

Novaxia | R

BULLETIN D'INFORMATION TRIMESTRIEL

31/03/2025

Valable du 31 mars au 30 juin 2025



ARTICLE 9
Classification SFDR

DANS UN CONTEXTE ENCORE COMPLEXE, L'ESSOR DE LA THEMATIQUE DU RECYCLAGE URBAIN

Le marché immobilier résidentiel français a montré des signes de reprise sur le 1er trimestre 2025, avec une hausse de 3 % des prêts accordés aux particuliers à un taux moyen en recul de 22 points de base, selon les chiffres de l'Observatoire Crédit Logement-CSA. Après deux réductions sur le 1er trimestre 2025, la Banque Centrale Européenne a par ailleurs procédé à une septième baisse des taux directeurs de la zone euro en avril 2025. Le taux de facilité de dépôt de la BCE (principal taux directeur) atteint ainsi 2,25 %. Malgré ces signaux positifs, la reprise de l'immobilier résidentiel demeure encore fragile alors qu'un certain attentisme persiste dans un environnement politique local chahuté et un contexte géopolitique global incertain.

Face à un stock croissant de surfaces tertiaires vacantes (5,8 millions de mètres carrés de bureaux en Île-de-France¹), les initiatives se multiplient en faveur du recyclage urbain, moteur de création de valeur de votre fonds. L'ORIE, Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise en Île-de-France, a élaboré un nouvel indice du recyclage des bureaux en logements, outil opérationnel pour prioriser les territoires d'intervention. Celui-ci estime le potentiel de création de logements à jusqu'à 150 000 logements. La Ministre du logement, Valérie Létard, a élaboré un plan pour soutenir la transformation des bureaux vacants en logements, au travers de plusieurs leviers : des incitations fiscales et réglementaires, la simplification des procédures d'urbanisme, la mobilisation des acteurs publics et privés, le financement et le soutien aux projets. Dans ce cadre, une expérimentation, qui vise à appuyer les porteurs de projets et accélérer la transformation de bureaux en logements, a été lancée par le préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris. Ces initiatives marquent la consécration du recyclage urbain et son émergence comme une thématique d'utilité publique aux yeux de tous les acteurs du marché, y compris pouvoirs publics, ce qui devrait, à terme, faciliter la conduite des opérations de recyclage urbain.

¹Source Immostats à fin mars 2025

²Source ASPIM

NOUVEAU !

Basculez rapidement entre les onglets avec notre menu interactif !



Edito
1/2

A retenir

Patrimoine

Performances

ESG

Caractéristiques

Glossaire

Supports

DES FONDAMENTAUX SOLIDES POUR VOTRE FONDS MALGRÉ LE CONTEXTE DE MARCHÉ

La campagne d'expertises 2024 s'est clôturée en février 2025 et s'est traduite par une relative stabilité de la valeur liquidative de votre fonds avec une performance de -0,89 % sur le 1er trimestre 2025, qui fait suite à une performance annuelle de 3,16 % sur 2024, à comparer à la performance globale des sociétés civiles en unités de compte immobilières de -4,7 % en 2024². Cette performance démontre la relative résilience du parc immobilier du fonds et la force de son moteur de création de valeur dans un marché complexe.

Afin d'assurer la liquidité du fonds, Novaxia Investissement a mis en place un pilotage actif qui a permis de renforcer la poche de liquidité : celle-ci dépasse désormais les 41 M€ au 31 mars 2025, en hausse de près de 16 M€ sur le trimestre.

Avec, en ligne de mire, la performance de demain, les équipes qui gèrent votre fonds au quotidien ont obtenu plusieurs avancées administratives importantes sur le trimestre, avec notamment la purge de tout recours du projet Rue d'Alsace Lorraine à Gagny. Le foncier a été revendu à la société de co-promotion fin mars 2025, afin de permettre le développement de l'opération avec un partenaire promoteur. Plus de 70% des logements ont été réservés et les travaux commenceront au printemps 2025. La fiche détaillée de cet actif, projet phare du trimestre, vous attend page 7 de votre reporting.

Autres avancées, la poursuite des travaux des projets d'Aubervilliers 30 Landy, Rueil-Malmaison et Puteaux Quai de Dion Bouton et l'acquisition d'un nouvel actif tertiaire Rue Villeneuve à Clichy (Hauts-de-Seine). Acquis en mars 2025 pour 29 M€, à la suite d'une promesse longue signée en 2023 puis renégociée en 2024, cet actif se situe dans un quartier proche des transports en commun et en pleine mutation, qualités particulièrement recherchées par les institutionnels pour des acquisitions en bloc ou des résidences gérées.

En bref

Une relative stabilité de la valeur liquidative

Une poche de liquidité en hausse

Des avancées projets importantes

Une nouvelle acquisition à Clichy

L'édito.

Ce foncier, qui a fait l'objet d'une modification du Plan Local d'Urbanisme au cours du second semestre 2024, s'inscrit dans une zone bien connue des équipes du fonds, puisque Novaxia R y porte plusieurs opérations, dont l'une, rue Mozart, a obtenu son permis de construire début avril 2025. Le fonds possède également plusieurs actifs à Aubervilliers couverts par le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Plaine Commune, arrêté lors d'un Conseil de Territoire fin 2024. Cette évolution du PLUi devrait permettre le recyclage de plusieurs zones d'activités en logements. Différentes consultations et une enquête publique sont prévues au cours de l'année 2025, avant que le projet de révision de PLUi ne soit soumis à l'approbation du Conseil de Territoire de l'EPT Plaine Commune à la fin de l'année 2025.

UN FONDS RESPONSABLE ET SOLIDAIRE

Labellisé ISR et classé article 9 au sens du SFDR, soit le plus haut niveau d'engagement responsable de la réglementation européenne, l'investissement dans le recyclage urbain de Novaxia R lui permet d'avoir un impact positif via différentes contributions environnementales et sociétales : la lutte contre la pénurie de logements, l'atténuation du changement climatique au travers de la renaturation en ville, mais également le soutien de nombreux acteurs à impact au travers des occupations solidaires. Labelisé Finansol, votre fonds alloue par ailleurs plus de 5 % de son encours à des structures solidaires à impact social agréées ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale). La mesure d'impact de la démarche d'immobilier solidaire de Novaxia R sur 2024, réalisée sur le trimestre passé, démontre que la gratuité des loyers a permis à 100 % des structures accueillies d'accéder à des locaux correspondant à leur besoin alors que 60 % de celles-ci ne disposaient tout simplement pas d'espaces auparavant.

Les locaux ont ainsi permis de développer des activités solidaires très variées, allant du logement de 47 personnes en grande difficulté à l'accès à la culture de 55 520 personnes, à travers des expositions notamment. Sur le trimestre, Novaxia R a par ailleurs mis à disposition de la Fédération des Hauts-de-Seine du Secours Populaire Français des espaces de bureaux dans un de ses actifs de Nanterre pendant les travaux de leur siège, permettant ainsi aux équipes de travailler dans un environnement serein et confortable en attendant de pouvoir retourner dans leurs locaux habituels.

UNE GESTION PRAGMATIQUE ET ATTENTIVE QUI SE POURSUIVRA SUR LE RESTE DE L'ANNÉE 2025

L'année 2025 devrait être une année de transition pour l'immobilier résidentiel. Si le contexte politique français reste complexe avec les échéances électorales à venir (élections municipales en 2026 et présidentielles en 2027), la baisse tendancielle des taux et les mesures étatiques, dont le prêt à taux zéro élargi, devraient permettre aux acheteurs particuliers de se repositionner. Autre élément positif, l'appétit des investisseurs institutionnels pour le résidentiel, classe d'actif résiliente dont les fondamentaux démographiques structurels (vieillesse de la population, augmentation et internationalisation des étudiants, fragmentation des parcours résidentiels, mobilité de travail...) induisent une pérennité de la demande.

Habituées à satisfaire les attentes de ces deux cibles, particulières et institutionnelles, les équipes de Novaxia Investissement sont très attentives aux évolutions du marché afin d'adapter en permanence les opérations de votre Fonds aux besoins des villes, des investisseurs et des utilisateurs finaux, avec toujours pour préoccupation première la performance de long terme de votre fonds.

Le Directoire



Edito
2/2

A retenir

Patrimoine

Performances

ESG

Caractéristiques

Glossaire

Services

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

En bref

Une relative stabilité de la valeur liquidative

Une poche de liquidité en hausse

Des avancées projets importantes

Une nouvelle acquisition à Clichy

Novaxia | R

Reporting trimestriel — T1 2025

À retenir ce trimestre.

Les performances

-0,89 %

Performance 2025
Part A

113,93 €

Valeur liquidative Part A
au 31/03/2025

13,93 %

Performance cumulée depuis la
création au 31/03/2025 — Part A

La vie du fonds

36

Actifs immobiliers
en direct

12 859

Logements
en cours de projet

88,1 %

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

7

Occupations
temporaires en cours

Les dernières actualités

**Novaxia R
recycle une friche
à Gagny (93)**

[En savoir plus](#)

**Exposition de
street-art dans
l'actif Novaxia R
à Toulouse**

[En savoir plus](#)

**L'ORIE dévoile un
indice de
recyclage des
bureaux en
logements**

[En savoir plus](#)

**Échange entre
Novaxia et la
Ministre du
Logement**

[En savoir plus](#)



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



**Toutes nos actualités
sur notre
site internet**

Le patrimoine. au 31/03/2025

En bref

36

Actifs immobiliers en direct

1 094,47 M€

Actifs immobiliers sous gestion

5

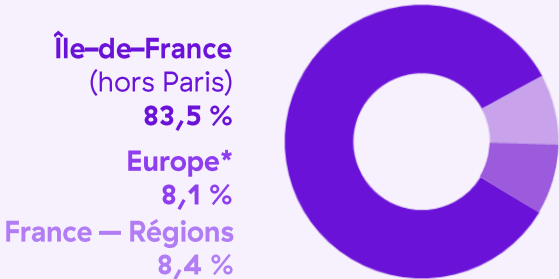
Actifs immobiliers sous promesse

12 859

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.



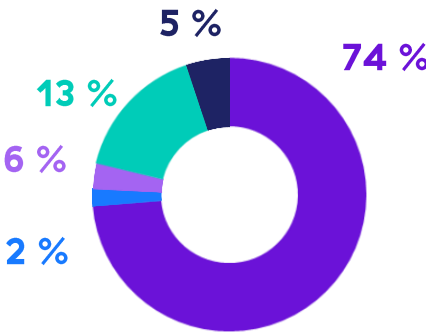
Actif du patrimoine situé à Nantes, France.
©Droits réservés.

Répartition du patrimoine

750,4 M€

Actif Net Réévalué (ANR)

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



6 573 856

Parts en circulation

Principales lignes du portefeuille	% dans R
SCPI Novaxia NEO	13 %
Ivry – Boulevard Paul Vaillant Couturier 30 – KKR	8 %
Aubervilliers – Boulevard Félix Faure 60-72 – Lapeyre	6 %
Clamart Division Leclerc – Perial	5 %

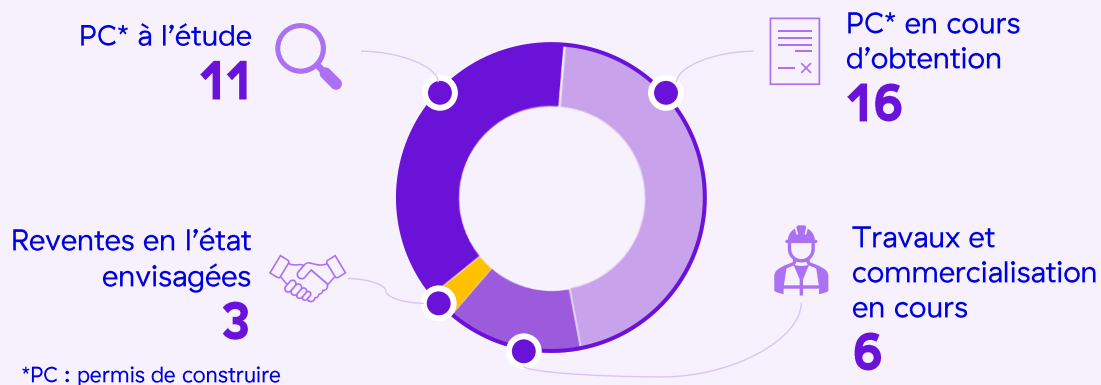
Les fonds sous-jacents ont fait l'objet d'un agrément ou d'une approbation de leur prospectus par l'Autorité des Marchés Financiers.

Le patrimoine.

Actifs en direct au 31/03/2025

Statut d'avancement des projets

(en nombre de projets)



Acquisition du trimestre



Clichy – 84 rue Villeneuve (92)

Certification
NF HQE visée

Statut :
Permis de construire
en cours d'obtention

Livraison
prévisionnelle :
fin 2028

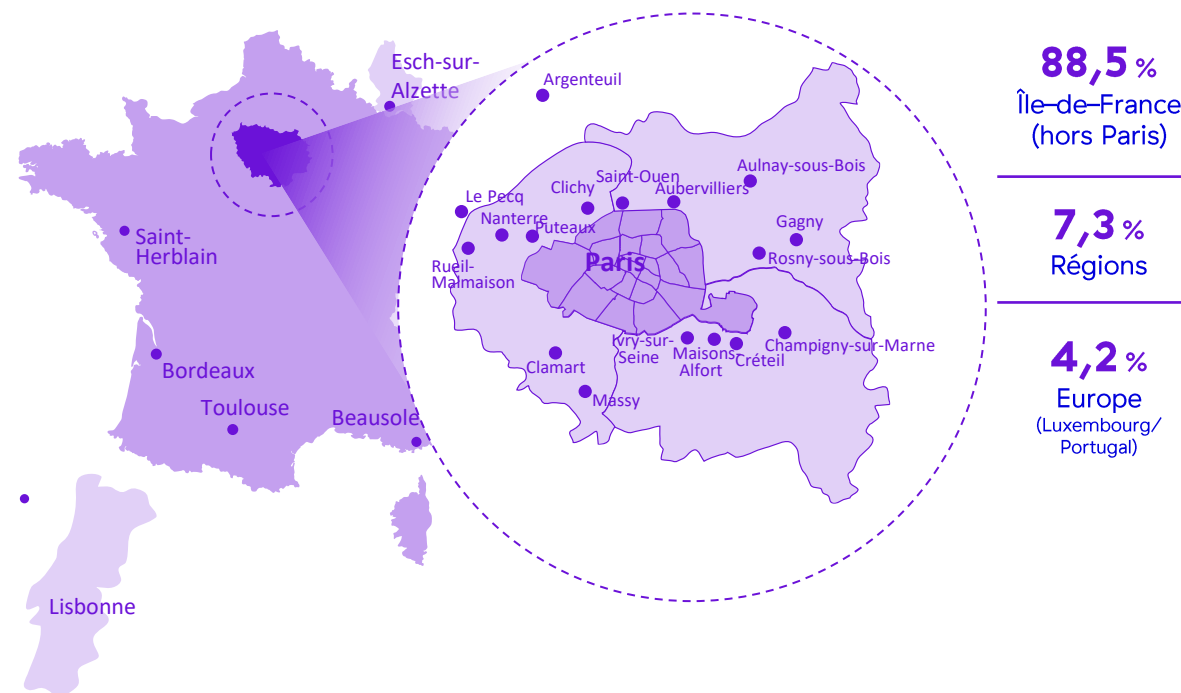
©Droits réservés.

Ce projet vise à **transformer un site tertiaire** de 6 300 m² en un complexe résidentiel. Ce site a été acquis en mars 2025, à la suite d'une promesse longue signée en 2023 puis renégociée en 2024. Situé dans un quartier en pleine mutation, il est à proximité de toutes les commodités (transports en commun, commerces, écoles, restaurants, espaces verts).

Objectif
Zéro
Artificialisation
Nette des sols

Répartition géographique

(des actifs en direct)



Le patrimoine.

Le projet du trimestre



Sous le
seuil 2025
de la
RE2020*

©Droits réservés.

Gagny (93)

Cette opération vise à recycler une friche industrielle de 28 827 m² en un projet résidentiel de 286 logements, 185 places de stationnement et un commerce, pour une surface totale de 18 000 m².

Le foncier a été acquis le 15/12/2022 et le permis de construire a été purgé de tout recours le 12/03/2025. Le terrain a ensuite été revendu à la société de co-promotion le 25/03/2025 afin de permettre le développement de l'opération avec un partenaire promoteur. **Pus de 70% des logements ont déjà été réservés.** La livraison de l'opération est prévue sur le second semestre 2027.



Acquisition



PC à l'étude



PC obtenu



Travaux et
commercialisation
en cours

28 827 m²
Friche industrielle



18 000 m²
Projet résidentiel
en 2027

Avant

©Droits réservés.



Un projet aux plus hauts standards ESG

Ce programme, certifié NF Habitat HQE Profil Taxonomie qui promet confort thermique, acoustique et visuel optimum, permettra de répondre aux enjeux clés de l'immobilier :

- **Performance énergétique et carbone** : Opération en partie certifiée BBCA (Bâtiment Bas Carbone) ;
- **Biodiversité** : Aménagements faunistiques et floristiques (nichoirs à oiseaux, hôtels à insectes...) ;
- **Social** : Création de 286 logements et insertion professionnelle prévue en phase chantier.

Les acquisitions passées ne préjugent pas des acquisitions futures.

**Notre mission : redévelopper la
biodiversité en Zone Urbaine**

18 113 m²

**d'espaces en pleine terre
(soit 63 % de la surface)**

Le patrimoine.

en détail 1/2

Localisation	Date d'acquisition	% détention	Nombre de logements	Surface des logements	Date de livraison / cession prévisionnelle	Stade d'avancement	Nombre de projets
30 Rue du Landy 93300 Aubervilliers (France)	21/12/2022	30,00 %	97	7151 m2	29/07/2026	Commercialisation et/ou travaux en cours	6
57-59 Avenue de Chatou / Rue Henri Sainte Claire Deville 92500 Rueil-Malmaison (France)	13/12/2021	100 %	452	18988 m2	18/12/2026		
4-12 Rue d'Alsace Lorraine 93220 Gagny (France)	15/12/2022	36,80 %	286	18032 m2	25/03/2027		
3-5 Quai de Dion Bouton 92800 Puteaux (France)	17/12/2024	40,00 %	118	8260 m2	30/03/2027		
16 Rue du Pilier 93300 Aubervilliers (France)	14/04/2022	100 %	420	9975 m2	31/03/2028		
40 Rue Hoche 33200 Bordeaux (France)	20/10/2022	100 %	62	2540 m2	A l'étude		
11-13 Boulevard Delacourtie 31400 Toulouse (France)	21/06/2022	100 %	196	10921 m2	31/01/2028	PC en cours d'obtention	16
2 Rue André Charles Boulle 94000 Créteil (France)	21/12/2022	100 %	334	18213 m2	14/06/2028		
7-9-10 Impasse des Garages / 28 Chemin des Cigales / 18 bis Rue des Martyrs de la Résistance 06240 Beausoleil (France)	07/10/2022	100 %	225	19173 m2	25/10/2028		
30 Rue Mozart 92110 Clichy (France)	09/11/2021	100 %	207	16496 m2	19/12/2028		
11 Rue du Chemin des Femmes / 1 Square John Patterson 91300 Massy (France)	01/02/2022	100 %	339	30431 m2	26/12/2028		
60-72 Boulevard Félix Faure 93300 Aubervilliers (France)	29/03/2023	100 %	719	27607 m2	31/03/2029		
2 Rue André Karman 93300 Aubervilliers (France)	29/03/2023	100 %	58	4122 m2	31/03/2029		
12-22 Rue Mozart 92110 Clichy (France)	20/12/2022	100 %	796	23091 m2	18/06/2029		
157-163 Avenue Jean Jaurès / 42 Rue de la Motte 93300 Aubervilliers (France)	20/05/2022	100 %	166	12322 m2	08/09/2029		
13 Rue d'Estienne d'Orves 92110 Clichy (France)	29/06/2022	100 %	185	15206 m2	29/09/2029		
34 Rue Mozart / 8 Rue André Citroën / Rue Olof Palme 92110 Clichy (France)	27/04/2023	100 %	346	22500 m2	28/12/2029		
74-76 Rue Villeneuve / 7 Rue André Citroën 92110 Clichy (France)	21/12/2023	100 %	240	15600 m2	28/12/2029		
84 Rue Villeneuve / 10 Rue Olof Palme 92110 Clichy (France)	27/03/2025	100 %	197	15111 m2	27/02/2030		
56-62 Rue de la Division Leclerc 92140 Clamart (France)	30/09/2022	100 %	301	18500 m2	26/03/2030		
R. Rodrigues de Faria 103 (Amadora) 1300-501 Lisbonne (Portugal)	14/06/2022	100 %	1226	108308 m2	27/01/2031		
14-30-40-46-52 Boulevard Paul Vaillant Couturier / 7 Rue Westermeyer / 15 Rue Jean Jacques Rousseau 94200 Ivry-sur-Seine (France)	28/07/2023	93,78 %	2395	130400 m2	28/09/2031		

Le patrimoine.

en détail 2/2

Localisation	Date d'acquisition	% détention	Nombre de logements	Surface des logements	Date de livraison / cession prévisionnelle	Stade d'avancement	Nombre de projets
1101-1103-1105-1107-1109-1111 Avenue Jacques Cartier / Boulevard Salvador Allende 44800 Saint-Herblain (France)	13/04/2022	100 %	420	24381 m2	26/11/2028	PC à l'étude	11
4 Avenue Pablo Picasso 92000 Nanterre (France)	22/04/2022	100 %	377	24900 m2	17/09/2029		
84-86-88 Avenue de la République / 69 Rue Carnot 94700 Maisons-Alfort (France)	22/12/2021	100 %	150	10500 m2	28/01/2030		
95 Rue Alexandre Fourny 94500 Champigny-sur-Marne (France)	30/12/2021	100 %	165	12000 m2	26/06/2030		
10 Boulevard Biron, 20 Rue Dieumegard, Rue Mariton 93400 Saint-Ouen-sur-Seine (France)	18/03/2022	49,00 %	400	32000 m2	29/10/2030		
20 Rue Blaise Pascal 93600 Aulnay-sous-Bois (France)	29/12/2022	100 %	433	30231 m2	29/09/2032		
50 Rue de la Fosse aux Loups 95100 Argenteuil (France)	24/01/2023	100 %	435	28094 m2	A l'étude		
2 Rue des Mines L-4244 Esch-sur-Alzette (Luxembourg)	22/07/2022	85,00 %	99	6845 m2	A l'étude		
176 Rue Jean Jaurès 94700 Maisons-Alfort (France)	30/10/2023	100 %	121	8250 m2	A l'étude		
250 Route de l'Empereur 92500 Ruei-Malmaison (France)	30/11/2022	100 %	513	32500 m2	A l'étude	Promesse	5
4 Rue de Rome 93110 Rosny-sous-Bois (France)	24/06/2022	100 %	381	15619 m2	N/A : Revente		
395 Avenue de la République 92000 Nanterre (France)	Sous promesse	30,00%	368	24458 m2	26/03/2028		
15 Rue Marcel Carné 93300 Aubervilliers (France)	Sous promesse	100 %	528	35010 m2	24/12/2029		
20-99 Rue Marcel Carné 93300 Aubervilliers (France)	Sous promesse	100 %	270	25445 m2	24/12/2029		
31-35-37 Rue Saint-Denis 93300 Aubervilliers (France)	Sous promesse	100 %	315	20963 m2	24/12/2029		
68-72 Rue Villeneuve / 38 Rue Mozart / Rue André Citroën 92110 Clichy (France)	Sous promesse	100 %	228	15500 m2	28/12/2029	Revente en l'état envisagée	3
60 Route de Sartrouville 78230 Le Pecq (France)	13/06/2022	100 %	-	-	-		
233-235-243 Rue Etienne Marcel / 5-13 Rue d'Alembert / 272-294 Rue de Paris 93100 Montreuil (France)	28/07/2023	100 %	-	-	-		
99 Route d'Espagne 31100 Toulouse (France)	30/06/2022	100 %	-	-	-		

Mouvements du trimestre : 1 acquisition



Clichy Rue Villeneuve

Un projet résidentiel de près de 13 300 m².

EN SAVOIR PLUS ->

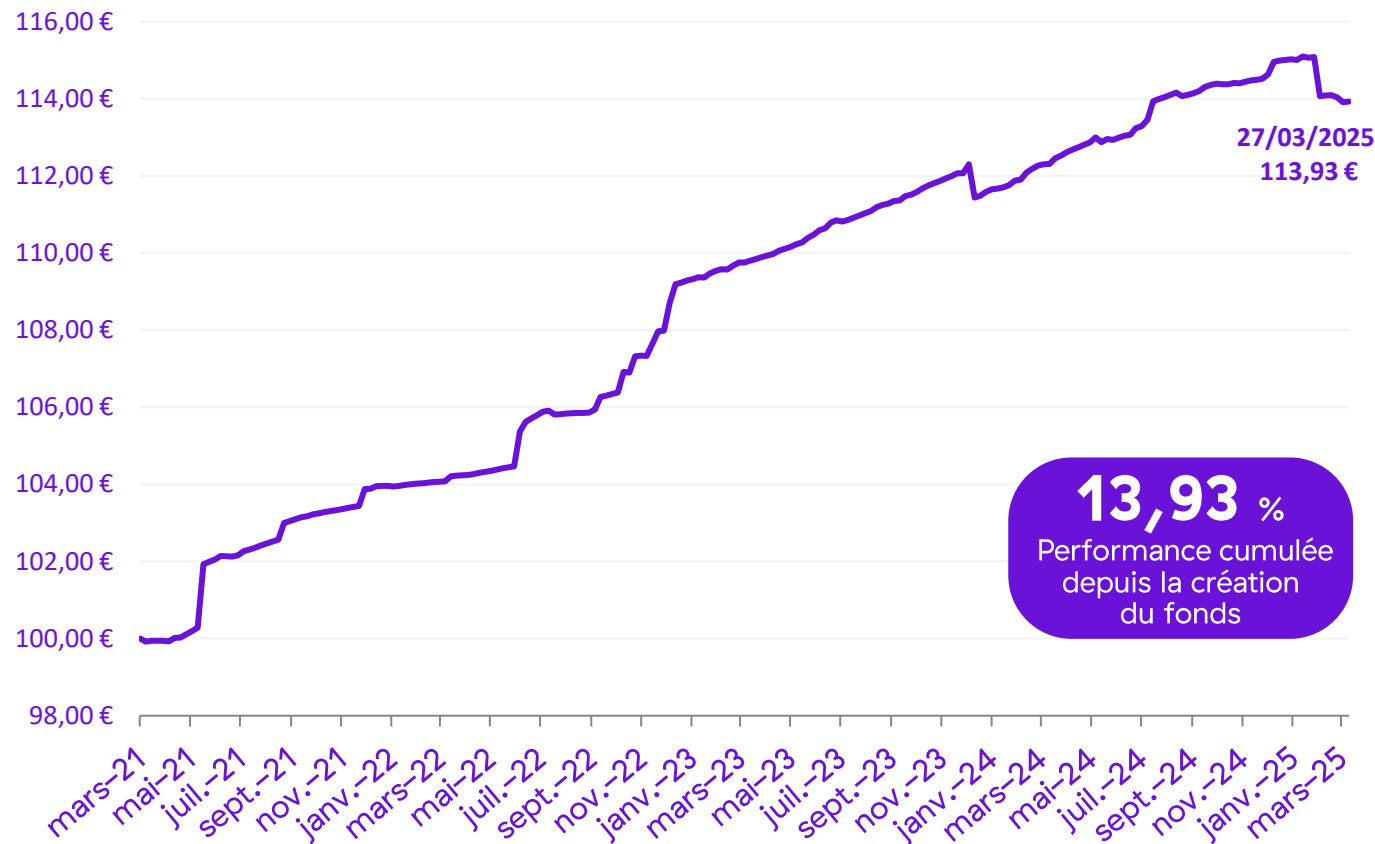
ACQUISITION
LE 27/03/2025

Les performances.

Part A au 31/O3/2025



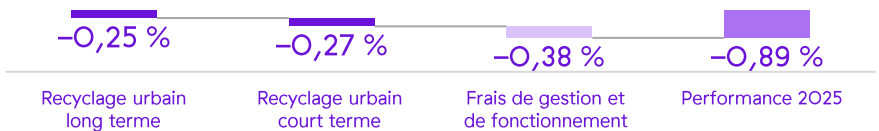
Evolution de la valeur liquidative en €



Le détail des performances

	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/03/2025
Performance annuelle ¹	5,04 %	2,06 %	3,16 %	-0,89 %
Performance ¹ annualisée ² depuis la création (19/03/2021)	5,06 %	3,98 %	3,76 %	3,29 %
Performance ¹ cumulée depuis la création (19/03/2021)	9,19 %	11,44 %	14,95 %	13,93 %
Volatilité sur 1 an	1,63 %	1,39 %	1,22 %	1,28 %

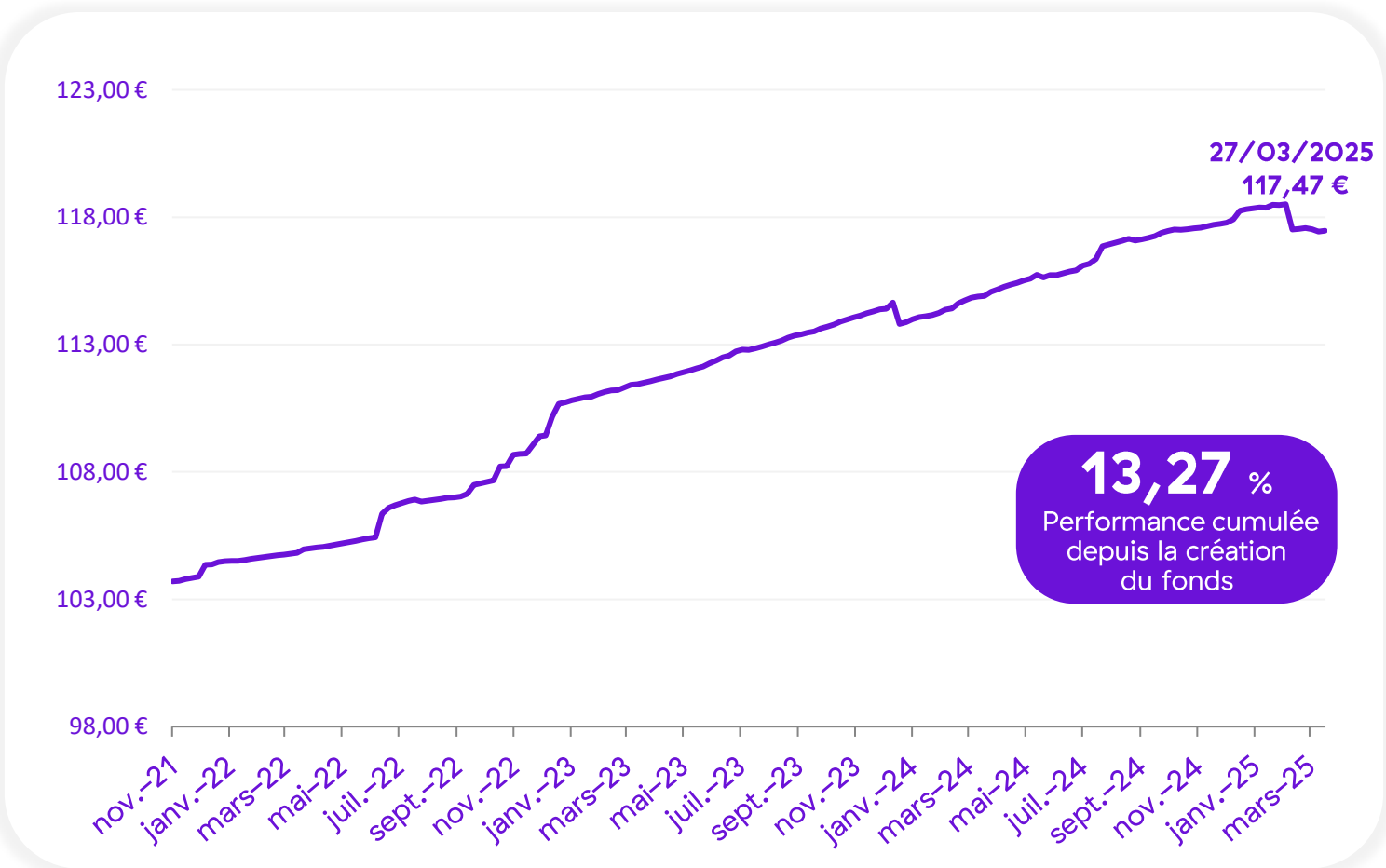
Contributions à la valeur liquidative



Les performances.

Part I au 31/O3/2025

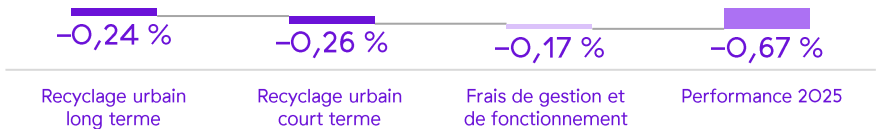
Evolution de la valeur liquidative en €



Le détail des performances

	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/03/2025
Performance annuelle ¹	5,95 %	2,83 %	3,91 %	-0,67 %
Performance ¹ annualisée ² depuis la création (18/11/2021)	5,91 %	4,46 %	4,29 %	3,76 %
Performance ¹ cumulée depuis la création (18/11/2021)	6,72 %	9,75 %	14,04 %	13,27 %
Volatilité sur 1 an	1,27 %	1,10 %	0,97 %	1,06 %

Contributions à la valeur liquidative



Les actions durables.

au 31/03/2025

Les objectifs d'investissement durable de Novaxia R

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+)**



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



La stratégie durable en détail
est à lire dans le reporting
ESG 2024 !

[Consulter le reporting ESG](#)



L'impact positif de Novaxia R en chiffres

61 514 m²

De pleine-terre générée
en milieu urbain

12 859

Logements en projet
dont **2 141 logements sociaux**



Renaturer
la ville

6,4 %

De pleine terre
avant recyclage

x 3,4

21,5 %

De pleine terre
après recyclage

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



Recycler les
passeoires

170

kWhEF/m²
SDP par an

/ 2,3

74

kWhEF/m²
SDP par an

En moyenne avec Novaxia R, un projet de recyclage urbain permet de
diviser quasiment par 2,3 les consommations énergétiques par mètre
carré d'un site par an

Les actions solidaires.

au 31/03/2025

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

En chiffres

33 923 m²

72 000

12 ans

Dédiés à des actions innovantes et impactantes (depuis la création du fonds)

Bénéficiaires de ces actions en 2024

En cumulé de mise à disposition gratuite de locaux pour des acteurs à impact

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

Novaxia Solid’R & Foncière Habitat et Humanisme

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

Insertion professionnelle

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



Mise à disposition d’actifs vacants

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

OCCUPATIONS TEMPORAIRES EN COURS :

Clichy Mozart
Société du Partage

AOÛT 2024
-> JUIN 2025

Nanterre
Secours Populaire

FÉVRIER 2025
-> MAI 2025

Beausoleil
Secours Populaire

DÉCEMBRE 2023
-> AVRIL 2025

**Toulouse
Route
d’Espagne**
Ressources
Solidaires

DÉCEMBRE 2023
-> JUILLET 2025

Saint-Ouen
Liveo

JUIN 2024
-> MARS 2026

Nanterre
Aliad Education

SEPTEMBRE 2024
-> DÉCEMBRE 2025

**Toulouse
Delacourtie**
Bayah Design

JUIN 2024
-> JUIN 2025

Les actions solidaires.

du trimestre au 31/03/2025

Focus sur 2 occupations temporaires en cours :

Saint-Ouen Biron

Liveo

JUIN 2024 -> FÉV. 2026



Liveo : succès du lancement de ces anciens bureaux ouverts qui, en seulement trois mois, ont vu s'installer 56 artistes, artisans et structures solidaires. Ce projet de tiers-Lieu de grande ampleur a été inauguré par le maire de Saint-Ouen, Karim Bouamrane, en novembre 2024. Il accueille, en particulier, l'association Trois + mois qui vient en aide aux enfants en situation de handicap et à leurs parents via la programmation d'activités ludiques et adaptées.

Chiffre-clé : 10 562 m²
prêtés à Liveo

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

Nanterre Variatis

Aliad Education

SEPT. 2024 -> DÉC. 2025

En plein cœur de Nanterre, ce site héberge l'association Aliad Education sur plus de 300 m². Ces espaces mis à disposition par le fonds ont permis à la structure d'installer ses bureaux et de développer sa solution numérique à destination des professeurs enseignant dans les quartiers prioritaires. Depuis septembre, la structure a ainsi développé une nouvelle génération de salle immersive plus adaptée à leur modèle de formation. Des milliers d'élèves pourront bénéficier d'un apprentissage par ce dispositif innovant en 2025 !

Chiffre-clé : + de 600 élèves
ont déjà vécu l'expérience Aliad Education

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

Une UC distribuée
chez 10 assureurs dont

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

 **APICIL**

 **Spirica**

 **GENERALI**

 **AG2R LA MONDIALE**

 **SwissLife**

 **SELENCIA**

 **PREPAR-VIE**
ASSURANCE

 **CNP**
ASSURANCES

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, maitres d'œuvre, architectes...)
	Commission d'intéressement et commission liée aux résultats	0 %	L'incidence des commissions d'intéressement. Le produit ne comporte pas de commission d'intéressement ou de commission liée aux résultats

¹ Les frais de fonctionnement récurrents sont facturés au réel, le taux indiqué constitue une estimation des coûts engendrés.
² Le taux affiché est un taux maximum. Le taux effectivement supporté par Novaxia R sera indiqué dans le rapport annuel fourni par Novaxia Investissement.
Pour plus d'information sur les frais, veuillez-vous référer à la section « frais et commissions » du document d'information de NOVAXIA R.



Valeurs IFI.

Valeurs 2024

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 19,28 %
Valeur IFI 2024 Part A : 21,96303 €
Valeur IFI 2024 Part I : 22,59387 €

Non-résident

Ratio immobilier de 12,43 %
Valeur IFI 2024 Part A : 14,15909 €
Valeur IFI 2024 Part I : 14,56577 €

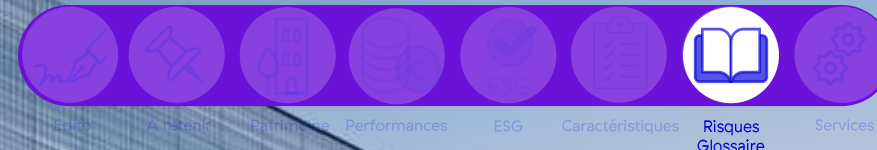
- Calcul réalisé dans l'hypothèse qu'aucun détenteur des contrats d'assurance vie ne détient plus de 10 % de R.
- Les opérations de portage et de construction vente sont considérées comme affectées à des activités opérationnelles et donc exclu du champ de l'IFI. À inclure dans l'IFI : Valeur de rachat 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 afin de les recycler en programmes résidentiels au sens large : logements, résidences gérées, résidences étudiantes, logements sociaux, ...

Glossaire.



Actifs immobiliers sous gestion

Valeur totale des actifs immobiliers détenus par le fonds.

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.

Indice de recyclage

L'indice de recyclage de bureaux en logements de l'ORIE évalue la propension des territoires à cette transformation. Il varie de -1 (peu favorable) à +1 (très favorable).

Valeur liquidative

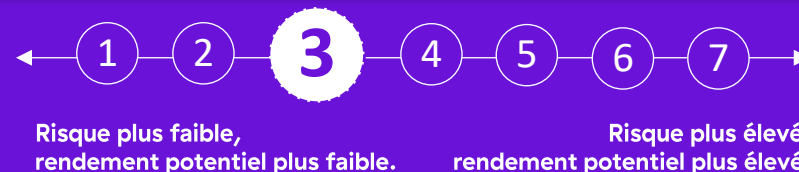
La valeur liquidative ou VL est la valeur d'une action à un instant donné. Elle tient compte des investissements du fonds et du stade d'avancement des projets. Elle est obtenue en divisant l'actif net réévalué par le nombre d'actions du fonds.

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

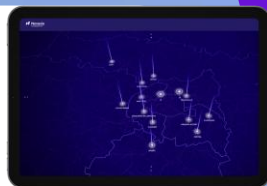


Vos services.

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 ?

Contactez-nous !



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.

