

Novaxia | R

BULLETIN D'INFORMATION TRIMESTRIEL

30/06/2026

Valable du 30 juin au 30 septembre 2026



Commentaires de gestion.



Un marché résidentiel toujours sous tension

Le deuxième trimestre 2026 s'est inscrit dans un environnement économique, politique et géopolitique toujours incertain. Si les tensions inflationnistes tendent progressivement à se modérer, les conditions de financement restent plus contraignantes qu'au cours de la période ayant précédé le retournement du marché immobilier. La remontée des taux d'intérêt, passés d'environ 1 % à plus de 3 %, a significativement déstructuré le secteur en réduisant la capacité d'emprunt des ménages. À mensualité constante, le maintien d'un rythme de commercialisation comparable nécessiterait, toutes choses égales par ailleurs, une diminution des prix de vente de l'ordre de 20 %, difficilement compatible avec la hausse simultanée des coûts de construction et de financement. Le marché résidentiel neuf demeure ainsi pénalisé par une demande limitée, des coûts de production élevés et un environnement réglementaire et administratif complexe.

La réalisation des opérations reste par ailleurs très dépendante des décisions des collectivités locales. En effet, la délivrance des permis de construire, comme la définition des caractéristiques et de la taille des projets, relève en pratique d'échanges approfondis avec les municipalités. Les élections municipales intervenues en début d'année ont ainsi eu un impact significatif sur les délais des projets, en entraînant des périodes de transition et de réorganisation au sein des équipes locales, ainsi qu'un réexamen de certaines orientations d'aménagement, contribuant à allonger les calendriers d'instruction et de validation des opérations.

Ces éléments, conjugués à la réduction des dispositifs publics de soutien à la production de logements neufs et à l'allongement significatif des délais d'instruction et d'obtention des autorisations administratives déjà observé avant les élections municipales,

notamment en Île-de-France, viennent créer une tension forte sur le marché du résidentiel. Ce contexte impose aux opérateurs une gestion plus sélective, une adaptation régulière des projets aux attentes des collectivités et des acquéreurs, ainsi qu'un pilotage renforcé des coûts et des calendriers.

Une valorisation stable et des étapes opérationnelles structurantes

La valeur liquidative de Novaxia R s'établit à 85,91 € au 30 juin 2026 pour la part A, soit une valeur stable par rapport au précédent trimestre. Les avancées opérationnelles enregistrées au cours de la période, notamment la sécurisation de plusieurs autorisations administratives, l'entrée en construction de nouvelles opérations et l'accélération de la commercialisation de plusieurs programmes, illustrent la poursuite active de la stratégie de création de valeur déployée par la société de gestion.

L'obtention du permis de construire de l'opération **Aubervilliers — Jean Jaurès**, ainsi que la purge des permis de construire des projets **Créteil — rue André Charles Boulle** et **Aubervilliers — rue André Karman**, constituent des avancées majeures. La sécurisation des autorisations administratives de ces opérations permet d'engager leurs prochaines phases de développement et de commercialisation.

L'opération **Toulouse — Delacourtie** est, quant à elle, entrée en phase de construction, ce qui marque une étape déterminante dans son cycle de réalisation. Cette avancée intervient à la suite de la commercialisation en bloc de la résidence étudiante, qui représente près de 73 % du chiffre d'affaires prévisionnel de l'opération, et du lancement commercial des logements en accession libre.

En bref

Des autorisations administratives sécurisées

Une gestion active du portefeuille

Une dynamique commerciale soutenue

Une stratégie adaptée aux conditions de marché

Commentaires de gestion.



Le trimestre a également été marqué par la livraison de l'opération **Aubervilliers — 30 Landy**. Premier projet lancé par le fonds, cette livraison constitue une étape symbolique et opérationnelle importante pour Novaxia R. Elle matérialise l'aboutissement complet d'une opération, depuis sa phase de développement jusqu'à la livraison de l'immeuble.

Enfin, la cession en l'état de l'actif **Rosny-sous-Bois — rue de Rome** a été réalisée sur la période. Cette opération s'inscrit dans une démarche d'arbitrage du portefeuille, compte tenu de l'absence de perspective de développement à court terme. Elle illustre la capacité de la société de gestion à adapter sa stratégie et à réallouer ses ressources en fonction de l'évolution des projets et de leur potentiel de création de valeur.

Une dynamique commerciale renforcée

Au cours du trimestre, les programmes **Toulouse — Delacourtie**, **Clichy — 30 Mozart** et **Massy — Patterson** ont fait l'objet d'un lancement commercial portant sur les logements en accession libre.

Cette dynamique s'est poursuivie immédiatement après la clôture du trimestre avec le lancement commercial conjoint, le **4 juillet 2026**, des opérations **Aubervilliers — rue André Karman** et **Aubervilliers — Jean Jaurès**. Afin de présenter ces deux projets au public dans un cadre accessible et pédagogique, un événement gratuit a été organisé à **La Folie Villette, à Paris 19^e**. Cette rencontre a permis aux participants de découvrir les programmes tout en bénéficiant d'ateliers consacrés à l'accession à la propriété dans le neuf. Des experts de l'immobilier et du financement étaient présents pour les accompagner dans la compréhension des dispositifs existants, de leur capacité d'acquisition et des différentes étapes d'un projet immobilier.

Cette initiative traduit la volonté des équipes de soutenir activement

la commercialisation des programmes en allant directement à la rencontre des acquéreurs potentiels et en apportant des réponses concrètes aux freins rencontrés dans un contexte de financement plus contraint.

La diversification des canaux de commercialisation — ventes en bloc, accession libre et dispositifs de commercialisation ciblés — témoigne de la capacité des équipes à ajuster leur stratégie aux spécificités de chaque actif et aux conditions de marché, dans une logique d'optimisation des durées de chaque opération et de création de valeur.

Une gestion active dans un marché qui demeure exigeant

Dans un secteur du résidentiel neuf toujours marqué par de fortes contraintes, Novaxia Investissement poursuit une gestion active et rigoureuse du portefeuille. Les efforts restent concentrés sur la sécurisation des autorisations administratives, l'adaptation des programmes aux attentes des collectivités et des acquéreurs, l'entrée en phase de commercialisation et le lancement des phases de construction de plusieurs opérations.

Les avancées enregistrées au cours du deuxième trimestre, ainsi que les lancements commerciaux intervenus début juillet, témoignent de la progression concrète de plusieurs opérations structurantes du fonds.

La société de gestion demeure pleinement mobilisée pour accompagner chaque projet dans ses prochaines étapes, tout en maintenant une attention particulière sur la maîtrise des coûts, des délais et des risques. Dans un environnement qui reste incertain, cette discipline de gestion et la capacité d'adaptation des équipes constituent des éléments essentiels à la poursuite de la stratégie de création de valeur de Novaxia R.

En bref

Des autorisations administratives sécurisées

Une gestion active du portefeuille

Une dynamique commerciale soutenue

Une stratégie adaptée aux conditions de marché

À retenir ce trimestre.

Les performances

-23,05 %

Performance 2026
Part A

85,91 €

Valeur liquidative Part A
au 30/06/2026

-14,09 %

Performance cumulée depuis la
création au 30/06/2026 — Part A

-21,87 %

Performance 2026
Part I

90,55 €

Valeur liquidative Part I
au 30/06/2026

-12,68 %

Performance cumulée depuis la
création au 30/06/2026 — Part I

La vie du fonds

36

Actifs immobiliers
en direct

11 414

Logements
en cours de projet

88,1 %

Des actifs en direct
en Île-de-France

5

Occupations solidaires
en cours



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



Commentaire
de gestion

À retenir

Patrimoine

Performances

ESG

Caractéristiques

Glossaire

Services



[Cliquez ici pour retrouver
tous nos prix¹](#)



**Toutes nos actualités
sur notre
site Internet**

Le patrimoine. au 30/06/2026

En bref

36

Actifs immobiliers en direct¹

785,752 M€

Actifs immobiliers sous gestion

2

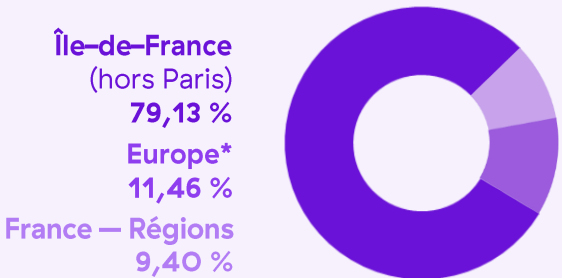
Actifs immobiliers sous promesse

11 414

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.

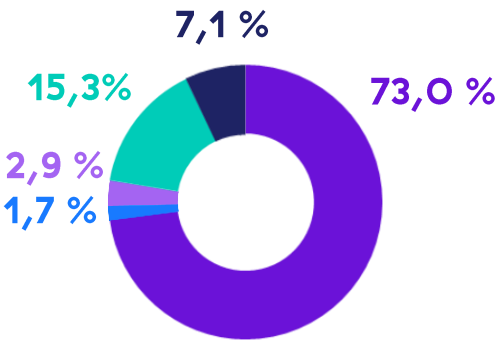


Répartition du patrimoine

566,878 M€

Actif Net Réévalué (ANR)

- SCPI Novaxia NEO²
- Poche Solidaire
- Projets immobiliers
- Fonds Novaxia ONE
- Liquidités



Principales lignes du portefeuille	% dans R
SCPI Novaxia NEO ²	15 %
Rueil Malmaison – Chatou / Henri Sainte Claire Deville – Karma	8 %
Aubervilliers – Boulevard Félix Faure 60–72 – Lapeyre	7 %
Ivry – Boulevard Paul Vaillant Couturier 30 – KKR	7 %

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

6 576 330

Parts en circulation

223

Parts souscrites sur le 1^{er} trimestre 2026

○

Parts retirées sur le 1^{er} trimestre 2026³

¹ Hors promesses.

² Nue-propriété de parts de la SCPI Novaxia NEO

³ Une suspension des rachats est effective depuis le 02/12/2024 et s'appliquera pour une durée allant jusqu'au 31/12/2027.

Le patrimoine.

Actifs en direct au 30/06/2026



Répartition géographique

(des actifs en direct)

Statut d'avancement des projets

(en nombre de projets)

PC* à l'étude

4



PC* en cours d'obtention

13



Travaux et/ou commercialisation en cours

11



Projet sous promesse

2

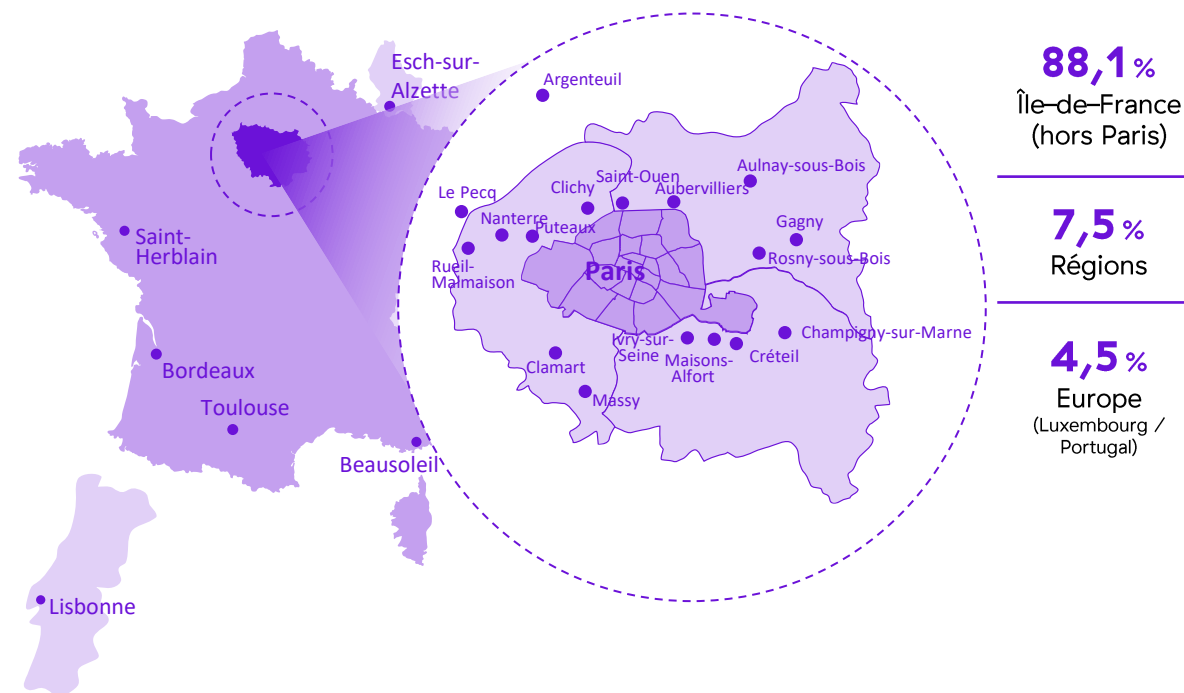


Reventes en l'état envisagées

8

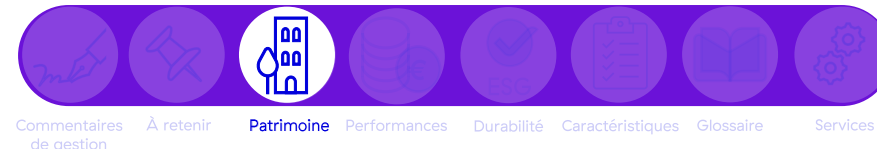


*PC : permis de construire



Le patrimoine.

Le projet du trimestre



Livraison Aubervilliers 30 landy (93)

Acquis en décembre 2022, un ancien site d'activité obsolète de 3 000 m² a été recyclée et densifiée en une résidence de 7 151 m² comprenant **97 logements neufs à loyers réglementés (LLI)** ainsi qu'un local d'activité.

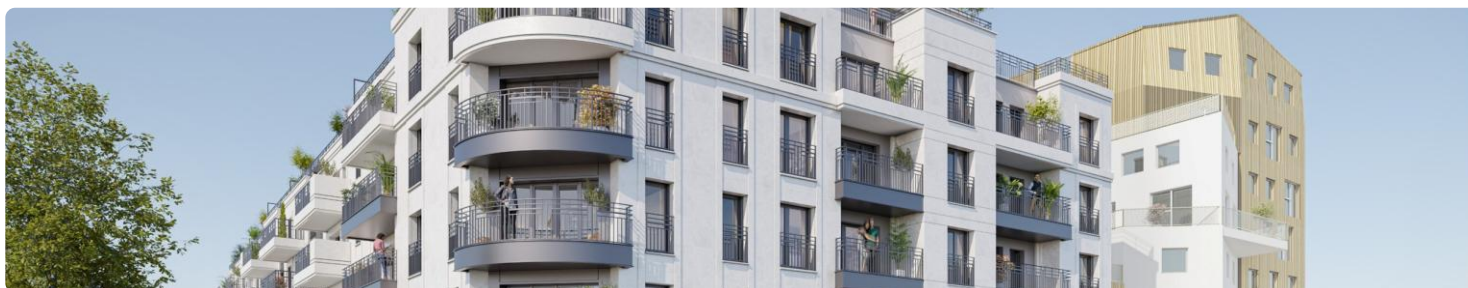
Cette opération a été **livrée sur le second trimestre 2026**, contribuant à accompagner les transformations du territoire d'Aubervilliers avec l'émergence d'un quartier plus vivant, plus végétalisé et particulièrement agréable à vivre, et apportant une réponse concrète aux besoins de logements dans une zone tendue du Grand Paris. Ce projet s'inscrit dans une démarche environnementale ambitieuse et est certifiée **NF Habitat HQE « profil Taxonomie »**.

Après

©Droits réservés.

Avant

©Droits réservés.



3 000 m²
Locaux d'activité



7 151 m²
97 logements résidentiels
& 1 local d'activité

Le patrimoine.

Le projet du trimestre



Commentaires de gestion À retenir Patrimoine Performances Durabilité Caractéristiques Glossaire Services

Performance énergétique et carbone

Le projet présente de **très bonnes performances énergétiques et carbone** :

- l'actif initial était énergivore (estimé à 250 kWh/m².an) et carboné (estimé à 25 kg CO₂/m²),
- le projet est certifié NF Habitat HQE (haute qualité environnementale) et le poids carbone de la consommation d'énergie est de 1 kg CO₂/m².an. Ce qui en fait un projet 86% moins émetteur en carbone que l'attente réglementaire (RE2020).

En effet, les logements sont très efficaces et ne consommeront que 23 kWh/m² d'électricité grâce à un système de pompes à chaleur efficace (voir le DPE).

Conception innovante et résiliente

Le projet a intégré 3 points de conception permettant une logique de **réversibilité** dans le futur afin d'adapter le bâtiment à de nouveaux usages :

- système de cloisons permettant de modifier les plans facilement afin de passer de reconfigurer les espaces et pièces en fonction du besoin des habitants,
- facilitation d'accès aux équipements techniques du bâtiments et d'adaptation des réseaux de distribution pour s'adapter aux potentiels évolutions des besoins énergétiques,
- possibilité d'adapter le rez-de-chaussée en unité autonome avec de grands volumes pour convertir de bureaux en logements et inversement.

Le projet a intégré 2 points de conception pour s'adapter aux **aléas climatiques** :

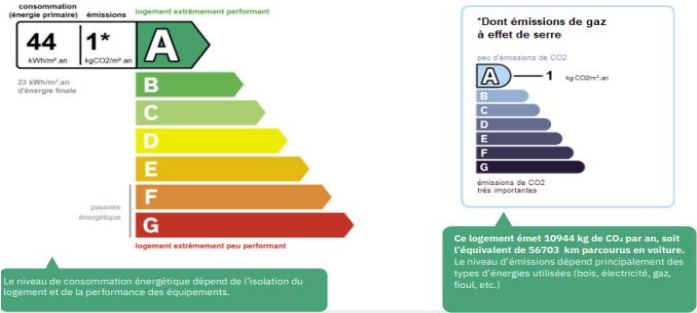
- toiture végétalisée, 55 % de la toiture, ce qui permet d'améliorer le confort thermique des habitants en absorbant la chaleur,
- un revêtement de façade clair avec des matériaux fort albédo pour faire baisser la température intérieure du bâtiment liée à l'ensoleillement.

Biodiversité

+228 m² d'espaces **en pleine terre** créés et +50% de la toiture est végétalisée.

Permet de :

- redévelopper la biodiversité en ville,
- créer des **îlots de fraîcheur** pour diminuer les températures ressenties par les occupants lors de fortes canicules,
- absorber 100% des eaux pluviales pour **gérer les pluies** courantes à la parcelle.



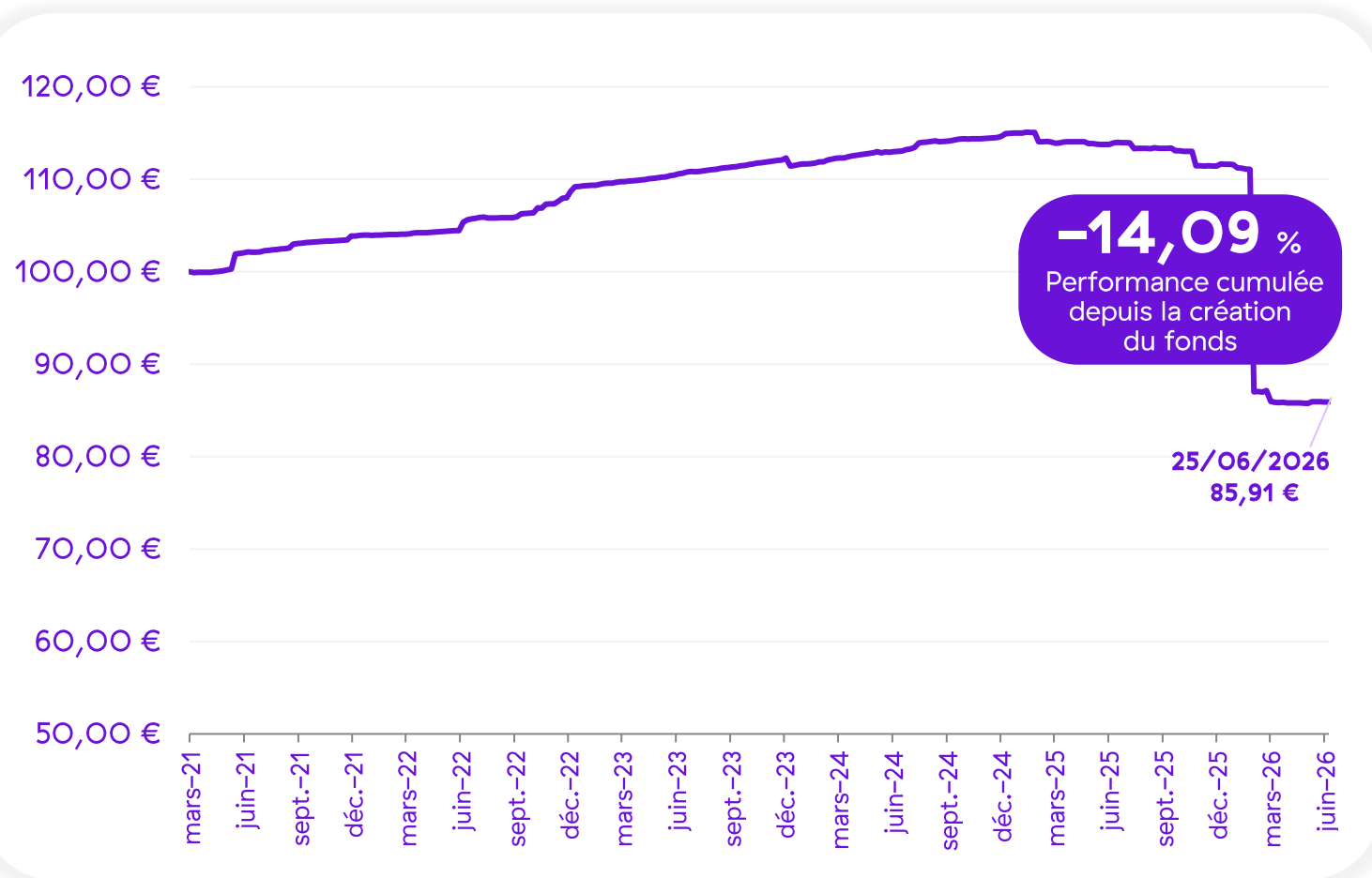
Les performances.

Part A au 30/06/2026



Commentaires de gestion À retenir Patrimoine Performances Durabilité Caractéristiques Glossaire Services

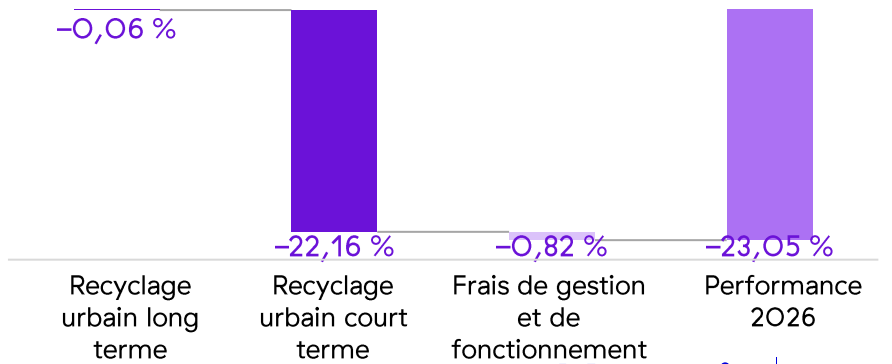
Évolution de la valeur liquidative en €



Le détail des performances

	30/06/2025	30/09/2025	31/12/2025	30/06/2026
Performance annuelle ¹	-0,89 %	-1,38 %	-2,88 %	-23,05 %
Performance ¹ annualisée ² depuis la création (19/03/2021)	3,10 %	2,81 %	2,34 %	-2,84 %
Performance ¹ cumulée depuis la création (19/03/2021)	13,93 %	13,36 %	11,65 %	-14,09 %
Volatilité sur 1 an	1,26 %	1,26 %	1,40 %	9,54 %

Contributions à la valeur liquidative



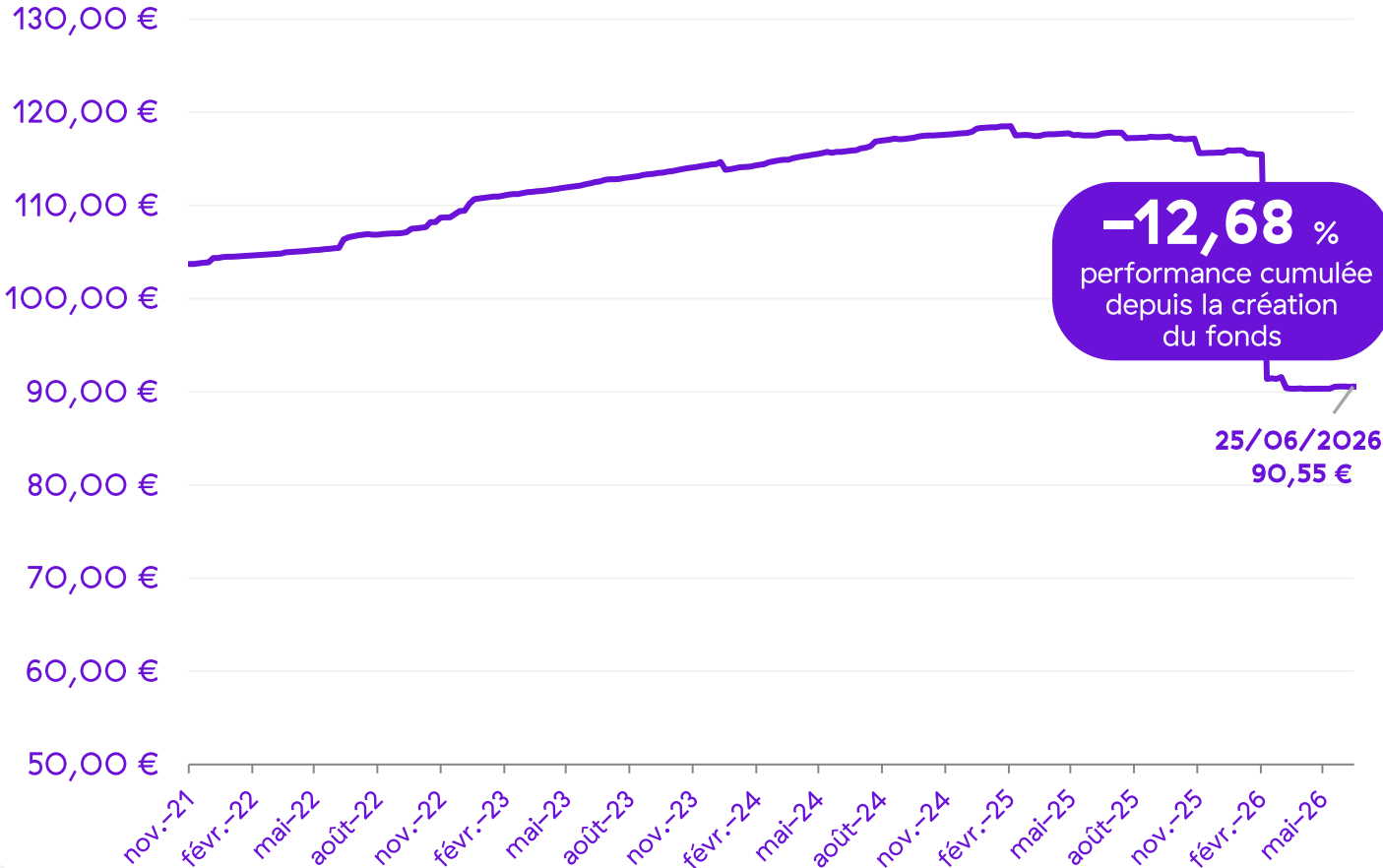
Les performances.

Part I au 30/06/2026



Commentaires de gestion À retenir Patrimoine Performances Durabilité Caractéristiques Glossaire Services

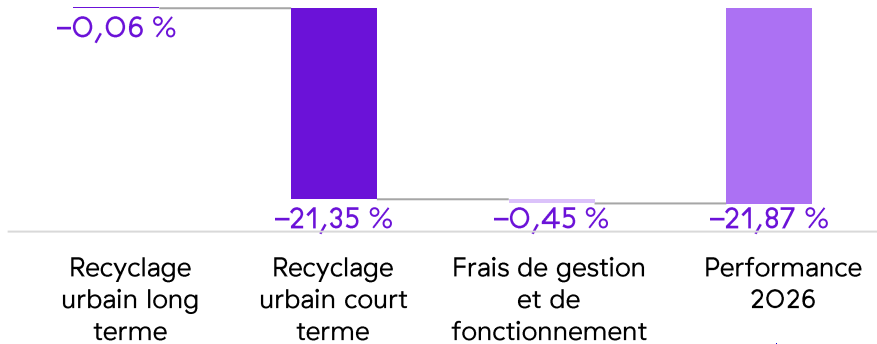
Évolution de la valeur liquidative en €



Le détail des performances

	30/06/2025	30/09/2025	31/12/2025	30/06/2026
Performance annuelle ¹	-0,46 %	-0,74 %	-2,00 %	-21,87 %
Performance ¹ annualisée ² depuis la création (18/11/2021)	3,56 %	3,25 %	2,73 %	-2,89 %
Performance ¹ cumulée depuis la création (18/11/2021)	13,51 %	13,19 %	11,76 %	-12,68 %
Volatilité sur 1 an	1,04 %	1,05 %	1,23 %	9,78 %

Contributions à la valeur liquidative



Les actions durables. au 30/06/2026



Les objectifs d'investissement durable de Novaxia R



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

Investir dans le recyclage urbain pour contribuer à l'**atténuation du changement climatique** et répondre à la **pénurie de logements** :

- Transitionner l'immobilier tertiaire énergivore en logements performants, neufs ou réhabilités, alignés avec la **Taxonomie Européenne**
- Sans artificialiser d'espaces naturels et en **recréant de la pleine terre en zone urbaine (ZAN+)**



La stratégie durable en détail est à lire dans le reporting ESG 2025 !²

[Consulter le reporting ESG](#)



L'impact positif de Novaxia R en chiffres

50 169 m²

De pleine terre générée en milieu urbain

11 414

Logements en projet dont **2 263 logements sociaux ou intermédiaires**



Renaturer la ville

8 %

De pleine terre avant recyclage

x 2,6

20 %

De pleine terre après recyclage

Densification : en recyclant des immeubles obsolètes, Novaxia R permet de **multiplier par 2,6** la surface utile sans artificialiser les sols. Et de passer de près de 8 % de la parcelle végétalisée à +20 % de la parcelle végétalisée



Recycler les passoires

171

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 30/06/2026

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

En chiffres

34 887 m²

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

20 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

Solid’R est actuellement propriétaire de 3 bâtiments, à Paris (15), Ivry et Nanterre. Par ces acquisitions, la foncière permet à la fois à des acteurs de l’ESS de s’implanter dans des zones tendues, mais aussi au plus proche de populations plus précaires (le bien à Nanterre se trouve dans un Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville)

Insertion professionnelle

Novaxia R s’engage à promouvoir l’insertion professionnelle : au 30/06/2026, **6 544 heures** d’insertion professionnelle ont été réalisées sur nos chantiers. 3 projets en phase travaux avec des contrats d’insertion pro signés.



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 Hertel
Liveo

SEPTEMBRE 2025
→ JUIN 2027

Clichy Mozart
Société du Partage

AOÛT 2024
→ JUIN 2026

Beausoleil
Secours Populaire

DÉCEMBRE 2023
→ JUIN 2026

Saint-Ouen
Liveo

JUIN 2024
→ MARS 2027

Nanterre
Variatis

SEPTEMBRE 2024
→ FÉVRIER 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 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.



Les caractéristiques Part I.

5 %

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

Part I : FROO14002KD3

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 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.



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

Valeurs IFI • Valeurs 2025

Des régimes différents selon l'enveloppe :

Assurance-vie (contrats rachetables ¹)	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 16,05 %
Valeur IFI 2025 Part A : 16,93000 €
Valeur IFI 2025 Part I : 17,57000 €

Non-résident

Ratio immobilier de 11,80 %
Valeur IFI 2025 Part A : 10,69000 €
Valeur IFI 2025 Part I : 11,09000 €

- 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 exclues du champ de l'IFI. À inclure dans l'IFI : Valeur de rachat x quote-part des actifs taxables déterminée au 1^{er} janvier.

¹ 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^{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.

Actifs immobiliers sous gestion

Valeur totale des actifs immobiliers détenus par le fonds.

Actif Net Réévalué (ANR)

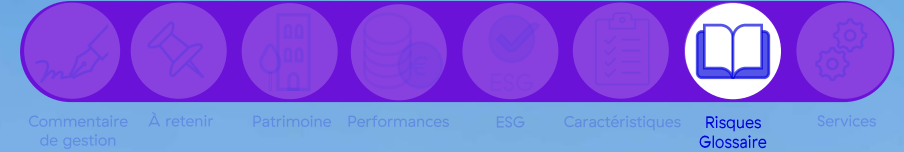
Valeur patrimoniale nette du fonds. Il s'agit de la valeur des actifs calculée par reprise du montant de l'actif net, soustrait du montant des dettes.

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.

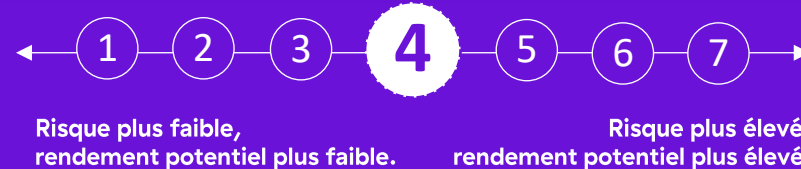


Investir en UC constitue un placement à long terme qui comporte des risques, notamment :

- 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

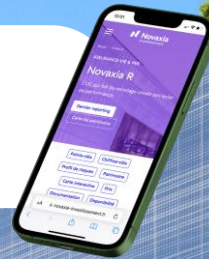


Vos services.

**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**

**Vous avez des questions ?
Contactez-nous !**

info-produits@novaxia-invest.fr



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.

