



**Novaxia | R**

**BULLETIN  
D'INFORMATION  
TRIMESTRIEL**

**31/12/2025**

Valable du 31 déc. 2025 au 31 mars 2026



# Commentaires de gestion.



## Un marché résidentiel à deux vitesses dans un contexte macroéconomique incertain

Le quatrième trimestre 2025 a été marqué par un environnement politique national toujours instable et par l'absence de trajectoire budgétaire clairement définie dans un contexte de finances publiques déjà dégradées.

Ces facteurs continuent d'affecter la confiance des acteurs économiques au sens large et, après plus de deux années de correction, la reprise de l'immobilier résidentiel amorcée en début d'année ne s'est pas matérialisée de manière durable.

Alors que le résidentiel classique s'est essoufflé en fin d'année, marqué par un attentisme de la part des clients particuliers et des ventes aux bailleurs privés en forte chute depuis la fin du dispositif Pinel, les résidences gérées, et plus particulièrement les résidences étudiantes, maintiennent une forte attractivité en bénéficiant du dynamisme des investisseurs étrangers et des exploitants déjà implantés en France, d'un couple rendement-risque attractif et d'une demande structurellement supérieure à l'offre.

## Une performance en repli due à l'allongement de la durée des transformations urbaines malgré des avancées projets

Malgré plusieurs avancées sur les opérations portées par Novaxia R ce trimestre qui devraient permettre de construire la performance long terme de votre fonds, et alors que la campagne d'expertise 2025 est toujours en cours, la performance annuelle de la SC est de -2,88 % sur 2025.

L'instabilité politique et l'approche des élections municipales ont créé un climat qui a entraîné un allongement marqué de la durée nécessaire aux transformations urbaines, augmentant ainsi les coûts de portage, pouvant impacter négativement à la baisse la valeur des projets. Le pilotage proactif du fonds dans ce contexte de marché compliqué passe notamment par l'étude de la cession de projets non stratégiques ne pouvant pas être développés à court ou moyen terme, ce qui a abouti à la signature ce trimestre d'une promesse en l'état de l'actif rue de Rome à Rosny-sous-Bois, avec un impact sur la valeur liquidative de près de -1,4 %.

Plusieurs avancées administratives significatives sont pourtant intervenues sur le trimestre : (i) l'adoption le 16 décembre 2025 par le Conseil de territoire de Plaine Commune de la révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) qui couvre plusieurs actifs du fonds à Aubervilliers et qui devrait permettre le recyclage de plusieurs immeubles tertiaires en logements, (ii) le dépôt de permis de construire du projet de Saint-Herblain et (iii) les obtentions des permis de construire des opérations de Massy Patterson et de Clichy 3O Mozart. Par ailleurs, les travaux se poursuivent sur les projets d'Aubervilliers 3O Landy, de Rueil-Malmaison Karma, de Puteaux Quai de Dion Bouton, de Gagny et de Nanterre Beau Chemin.

Le fonds continue ainsi à avancer vers la concrétisation d'un nombre croissant de phases de portage et vers la livraison des opérations en phase de promotion, avec en ligne de mire la performance de demain.

## En bref

### Un marché résidentiel encore affecté par un contexte incertain

Dans ce cadre, une performance en repli impactée par l'allongement de la durée des transformations urbaines

Des avancées sur 12 projets au service de la performance de demain :

- **6 avancées administratives significatives**
- **5 progressions de chantiers**

# Commentaires de gestion.

## Une gestion agile pour répondre aux besoins des villes et construire la performance du fonds

Les équipes de Novaxia Investissement restent très attentives aux évolutions du marché afin d'adapter les projets de Novaxia R aux besoins des villes, des utilisateurs finaux et des investisseurs, avec toujours pour préoccupation première la performance de long terme. La stratégie des projets du véhicule, qui a vocation à transformer des actifs immobiliers tertiaires obsolètes en immobilier résidentiel sous toutes ses formes, est ainsi adaptée pour capitaliser sur les opportunités de marché lorsque cela est possible.

C'est notamment le cas à travers la dynamique observée sur le résidentiel géré, et plus particulièrement sur les résidences étudiantes, qui maintiennent une forte attractivité auprès des institutionnels pour des ventes en bloc et qui profitent d'un nombre conséquent de permis de construire délivrés sur les douze derniers mois. Le segment des résidences gérées est, en effet, le seul à enregistrer un volume de permis supérieur à la moyenne des cinq années précédentes.

Dans un marché en constante évolution, les tendances de demain sont anticipées. Des études sont ainsi réalisées sur plusieurs projets afin d'évaluer la cohérence de modèles urbains innovants créant des synergies énergétiques et environnementales entre un data center et un programme de logements, afin de créer de la valeur tout en épousant les enjeux territoriaux et environnementaux.

Face à l'allongement de la durée nécessaire aux autorisations de transformation urbaine et à l'aminçissement des marges de portage, la stratégie du fonds évolue aussi afin d'augmenter la quote-part de détention des opérations pendant la phase de construction pour maximiser la performance de demain en captant une part plus importante de la performance potentielle de ce second cycle des projets.

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

Alors que l'évolution des normes réglementaires en lien avec la Finance Durable, qui a pour objectif de renforcer davantage la transparence des fonds pour les investisseurs et qui va impacter le label ISR ainsi que la réglementation SFDR, est toujours en cours de définition, les premiers changements se dessinent. Le règlement SFDR devrait ainsi évoluer en mettant en place pour les fonds de nouvelles catégories : la catégorie Transition, la catégorie Durable, et la catégories ESG qui regroupe différentes thématiques, remplaçant les Articles 6, 8 et 9 utilisés jusqu'à présent. Les critères d'éligibilité pour chaque catégorie restent en revanche, à ce stade, toujours en cours de discussion et s'appuieront en partie sur la Taxonomie Européenne, qui est déjà un axe fort de la stratégie d'investissement durable de Novaxia R.

En effet, votre fonds s'engage à travers le recyclage urbain à ce que ses projets de transformation soient alignés aux critères de la Taxonomie Européenne à travers la performance énergétique des actifs transformés, l'adaptation au changement climatique, la mise en place d'une démarche de réemploi et de revalorisation des déchets de chantier ou encore à la non-artificialisation des sols. Labellisé Finansol, Novaxia R contribue également activement aux enjeux sociétaux, en allouant 5 % de son encours à des structures solidaires à impact social agréées ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale) et avec 6 occupations solidaires actives sur le trimestre.

## Le Directoire



## En bref

### Une gestion agile avec l'étude de :

- **l'évolution de certaines programmations de projets** pour capitaliser sur les opportunités de marché
- **l'augmentation de la quote-part** de détention du fonds sur la phase de construction pour capter une valeur potentielle additionnelle

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

# À retenir ce trimestre.

**-2,88 %**  
Performance 2025  
Part A

**-2,00 %**  
Performance 2025  
Part I

## Les performances

**111,65 €**  
Valeur liquidative Part A  
au 31/12/2025

**115,90 €**  
Valeur liquidative Part I  
au 31/12/2025

**11,65 %**  
Performance cumulée depuis la  
création au 31/12/2025 — Part A

**11,76 %**  
Performance cumulée depuis la  
création au 31/12/2025 — Part I

## La vie du fonds

**37**  
Actifs immobiliers  
en direct<sup>1</sup>

**11 659**  
Logements  
en cours de projet<sup>1</sup>

**88,9 %**  
Des actifs en direct  
en Île-de-France

**6**  
Occupations  
temporaires en cours



Toutes nos actualités  
sur notre  
site Internet

# Le patrimoine. au 31/12/2025



## En brief

**37**  
Actifs immobiliers  
en direct<sup>1</sup>

**1 080,08 M€**  
Actifs immobiliers  
sous gestion

**4**  
Actifs immobiliers  
sous promesse

**11 659**  
Logements en projet<sup>1</sup>

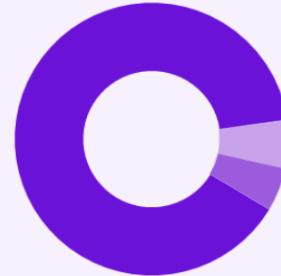
## Allocation géographique

(quote-part de Novaxia NEO incluse)

**Île-de-France**  
(hors Paris)  
**81,24 %**

**Europe\***  
**10,33 %**

**France — Régions**  
**8,43 %**



Projection de l'actif du patrimoine situé à Aubervilliers, France (non contractuelle).  
©Droits réservés.



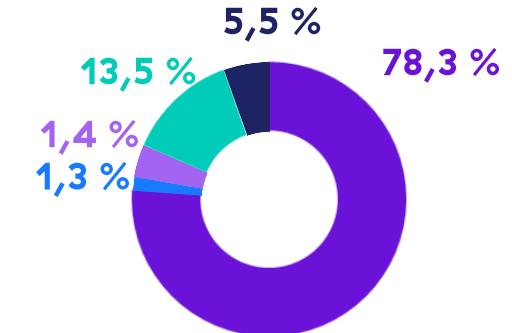
\*Les projets sont essentiellement situés en Île-de-France. Une partie résultant de l'investissement dans la SCPI Novaxia NEO est située en Europe, répartie entre l'Allemagne, l'Espagne, l'Irlande et les Pays-Bas.

## Répartition du patrimoine

**736 M€**

Actif Net Réévalué (ANR)

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



### Principales lignes du portefeuille

% dans R

SCPI Novaxia NEO	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

**6 575 458**

Parts en circulation

**1 023**

Parts souscrites  
sur le 4<sup>ème</sup> trimestre 2025

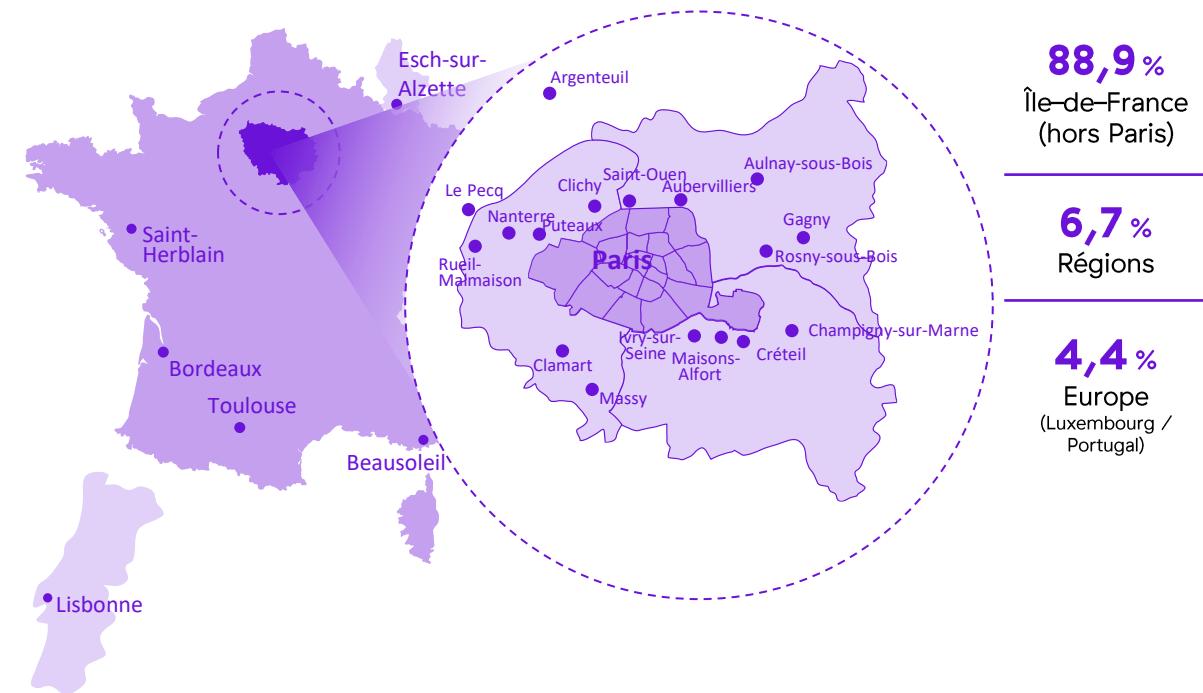
**0**

Parts retirées sur le  
4<sup>ème</sup> trimestre 2025<sup>2</sup>

# Le patrimoine.

Actifs en direct au 31/12/2025

## Répartition géographique (des actifs en direct)



# Le patrimoine. Le projet du trimestre



Après

©Droits réservés.



Avant

©Droits réservés.

## Toulouse Delacourtie (31)

Acquis en juin 2022, cet ensemble immobilier de bureaux et d'entrepôts désaffecté, anciennement occupé par Orange et situé dans le centre de Toulouse au sein du quartier Saint Michel, fera l'objet d'une reconversion urbaine. Ce projet à programmation mixte vise la création d'une résidence étudiante de plus de 170 logements, 2 bâtiments résidentiels de 24 logements libres, ainsi que la réhabilitation d'une partie des anciens bureaux d'Orange, contribuant à la valorisation du patrimoine existant. L'ensemble du projet représente une surface globale d'environ 9 300 m<sup>2</sup>. Le permis de construire a été purgé de tout recours en 2025 et les travaux devraient débuter en 2026 pour une livraison de l'opération prévue en 2028.



Acquisition



PC à l'étude



PC en cours d'obtention obtenu



Travaux et commercialisation en cours

4 068 m<sup>2</sup>  
Bureaux et entrepôts



9 300 m<sup>2</sup>  
Logements, résidence étudiante et bureaux en 2027

## Un projet aux plus hauts standards ESG

Le projet s'engage à poursuivre les meilleurs standards de la construction durable, afin de répondre aux 3 enjeux clés de l'immobilier : le changement climatique, l'artificialisation des sols et la gestion des déchets de chantier. Cette démarche est notamment cadrée par la certification BREEAM qui promet également un confort thermique, acoustique et visuel optimum, ainsi que l'alignement à la Taxonomie Européenne.

### Performance énergétique et carbone

Le projet est conçu avec une enveloppe performante et sera alimenté en énergie par des pompes à chaleur (système très efficace et peu carboné).

### Biodiversité

- +1 850 m<sup>2</sup> d'espaces de pleine terre
- +552 m<sup>2</sup> de toitures végétalisées
- Permettra de redévelopper la biodiversité en ville, créer des îlots de fraîcheur pour diminuer les températures ressenties par les occupants lors de fortes canicules, absorber les eaux pluviales et gérer les pluies courantes à la parcelle.

### Réemploi

- Réhabilitation d'un bâtiment de bureaux de 1 200 m<sup>2</sup>
- Réemploi de matériaux prévu au moment du curage
- Revalorisation d'au moins 70 % des déchets de chantier

### Social

Le bâtiment a accueilli l'association LAYUP durant la phase des démarches administratives, lui permettant d'y organiser des expositions en 2024 et 2025 qui ont accueilli plus de 100 000 visiteurs.

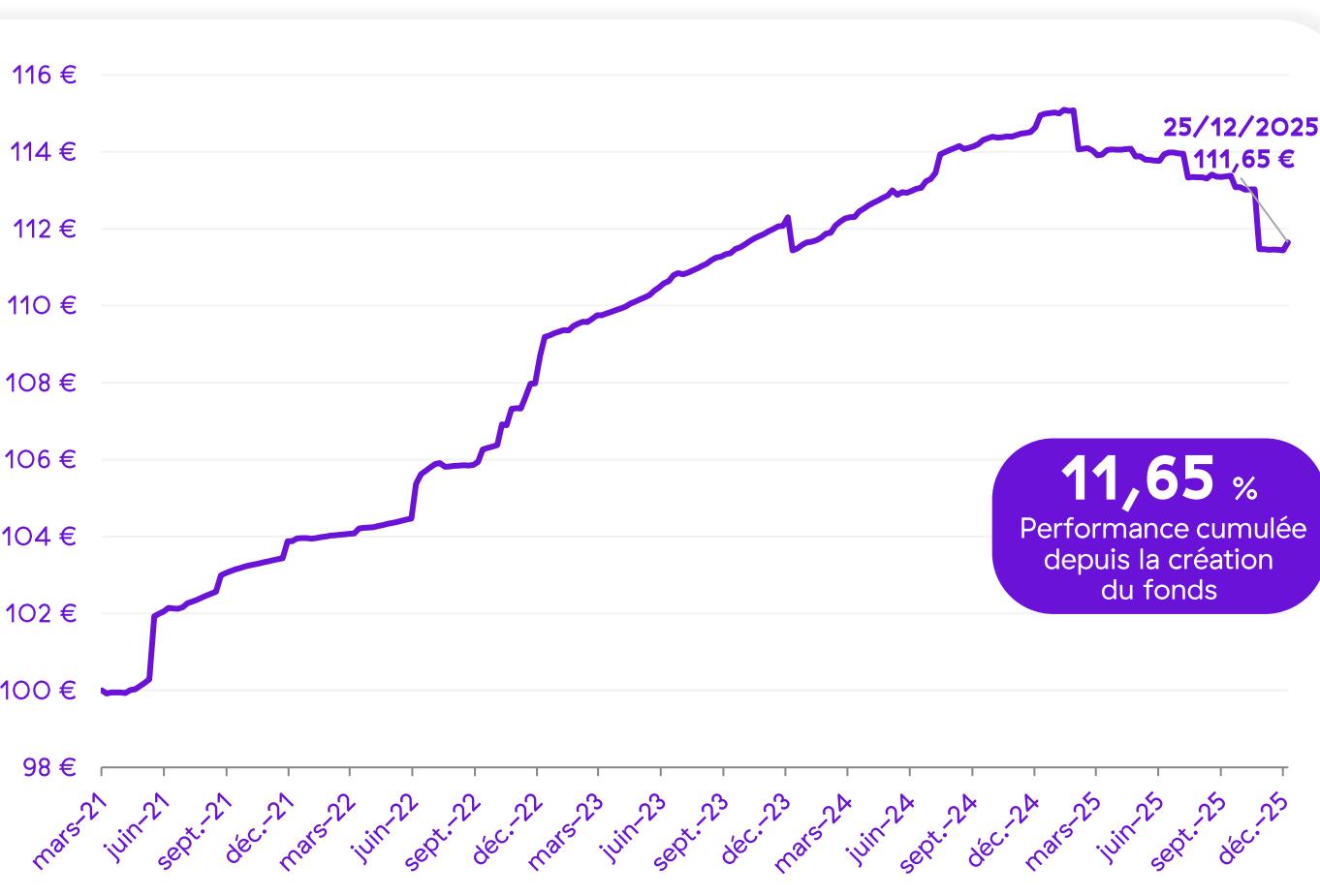
Cette occupation transitoire constitue un exemple concret de la stratégie d'intensité d'usage portée par Novaxia R, visant à éviter que des bâtiments restent vacants et inutilisés pendant la durée des procédures administratives, tout en favorisant l'animation culturelle et l'ouverture au public.

# Les performances.

Part A au 31/12/2025



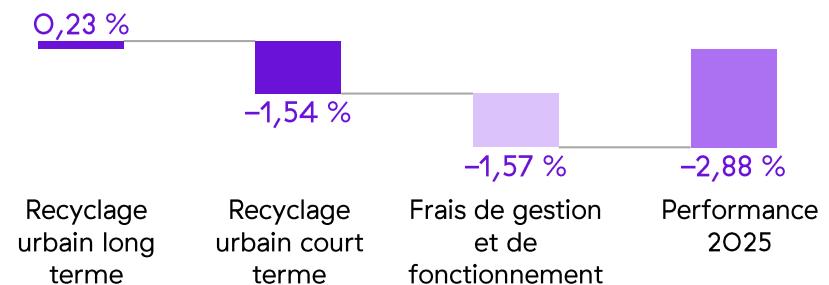
## Évolution de la valeur liquidative en €



## Le détail des performances

	31/03/2025	30/06/2025	30/09/2025	31/12/2025
Performance annuelle <sup>1</sup>	-0,89 %	-0,89 %	-1,38 %	-2,88 %
Performance <sup>1</sup> annualisée <sup>2</sup> depuis la création (19/03/2021)	3,29 %	3,10 %	2,81 %	2,34 %
Performance <sup>1</sup> cumulée depuis la création (19/03/2021)	13,93 %	13,93 %	13,36 %	11,65 %
Volatilité sur 1 an	1,28 %	1,26 %	1,26 %	1,40 %

## Contributions à la valeur liquidative

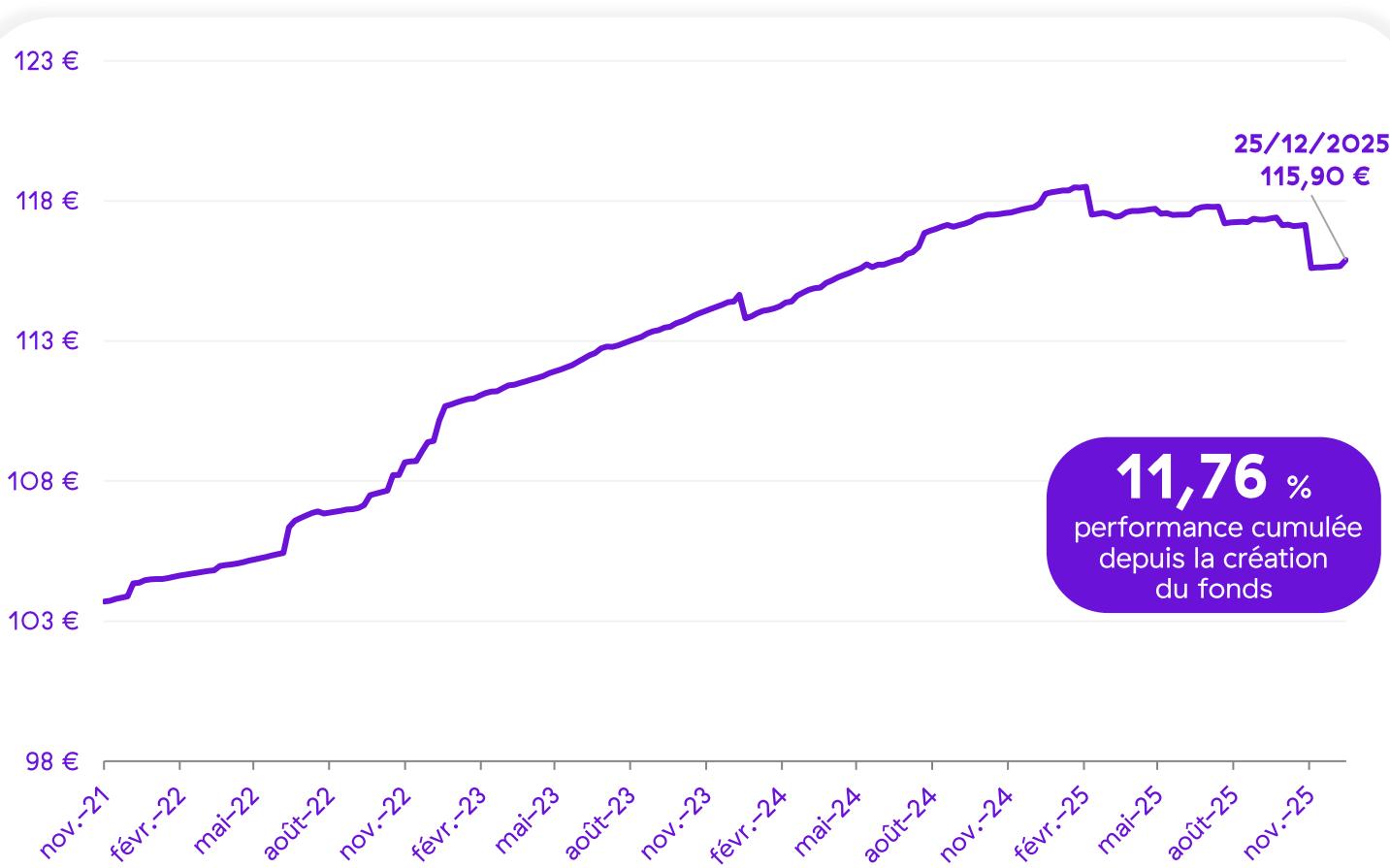


# Les performances.

Part I au 31/12/2025



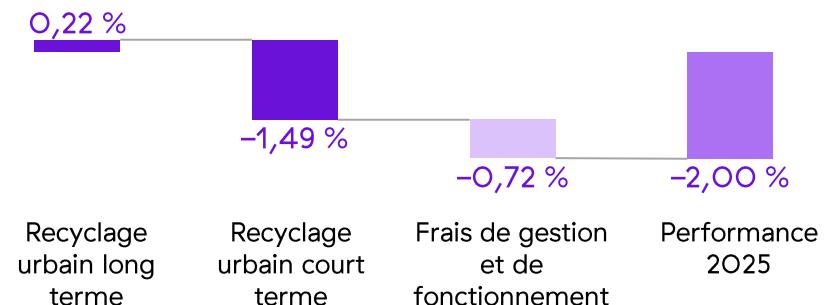
## Évolution de la valeur liquidative en €



## Le détail des performances

	31/03/2025	30/06/2025	30/09/2025	31/12/2025
Performance annuelle <sup>1</sup>	-0,67 %	-0,46 %	-0,74 %	-2,00 %
Performance <sup>1</sup> annualisée <sup>2</sup> depuis la création (18/11/2021)	3,76 %	3,56 %	3,25 %	2,73 %
Performance <sup>1</sup> cumulée depuis la création (18/11/2021)	13,27 %	13,51 %	13,19 %	11,76 %
Volatilité sur 1 an	1,06 %	1,04 %	1,05 %	1,23 %

## Contributions à la valeur liquidative



# Les actions durables.

au 31/12/2025



## 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 2024 !

[Consulter le reporting ESG](#)



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

## L'impact positif de Novaxia R en chiffres

**53 464** m<sup>2</sup>

De pleine terre générée en milieu urbain

**11 659**

Logements en projet dont **2 361 logements sociaux**



Renaturer la ville

**7,9** %

De pleine terre avant recyclage

**20,3** %

De pleine terre après recyclage

→ x 2,6

En moyenne avec Novaxia R, le pourcentage de **pleine terre** à la parcelle **est multipliée par 2,6**.



Recycler les passoires

**171**

kWhEF/m<sup>2</sup> SDP par an

→ / 2,3

**74**

kWhEF/m<sup>2</sup> 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 31/12/2025

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



### En chiffres

**34 887 m<sup>2</sup>**

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

**72 000<sup>1</sup>**

Bénéficiaires de ces actions en 2024

**16,7 ans**

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 m<sup>2</sup>, 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 : au 31/12/2025, **6 301 heures** d'insertion professionnelle ont été réalisées sur nos 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

**Nanterre**  
Aliad Education

SEPTEMBRE 2024  
→ FÉVRIER 2026

**Beausoleil**  
Secours Populaire

DÉCEMBRE 2023  
→ JUIN 2026

**Saint-Ouen**  
Liveo

JUIN 2024  
→ MARS 2026

**Toulouse Delacourtie**  
Bayah Design

DÉCEMBRE 2023  
→ JANVIER 2026

**Clichy Hertel**  
Liveo

SEPTEMBRE 2025  
→ JUIN 2027

# Les caractéristiques Part A.

5 %

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

**Part A : FROO14OO2KE1**  
Éligibilité 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 <sup>1</sup> 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 <sup>2</sup>	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

<sup>1</sup> Les frais de fonctionnement récurrents sont facturés au réel, le taux indiqué constitue une estimation des coûts engendrés.

<sup>2</sup> 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 : FROO14OO2KD3**  
Éligibilité fiscale

8 ans

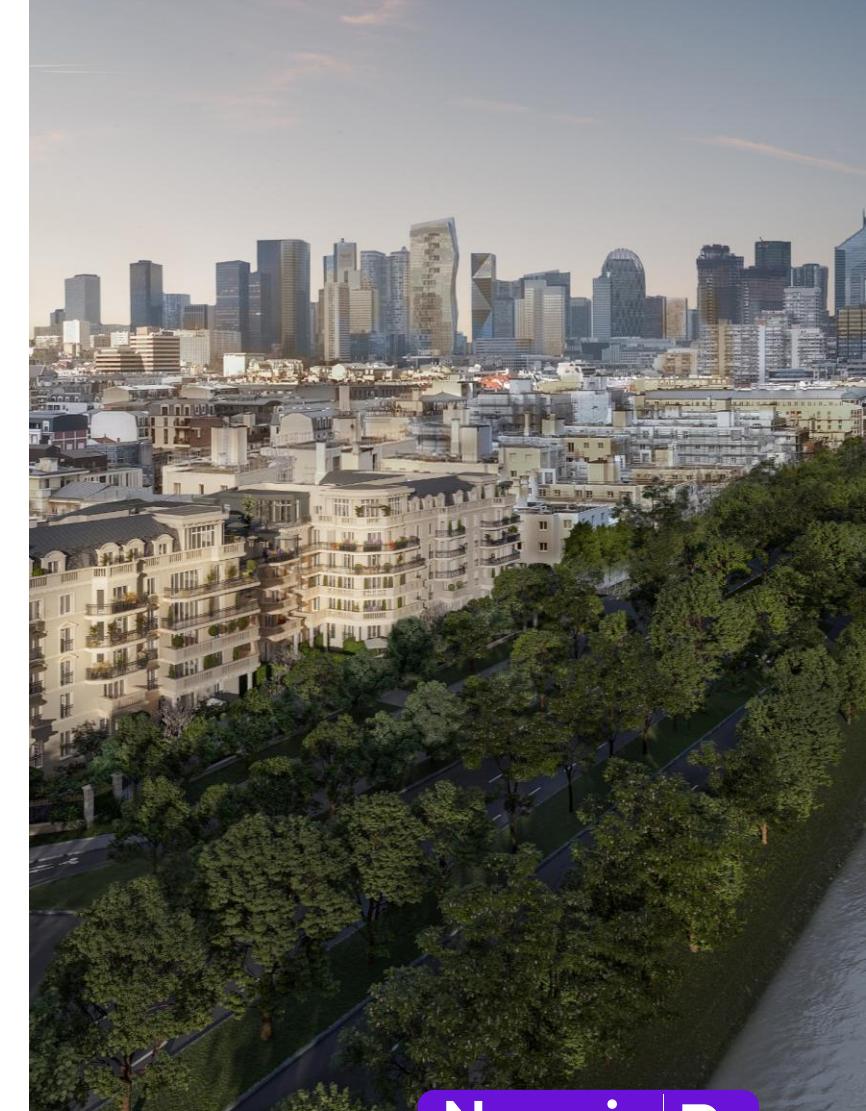
Durée de placement recommandée

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 <sup>1</sup> 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 <sup>2</sup>	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'intérèsement et commission liée aux résultats	0 %	L'incidence des commissions d'intérèsement. Le produit ne comporte pas de commission d'intérèsement ou de commission liée aux résultats

<sup>1</sup> Les frais de fonctionnement récurrents sont facturés au réel, le taux indiqué constitue une estimation des coûts engendrés.

<sup>2</sup> 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.



## Des régimes différents selon l'enveloppe :

<b>Assurance-vie</b> (contrats rachetables <sup>1</sup> )	Soumis à l'IFI À hauteur des actifs taxables
<b>PER « Assurance »</b>	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, ... <sup>2</sup> )
<b>PER « Compte-titres »</b>	Soumis à l'IFI À hauteur des actifs taxables

Le traitement fiscal lié à la détention de l'unité de compte 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

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

<sup>2</sup> 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 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 document d'information et le DIC, disponibles sur notre site internet.

## Risque SRI



Risque plus faible,  
rendement potentiel plus faible.

Risque plus élevé,  
rendement potentiel plus élevé.

# Vos services.

**Un espace client dédié 100 % numérique**



**Des fiches produit et les dernières actualités du fonds disponibles sur notre site Internet**



**Accessible en assurance-vie et en PER**

**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.

**N** 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](http://www.novaxia-investissement.fr).