

Novaxia | R

BULLETIN D'INFORMATION TRIMESTRIEL

31/03/2024

Valable du 1^{er} avril au 30 juin 2024



ARTICLE 9
Classification SFDR

L'édito.

NOUVEAU !

Basculez rapidement entre les onglets avec notre menu interactif !



Edito



A retenir



Patrimoine



Performances



ESG



Caractéristiques



Glossaire



Services

Contre vents et marées, l'UC Novaxia R tient le cap !

DES SIGNAUX POSITIFS ET DES FONDAMENTAUX SOLIDES MALGRÉ LE CONTEXTE

Impacté par les répercussions de la hausse des taux d'intérêt sur les différents marchés, le 1^{er} trimestre 2024 a néanmoins démontré des premiers signaux positifs, avec un niveau de décollecte en baisse, à -400 M€ sur le 1^{er} trimestre 2024 par rapport aux -835 M€ décollectés au 4^{ème} trimestre 2023.

Des signaux porteurs confirmés par Jean-Marc Coly, Président de l'ASPIM qui affirme que « (...) nous devrions arriver en 2024 au bout du mouvement de correction, avec **des perspectives positives liées à l'amélioration des indicateurs macroéconomiques et des conditions de marché d'ici la fin de l'année** ». (Source : CP ASPIM du 1^{er} trimestre 2024).

Dans ce contexte, l'UC Novaxia R a tenu le cap avec un montant de décollecte limité par rapport à la **capitalisation importante du véhicule, d'environ 800 M€,** et a conservé une **poche de liquidité importante, représentant 46 M€,** grâce au travail initié il y a plusieurs mois afin de maintenir la liquidité à un niveau satisfaisant.

Le modèle de création de valeur de Novaxia R qui vise à recycler des actifs tertiaires décotés en résidentiel, le besoin fort en logements et la croissance constante de la vacance dans le bureau, devraient permettre au fonds de garder son agilité et sa pertinence dans les mois à venir.

CONVAINCU PAR CES ATOUTS, UN 10^{ÈME} ASSUREUR REFERENCE NOVAXIA R !

Forte de tous les critères responsables recherchés, nous sommes ravis de vous annoncer le référencement d'un 10^{ème} assureur pour votre UC Novaxia R. Cet assureur rejoint les 9 assureurs ayant déjà référencé le fonds : AG2R La Mondiale, Selencia, Apicil, CNP Patrimoine, Generali, Prepar, Spirica, Suravenir et SwissLife. Nous vous donnons rendez-vous très bientôt pour de plus amples informations !

UNE PERFORMANCE POSITIVE À DATE ET ENVISAGÉE ENTRE 5% ET 6% POUR 2024 (NON GARANTIE)

Avec une performance positive depuis le début de l'année, de 0,78% au 31/03/2024, **Novaxia R affiche une performance bien au-delà de la moyenne globale du marché, positionnée à -3,5%.**

Compte tenu des avancées sur les permis de construire prévues courant 2024, dont notamment différentes obtentions définitives de permis et le début des travaux de construction de plusieurs actifs, la performance de Novaxia R est anticipée dans une fourchette prévisionnelle **de 5 à 6% pour 2024 (non garantie).**

UNE STRATÉGIE ET DES ENGAGEMENTS RESPONSABLES RÉCOMPENSÉS

Avec une stratégie positionnée au plus haut niveau d'engagement responsable grâce à son label ISR, sa classification Article 9 SFDR et sa labélisation Finansol, Novaxia R s'est vue décerner début avril le **premier prix 2024 dans la catégorie responsable / article 9 par Toutsurmesfinances.com.**

Illustration concrète de cette stratégie, plusieurs occupations temporaires sont en cours : occupation artistique à Toulouse, occupation solidaire à Beausoleil avec le Secours Populaire des Alpes Maritimes et plusieurs associations (hébergement d'urgence, permanence d'accueil, épicerie solidaire notamment).

Le Directoire

En bref

10^{ème} assureur
à référencer Novaxia R

5 % – 6 %
Fourchette prévisionnelle
de Performance annuelle 2024
(non garantie)

1 nouveau prix
décerné par Tout
sur mes Finances



A retenir ce trimestre.

Les performances

5 %

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

112,31

Valeur liquidative Part A au 28/03/2024

0,78 %

Performance YTD Part A au 28/03/2024

5 % - 6 %

Fourchette prévisionnelle de Performance annuelle 2024 (non garantie)

Vie du fonds

35

Actifs immobiliers en direct

11 827

Logements en cours de projet

86,2 %

Des actifs en direct en Ile-de-France

6

occupations temporaires en cours

Nos dernières actualités



Nouveau prix décerné au fonds Novaxia R !

[En savoir plus](#)



"NOS EXPERTS EN ACTION !" avec Romain Ferré

[En savoir plus](#)



Au cœur d'un exemple de recyclage urbain de Novaxia R !

[En savoir plus](#)



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



Toutes nos actualités sur notre site internet

Le patrimoine. au 31/03/2024

En bref

35

Actifs immobiliers en direct

884,5 M€

Actifs immobiliers sous gestion

10

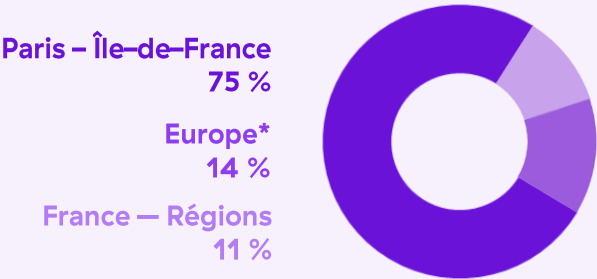
Actifs immobiliers sous promesse

11 827

Logements en projet

Allocation géographique

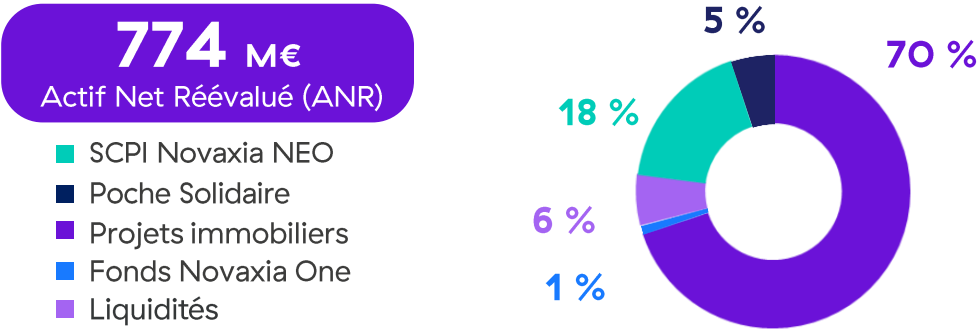
(quote-part de Novaxia NEO incluse)



*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.



Répartition du patrimoine



Principales lignes du portefeuille	% dans R
SCPI Novaxia NEO	18 %
Clichy – Mozart 34 / André Citroën 8 / Olof Palme	6 %
Rueil Malmaison – Empereur – Sagemcom	5 %
Nanterre – Picasso – Variatis	5 %

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

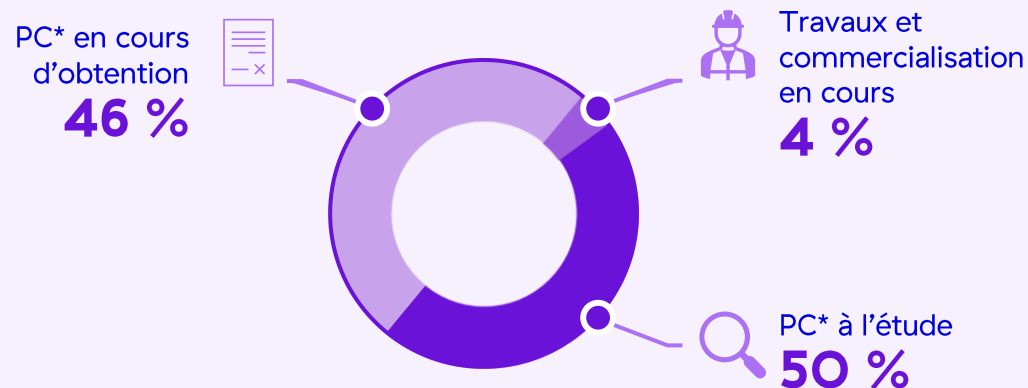


Le patrimoine.

actifs en direct au 31/O3/2024

Statut d'avancement des projets

(en % des fonds propres investis)



Moteurs de performance

Rendement immédiat :
Actifs loués

50 %

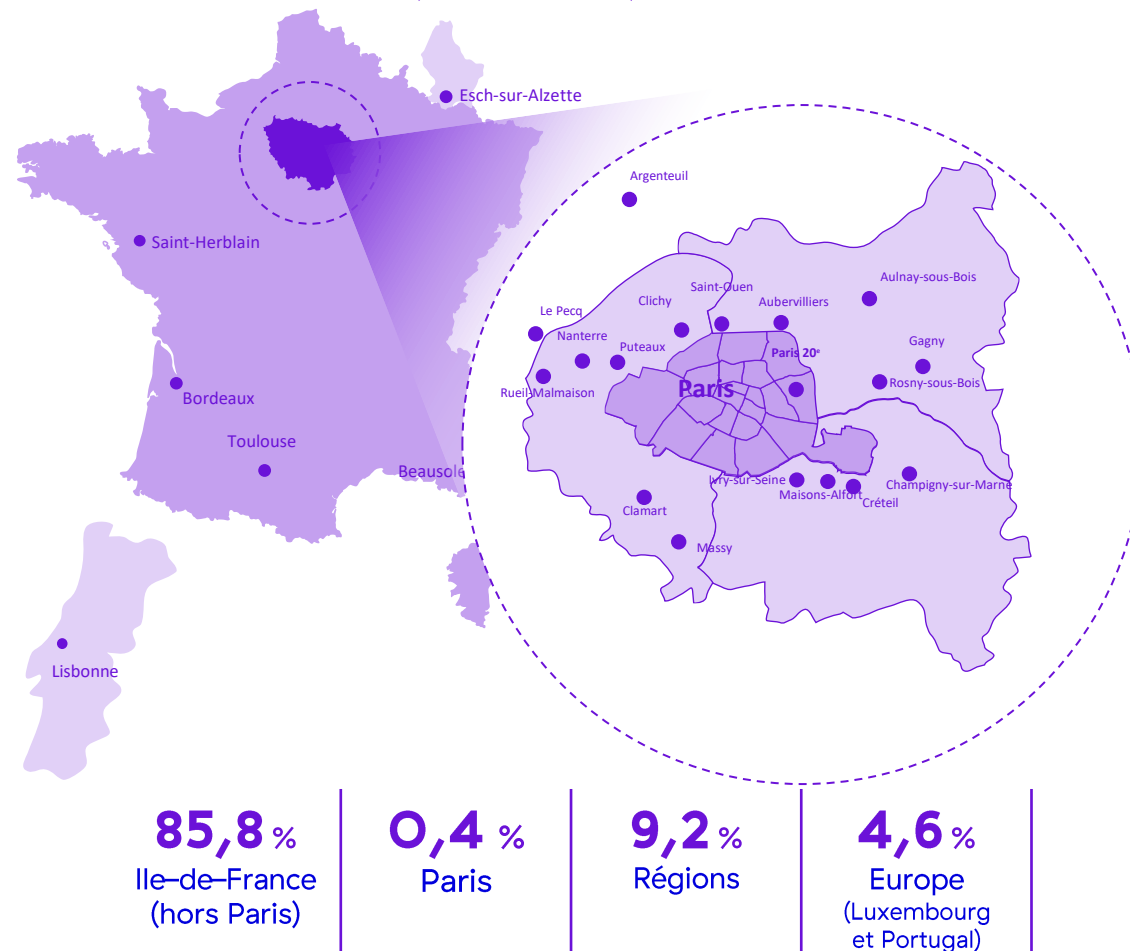
Prêts à recycler :
Actifs vacants

50 %

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

Répartition géographique

(des actifs en direct)



Le patrimoine.

Le projet du trimestre



Aubervilliers Landy (93)

Acquise en décembre 2022, cette ancienne zone de stockage de 3 000 m² va être recyclée en projet résidentiel de plus de 7 000 m², comprenant 97 logements.

La livraison de ce projet est prévue pour le T4 2025.



Acquisition récente



PC à l'étude



PC en cours d'obtention



Travaux et commercialisation en cours

3 000 m²

De locaux d'activités
acquis en 12/2022



7 151 m²

De résidentiel
(97 logements)
au T4 2025

©Droits réservés.

Avant

©Google Maps. Droits réservés.

Impact ESG du projet



20 % de pleine-terre régénérée



Une commune en pleine mutation



À proximité immédiate des transports

Quoi de neuf ?



Le permis de construire ayant été purgé fin 2023 et le projet entièrement commercialisé, les travaux de mise en chantier ont débuté ce trimestre !

Le patrimoine.

Les dernières acquisitions



Clichy (92)

Décembre 2023 —
Site tertiaire

Dans un quartier en pleine mutation, proche de toutes les commodités (commerces, écoles, restaurants, espaces verts) et à proximité immédiate avec les transports en commun.

7 300 m²
Surface initiale

A retenir
ZAN
Projet

HQE
Certification visée

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



Maisons- Alfort (94)

Oct. 2023 —
Activités

Recyclage de 1 100 m² de locaux
d'activité en logements.

Mouvements du trimestre

Aucune acquisition ni cession ce trimestre.

Le patrimoine.

Le patrimoine en détail

Localisation	Date d'acquisition	% détention	Nature du projet	Nombre de logements	Surface des logements	Stade d'avancement	Date de livraison / cession prévisionnelle	Poids dans l'ANR du fonds
50, rue de la Fosse aux Loups 95100 Argenteuil	24/01/2023	100%	Logements	385	28 094	PC à l'étude	S1 2029	2%
157-163, avenue Jean Jaurès / 42 Rue de la Motte 93300 Aubervilliers	20/05/2022	100%	Logements	292	11 500	PC à l'étude	S2 2025	1%
60-72, boulevard Félix Faure 93300 Aubervilliers	29/03/2023	100%	Logements	380	27 346	PC à l'étude	S2 2028	6%
30, rue du Landy 93300 Aubervilliers	21/12/2022	100%	Logements	70	6 700	PC purgé	S2 2026	0%
16, rue du Pilier 93300 Aubervilliers	14/04/2022	100%	Logements	420	9 465	PC obtenu	S1 2025	1%
2 rue André Karman 93300 Aubervilliers	29/03/2023	100%	Logements	60	4 100	PC à l'étude	S2 2028	1%
20, rue Blaise Pascal 93600 Aulnay-sous-Bois	29/12/2022	100%	Logements	402	30 231	PC à l'étude	S1 2029	3%
7-9-10, impasse des Garages / 28 Chemin des Cigales / 18 bis Rue des Martyrs de la Résistance 06240 Beausoleil	07/10/2022	100%	Logements	167	15 231	PC déposé	S2 2026	3%
40, rue Hoche 33200 Bordeaux	20/10/2022	100%	Logements	75	1 898	PC purgé	S2 2025	0%
95, rue Alexandre Fourny 94500 Champigny-sur-Marne	30/12/2021	100%	Logements	165	12 000	PC à l'étude	S2 2026	0%
56-62, rue de la Division Leclerc 92140 Clamart	30/09/2022	100%	Logements	287	18 500	PC déposé	S2 2026	4%
12-22, rue Mozart 92110 Clichy	20/12/2022	100%	Logements	225	17 000	PC déposé	S1 2027	3%
30, rue Mozart 92110 Clichy	09/11/2021	100%	Logements	201	16 000	PC à l'étude	S1 2025	1%
34, rue Mozart / 8 Rue André Citroën / Rue Olof Palme 92110 Clichy	27/04/2023	100%	Logements	1	8 500	PC déposé	S2 2025	5%
13, rue d'Estienne d'Orves 92110 Clichy	29/06/2022	100%	Immeuble mixte à majorité résidentielle	185	11 928	PC déposé	S2 2025	1%
74-76, rue Villeneuve / 7 Rue André Citroën 92110 Clichy	21/12/2023	100%	Logements	0	15 600	PC déposé	S1 2028	4%
2, rue André Charles Boulle 94000 Créteil	21/12/2022	100%	Logements	383	15 000	PC à l'étude	S2 2026	2%
2, rue des Mines L-4244 Esch-sur-Alzette (Luxembourg)	22/07/2022	85%	Logements	100	7 000	PC purgé	S2 2025	2%
4-12, rue d'Alsace Lorraine 93220 Gagny	15/12/2022	100%	Logements	286	17 547	PC obtenu	S2 2026	1%

Le patrimoine.

Le patrimoine en détail

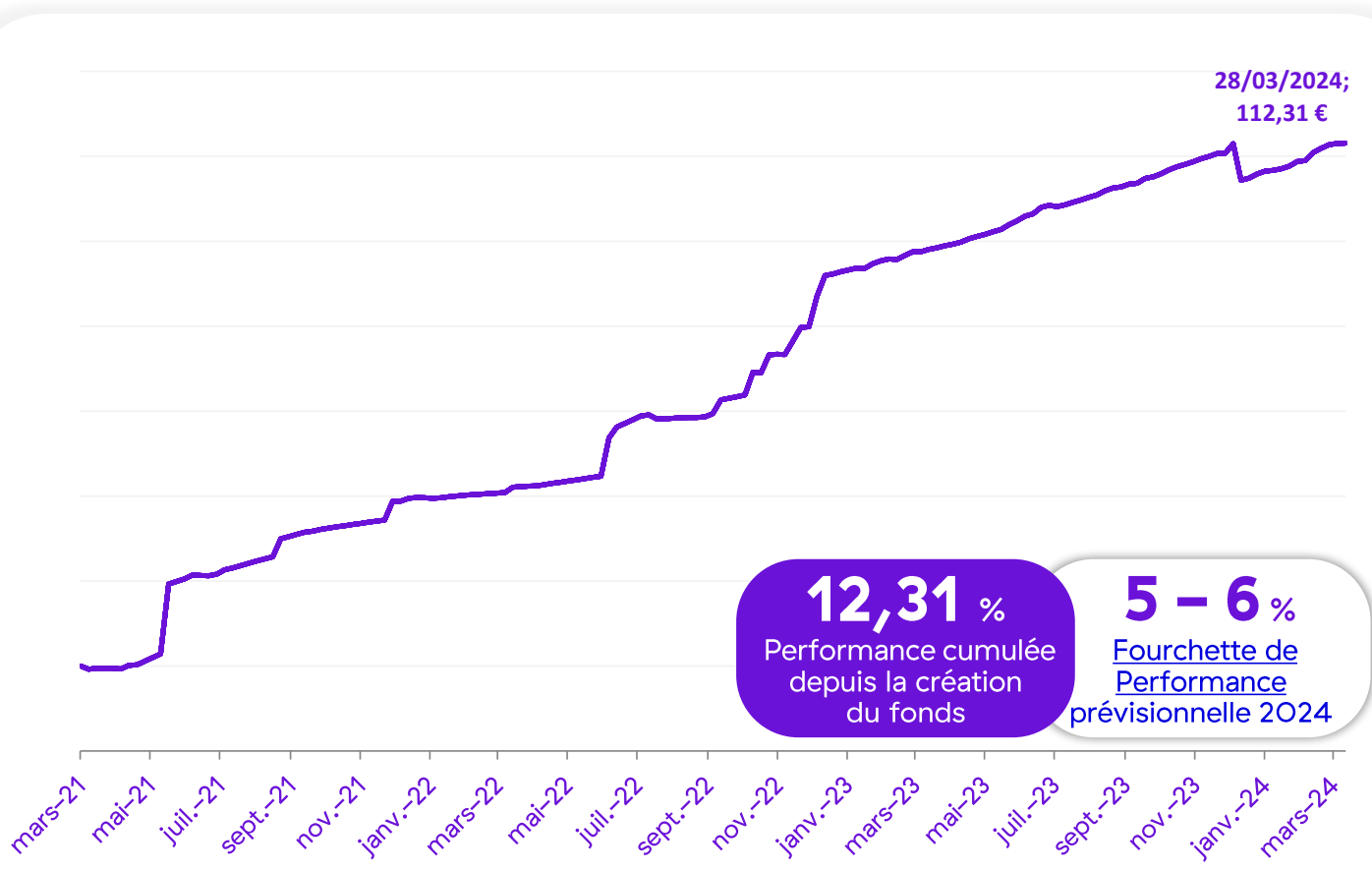
Localisation	Date d'acquisition	% détention	Nature du projet	Nombre de logements	Surface des logements	Stade d'avancement	Date de livraison / cession prévisionnelle	Poids dans l'ANR du fonds
14-30-40-46-52, boulevard Paul Vaillant Couturier / 7 Rue Westermeyer / 15 Rue Jean Jacques Rousseau 94200 Ivry-sur-Seine	28/07/2023	36%	Mixte	0	130 400	PC déposé	S1 2030	2%
60, route de Sartrouville 78230 Le Pecq	13/06/2022	100%	Logements sociaux et résidence senior	150	10 100	PC à l'étude	S1 2029	1%
R. Rodrigues de Faria 103 (Amadora) 1300-501 Lisbonne (Portugal)	14/06/2022	100%	Ensemble immobilier mixte à majorité résidentielle	À définir	45 000	PC à l'étude	S1 2029	1%
176, rue Jean Jaurès 94700 Maisons-Alfort	30/10/2023	100%	Logements	0	3 725	PC à l'étude	S1 2027	1%
84-86-88, avenue de la République / 69, rue Carnot 94700 Maisons-Alfort	22/12/2021	100%	Logements / Résidence	150	11 200	PC à l'étude	S1 2025	1%
11, rue du Chemin des Femmes / 1, square John Patterson 91300 Massy	01/02/2022	100%	Immeuble mixte à majorité résidentielle	300	20 500	PC déposé	S2 2026	1%
233-235-243, rue Etienne Marcel / 5-13, rue d'Alembert / 272-294, rue de Paris 93100 Montreuil	28/07/2023	100%	Mixte	0	9 438	PC à l'étude	S2 2025	1%
4, avenue Pablo Picasso 92000 Nanterre	22/04/2022	100%	Logements	376	24 900	PC à l'étude	S2 2026	3%
24, rue des Rigoles 75020 Paris	27/07/2021	100%	Logements	9	634	PC purgé	S2 2024	0%
4, rue de Rome 93110 Rosny-sous-Bois	24/06/2022	100%	Résidence gérée, résidence service seniors, pôle médical et commerce	250	8 000	PC à l'étude	S2 2026	1%
57-59, avenue de Chatou / Rue Henri Sainte Claire Deville 92500 Rueil-Malmaison	13/12/2021	100%	Logements / Résidence	505	16 000	PC obtenu	S2 2025	3%
250, route de l'Empereur 92500 Rueil-Malmaison	30/11/2022	100%	Logements	513	32 500	PC à l'étude	S2 2026	4%
1101-1103-1105-1107-1109-1111, avenue Jacques Cartier / Boulevard Salvador Allende 44800 Saint-Herblain	13/04/2022	100%	Logements et logements sociaux	389	22 042	PC à l'étude	S1 2025	1%
10, boulevard Biron, 20 Rue Dieumegard, Rue Mariton 93400 Saint-Ouen-sur-Seine	18/03/2022	49%	Logements	400	28 000	PC à l'étude	S2 2025	3%
11-13, boulevard Delacourtie 31400 Toulouse	21/06/2022	100%	Résidences étudiants et co-living	377	11 704	PC obtenu	S2 2025	1%
99, route d'Espagne 31100 Toulouse	30/06/2022	100%	Coliving et résidence hôtelière	160	23 700	PC à l'étude	S2 2027	1%

Les performances.

Part A au 31/O3/2024



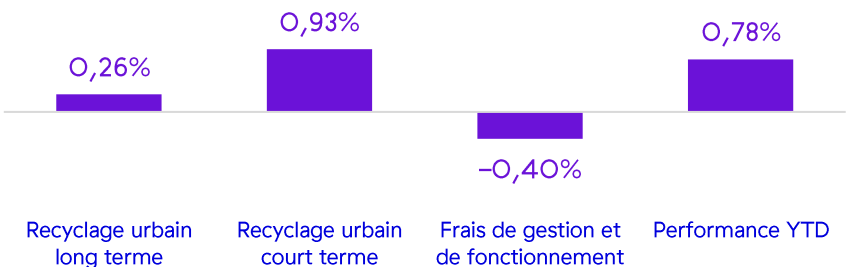
Evolution de la valeur liquidative en €



Le détail des performances

	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/03/2024
Performance annuelle ⁽¹⁾	–	5,04 %	2,06 %	0,78 %
Performance ⁽¹⁾ annualisée ⁽²⁾ depuis la création (19/03/2021)	5,08 %	5,06 %	3,98 %	3,91 %
Performance ⁽¹⁾ cumulée depuis la création (19/03/2021)	3,95 %	9,19 %	11,44 %	12,31 %
Volatilité sur 1 an	1,88 %	1,63 %	1,39 %	1,33 %

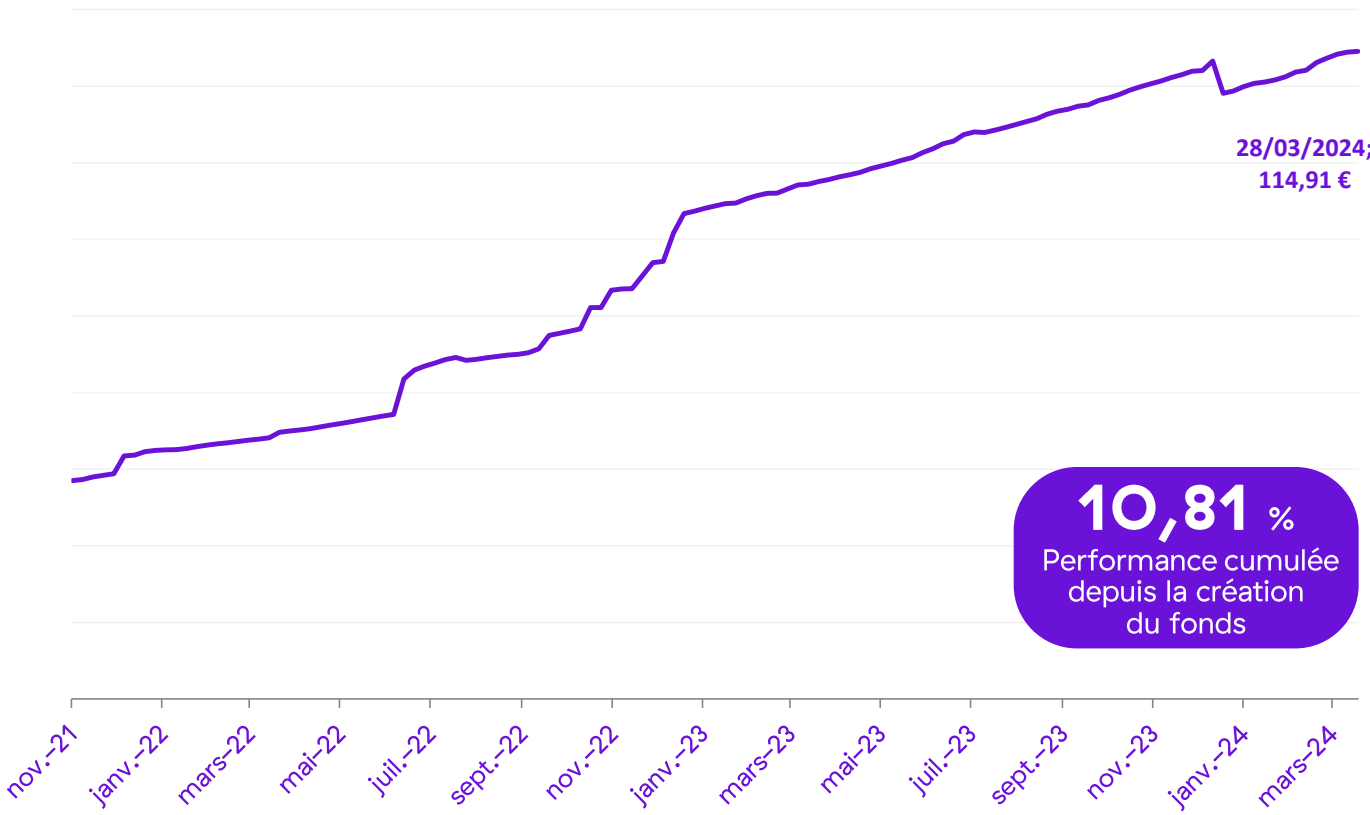
Contributions à la valeur liquidative



Les performances.

Part I au 31/O3/2024

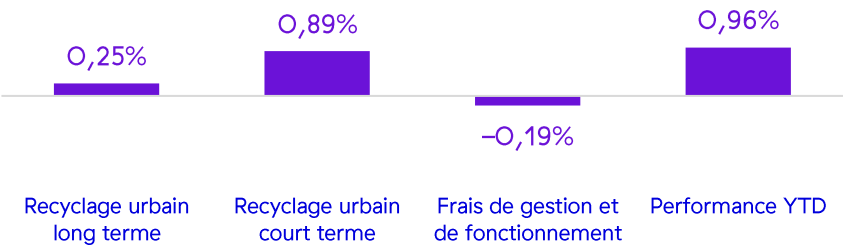
Evolution de la valeur liquidative en €



Le détail des performances

	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/03/2024
Performance annuelle ⁽¹⁾	–	5,95 %	2,83 %	0,96 %
Performance ⁽¹⁾ annualisée ⁽²⁾ depuis la création (18/11/2021)	5,48 %	5,91 %	4,46 %	4,40 %
Performance ⁽¹⁾ cumulée depuis la création (18/11/2021)	0,73 %	6,72 %	9,75 %	10,81 %
Volatilité sur 1 an	1,02 %	1,27 %	1,10 %	1,05 %

Contributions à la valeur liquidative



Les actions durables.

du trimestre au 31/03/2024



Les objectifs d'investissement durable de Novaxia R



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

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](#)



L'impact positif de Novaxia R en chiffres

67 366 m²

11 %

11 800

De pleine-terre générée
en milieu urbain

De projets de réhabilitation
d'un actif existant

Logements en projet



6 %

de pleine terre
avant recyclage

x 3,7

22 %

de pleine terre
après recyclage

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



180

kWhEF/m²
SDP par an

/ 2,5

73

kWhEF/m²
SDP par an

En moyenne avec Novaxia R, un projet de recyclage urbain permet de
diviser quasiment par 2,5 les consommations énergétiques par mètre
carré d'un site par an

-64% de l'intensité
carbone par mètre
carré par an par
rapport à l'existant

Les actions solidaires.

du trimestre au 31/03/2024

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

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

Novaxia Solid’R & Foncière Habitat et Humanisme

Depuis début 2024, **Novaxia Solid’R** propose aux acteurs à impact un espace hors du commun : un centre commercial de plusieurs dizaines de milliers de m², en cœur de ville à Ivry-sur-Seine.

L’opportunité de mettre à disposition des cellules commerciales à des acteurs à impact à des prix solidaires.

Insertion professionnelle

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



Mise à disposition d’actifs vacants

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

OCCUPATIONS TEMPORAIRES EN COURS :

Beausoleil
Secours Populaire

JANV 2024
→ FÉV 2025

Rueil Karma

JANV 2024
→ AVRIL 2024

Massy
Village des 3A

JANV 2023
→ AOÛT 2024

Rosny
RosnyCyclette

DÉC 2023
→ JUIN 2024

Toulouse 1
Ressources solidaires

DÉC 2023
→ JUIL 2025

Toulouse 2
Bayah Design

DÉC 2023
→ AOÛT 2024

Les actions solidaires.

du trimestre au 31/03/2024

Focus sur 2 occupations temporaires en cours :

TOULOUSE DELACOURTIE

Exposition Bayah Dezin

INAUGURATION MAI 2024



L'association Bayah Dezin est spécialisée dans l'organisation d'exposition street art.

L'entrepôt mis à disposition va permettre une nouvelle fois aux toulousains d'horizons variés de s'immerger dans des œuvres aux dimensions spectaculaires, le tout avec une entrée gratuite !

Chiffres-clés

40 artistes

et des dizaines de milliers de visiteurs

3 au 23 juin

Dates de l'exposition

BEAUSOLEIL

Maisons solidaires

INAUGURATION AVRIL 2024



L'association Secours Populaire Alpes Maritimes redonne vie à 2 maisons vacantes à Beausoleil.

Le projet permettra de créer un pôle d'hébergement d'urgence à Beausoleil, dont bénéficiera un public précaire et des femmes victimes de violence dans l'attente d'un logement social.

Chiffres-clés

100 personnes

logées sur plus d'un an

600 m²

D'hébergement d'urgence

Les caractéristiques Part A.

5 %

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

Part A : FROO14OO2KE1

Eligibilité fiscale

8 ans

Durée de placement recommandée

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

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

Une UC distribuée chez 9 assureurs

 **SURA VENIR**
UNE FILIALE DU Crédit Mutuel ARKEA

 **APICIL**

 **Spirica**


GENERALI

 **AG2R LA MONDIALE**


SwissLife

 **SELENCIA**

 **PREPAR-VIE**
ASSURANCE


CNP
ASSURANCES

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 : FROO14002KD3

Eligibilité fiscale

8 ans

Durée de placement recommandée

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

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

Une UC distribuée
chez 9 assureurs



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

Valeurs IFI. 2023

Des régimes différents selon l'enveloppe :

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

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

Résident

Ratio immobilier de 24,41 %

Valeur IFI 2023 Part A : 27,20536 €

Valeur IFI 2023 Part I : 27,78494 €

Non-résident

Ratio immobilier de 18,69 %

Valeur IFI 2023 Part A : 20,40687 €

Valeur IFI 2023 Part I : 20,68453 €

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

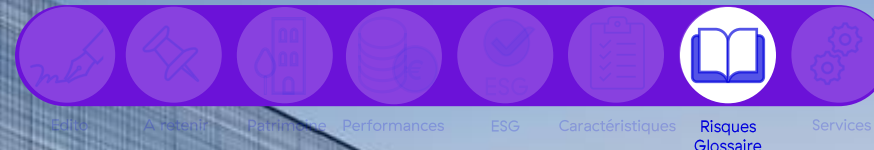
*Article 972 du CGI : Les contrats d'assurance-vie rachetables sont passibles de l'IFI pour la fraction de leur valeur de rachat au 1er janvier de l'année d'imposition représentative des actifs taxables compris dans les unités de compte.

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

Quelle stratégie d'investissement ?

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

Glossaire.



Actif Net Réévalué (ANR)

Valeur patrimoniale nette du fonds. Il s'agit de la valeur des actifs calculée par reprise du montant de l'actif net, soustrait du montant des dettes.

Actifs immobiliers sous gestion

Valeur totale des actifs immobiliers détenus par le fonds.

Valeur liquidative

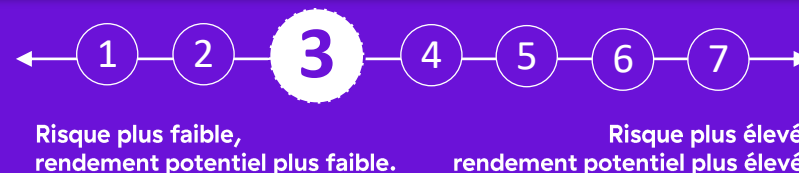
La valeur liquidative ou VL est la valeur d'une action à un instant donné. Elle tient compte des investissements du fonds et du stade d'avancement des projets. Elle est obtenue en divisant l'actif net réévalué par le nombre d'actions du fonds.

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

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

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

Risque SRI



Vos 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.

