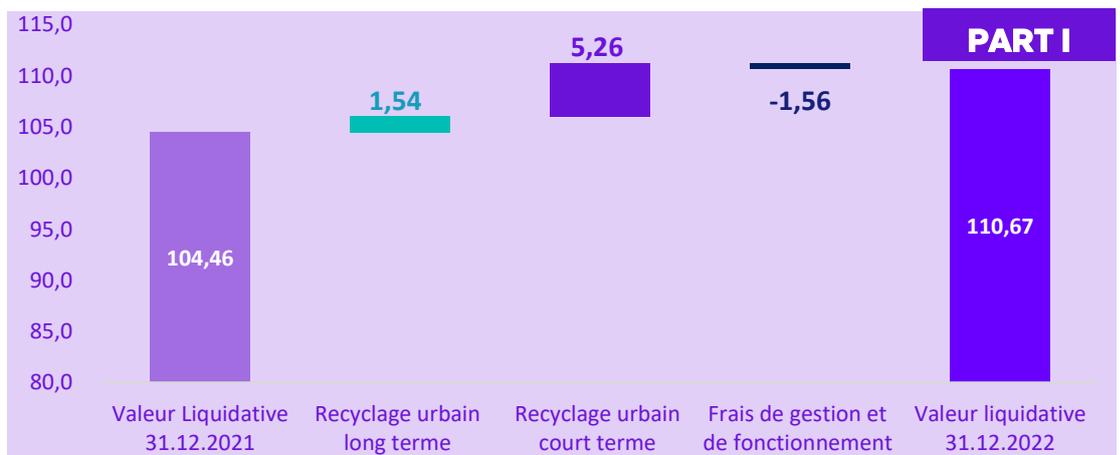
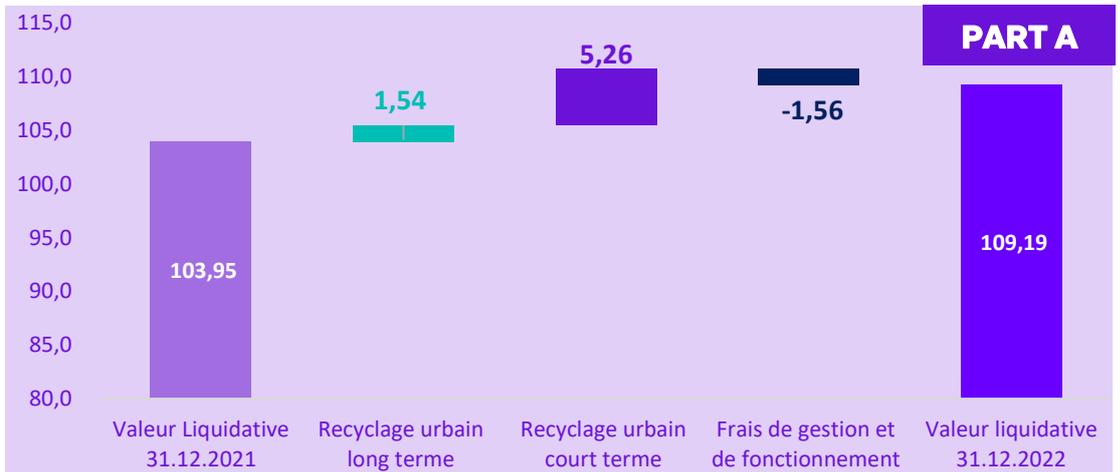
Novaxia R termine l'année 2022 avec une valeur liquidative de :

- 109,19 € et une performance nette de 5,04 % sur la part A soit 5,06 % en performance annualisée
- 110,67 € et une performance nette de 5,96 % sur la part I soit 5,91 % en performance annualisée



Contribution à la performance

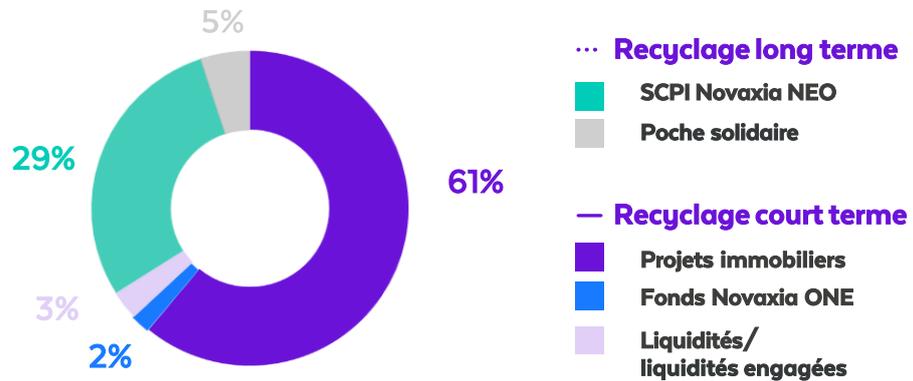
31/12/2022	Part A	Part I
Recyclage urbain long terme	1,48 %	5,04 %
Recyclage urbain court terme	5,06 %	1,47 %
Investissements solidaires	0,00 %	0,00 %
Performance 2022 brute	6,54 %	6,51 %
Frais de fonctionnement	-1,50 %	-0,55 %
Performance 2022 nette	5,04 %	5,96 %



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

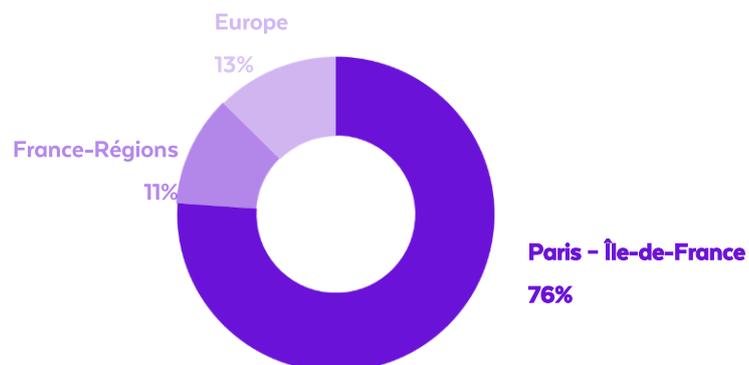
Allocation du Fonds

La totalité des fonds collectés a été engagée. La partie long terme a été investie dans Novaxia NEO et dans la poche Solid'R représentant ainsi au total 34 % du patrimoine de Novaxia R. L'allocation court terme atteint 66 % du patrimoine de Novaxia R en cette fin d'année 2022 et se décompose en : 63 % de projets de recyclage urbain et 3 % de liquidités.



Allocation géographique

Les projets sont majoritairement/essentiellement situés en Île de France. Néanmoins, Novaxia R maintient sa diversification en Régions et en Europe représentant près de 25 % de son patrimoine immobilier en cette fin d'année 2022.



Investissements

Au 31 décembre 2022, le Fonds détient des actions ou parts dans des sociétés ayant des projets immobiliers conformes à son objet et à ses intérêts :

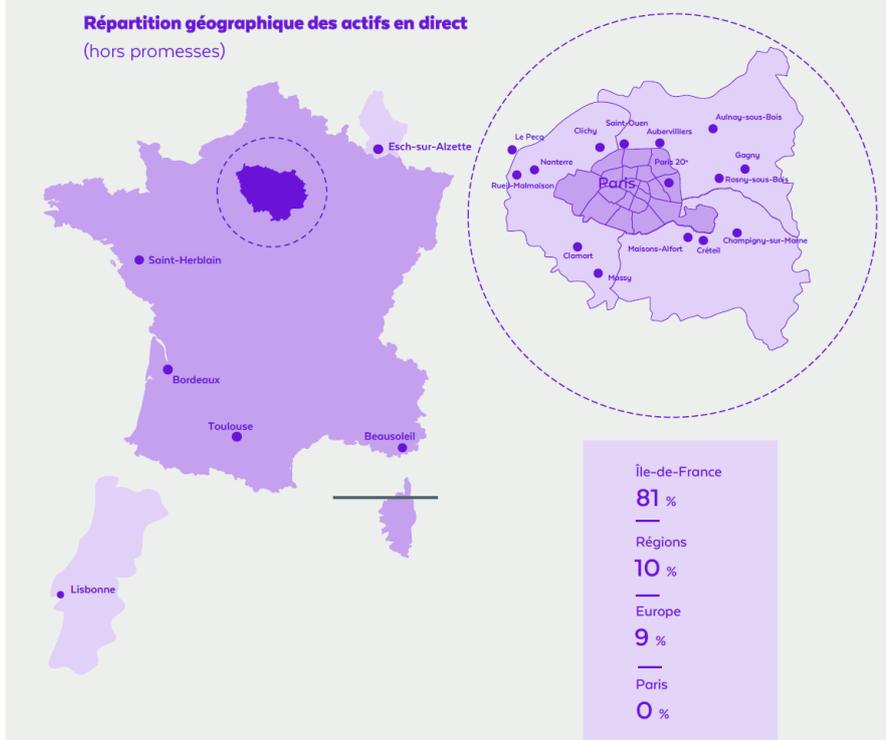
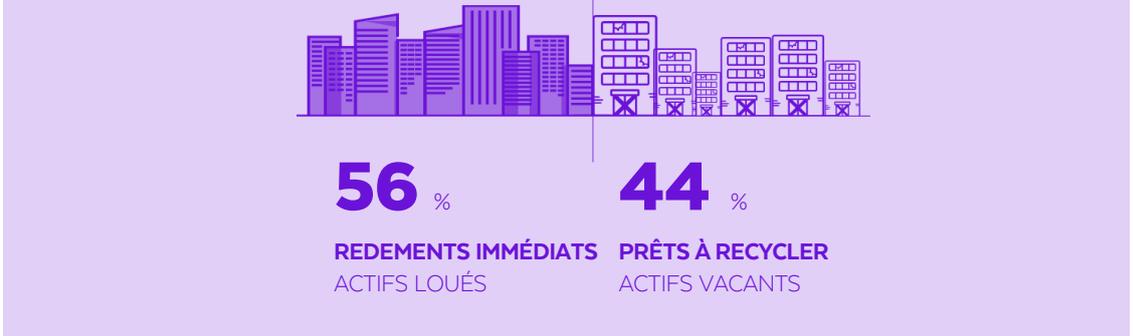
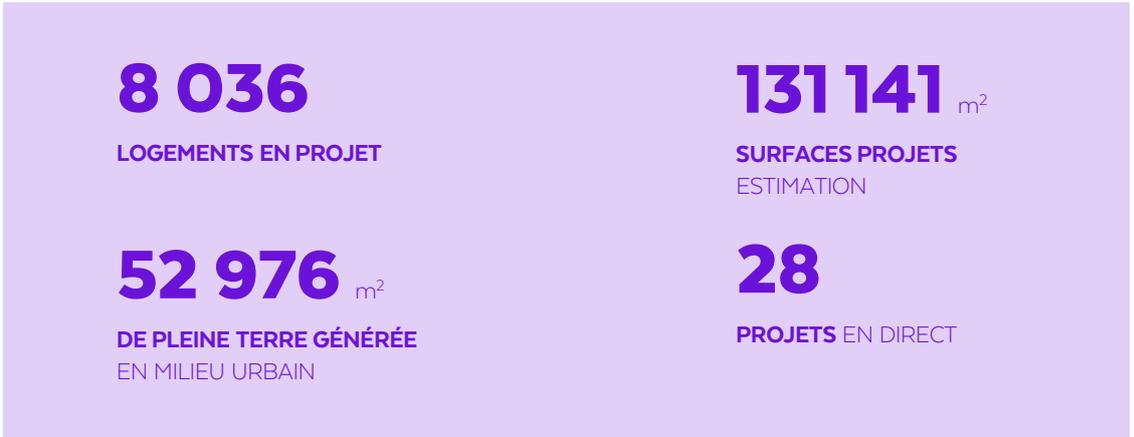
DÉNOMINATION SOCIALE	LOCALISATION	% DE DÉTENTION EN CAPITAL DU FONDS
SAS MAISONS ALFORT 84 REPUBLIQUE	MAISONS ALFORT	100%
SAS NOVAXIA R IMMO 1	PARIS	100%
SCCV CLICHY 30 MOZART	CLICHY	99,99%
SCCV MASSY PATTERSON	MASSY	99,99%
SCCV NOVAXIA CHAMPIGNY SUR MARNE	CHAMPIGNY SUR MARNE	99,99%
SCCV RUE DES RIGOLES	PARIS	99,99%
SCCV SAINT-HERBLAIN ALLENDE CARTIER	SAINT-HERBLAIN	99,99%
SCI AUBERVILLIERS JEAN JAURES	AUBERVILLIERS	99,99%
SCCV 57-59 RUE HENRI	PARIS	99,99%
SCI VILLENAVE-D'ORNON RUE BLAISE CENDRARS	VILLENAVE-D'ORNON	99,99%
SCCV ISSY LES MOULINEAUX - EBOUE	ISSY LES MOULINEAUX	99,99%
SCCV VILLENAVE-D'ORNON-CENDRARS	VILLENAVE-D'ORNON	99,99%
SAS CLICHY DUMUR	CLICHY	99,99%
NOVAXIA SOLID'R	PARIS	100%
SCCV BEAUSOLEIL - IMPASSE DES GARAGES	PARIS	99,99%
SCCV DDIF Aubervilliers	AUBERVILLIERS	49,99%
SAS TOULOUSE DELACOURTIE	TOULOUSE	100%
LE PECQ - ROUTE DE SARTROUVILLE SAS	LE PECQ	100%
SAS VARIATIS	NANTERRE	99,99%
SAS ROSNY-SOUS-BOIS - RUE DE ROME	ROSNY-SOUS-BOIS	100%
SAS CLAMART - RUE DE LA DIVISION LECLERC	CLAMART	100%
SAS BORDEAUX - RUE HOCHÉ	BORDEAUX	100%
SCCV LE PECQ - ROUTE DE SARTROUVILLE	NA	99,99%
SAS AUBERVILLIERS-15 RUE MARCEL CARNE	AUBERVILLIERS	100%

DÉNOMINATION SOCIALE	LOCALISATION	% DE DÉTENTION EN CAPITAL DU FONDS
SAS AUBERVILLIERS-20 RUE MARCEL CARNE	AUBERVILLIERS	100%
SCCV RIS-ORANGIS - LIBÉRATION	NA	99,99%
SAS RIS-ORANGIS - LIBÉRATION	RIS-ORANGIS	100%
SAS TOULOUSE PORTE D'ESPAGNE	TOULOUSE	100%
SAS ARGENTEUIL -50 RUE DE LA FOSSE AUX LOUPS	ARGENTEUIL	99,99%
SAS AULNAY-20-42 RUE BLAISE PASCAL	AULNAY	99,99%
SAS AUBERVILLIERS RUE SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	100%
SAS BAGNEUX - AVENUE DE GARLANDE	BAGNEUX	100%
SAS CLICHY-74-76 RUE VILLENEUVE	CLICHY	100%
SAS CLICHY-LA-GARENNE-34 RUE MOZART	CLICHY	100%
SAS CRETEIL-2 RUE ANDRE BOULLE	CRETEIL	100%
SAS PUTEAUX-3 QUAI DION BOUTON	PUTEAUX	100%
SAS AUBERVILLIERS-60-72 BD FELIX FAURE	AUBERVILLIERS	100%
SAS RUEIL EMPEREUR	RUEIL-MALMAISON	100%
SAS AUBERVILLIERS RUE DU PORT	AUBERVILLIERS	100%
SAS GAGNY-RUE D'ALSACE LORRAINE	GAGNY	100%
SAS CLICHY MOZART 12	CLICHY	100%
SAS AUBERVILLIERS-30 RUE DU LANDY	AUBERVILLIERS	100%
SAS AUBERVILLIERS-2 RUE ANDRE KARMAN	AUBERVILLIERS	100%
SAS CLICHY-68-72 RUE VILLENEUVE	CLICHY	100%
SAS MAISONS ALFORT-176 RUE JEAN JAURES	MAISONS-ALFORT	100%
SAS NOVAXIA R IMMO 24	NA	100%
SAS NOVAXIA R IMMO 25	NA	100%
SAS NOVAXIA R IMMO 26	NA	100%

DÉNOMINATION SOCIALE	LOCALISATION	% DE DÉTENTION EN CAPITAL DU FONDS
SAS NOVAXIA R IMMO 27	NA	100%
SAS NOVAXIA R IMMO 28	NA	100%
SAS NOVAXIA R IMMO 29	NA	100%
SAS NOVAXIA R IMMO 30	NA	100%
SAS NOVAXIA R IMMO 31	NA	100%
SAS NOVAXIA R IMMO 32	NA	100%
SAS CLICHY - D'ESTIENNES D'ORVES	CLICHY	99,99%
SAS CLICHY DUREUIL	CLICHY	100%
LDA NOVAXIA REAL ESTATE UNIPESOAL	LISBONNE	100%
SAS AUBERVILLIERS PILIER	AUBERVILLIERS	99,50%
SCCV SAINT OUEN DIEUMEGARD	SAINT-OUEN	49%
SAS ISSY LES MOULINEAUX - EBOUE	NA	100%
SCCV NANTERRE - VARIATIS	NA	100%
ESCH TELEDUS HOLDCO	ESCH-SUR-ALZETTE (LUXEMBOURG)	48%
SCCV NOVAXIA R 12	NA	99,99%

Actifs immobiliers

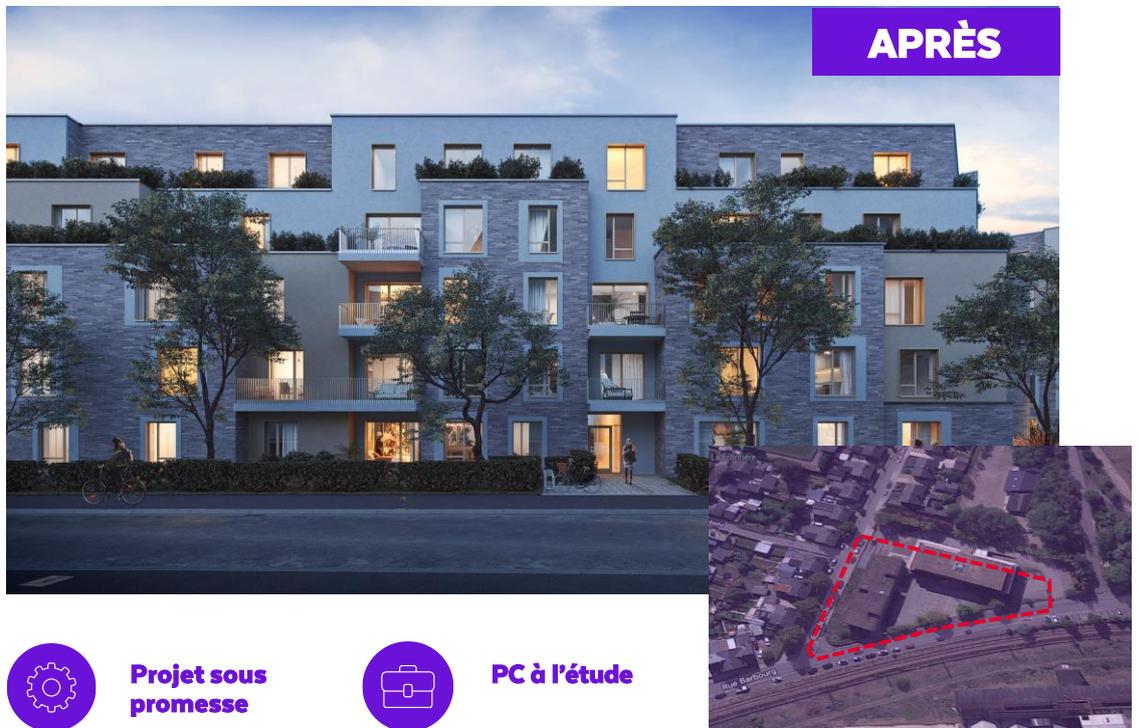
Direct



Recyclage
court terme

Sup'R actif

Luxembourg Rue des Mines



**Projet sous
promesse**



PC à l'étude



**PC en cours
d'obtention**



**Travaux et
commercialisation
en cours**

Localisation de l'actif à Esch-sur Alzette



CRÉATION DE LOGEMENTS ENVISAGÉE

116

PRIX D'ACQUISITION (HD)*

21 263 000 €

TRI CIBLE

10 -15 %

DATE D'ACQUISITION

Juillet 2022

DATE DE LIVRAISON PRÉVISIONNELLE

Décembre 2025

RECYCLAGE DE LOCAUX TERTIAIRE EN LOGEMENTS À ESCH-SUR-ALZETTE, LUXEMBOURG

DANS LA STRATÉGIE NOVAXIA R

- Transformation d'un site tertiaire en 7.000 m² de logements
- Projet sans artificialisation des sols et régénérant de la pleine terre
- Acquisition réalisée en copromotion avec Capelli

POURQUOI C'EST NOVAXIA R ?

Situé à 14 minutes de la gare de Esch-sur-Alzette, le projet prévoit la transformation d'un ensemble immobilier de bureaux en 116 lots de logements.

*Hors droits et frais de notaire.

Sources données : Novaxia Investissement, 12/2022

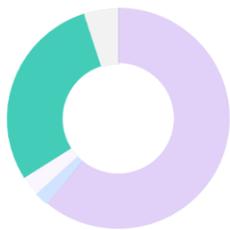
Ces données sont exprimées à la date du présent rapport.

Les investissements réalisés par Novaxia R ne préjugent pas des performances futures.

Recyclage
long terme

Novaxia NEO

Dans l'R



29

%

RECYCLAGE LONG TERME

SCPI Novaxia NEO

Le Fonds est investi dans Novaxia NEO, la SCPI au patrimoine réversible qui envisage le recyclage urbain de ses actifs sur le long terme.

126

LOCATAIRES

243 000 m²

DE SURFACE TOTALE

6,33 %

Taux de distribution 2022

6,93 %

TRI

Evaluation ESG moyenne
pondérée du portefeuille

47

SUR

100

+6

VS MOYENNE DES
EVALUATIONS
INITIALES



Situation locative

126

LOCATAIRES

4,8 ANS

DURÉE MOYENNE DES
BAUX RESTANT À COUVRIR

6 329 671 €

DE LOYERS ENCAISSÉS CE TRIMESTRE

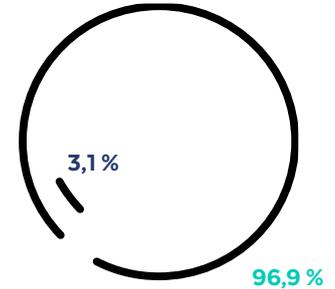
99,5 %

TAUX D'ENCAISSEMENT
DES LOYERS (TEL)

Taux d'occupation physique (TOP)

En détails :

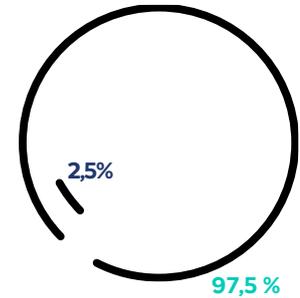
- Surfaces louées
- Surfaces à relouer*
- Franchise de loyer



Taux d'occupation financier (TOF)

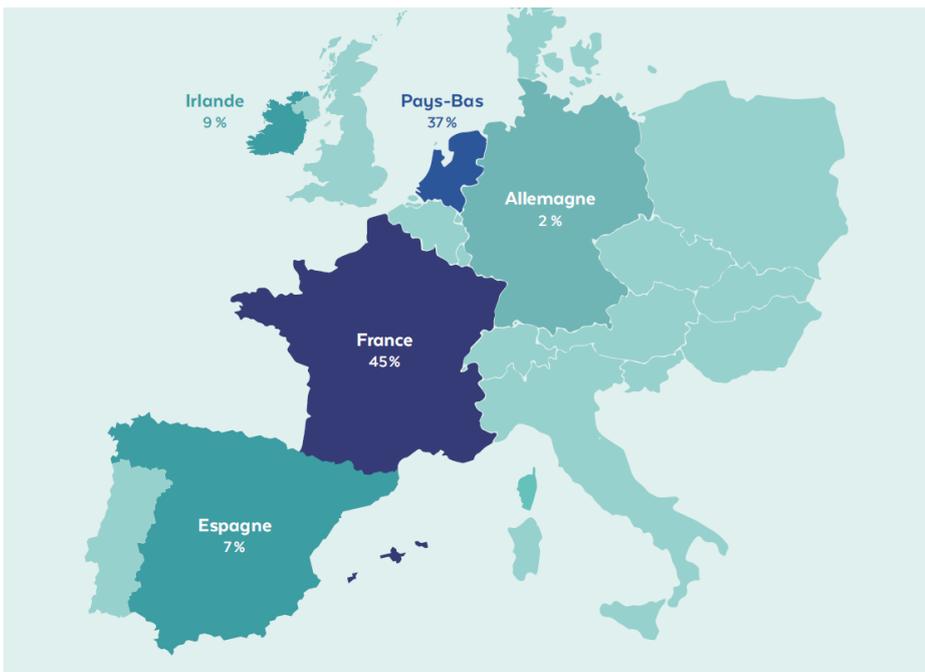
En détails :

- Surfaces louées
- Surfaces à relouer*
- Franchise de loyer



*aux surfaces vacantes

Novaxia NEO en France et à l'international



Répartition par secteurs d'activité



96 %

BUREAUX



2 %

HÔTEL



2 %

ACTIVITÉ

Présentation d'un actif emblématique de Novaxia NEO

Immeuble de bureaux
situé à Rueil-Malmaison



Ces données sont exprimées au moment de l'acquisition. Les investissements réalisés par Novaxia NEO ne préjugent pas des performances futures.

Évaluation ESG pré-audit par notre prestataire technique

46
SUR
100

LOCALISATION

Rueil-Malmaison, France

DATE D'ACQUISITION

Juillet 2022

POSITION

Immeuble de bureaux

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

100 %

DURÉE MOYENNE DES BAUX RESTANT À COURIR

6,42 ans

PRIX À L'ACQUISITION

35.730.000 €

RENDEMENT À L'ACQUISITION

8,07 % NIY*

LOCATAIRE

SOLETANCHE FREYSSINET

*Hors droits et frais de notaire

*Net initial yield

Pour consulter le rapport annuel de la SCPI Novaxia NEO ainsi que le dernier bulletin trimestriel, rendez-vous sur la page de Novaxia NEO sur le site internet :

novaxia-invest.fr

Dans la stratégie de Novaxia NEO

- Emplacement mixte
- Métropolisation soutenue

Pourquoi c'est Novaxia NEO ?

Idéalement situé à Versailles, l'immeuble profite d'un quartier mixte offrant de nombreuses commodités. Bien qu'offrant des surfaces de bureau, l'actif s'insère dans un ensemble important résidentiel composé de plus de 1 000 lots.

L'immeuble bénéficie d'une excellente accessibilité via les autoroutes A13 et A86 et les transports en commun (RER C, Transilien – lignes N et U), permettant de rejoindre aisément Paris.

#2

Perspectives

d'avenir

& évolution prévisible
de la Société

La Société concentrera son activité sur la gestion de ses participations existantes et examinera avec attention toute autre possibilité d'investissement soit directement à titre accessoire soit indirectement via des participations dans des sociétés.

La société de gestion reste attentive aux conséquences du contexte géopolitique sur les chaînes d'approvisionnement et sur le prix des matières premières.

#3

Évènements importants

survenus au cours de
l'exercice écoulé

1. COMMERCIALISATION DES PARTS SOCIALES DE LA SOCIÉTÉ À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

À l'issue des souscriptions de parts intervenues au cours de l'exercice écoulé, le capital social de la Société était détenu au 31 décembre 2022 comme suit :

ASSOCIÉ	NOMBRE ET NATURE DES PARTS SOCIALES DETENUES
NOVAXIA INVESTISSEMENT 45 RUE SAINT CHARLES 75015 Paris 802 346 551 R.C.S. PARIS	99 PARTS B
NOVAXIA 45 RUE SAINT CHARLES 75015 Paris 495 081 051 R.C.S. PARIS	1 PART B
SURAVENIR B 103, 232, RUE GÉNÉRAL PAULET 29802 BREST 330 033 127 R.C.S. BREST	2 869 411,6038 PARTS A
GENERALIE VIE 2, RUE PILLET-WILL 75009 Paris 602 062 481 R.C.S. PARIS	846 029,0684 PARTS A
SPIRICA 16-18 BOULEVARD DE VAUGIRARD 75015 Paris 487 739 963 R.C.S. PARIS	680 645,5237 PARTS A
SWISSLIFE ASSURANCE ET PATRIMOINE 7 RUE BELGRAND 92300 LEVALLOIS PERRET 341 785 632 R.C.S. NANTERRE	393 623,1265 PARTS A
APICIL EPARGNE 38, FANÇOIS PEISSEL 69300 CALUIRE ET CUIRE 440 839 942 R.C.S. LYON	178 284,7595 PARTS A
PREPAR-VIE 33 PLACE RONDE 92800 PUTEAUX 323 087 379 R.C.S. NANTERRE	126 795,9560 PARTS A
TUTELAIRE 45 RUE EUGÈNE OUDINÉ 75013 PARIS 775 682 164 R.C.S. PARIS	95 476,7320 PARTS I
CNAVPL 102 RUE DE MIROMESNIL 75008 PARIS 775 670 516 R.C.S. PARIS	94 023,6058 PARTS I
LA MONDIALE PARTENAIRE 14-16 BOULEVARD MALESHERBES 75008 Paris 313 689 713 R.C.S. PARIS	84 859,2105 PARTS A
CNP ASSURANCES 4 PRO CŒUR DE VILLE 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX 341 737 062 R.C.S. NANTERRE	11 511,0176 PARTS A
AGEAS FRANCES TOUR EMBLEM, 7 ALLÉE DE L'ARCHE 92400 COURBEVOIE 352 191 167 R.C.S. PARIS	11 041,1032 PARTS A
TOTAL	PARTS A : 5 202 201,3692 PARTS PARTS B : 100 PARTS PARTS I : 189 500,3378

2. ACQUISITIONS & PROJETS D'ACQUISITION D'ACTIFS IMMOBILIERS À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

- **Signature d'un acte d'acquisition pour un actif situé à :**

- Massy le 01/02/2022
- Saint-Ouen le 18/03/2022
- Clichy le 31/03/2022
- Aubervilliers le 13/04/2022
- Saint-Herblain le 13/04/2022
- Nanterre le 22/04/2022
- Nanterre le 22/04/2022
- Aubervilliers le 20/05/2022
- Le Pecq le 13/06/2022
- Lisbonne le 14/06/2022
- Toulouse le 21/06/2022
- Rosny-sous-Bois le 24/06/2022
- Clichy le 29/06/2022
- Toulouse le 30/06/2022
- Luxembourg le 22/07/2022
- Clamart le 30/09/2022
- Beausoleil le 07/10/2022
- Bordeaux le 20/10/2022
- Rueil-Malmaison le 30/11/2022
- Gagny le 15/12/2022
- Clichy le 20/12/2022
- Créteil le 21/12/2022
- Aubervilliers le 21/12/2022
- Aubervilliers le 29/12/2022

- **Signature d'une promesse d'acquisition pour un actif situé à :**

- Nanterre le 30/06/2022
- Aubervilliers le 30/06/2022
- Aubervilliers le 30/06/2022
- Aubervilliers le 30/06/2022
- Aubervilliers le 27/07/2022
- Aubervilliers le 27/07/2022
- Aubervilliers le 27/07/2022
- Puteaux le 03/11/2022
- Clichy le 20/12/2022

3. MODIFICATION DES STATUTS

Par décision du Gérant en date du 30 novembre 2022, il a été décidé, en application de l'article 5 des statuts, de transférer le siège social de la Société, du 1-3 rue des Italiens - 75009 PARIS au 45 rue Saint Charles - 75015 PARIS. L'entête et l'article 5 des statuts ont été modifiés corrélativement.

Évènement

important

survenu

depuis la clôture de
l'exercice écoulé

Aucun évènement important, depuis la clôture de l'exercice écoulé, ne semble devoir être évoqué dans le cadre du présent rapport.

Changement
substantiel
intervenu
au cours de
l'exercice écoulé

Aucun changement substantiel, survenu au cours de l'exercice écoulé, ne semble devoir être évoqué dans le cadre du présent rapport.

Informations
sur les critères

sociaux,

environnementaux

& qualité de gouvernance

R comme... Responsable

Novaxia R est doublement labellisé :

- **Label ISR**, notamment pour sa démarche environnementale
- **Label Finansol**, notamment pour sa démarche sociale

Les labels ne garantissent pas la performance du fonds.

Novaxia R vise à répondre à la pénurie de logements et à développer l'urbanisme transitoire pour valoriser la vacance et rendre accessible des espaces en cœur de ville à des acteurs à fort impact social et culturel.

Nos engagements en faveur de la préservation de l'environnement et de la solidarité ont été labellisés ISR, notamment en limitant la bétonisation des sols. Le Label Finansol permet de distinguer les produits d'épargne solidaires des autres produits d'épargne.

Novaxia R est un produit classifié « article 9 » par Novaxia Investissement dans le cadre du règlement Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR).

R dans l'air du temps

8 036

LOGEMENTS EN PROJET
EN PRÉSERVANT 100%
DES ESPACES NATURELS

667

LOGEMENTS SOCIAUX

R pour la terre

52 976m²

DE PLEINE TERRE
GÉNÉRÉE EN MILIEU
URBAIN

14 %

**DE PROJETS DE
RÉHABILITATION**
D'UN ACTIF EXISTANT (totale ou partielle)

Actifs en direct + quote-part Novaxia Neo

R comme...

Solid'R

L'occupation temporaire c'est quoi ?

Lors de la phase de vacance de l'actif, entre l'acquisition et le début des travaux, la surface est inexploitée, dévalorisée. En développant l'occupation temporaire des actifs, le Fonds permet de redonner vie à ces lieux idéalement situés. Ainsi c'est la possibilité d'offrir temporairement des espaces de choix aux acteurs de l'économie sociale et solidaire.

Exemple d'une occupation temporaire **Novaxia** | **R**



Réalisée

Aide alimentaire - l'Armée du Salut

L'atelier rue des Rigoles - Paris 20^e

L'atelier rue des Rigoles a été mis à disposition à l'Armée du Salut pour une **occupation temporaire**. L'Armée du Salut accompagne les personnes en situation de **précarité** à la fois à travers des actions **d'aide d'urgence** et sur le **long terme** (hébergement, formations de bénévoles, distributions alimentaire).

Chiffres consolidés

8 036*

Logements en projet

dont

667*

Logements sociaux

139**

heures d'insertion professionnelle réalisées

*Actifs en direct + quote-part Novaxia Neo

**Actifs en direct + quote-part Novaxia Neo et Novaxia One

5% investis dans la foncière Solid'R

Novaxia R a investi dans une **foncière solidaire** à hauteur de **30 M€**. Agréée ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale), elle vise à **pérenniser** des **acteurs à impact** en leur proposant d'accéder à du **foncier** en cœur de ville pour un **loyer décoté**.

En octobre 2022, la foncière a fait l'acquisition d'un **immeuble** situé dans le **15^e arrondissement de Paris** afin de mettre à disposition **20 logements** au **personnel soignant de l'AP-HP** afin qu'ils puissent se loger à proximité de leur lieu de travail et à un **loyer solidaire**.

Habitat et Humanisme

Novaxia R a également investi dans la foncière **d'Habitat et Humanisme** qui a pour objectif la **construction, l'acquisition** et la **rénovation** de logements destinés aux **personnes en difficulté**.

#7

Présentation des
comptes annuels
& résultats de la Société

Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation retenues pour l'établissement des comptes annuels sont conformes à la réglementation en vigueur.

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ont ainsi été établis conformément aux dispositions du Plan Comptable Général, règlement n°2016-07 de l'ANC et aux principes comptables généralement admis en France. L'exercice clos le 31 décembre 2022 est le deuxième exercice social de la Société d'une durée de 12 mois. Durant cet exercice, la Société n'a pas réalisé de chiffre d'affaires. Le total des produits d'exploitation est de 3 980 221 € contre 1 530 409 € au titre de l'exercice précédent.

Résultat de la Société

- 2 712 510 €

RÉSULTAT D'EXPLOITATION

10 006 419 €

RÉSULTAT FINANCIER

7 293 909 €

RÉSULTATS AVANT IMPÔTS

7 191 909 €

BÉNÉFICE

Charges d'exploitation

6 670 698 €

CHARGES EXTERNES

0 €

DOTATIONS AUX PROVISIONS SUR
ACTIF CIRCULANT

22 031 €

DOTATION AUX AMORTISSEMENTS
SUR IMMOBILISATION

0 €

IMPÔTS TAXES ET
VERSEMENTS ASSIMILÉS

2 €

AUTRES CHARGES

Informations
liées aux
dépenses non
déductibles

aux activités
dangereuses & de
recherche et de
développement

DÉPENSES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions de l'article 223 *quater* et 223 *quinquies* du Code général des impôts, nous vous demandons enfin d'approuver qu'il n'y a pas eu de dépenses et charges visées à l'article 39-4 dudit code.

INFORMATIONS LIÉES À UNE ACTIVITÉ DANGEREUSE

Néant.

ACTIVITÉ EN MATIÈRE DE RECHERCHE & DE DÉVELOPPEMENT

Au cours de l'exercice écoulé, la Société n'a engagé aucune dépense de recherche et de développement.

Informations
sur les délais
de paiement

des fournisseurs &
des clients

Informations

En application des dispositions du Code de commerce, nous vous indiquons la décomposition, conformément aux modèles établis par l'arrêté du 20 mars 2017 des délais de paiement de nos fournisseurs et clients au 31 décembre 2022, faisant apparaître :

- les factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu,
- les factures reçues et émises ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice.

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

	Article D.441-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I, - 2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour <i>(indicatif)</i>	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour <i>(indicatif)</i>	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées						19						0
Montant total des factures concernées H.T.		-6 282 175	56 523	44 619	28 232	-6 152 801		0	0	0	0	0
Pourcentage du montant total des achats H.T. de l'exercice						0,0%						
Pourcentage du chiffre d'affaires H.T. de l'exercice								0%	0%	0%	0%	0%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des lettres et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre des factures exclues						0						0
Montant total des factures exclues						0						0
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 441-6 ou article L 443-1 du code de commerce)												
Délais de paiement de	=	Délais contractuels : Article L441-6/Article L443-1					=	Délais contractuels : Article L441-6/Article L443-1				
utilisés pour le calcul des retards de paiement	=	Délais légaux : Article L441-6/Article L443-1					=	Délais légaux : Article L441-6/Article L443-1				

#10

Tableau des
résultats
financiers
de la Société

Résultat des 5 derniers exercices

Nous vous rappelons que l'exercice clos le 31 décembre 2022 est le deuxième exercice social depuis l'immatriculation de la Société.

	31/12/2022	31/12/2021
CAPITAL FIN EXERCICE		
Capital Social	5 462 848,00	1 875 968,57
Nbre des actions ordinaires existantes	5 462 847,7435	1 875 968,57
Nbre des actions à dividende prioritaire	0,0000	-
Nbre maximal d'actions futures à créer	0,0000	-
- par conversion obligation	0,0000	-
- par exercice de droit de souscription	0,0000	-
OPERATON ET RESULTAT		
Chiffre d'affaires HT	0,00	-
Résultat avant impôts, participations des salariés et dotations amort. & provisions	7 748 807,83	813 515,08
Impôts sur les bénéfices		
Participation salariés		
Résultat après impôts, participation et dotation aux amortissements & provisions	7 191 908,54	788 487,57
Résultat distribué		

Proposition
d'affectation
du résultat de
l'exercice

& rappel des
dividendes distribués

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître un bénéfice de 7 191 909 €.

Nous vous proposons également de bien vouloir approuver l'affectation suivante :

ORIGINE	AFFECTATION
RÉSULTAT	AU POSTE « REPORT À NOUVEAU »
7 191 909 €	7 191 909 €
REPORT À NOUVEAU	PORTÉ AINSI À UN MONTANT DE
788 488 €	7 980 397 €

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société seraient de **578 183 490 €**.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, nous vous rappelons qu'il n'a été procédé à aucune distribution de dividendes depuis l'immatriculation de la Société

Prise de
participation,
activité des
filiales

& régularisation des
participations
croisées (le cas
échéant)

La Société a pris les participations et le contrôle des sociétés suivantes au cours de l'exercice écoulé :

SCCV ISSY LES MOULINEAUX - EBOUE

À hauteur de 99,99 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint-Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 908 226 186 R.C.S. Paris.

SCCV VILLENAVE-D'ORNON-CENDRARS

À hauteur de 99,99 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint-Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 908 568 686 R.C.S. Paris.

LE PECQ - ROUTE DE SARTROUVILLE SAS

À hauteur de 100 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint-Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 912 494 143 R.C.S. Paris.

SAS VARIATIS

À hauteur de 99,99 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint-Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 910 991 025 R.C.S. Paris.

SAS ROSNY-SOUS-BOIS - RUE DE ROME

À hauteur de 100 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint-Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 912 444 262 R.C.S. Paris.

SAS CLAMART - RUE DE LA DIVISION LECLERC

À hauteur de 100 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint-Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 912 444 569 R.C.S. Paris.

SAS BORDEAUX - RUE HOCHÉ

À hauteur de 100 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint-Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 912 444 650 R.C.S. Paris.

SAS AUBERVILLIERS-15 RUE MARCEL CARNE

À hauteur de 100 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint-Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 912 444 742 R.C.S. Paris.

SAS AUBERVILLIERS-20 RUE MARCEL CARNE

À hauteur de 100 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint-Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 914 535 075 R.C.S. Paris.

SCCV LE PECQ - ROUTE DE SARTROUVILLE

À hauteur de 99,99 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint-Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 908 595 499 R.C.S. Paris.

SAS RIS-ORANGIS - LIBÉRATION

À hauteur de 100 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint-Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 915 054 274 R.C.S. Paris.

SAS TOULOUSE PORTE D'ESPAGNE

À hauteur de 100 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint-Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 910 991 116 R.C.S. Paris.

SAS ARGENTEUIL-50 RUE DE LA FOSSE AUX LOUPS

À hauteur de 99,99 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint-Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 917 625 055 R.C.S. Paris.

SAS AULNAY-20-42 RUE BLAISE PASCAL

À hauteur de 99,99 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint-Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 917 420 226 R.C.S. Paris.

SAS AUBERVILLIERS RUE SAINT-DENIS

À hauteur de 100 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint-Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 914 537 998 R.C.S. Paris.

SAS BAGNEUX - AVENUE DE GARLANDE

À hauteur de 100 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint-Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 914 537 808 R.C.S. Paris.

SAS CLICHY-74-76 RUE VILLENEUVE

À hauteur de 100 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint-Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 917 627 465 R.C.S. Paris.

SAS CLICHY-LA-GARENNE-34 RUE MOZART

À hauteur de 100 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint-Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 917 666 141 R.C.S. Paris.

SAS CRETEIL-2 RUE ANDRE BOULLE

À hauteur de 100 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint-Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 917 666 208 R.C.S. Paris.

SAS PUTEAUX-3 QUAI DION BOUTON

À hauteur de 100 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint-Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 917 666 307 R.C.S. Paris.

SAS AUBERVILLIERS-60-72 BD FELIX FAURE

À hauteur de 100 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint-Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 917 666 364 R.C.S. Paris.

SAS RUEIL EMPEREUR

À hauteur de 100 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint-Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 915 385 272 R.C.S. Paris.

SAS AUBERVILLIERS RUE DU PORT

À hauteur de 100 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint-Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 915 389 480 R.C.S. Paris.

SAS GAGNY-RUE D'ALSACE LORRAINE

À hauteur de 100 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint-Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 915 389 860 R.C.S. Paris.

SAS CLICHY MOZART 12

À hauteur de 100 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint-Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 917 417 586 R.C.S. Paris.

SAS AUBERVILLIERS-30 RUE DU LANDY

À hauteur de 100 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint-Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 917 417 925 R.C.S. Paris.

SAS AUBERVILLIERS-2 RUE ANDRE KARMAN

À hauteur de 100 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint-Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 917 881 245 R.C.S. Paris.

SAS CLICHY-68-72 RUE VILLENEUVE

À hauteur de 100 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint-Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 917 881 500 R.C.S. Paris.

SAS MAISONS ALFORT-176 RUE JEAN JAURES

À hauteur de 100 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint-Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 917 881 732 R.C.S. Paris.

SAS NOVAXIA R IMMO 24

À hauteur de 100 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint-Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 917 881 989 R.C.S. Paris.

SAS NOVAXIA R IMMO 25

À hauteur de 100 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint-Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 917 882 201 R.C.S. Paris.

SAS NOVAXIA R IMMO 26 B

À hauteur de 100 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint-Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 947 932 372 R.C.S. Paris.

SAS NOVAXIA R IMMO 27 B

À hauteur de 100 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint-Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 947 932 505 R.C.S. Paris.

SAS NOVAXIA R IMMO 28 B

À hauteur de 100 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint-Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 947 935 771 R.C.S. Paris.

SAS NOVAXIA R IMMO 29

À hauteur de 100 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint-Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 918 484 759 R.C.S. Paris.

SAS NOVAXIA R IMMO 30

À hauteur de 100 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint-Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 918 559 840 R.C.S. Paris.

SAS NOVAXIA R IMMO 31

À hauteur de 100 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint-Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 918 542 887 R.C.S. Paris.

SAS NOVAXIA R IMMO 32

À hauteur de 100 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint-Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 918 542 788 R.C.S. Paris.

SAS CLICHY - D'ESTIENNES D'ORVES

À hauteur de 99,99 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint-Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 910 384 387 R.C.S. Paris.

SAS CLICHY DUREUIL

À hauteur de 100 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint-Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 913 376 281 R.C.S. Paris.

LDA NOVAXIA REAL ESTATE UNIPESOAAL

À hauteur de 100 % du capital, société dont le siège social est sis Rua Latino Coelho 87 1050-134 Lisboa et immatriculée sous le numéro d'identification unique 516 908 545

SAS AUBERVILLIERS PILIER

À hauteur de 99,50 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint-Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 423 524 503 R.C.S. Paris.

SCCV SAINT OUEN DIEUMEGARD

À hauteur de 49 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint-Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 911 103 786 R.C.S. Paris.

SAS ISSY LES MOULINEAUX - EBOUE

À hauteur de 100 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint-Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 913 371 209 R.C.S. Paris.

SCCV NANTERRE - VARIATIS

À hauteur de 100 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint-Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 909 120 131 R.C.S. Paris.

ESCH TELINDUS HOLDCO

À hauteur de 48 % du capital, société dont le siège social est sis 4 Rue Peterelchen L-2370 HOWALD - LUXEMBOURG et immatriculée sous le numéro d'identification unique B268988 R.C.S. Luxembourg.

SCCV NOVAXIA R 12

À hauteur de 99,99 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint-Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 909 120 198 R.C.S. Paris.

SCCV RIS-ORANGIS - LIBERATION

À hauteur de 99,99 % du capital, société dont le siège social est sis 45 rue Saint-Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 909 098 931 R.C.S. Paris.

L'activité des filiales et participations est détaillée dans la partie « Investissements » du présent rapport.

Opérations sur
le capital de la
Société

et prêts consentis
par la Société

Participation des salariés au capital

Conformément aux dispositions de l'article L.225-102 du Code de commerce, nous vous indiquons qu'il n'existe pas d'actionnariat salarié dans notre société au dernier jour de l'exercice, soit le 31 décembre 2022.

Prêts à moins de trois ans consentis par la Société à titre accessoire à son activité principale

À des microentreprises, des PME ou à des entreprises de taille intermédiaire avec lesquelles elle entretient des liens économiques le justifiant (articles L.511-6, 3bis et R.511-2.1-1 et suivants du Code monétaire et financier

Aucun prêt n'a été consenti par la Société sur le fondement de l'article L.511-6, 3bis du Code monétaire et financier.

Aucune déclaration du Commissaire aux comptes relative à de tels prêts requis par l'article R.511-2.1-3 du Code monétaire et financier n'est par conséquent jointe au présent rapport.

Profil de
risques
de la Société

R comme... Risques

Préalablement à toute souscription, nous recommandons de prendre connaissance des informations générales et risques figurant dans le Document d'Information des Investisseurs

Seules les personnes physiques et morales ayant la qualité de client professionnel au sens de l'article L. 5333-16 du Code monétaire et financier sont autorisées à souscrire des parts de la société. Les parts A sont réservées aux investisseurs ayant la qualité de société et compagnies d'assurance et mutuelles souscrivant pour leur propre compte ou en présentation d'unités de compte au sens du 2ème alinéa de l'article L. 131-1 du Code des assurances, de contrats d'assurance sur la vie ou de capitalisation ouverts par leurs clients. La souscription des Parts I est réservée aux investisseurs ayant la qualité de client professionnel au sens de l'article L. 533-16 du Code monétaire et financier, et en particulier aux placements collectifs au sens de l'article L. 214-1 du Code monétaire et financier ou d'investisseurs institutionnels, dont les engagements sont règlementés, pour leur compte propre.

Risque de perte en capital : La Société n'offre aucune garantie de protection en capital, la Valeur Liquidative peut donc être inférieure au Prix de Souscription. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement et ce même s'il conserve ses Parts durant toute la durée de placement recommandée. Les investisseurs ne devront pas réaliser un investissement dans la Société s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences financières d'une telle perte.

Risque lié à la forme sociale de la Société : La Société est constituée sous la forme d'une société civile à capital variable. En conséquence, tout investisseur potentiel doit être conscient qu'en sa qualité d'Associé de la Société il peut être tenu, à l'égard des tiers, indéfiniment responsable des dettes sociales à proportion de sa part dans le capital social de la Société, conformément aux dispositions de l'article 1857 du Code civil.

Risques liés à la gestion discrétionnaire : La Société de Gestion va gérer de manière discrétionnaire la Société selon les conditions prévues dans les Statuts et dans le respect du présent Document d'Information et notamment de la stratégie d'investissement. En tout état de cause, la Société de Gestion devra agir conformément à l'intérêt social de la Société et à l'intérêt commun des Associés. Le mode de gestion discrétionnaire repose sur l'appréciation par la Société de Gestion des qualités d'investissements complexes, sur la sélection d'Actifs Immobiliers spécifiques et sur l'anticipation de l'évolution des marchés immobiliers. Toutefois, il existe un risque que cette appréciation soit démentie par la performance des investissements et que la Société ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou les Actifs Immobiliers les plus performants. La Valeur Liquidative de la Société pourrait en être affectée négativement. De même, la performance de la Société peut être inférieure à l'objectif de gestion.

Risques liés au marché immobilier et à la détention d'Actifs Immobiliers : Les investissements réalisés par la Société seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'Actifs Immobiliers, et notamment à ceux liés à la possibilité de revente des Actifs Immobiliers et aux risques de dépréciation des Actifs Immobiliers : tous ces risques sont susceptibles de se traduire par une baisse de la Valeur Liquidative. La valeur des Actifs Immobiliers détenus par la Société est liée à l'évolution des marchés immobiliers, et notamment à l'évolution du marché locatif. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposées au risque lié à l'évolution de cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des Actifs Immobiliers détenus par la Société et par voie de conséquence sur sa Valeur Liquidative. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des Actifs Immobiliers détenus par la Société.

Risque de liquidité : L'attention des Investisseurs Autorisés est attirée sur le fait que leur investissement dans la Société n'est pas liquide. Ils reconnaissent que (i) la Société peut suspendre les demandes de rachat dans les conditions prévues à l'Article 5.4.2 et que (ii) les Cessions de Parts de la Société sont soumises aux conditions visées à l'article 5.5 des Statuts. Enfin, la Société est soumise à un risque de liquidité via son exposition majoritaire à des Actifs Immobiliers dont le délai de revente est dépendant de la situation des marchés immobiliers et dont les délais de rachat de parts, dans le cas des investissements dans des FIA, peut dépendre de la capacité de ces FIA à honorer un tel rachat.

Risques spécifiques liés aux opérations de transformation : La Société pourra également engager ou sera indirectement exposée à des opérations de transformation des Actifs Immobiliers qui seront

susceptibles de l'exposer aux risques suivants : (i) risques liés à la construction en qualité de maître d'ouvrage ; (ii) risques de défaillance du promoteur, maître d'œuvre, entreprises générales et le temps à compter de l'achèvement de la construction de l'immeuble et de sa location. La Société supportera en conséquence directement ou indirectement les risques locatifs normalement associés à de tels actifs.

Risque de contrepartie : Le risque de contrepartie est, pour les Actifs Immobiliers, le risque de défaillance des locataires conduisant à un défaut de paiement. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

Risque actions : Il s'agit du risque de dépréciation des actions auxquelles le portefeuille est exposé. Si les actions ou les parts de sociétés auxquelles la Société est exposée baissent, sa Valeur Liquidative peut baisser.

Risques de taux : Un risque lié à l'évolution des taux d'intérêt peut être impliqué par certains investissements. Le risque de taux est le risque de dépréciation des instruments de taux (long et/ou court terme et fixe et/ou variable) découlant de la variation des taux d'intérêt. À titre d'exemple, le prix d'une obligation à taux fixe tend à baisser en cas de hausse des taux d'intérêt. La Société pourra être investie en instruments obligataires ou titres de créances : en cas de hausse des taux d'intérêt, la valeur des Actifs peut ainsi se voir diminuée. Par ailleurs, malgré une politique de couverture du risque de taux, la Société pourra demeurer exposée aux fluctuations des taux d'intérêt, à la hausse comme à la baisse. Ainsi, une hausse des taux d'intérêt, dans le cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert, entraînera une hausse des coûts de service de la dette et réduira ainsi les résultats de la Société.

Risque de transition lié au changement climatique impliquant de nouvelles normes de construction : Le changement

climatique pourrait entraîner pour la Société de nouvelles normes de construction qui pourraient se traduire par un surcoût des dépenses de travaux et impacter sa performance. Toutefois, les projets immobiliers portés par la Société sont valorisés par la stratégie d'investissement dès lors qu'ils disposent d'une certification environnementale, ceci permettant d'assurer un niveau de performance moyen proche des meilleurs standards actuels.

Risques liés à l'endettement et à l'effet de levier :

La Société, directement ou indirectement par l'intermédiaire de la (ou des) société(s) qu'elle détient, pourra avoir recours à l'endettement pour le financement de ses investissements, dans les conditions indiquées ci-dessus. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette. Le recours à l'endettement permet à la Société de procéder à des investissements immobiliers pour des montants supérieurs à ceux de sa collecte et à accroître le rendement sur fonds propres. Par ailleurs, les fluctuations du marché du crédit peuvent également réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. Le recours à l'endettement expose la Société principalement au risque d'une évolution défavorable des taux d'intérêt en cas de souscription d'un emprunt à taux variable et aux risques liés à une augmentation générale des taux. En cas de vacance locative de l'un ou l'autre des Actifs Immobiliers détenus par la Société, elle pourrait également se retrouver dans l'incapacité de servir toute ou partie de sa dette à raison de la diminution de ses revenus locatifs. L'effet de levier, s'il a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la Société, constitue également un risque que les pertes soient amplifiées par rapport à un investissement sans levier et peut ainsi entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la Société.

Risques liés à l'engagement sur des instruments financiers à terme :

Le recours aux

instruments financiers à terme permettra à la Société de couvrir partiellement ou totalement son exposition au risque de taux d'intérêt et de change, mais pourra également induire un risque de contrepartie en cas de défaillance de son cocontractant et ainsi entraîner un risque de baisse de la Valeur Liquidative de la Société plus significative et rapide que celle des Actifs sur lesquels la Société est investie. Par ailleurs, ces instruments financiers à terme sont évalués à leur valeur de marché trimestriellement a minima. Il se peut que la valeur de marché soit négative et affecte négativement la Valeur Liquidative.

Risque de contentieux lié aux opérations d'occupation temporaire :

La Société s'engage à développer l'occupation temporaire sur ses opérations immobilières en phase de vacance avant l'obtention du permis de construire au bénéfice de structures de l'économie sociale et solidaire. Par conséquent, la Société s'expose au risque qu'un occupant refuse de libérer les lieux à la fin de son bail, ce qui pourrait engendrer un retard de lancement des travaux et donc impacter directement la performance de la Société. Afin de se prémunir de telle situation, chaque opération d'occupation temporaire est juridiquement encadrée par une convention d'occupation temporaire.

Risque lié à la perte de biodiversité :

Par son activité, la Société prend la mesure de l'érosion de la biodiversité qui s'accélère en créant une dégradation de la qualité de l'air, de la qualité de l'eau et une multiplication des espèces invasives, dégradant la qualité de l'hygiène des bâtiments. Pour les actifs en détention cela peut avoir des conséquences car la résolution de cette dégradation impliquerait des coûts additionnels de travaux et donc impacterait directement la performance rendement de la Société est difficilement quantifiable; néanmoins, la Société, par sa stratégie d'investissement, s'engage à avoir un impact positif sur la biodiversité grâce à son objectif de Zéro Artificialisation Nette des sols (ZAN) et en valorisant les actifs avec des aménagements

faunistiques ou floristiques (tels que les toitures ou terrasses végétalisées).

Conflit Ukraine/Russie : Le conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, qui a débuté le 24 février 2022, a déjà impacté, à la date de rédaction de ce rapport, l'économie mondiale.

La Société et les filiales détenues n'ayant pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie, l'impact de cet événement sur le patrimoine immobilier apparaît à ce jour limité et difficilement mesurable.

Toutefois, la Société de gestion restera attentive aux éventuels impacts que pourraient avoir ces événements sur la performance du Fonds et la liquidité des actifs.

Risque lié à l'inflation : Le risque d'inflation est le risque de voir apparaître, de manière plus ou moins durable et contrôlable, une hausse continue des prix. Le risque inflationniste est renforcé par le conflit en Ukraine.

Le risque d'inflation peut avoir un impact sur le taux d'endettement des projets, l'augmentation des matières premières et la commercialisation. Il est particulièrement suivi par les autorités monétaires puisque l'inflation a pour effet notoire de faire subir une perte de pouvoir d'achat aux différents acteurs de l'économie d'un pays. Il concerne donc aussi bien les consommateurs particuliers que les entreprises. Des mesures de précaution sont prises par la société de gestion pour les 3 thématiques.

Risque lié à l'épidémie de Covid-19 :

L'épidémie de Covid-19 génère des conséquences majeures sur l'environnement économique mondial, avec notamment le ralentissement des opérations immobilières et le report de certains investissements, et potentiellement un changement dans les modes de vie et de consommation. Toutefois, avec la campagne de vaccination massive, les différents impacts notamment économiques semblent s'atténuer.

La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau faible.

Informations
relatives
au respect des
règles de bonne
conduite
& de déontologie
de la Société de
Gestion

Les règles Novaxia R

Conformément aux dispositions du règlement général de l’Autorité des marchés financiers, Novaxia Investissement est dotée d’un dispositif de conformité et de contrôle interne supervisé par le responsable de la conformité (« **RCCI** »).

La Société de Gestion se conforme aux règles édictées par les lois et règlements et aux codes adoptés par les associations professionnelles de la place. Les procédures internes de la société de gestion sont disponibles sur simple demande adressée au service client.

En complément, la Société de Gestion a mis en place une Charte Novaxienne « Engagement et déontologie », signée par l’ensemble de ses collaborateurs, portant code de bonne conduite axé sur **12 engagements essentiels** souscrits par chacun de ces collaborateurs :

1. Assurer la protection des clients
2. Protéger les données de nos clients
3. Veiller aux intérêts des clients
4. Préserver le fonctionnement de la société de gestion
5. Promouvoir l’équité et l’égalité dans l’entreprise
6. Organiser et alerter
7. Former et préparer
8. Exiger l’éthique et l’indépendance
9. Être responsable dans la durée
10. Soutenir l’intérêt général
11. Préserver des risques
12. Promouvoir la marque et protéger l’image du Groupe

#16

Dispositif de
conformité
& de contrôle interne

Novaxia Investissement est une société de gestion agréée par l'AMF en 2014, société à mission depuis novembre 2020 et spécialisée dans l'épargne immobilière (la « **Société de Gestion** » ou « **Novaxia Investissement** »).

Dispositif de contrôle interne

Le dispositif de Contrôle Interne de Novaxia Investissement est piloté par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (« RCCI ») de la Société de Gestion. Le dispositif s'articule autour de trois niveaux :

- Le contrôle de premier niveau est réalisé par les équipes opérationnelles : chaque manager contrôle le respect par les collaborateurs de son équipe des procédures internes afférentes à son activité ;
- Le contrôle de second niveau est effectué par l'équipe Conformité Contrôle Interne : le respect des procédures et de la réglementation en vigueur est contrôlé sous la responsabilité du RCCI ;
- Le contrôle de troisième niveau – ou contrôlé périodique – est réalisé par un cabinet d'audit externe reconnu.

Les différents points contrôlés sont décrits dans les plans de contrôle permanents et périodiques et reposent sur plusieurs thématiques incluant notamment :

- Le respect par la Société de Gestion de son programme d'activité ;
- Le respect de la primauté des intérêts des investisseurs ;
- Le contrôle et la prévention des conflits d'intérêts ;
- Le contrôle de la qualité et de la transparence de l'information fournie aux investisseurs ;
- Le respect par la Société de Gestion de ses obligations en

matière de Lutte contre le Blanchiment, le Financement du Terrorisme, et la corruption.

- Le respect par les collaborateurs du Code de déontologie et du règlement intérieur.

Dispositif de contrôle des risques

Le dispositif des risques de Novaxia Investissement est piloté par le Responsable de la gestion des risques.

Le Comité des risques se réunit de façon trimestrielle. Il a la charge de revoir les indicateurs de mesure des risques, ainsi que les limites et seuils d'alertes. Le Comité analyse les mesures mises en œuvre, ainsi que les limites et les seuils d'alertes. Il a la charge d'adapter le dispositif de gestion des risques si nécessaire et notamment de prendre les mesures nécessaires en cas de risque avéré ou de dépassement d'une limite de risque.

Le Comité rend compte auprès du Président de Novaxia Investissement.

Dispositif de lutte anti-blanchiment et de financement du terrorisme

Au passif du Fonds, Novaxia Investissement réalise les due diligences nécessaires à la connaissance de ses clients : identité des personnes physiques, identification des personnes morales et de leurs bénéficiaires effectifs. La Société de Gestion s'est dotée d'un nouvel outil permettant une vigilance constante de ses clients afin d'identifier les personnes politiquement exposées, ou si ce dernier fait l'objet de sanctions internationales ou d'une mesure de gel des avoirs.

A l'actif du Fonds, Novaxia Investissement réalise les mêmes diligences auprès de ses contreparties (acquéreurs, vendeurs, brokers, prestataires,

etc...) et s'engage à ne pas réaliser d'investissement au sein de juridictions ayant un dispositif faible en matière de lutte contre blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme, non transparentes et/ou non coopératives en matière de fraude fiscale.

À ce titre, elle s'interdit d'acquérir directement ou indirectement des actifs immobiliers situés notamment dans :

1. Les pays et territoires de la liste des « États et territoires non-coopératifs » (ETNC), qui, aux termes de l'article 238-0 A du Code général des impôts, est fixée par arrêté des ministres chargés de l'Économie et du Budget, fonction de la situation de la juridiction au regard de la transparence et de l'échange d'informations en matière fiscale ;
2. Ainsi que dans les juridictions « à haut risque de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme », placées sur les listes à l'encontre desquelles le Groupe d'Action Financière (GAFI) ou l'Union Européenne appellent ses membres et les autres juridictions à appliquer des contre-mesures afin de protéger le système financier international. Cette liste de juridictions interdites d'investissement est actualisée automatiquement en fonction de la publication des listes de ces instances de référence.

#17

Gestion des
conflits
d'intérêts
& Transparisation

CESSION DE PARTICIPATIONS /ACTIFS ENTRE FONDS

Les cessions de participations ou d'actifs entre la Société et les autres fonds gérés par Novaxia Investissement doivent rester exceptionnelles et sont strictement encadrées par la politique de gestion des conflits d'intérêts de Novaxia Investissement. Celle-ci prévoit en effet que ces cessions ne sont autorisées qu'à condition qu'elles soient réalisées sur la base de l'actif net réévalué calculé à partir de la moyenne des deux évaluations externes.

Au titre de l'exercice 2022, la Société n'a pas cédé de participation à un autre fonds géré par Novaxia Investissement.

OPÉRATIONS DE CO-INVESTISSEMENT

La Société ne réalise aucun co-investissement avec d'autres sociétés gérées par Novaxia Investissement.

PRESTATIONS IMMOBILIÈRES DÉLÉGUÉES À NOVAXIA DÉVELOPPEMENT

Conformément au Document d'Information, la Société a délégué à Novaxia Développement, une entité du groupe Novaxia, certaines prestations immobilières de maîtrise d'ouvrage déléguée et de commercialisation dans le cadre de la réalisation de certains projets par la Société. La rémunération de Novaxia Développement est fixée dans le respect des dispositions du prospectus. Au titre de l'année 2022, aucune rémunération n'a été facturée par Novaxia Développement à Novaxia R ou ses filiales.

#18

Politique de rémunération

Éléments quantitatifs de la rémunération perçue au titre de la performance 2022

Novaxia Investissement veille au respect des règles de transparence en matière de rémunération édictées par la directive 2011/61/UE du 8/06/2011, concernant les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (« Directive GFIA »). A ce titre, elle a mis en place une politique de rémunération qui est revue a minima une fois par an. Le comité de rémunération de la Société de Gestion se tient annuellement afin de déterminer l'enveloppe de rémunération fixe et variable des collaborateurs. Il veille à ce que la rémunération du personnel ne favorise pas une prise de risque conformément aux dispositions de la Directive GFIA.

La rémunération variable des collaborateurs est déterminée au regard d'objectifs qualitatifs et quantitatifs et elle est strictement encadrée pour le personnel ayant un impact sur le profil de risque de la Société.

Le montant total des rémunérations versées par Novaxia Investissement à l'ensemble du personnel pour l'exercice 2022 s'élève respectivement à 3 097 465 € brut pour la rémunération fixe et 989 946 € pour la rémunération variable. Au 31 décembre 2022, la Société comptait un nombre total de 57 collaborateurs.

Aucun intéressement aux plus-values (*carried interest*) n'a été versé au titre de l'exercice écoulé.

Information relative

au traitement
préférentiel

Conformément à l'article 319-3 du RG AMF, la Société de Gestion :

- garantit un traitement équitable des Associés ;
- s'engage à fournir, dès lors qu'un Associé bénéficierait d'un traitement préférentiel ou du droit de bénéficier d'un traitement préférentiel, une description de ce traitement préférentiel, le type d'Associés qui bénéficient de ce traitement préférentiel, et, le cas échéant, l'indication de leurs liens juridiques ou économiques avec la Société ou la Société de Gestion.

Dans ce contexte, nous vous rappelons que les parts A, B et I sont soumises à des commissions distinctes décrites à l'article 6 du Document d'Information.

R comme...

Récap



Fonds

Société Civile à capital variable



Durée recommandée

8 ans



Performance cible

5 % net de frais de gestion,
lissés sur la durée recommandée



Code ISIN

Part A : FR0014002KE1

Part I : FR0014002KD3



Niveau SRRI



Risque plus faible

Rendement potentiel
plus faible

Risque plus élevé

Rendement potentiel
plus élevé



Frais de gestion

Part A : 1,6 % HT de l'actif net annuel

Part I : 0,8 % HT de l'actif net annuel



Labellisation

Labels ISR et Finansol

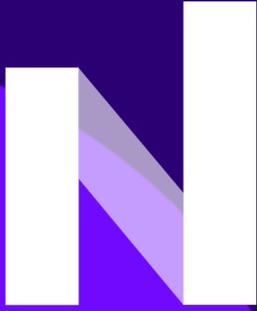


Frais d'entrée (% du prix de souscription)

Acquis au Fonds : Part A et I : 1 %

Non acquis au Fonds : Part A uniquement : 1 %

Tous les détails concernant les frais de Novaxia R sont disponibles dans le Document d'Information. Le Document d'Information et le Document d'Information Clé (DIC) sont disponibles sur simple demande auprès de la Société de Gestion.



Novaxia | R

R/RA/12/2022/001

Novaxia R

Société civile à capital variable

Siège social

45 rue Saint Charles 75015 PARIS

894 755 685 RCS PARIS

Ci-après la « **Société** », le « **Fonds** » ou « **Novaxia R** »



L'unité de compte (UC) Novaxia R se souscrit au sein de contrats d'assurance-vie ou PER. Le sous-jacent à cette UC est la société Novaxia R, constituée sous forme d'une société civile à capital variable immatriculée sous le numéro d'identification unique 894 755 685 RCS PARIS. La société Novaxia R est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) au sens de la directive 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (« **Directive GFIA** »). Elle ne fait pas appel public à l'épargne et ne fait pas l'objet d'un agrément par l'Autorité des Marchés Financiers (« **AMF** »). Elle a toutefois fait l'objet d'une notification à l'AMF conformément aux dispositions de l'article L. 214-24-11 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.

