



Novaxia R

BULLETIN D'INFORMATION TRIMESTRIEL

30/09/2025

Valable du 30 septembre au 31 déc. 2025







Commentaires de gestion.





À retenir

Patrimoine

Un environnement macro-économique fragilisé par l'instabilité politique

La rentrée a été marquée par une forte instabilité politique illustrée par une nouvelle chute de gouvernement. Le 12 septembre, la note souveraine de la France par l'agence Fitch a baissé une nouvelle fois, passant de AA- à A+, reflet de l'instabilité politique croissante et de l'absence de perspective budgétaire crédible dans un contexte de finances publiques préoccupantes. Après déjà deux années de crise, les incertitudes politiques et économiques continuent de freiner la reprise du marché immobilier et notamment de l'investissement, limitant ainsi la fluidité et le volume des transactions. 2025 devrait ainsi être une année de reprise de « faux rebond » (le premier trimestre, porteur d'optimisme, ne s'est finalement pas confirmé au cours des deux trimestres suivants), caractérisée par des niveaux d'activité proches de ceux de 2024. Dans un contexte politique national toujours incertain, la zone euro conserve quant à elle une relative stabilité économique. La Banque Centrale Européenne a maintenu ses taux directeurs à 2 % au troisième trimestre 2025, sans perspective de remontée notable à court terme. Parallèlement, l'inflation, maîtrisée, se stabilise autour de 2 %. Ce cadre monétaire stable offre une meilleure visibilité aux acteurs du marché et contribue à créer un environnement favorable au financement des investissements immobiliers, soutenant ainsi une reprise progressive de l'activité transactionnelle.

Une performance en léger repli avec des opérations qui avancent néanmoins

Au cours du trimestre, la valeur liquidative de Novaxia R a été en légère baisse de -0,50 % pour les parts A, reflétant une performance de -1,38 % depuis le début de l'année 2025.

Au cours du trimestre, les projets du fonds ont connu des avancées qui devraient permettre de construire la performance de demain.

Au titre des travaux effectifs, les opérations situées à Gagny, Nanterre (avenue de la République) et Puteaux ont vu leurs travaux débuter durant le trimestre, ce qui permettra de cristalliser de la marge promotion dans les mois à venir et ainsi impacter favorablement la performance de Novaxia R. En termes d'avancées administratives, le permis sur l'opération de Massy Patterson a été complété (projet mixte de plus de 30 000 m² comprenant des logements, des bureaux et des commerces) en vue d'une obtention d'ici la fin de l'année et d'une purge en 2026. Ces évolutions permettront d'entrer en phase de promotion et de cristalliser de la performance à moyen terme sur cet actif important à l'échelle du portefeuille.

Une gestion dynamique et tactique pour adresser les enjeux d'un marché encore chahuté

De manière plus globale, dans le cadre de la gestion dynamique du fonds, des analyses sont en cours afin d'adapter la stratégie de Novaxia R à l'évolution du contexte de marché et éventuellement d'augmenter sa quote-part sur les opérations en phase de promotion. Cette évolution permettrait ainsi au fonds de capter plus de performance potentielle sur la deuxième phase de vie des opérations concernées, à moyen/long terme. Cette démarche a notamment été testée sur l'opération de Massy Patterson où la quote-part a été portée à 75 % vs 32 % auparavant. Les équipes de gestion sont également mobilisées sur les ventes en bloc d'opérations en résidentiel géré, notamment dans le cadre de discussions avec des investisseurs institutionnels, dont l'intérêt pour cette typologie d'actifs ne se dément pas.



Une VL en légère baisse de -0,50 %

Des avancées projets qui permettront de construire la performance de demain

Une gestion dynamique du fonds avec l'étude de l'augmentation de la quote-part de promotion du fonds sur les opérations pertinentes





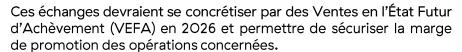
Commentaires de gestion.

mer

Commentaires de gestion

s À reten

Patrimo



Notons que, à l'issue du 3ème trimestre 2025, 990 M€ ont été investis en résidences étudiantes en France, soit plus de cinq fois les volumes de toute l'année 2024 sur cette typologie d'actifs. Le volume d'investissement en résidences étudiantes représente ainsi 53 % du volume total de l'investissement résidentiel¹. À l'écoute des besoins du marché, les équipes de gestion sont à l'œuvre pour reconfigurer les projets qui le permettent vers le segment étudiant. Cette stratégie reflète à nouveau la capacité de Novaxia R à proposer une offre en adéquation avec les attentes des investisseurs, dans l'objectif de créer le plus de valeur potentielle pour les investisseurs du fonds.

Enfin, la dynamique favorable observée sur le segment du résidentiel géré, et par conséquent sur les opérations concernées du fonds, devrait être confortée par la progression du nombre de permis de construire délivrés pour les logements collectifs incluant les établissements avec services destinés aux personnes âgées, aux étudiants, aux personnes en situation de handicap, aux touristes ainsi que les résidences sociales. En septembre 2025, 4 653 permis ont été accordés pour ce type de logements, représentant une hausse de 50 % sur un mois². Sur les douze derniers mois, le segment des résidences gérées se distingue comme le seul à enregistrer un volume de permis supérieur à la moyenne des cinq années précédentes. Ces éléments témoignent de la solidité structurelle du marché et devraient soutenir durablement la performance du fonds. En effet, à date, sur les 37 actifs immobiliers du fonds Novaxia R, 8 opérations ont une composante résidentiel géré représentant plus de 100 000 m² de surfaces et près de 3 800 lots (soit 28 % des logements en projet).

Un fonds au plus haut niveau d'engagement responsable et solidaire

Des évolutions tant nationales qu'européennes sont à venir concernant les normes en lien avec la Finance Durable dans l'objectif de renforcer davantage la transparence des fonds pour les investisseurs et lutter contre le greenwashing. Dans ce cadre, une mise à jour du label ISR pour les actifs immobiliers est en cours avec un premier draft prévu fin 2025 pour une mise en application à l'été 2026, ainsi qu'une révision de plus grande ampleur de la réglementation SFDR dont les grands principes seront publiés en novembre 2025. Novaxia demeure très engagé dans les groupes de place tels que celui de l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) afin de prendre une part active à l'évolution de ces normes et de mettre en avant l'impact positif produit par Novaxia R.

En effet, via son investissement dans le recyclage urbain, Novaxia R contribue activement aux enjeux environnementaux et sociétaux : la lutte contre la pénurie de logements, l'atténuation du changement climatique au travers de la renaturation en ville et de l'amélioration des performances énergétiques et carbone des fonciers existants, mais également le soutien de nombreux acteurs à impact au travers des occupations solidaires. Labellisé 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). Au 3O septembre 2O25, Novaxia R participe au développement de 13 129 logements, à la création de 59 357 m² de pleine terre et accueille 6 occupations temporaires, mettant à disposition 16 671 m² de son patrimoine.

Nous vous donnons rendez-vous au prochain trimestre!

Le Directoire



En bref

Projection de l'actif du patrimoine situé à C

France (non contractuelle)

©Droits réservés.

La poursuite de la montée en puissance sur le résidentiel géré, segment porteur, qui représente à date 28 % des logements en projet du fonds

Un impact ESG confirmé:

- \rightarrow + 13 000 logements
- → + 59 000 m² de pleine terre en cours de développement
- → 6 occupations temporaires actives



¹Source: Cushman & Wakefield Research, France, Immostat ²Source: Service des données et études statistiques (ESDES)



À retenir ce trimestre.



Les performances

-1,38 %
Performance 2025
Part A

113,36 €

Valeur liquidative Part A au 30/09/2025 13,36%

Performance cumulée depuis la création au 30/09/2025 — Part A

□ La vie du fonds

37
Actifs immobiliers en direct

13 129

Logements en cours de projet¹ 89,2 %

Des actifs en direct en Île-de-France 6

Occupations temporaires en cours



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

²Les récompenses ne préjugent pas de la réussite des futurs projets et donc de la performance pour l'investisseur.





Projection de l'actif du patrimoine situé à Puteaux, France. (non contractuelle).



¹Hors promesses.

Le patrimoine. au 30/09/2025



En bref

37

Actifs immobiliers en direct

4

Actifs immobiliers sous promesse

1 130,01 M€

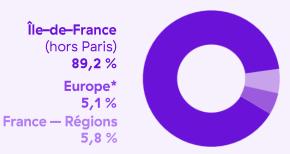
Actifs immobiliers sous gestion

13 129

Logements en projet¹

Allocation géographique

(quote-part de Novaxia NEO incluse)



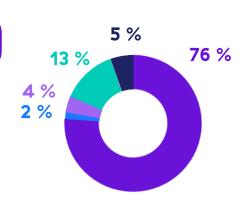
*Les projets sont essentiellement situés en Île-de-France. Une partie résultant de l'investissement dans la SCPI Novaxia NEO est située en Europe, répartie entre l'Allemagne, l'Espagne, l'Irlande et les Pays-Bas.



Répartition du patrimoine



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



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.

Marché des parts

6 574 435
Parts en circulation

261

Parts souscrites sur le 3ème trimestre 2025

Parts retirées sur le 3^{ème} trimestre 2O25²



¹Hors promesses.



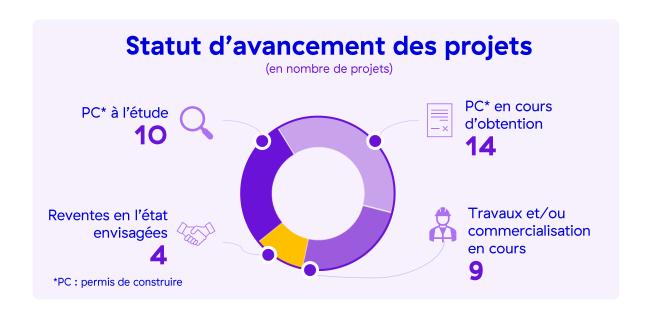


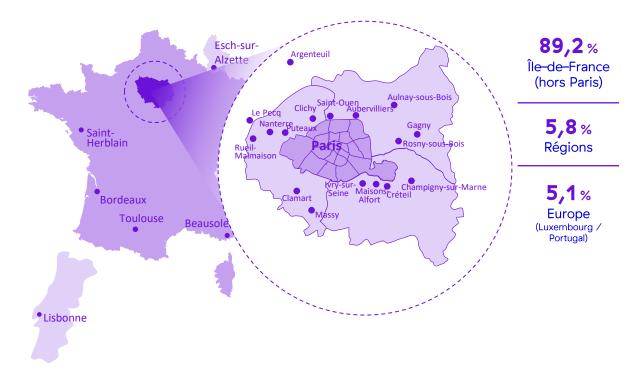
Le patrimoine. Actifs en direct au 30/09/2025



Répartition géographique

(des actifs en direct)







Le patrimoine. Le projet du trimestre





Nanterre Beau Chemin (92)

Aux côtés d'Icade, Crédit Agricole Immobilier et Coopimmo, Novaxia R et la foncière Novaxia Solid'R lancent l'opération « Beau Chemin », la transformation d'un site désaffecté du CASH (Centre d'Accueil et de Soins Hospitaliers) en un quartier mixte et durable dans le quartier du Petit Nanterre. Ce nouveau lieu de vie sera composé de 234 logements, une résidence hôtelière de 134 studios et de services de proximité (crèche, école Montessori et espaces de travail partagés) sur plus de 20 000 m². Par ailleurs, l'un des bâtiments, donnant sur la cour d'honneur, sera réhabilité et transformé en tiers-lieu à vocation associative et solidaire d'environ 4 000 m². Financé par la foncière Novaxia Solid'R, il sera exploité pendant au moins 15 ans par une structure de l'ESS. Le permis de construire a été purgé au T2 2025 et l'ensemble du site a été acquis en juillet 2025.

PC à l'étude



PC en cours d'obtention obtenu





16 392 m²

Site désaffecté du CASH de Nanterre



+20 000 m²

Logements, hôtel, écoles, coworking, tiers-lieu

Un projet aux plus hauts standards ESG

Le projet vise les plus hauts standards de construction durable pour répondre aux enjeux climatiques, à la limitation de l'artificialisation des sols et à la réduction des déchets. Certifié NF Habitat HQE et aligné sur la Taxonomie Européenne, il garantit un confort thermique, acoustique et visuel optimal.

Performance énergétique et carbone

Conçu selon la RE2O2O, le bâtiment bénéficie d'une enveloppe très performante et d'une alimentation géothermique, source d'énergie renouvelable et décarbonée.

18,01 kg/m² de matériaux biosourcés intégrés, permettant l'obtention du label Bâtiment Biosourcé Niveau 1 et la réduction de l'empreinte carbone.

Biodiversité

1 125 m² d'espaces en pleine terre et des toitures végétalisées recréent la biodiversité urbaine, favorisent les îlots de fraîcheur et la gestion des eaux pluviales.

Réemploi

+470 tonnes de matériaux réemployés (tuiles, pierres, pavés, menuiseries...) et 70 % minimum de déchets revalorisés (99 % atteints à ce jour).

Social

25 000 heures d'insertion professionnelle prévues pendant le chantier.

Le patrimoine. en détail 1/2



Localisation	Date d'acquisition	% détention	Nombre de logements	Surface des logements (m²)	Date de livraison / cession prévisionnelle	Stade d'avancement	Nombre de projets
30 Rue du Landy 93300 Aubervilliers (France)	21/12/2022	30 %	97	7 151	27/11/2026		
3–5 Quai de Dion Bouton 92800 Puteaux (France)	17/12/2024	40 %	118	8 260	17/09/2027		
4–12 Rue d'Alsace Lorraine 93220 Gagny (France)	15/12/2022	36,80%	286	18 032	25/10/2027		
57–59 Avenue de Chatou / Rue Henri Sainte Claire Deville 92500 Rueil-Malmaison (France)	13/12/2021	100 %	452	18 988	31/12/2027		
11–13 Boulevard Delacourtie 31400 Toulouse (France)	21/06/2022	100 %	196	10 921	09/04/2028	Commercialisation et/ou travaux en cours	9
395 Avenue de la République 92000 Nanterre (France)	01/07/2025	26,39%	368	24 458	01/06/2028		
16 Rue du Pilier 93300 Aubervilliers (France)	14/04/2022	100 %	421	9 963	30/08/2028		
12–22 Rue Mozart 92110 Clichy (France)	20/12/2022	100 %	796	23 O91	30/11/2029		
40 Rue Hoche 33200 Bordeaux (France)	20/10/2022	100 %	62	2 540	À l'étude		
2 Rue André Karman 93300 Aubervilliers (France)	29/03/2023	100 %	61	4 022	28/02/2029		
60–72 Boulevard Félix Faure 93300 Aubervilliers (France)	29/03/2023	100 %	648	27 678	28/04/2029		
2 Rue André Charles Boulle 94000 Créteil (France)	21/12/2022	100 %	323	19 130	26/06/2029		
84 Rue Villeneuve / 10 Rue Olof Palme 92110 Clichy (France)	27/03/2025	100 %	197	15 111	28/08/2029		
13 Rue d'Estienne d'Orves 92110 Clichy (France)	29/06/2022	100 %	185	15 206	13/09/2029		
11 Rue du Chemin des Femmes / 1 Square John Patterson 91300 Massy (France)	01/02/2022	100 %	333	30 100	25/09/2029		
30 Rue Mozart 92110 Clichy (France)	09/11/2021	100 %	207	16 496	30/10/2029		
157–163 Avenue Jean Jaurès / 42 Rue de la Motte 93300 Aubervilliers (France)	20/05/2022	100 %	152	11 680	30/05/2030	PC en cours d'obtention	14
56–62 Rue de la Division Leclerc 9214O Clamart (France)	30/09/2022	100 %	301	18 500	28/07/2030		
7–9–10 Impasse des Garages / 28 Chemin des Cigales / 18 bis Rue des Martyrs de la Résistance O6240 Beausoleil (France)	07/10/2022	100 %	225	19 173	26/10/2031		
R. Rodrigues de Faria 103 (Amadora) 1300–501 Lisbonne (Portugal)	14/06/2022	100 %	1226	108 308	28/02/2032		
74–76 Rue Villeneuve / 7 Rue André Citroën 92110 Clichy (France)	21/12/2023	100 %	240	15 600	25/04/2032		
34 Rue Mozart / 8 Rue André Citroën / Rue Olof Palme 92110 Clichy (France)	27/04/2023	100 %	346	22 500	25/04/2032		
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%	2 395	130 400	29/09/2032		

Le patrimoine. en détail 2/2



				de gestion	5/5		
Localisation	Date d'acquisition	% détention	Nombre de logements	Surface des logements (m²)	Date de livraison / cession prévisionnelle	Stade d'avancement	Nombre de projets
84-86-88 Avenue de la République / 69 Rue Carnot 94700 Maisons-Alfort (France)	22/12/2021	100 %	150	10 500	26/04/2030		10
10 Boulevard Biron, 20 Rue Dieumegard, Rue Mariton 93400 Saint-Ouen-sur- Seine (France)	18/03/2022	49 %	400	32 000	14/09/2030		
95 Rue Alexandre Fourny 94500 Champigny-sur-Marne (France)	30/12/2021	100 %	165	12 000	28/09/2030		
1101–1103–1105–1107–1109–1111 Avenue Jacques Cartier / Boulevard Salvador Allende 44800 Saint-Herblain (France)	13/04/2022	100 %	420	24 381	28/01/2031		
4 Avenue Pablo Picasso 92000 Nanterre (France)	22/04/2022	100 %	377	24 900	26/03/2031	PC à l'étude	
20 Rue Blaise Pascal 93600 Aulnay-sous-Bois (France)	29/12/2022	100 %	433	30 231	29/01/2033		
176 Rue Jean Jaurès 94700 Maisons-Alfort (France)	30/10/2023	100 %	121	8 250	À l'étude		
50 Rue de la Fosse aux Loups 95100 Argenteuil (France)	24/01/2023	100 %	435	28 094	À l'étude		
250 Route de l'Empereur 92500 Rueil-Malmaison (France)	30/11/2022	100 %	513	32 500	À l'étude		
2 Rue des Mines L-4244 Esch-sur-Alzette (Luxembourg)	22/07/2022	84,97%	99	6 845	À l'étude		
15 Rue Marcel Carné 93300 Aubervilliers (France)	Sous promesse	100 %	521	35 259	30/05/2030		4
31–35–37 Rue Saint-Denis 93300 Aubervilliers (France)	Sous promesse	100 %	284	19 003	30/10/2030	D	
68-72 Rue Villeneuve / 38 Rue Mozart / Rue André Citroën 92110 Clichy (France)	Sous promesse	100 %	228	15 500	25/04/2032	Promesse	
20–99 Rue Marcel Carné 93300 Aubervilliers (France)	Sous promesse	100 %	270	25 445	À l'étude		
60 Route de Sartrouville 78230 Le Pecq (France)	13/06/2022	100 %	_	_	-		
4 Rue de Rome 93110 Rosny–sous–Bois (France)	24/06/2022	100 %	-	-	-	Revente en l'état envisagée	
99 Route d'Espagne 31100 Toulouse (France)	30/06/2022	100 %	-	-	-		4
233–235–243 Rue Etienne Marcel / 5–13 Rue d'Alembert / 272–294 Rue de Paris 93100 Montreuil (France)	28/07/2023	100 %	-	_	_		
Total	-	-	14 051	882 216	-	-	41

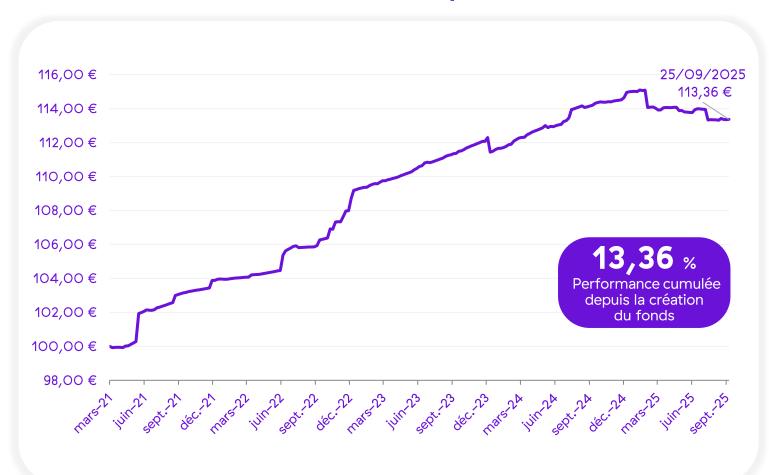




Les performances. Part A au 30/09/2025



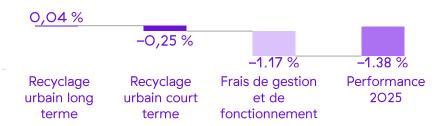
Évolution de la <u>valeur liquidative</u> en €



Le détail des performances

	31/12/2024	31/03/2025	30/06/2025	30/09/2025
Performance annuelle ¹	3,16 %	-O,89 %	-O,89 %	-1,38 %
Performance ¹ annualisée ² depuis la création (19/03/2021)	3,76 %	3,29 %	3,10 %	2,81%
Performance ¹ cumulée depuis la création (19/03/2021)	14,95 %	13,93 %	13,93 %	13,36 %
Volatilité sur 1 an	1,22 %	1,28 %	1,26 %	1,26 %

Contributions à la valeur liquidative





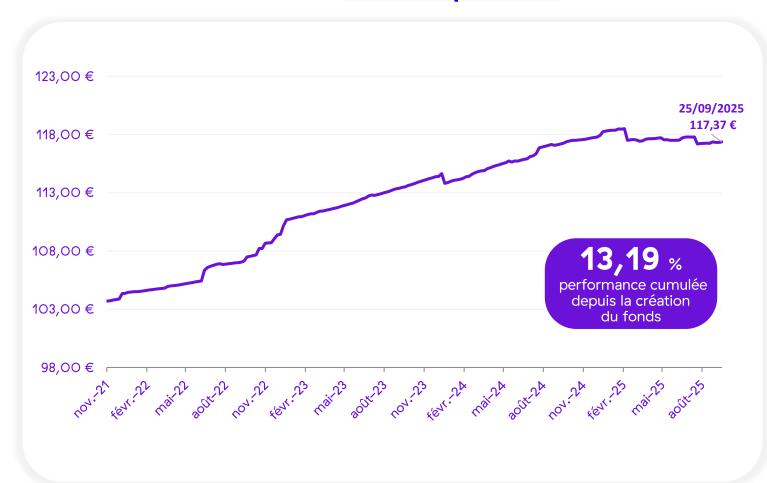


²La performance annualisée sur une période donnée rapporte la performance cumulée à une période d'un an.

Les performances. Part l au 30/09/2025



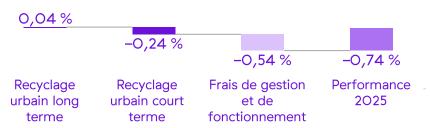
Évolution de la <u>valeur liquidative</u> en €



Le détail des performances

	31/12/2024	31/03/2025	30/06/2025	30/09/2025
Performance annuelle ¹	3,91 %	- 0,67 %	-0,46 %	-0,74 %
Performance ¹ annualisée ² depuis la création (18/11/2021)	4,29 %	3,76 %	3,56 %	3,25 %
Performance ¹ cumulée depuis la création (18/11/2021)	14,04 %	13,27 %	13,51 %	13,19 %
Volatilité sur 1 an	0,97 %	1,06 %	1,04 %	1,05 %

Contributions à la valeur liquidative







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

Les actions durables.

au 30/09/2025

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+)



La stratégie durable en détail est à lire dans le reporting ESG 2O24!

Consulter le reporting ESG





L'impact positif de Novaxia R en chiffres

59 357 m²

13 129

De pleine-terre générée en milieu urbain

Logements en projet dont 2 218 logements sociaux



7,9 %
De pleine terre avant recyclage



21,8 %
De pleine terre après recyclage

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



171 kWhEF/m² SDP par an / 2,4

73 kWhEF/m² SDP par an

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



Les actions solidaires.

au 30/09/2025



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

En chiffres

34 887 m² 72 000¹

16,5 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 lvry-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 2026

Saint-Ouen Liveo

JUIN 2024 -> MARS 2026

Nanterre

Aliad Education

SEPTEMBRE 2024 -> DÉCEMBRE 2025

Toulouse Delacourtie

Bayah Design

DÉCEMBRE 2023 -> DÉCEMBRE 2025

Beausoleil

Secours Populaire

DÉCEMBRE 2023 -> JUIN 2026

Clichy Hertel

Liveo

SEPTEMBRE 2025 -> JUIN 2027





Les actions solidaires.

du trimestre au 30/09/2025



Focus sur la nouvelle occupation temporaire de Novaxia R:

Clichy Hertel

Liveo

LIVEO

SEPTEMBRE 2025 -> JUIN 2027

Novaxia R a accueilli à la rentrée sa 12e occupation temporaire à Clichy Hertel. C'est de nouveau Liveo, gestionnaire d'occupation temporaire, qui opérera ces bureaux à destination d'artistes, d'associations et d'entreprises de l'ESS notamment. Leur occupation temporaire à Saint-Ouen ayant remporté un tel succès, ces quelques 900 m² supplémentaires trouveront sans aucun doute rapidement leurs résidents.



964 m² prêtés à Liveo



21 mois de mise à disposition

En savoir plus sur l'association





Les caractéristiques Part A.

5%

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

Part A: FROO14002KE1

Eligibilité fiscale

8 ans

Durée de placement recommandée

Coûts ponctuels	Coûts ponctuels maximum		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.
		0 %	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement. Le produit ne comporte pas de frais de sortie.
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 récurrents maximum Coûts de transaction sur le portefeuille Frais de gestion externe (frais de CAC, jetons de présence, dépositaire etc.) Frais indirects		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.
		O,26 % HT soit O,31 % TTC¹ de la valeur des actifs Immobiliers	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements et les coûts.
		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.
	Frais d'exploitation immobilière		L'incidence des coûts que nous prélevons au titre de la gestion du patrimoine immobilier.
Coûts prélevés sous certaines circonstances	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.



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	Coûts ponctuels maximum		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.
Frais de gestion		O,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 maximum		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.
de CAC, jetons	Frais de gestion externe (frais de CAC, jetons de présence, dépositaire etc.)	O,26 % HT soit O,31 % TTC¹ 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.
	Frais d'exploitation immobilière Frais réels		L'incidence des coûts que nous prélevons au titre de la gestion du patrimoine immobilier.
Coûts prélevés sous certaines circonstances 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



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



Commentaires de gestion

Patrimoine Performances

Caractéristiques

Des régimes différents selon l'enveloppe :

Assurance-vie (contrats rachetables¹)	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,²)
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

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

² 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.



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 part 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 de parts 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 le <u>document d'information</u> et le <u>DIC</u>, disponibles sur notre <u>site internet</u>.

Risque SRI __(1)__(2)__

(3

4—(

-(6)-

-(7)--

Risque plus faible, Risque plus élevé, rendement potentiel plus faible. rendement potentiel plus élevé.





