

Reporting trimestriel

État de votre patrimoine au 31.12.2021

C'est dans l'R

Novaxia R, le premier fonds d'immobilier résidentiel et responsable issu du recyclage de bureaux en logements.

Novaxia R achète des actifs délaissés et décotés, et les recycle en logements pour créer de la valeur potentielle : création de valeur financière et sociale. Ainsi, Novaxia R préserve les espaces verts et les terres agricoles et lutte contre le manque de logements. Le fonds investit sur le recyclage d'actifs à court et à long terme.

Lancé en mars 2021, **Novaxia R** affiche une performance annualisée de plus de 5% et atteint ainsi dès la première année son objectif.

Le fonds approche au 31/12/2021 du seuil des **200 millions d'euros de collecte**, déjà totalement engagée sur :

- La poche de recyclage à court terme : dans **9 actifs tertiaires à transformer en logements** et dans le fonds **Novaxia One** qui opère une **stratégie de recyclage sur 28 actifs** situés principalement en Île-de-France.
- La poche recyclage long terme : dans **Novaxia NEO** qui génère des **revenus locatifs** sur des actifs qui pourront être transformés à terme.

Les projets en direct sont essentiellement situés en Île-de-France, dans des communes où la **demande de logements est forte**. En particulier sur le trimestre, **Novaxia R** a acquis des actifs à Rueil-Malmaison, Champigny-sur-Marne et Maisons-Alfort et signé des promesses pour des actifs situés à Aubervilliers et à Saint-Ouen.

Le fonds poursuit sa stratégie de **diversification** dans les grandes métropoles avec la signature d'une première promesse pour un actif situé dans la métropole de Nantes à Saint-Herblain dans un quartier en pleine mutation.

Solidaire et responsable, **Novaxia R** développe **2 572 logements** en projet. Son portefeuille est ZAN (Zéro Artificialisation Nette des sols) et ses projets visent même à créer plus **de 12 000 m² de pleine terre** ! **Novaxia R** poursuit sa stratégie solidaire via l'occupation temporaire. L'atelier de Paris 20^{ème} mis à disposition de l'Armée du Salut a été inauguré. Le fonds a également investi ce trimestre dans la société **ESUS* Solid'R** en cours d'acquisition d'un actif pour la création d'une **Cité de l'innovation et de l'impact**.

La performance depuis le 19 mars 2021 s'élève à 3,95% pour la part A (soit une **performance annualisée de 5,08%**) et 0,73% pour la part I (soit une performance de 5,74% annualisée).

Le Comité Stratégique s'est tenu le 20 décembre et nous avons eu le plaisir de présenter l'évolution du portefeuille d'actifs, la stratégie ainsi que les perspectives.

*ESUS = Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale



R comme ...

Résumé

45

Actifs immobiliers consolidés*
dont 16 sous promesse

*Actifs immobiliers en direct et indirectement via les participations dans les fonds, sans prise en compte de la quote-part.

2 572

Logements en projet

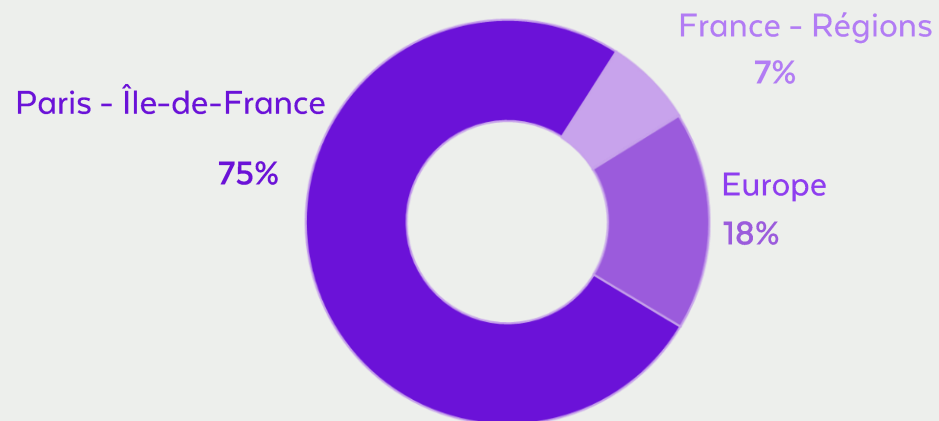
En préservant 100 % des espaces naturels (estimation incluant le prorata lié à l'investissement dans Novaxia One)

190 M€

D'actif Net Réévalué (ANR)

Allocation géographique

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



L'essentiel du fonds

364 618

Nombre de parts souscrites sur la période
Pas de demande de retrait, ni de part en attente de retrait

1 827 582,4438

Parts en circulation

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Parts A⁽¹⁾

103,9494 €

Valeur liquidative

5,08 %

Performance annualisée depuis le 19.03.21

Parts I⁽²⁾

103,4557 €

Valeur liquidative

5,74 %

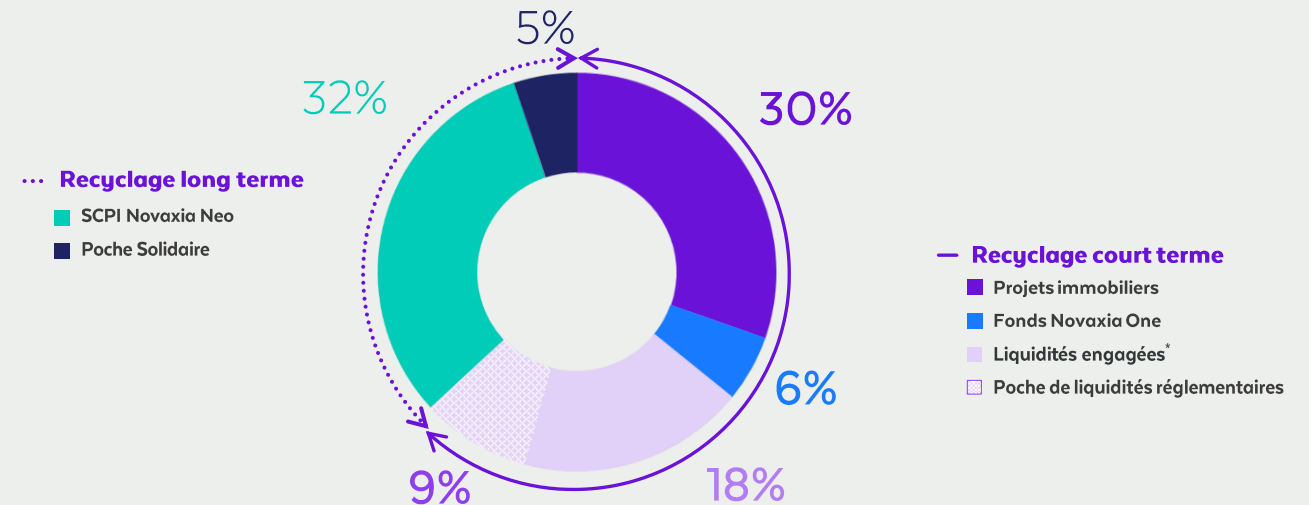
Performance annualisée depuis le 18.11.21

⁽¹⁾Part A : FR0014002KE1 Réservee aux sociétés ou compagnies d'assurance et mutuelles. Montant minimum de souscription initiale : 100 000 €

⁽²⁾Part I : FR0014002KD3 Réservee aux clients professionnels. Montant minimum de souscription initiale : 1 000 000 €

État du patrimoine

Les liquidités engagées sont affectées aux projets directs décrits en page 6.



Principales lignes

Fonds/actifs	% dans R	Catégorie
Fonds Novaxia Neo	31,77%	Recyclage long terme
Actif immobilier à Rueil	11,42%	Recyclage court terme
Actif immobilier à Maisons-Alfort	11,13%	Recyclage court terme

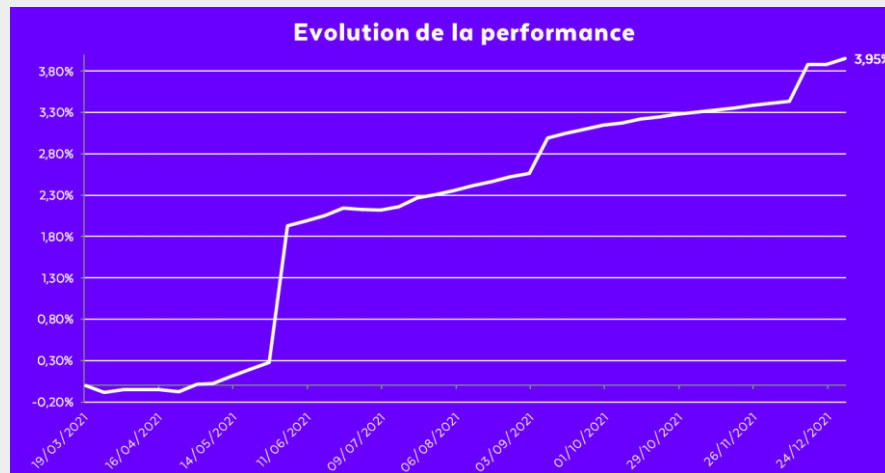
*Liquidités affectées à des projets immobiliers en cours de signature d'acte authentique

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

R comme ... Résultats

Évolution

de la performance – **Part A** (créée le 19 mars 2021)



Perf. Sur 1 an **5,08 %**

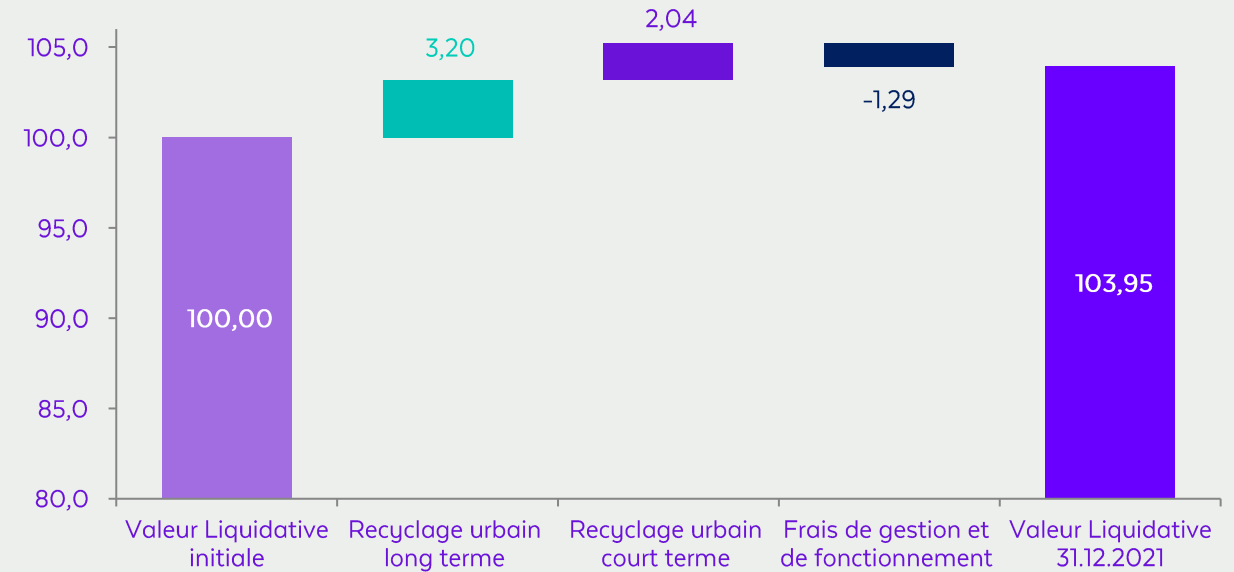
Perf YTD 3,95 %

Volatilité sur 1 an 1,88 %

Perf sur 3 mois 0,78 %

Part A : réservée aux sociétés ou compagnies d'assurance et mutuelles.

Contributions à la valeur liquidative (en €)



Recyclage long terme

L'investissement dans Novaxia Neo, SCPI au patrimoine réversible permet de générer des loyers et l'augmentation du prix de part en juin a valorisé l'investissement.

Recyclage court terme

Les projets en direct génèrent des revenus avant la transformation à court terme essentiellement sur l'opération de Rueil-Malmaison, et à la marge par les projets de Maisons-Alfort et Champigny et Clichy.

L'augmentation de la valeur liquidative de Novaxia One au 30 juin a valorisé cet investissement.

Eligible chez

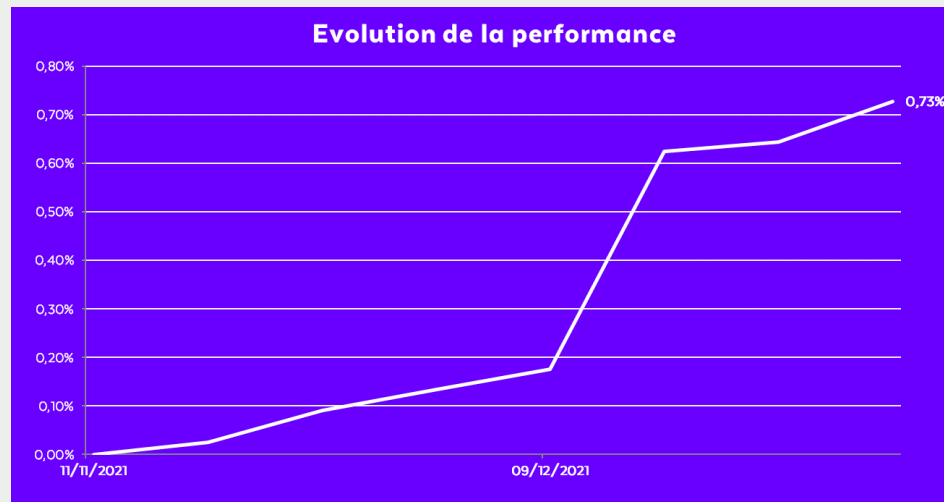
Les assureurs vie :



R comme ... Résultats

Évolution

de la performance – **Part I** (créée le 18 novembre 2021)



Perf. Sur 1 an **5,74 %**

Perf YTD 0,73%

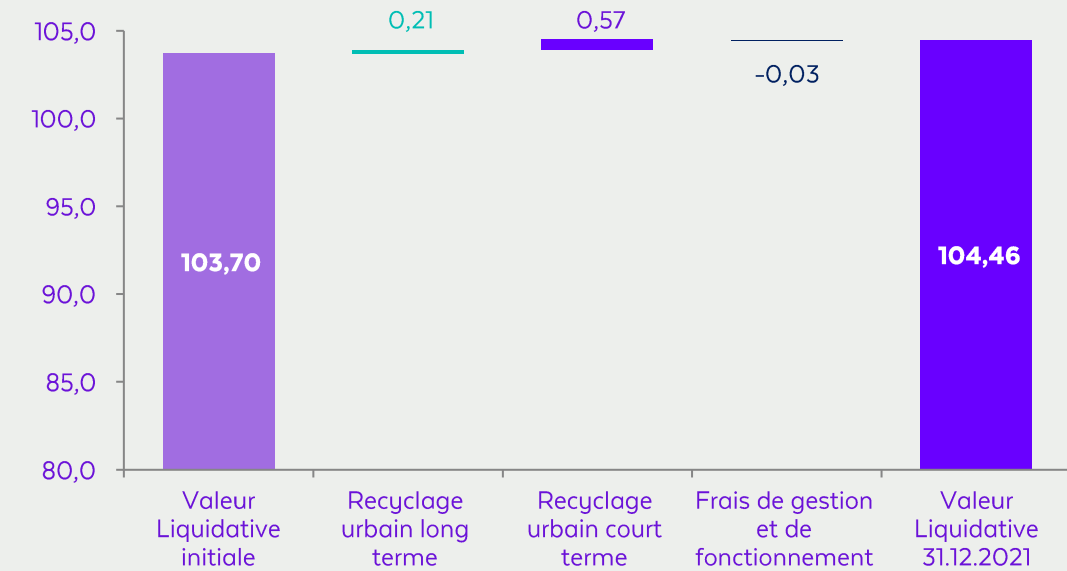
Volatilité sur 1 an N/A

Perf sur 3 mois N/A

Contributions

à la valeur liquidative

(en €)



Recyclage long terme

L'investissement dans Novaxia Neo, SCPI au patrimoine réversible permet de générer des loyers.

Recyclage court terme

Les projets en direct génèrent des revenus avant la transformation à court terme essentiellement sur l'opération de Rueil-Malmaison, et à la marge par les projets de Maisons-Alfort et Champigny et Clichy.

Recyclage court terme

Projets immobiliers en direct

R investit de nouvelles aires

30,05 % du fonds est investi sur les actifs de recyclage urbain en direct et 70 % des liquidités sont déjà allouées à ces investissements.

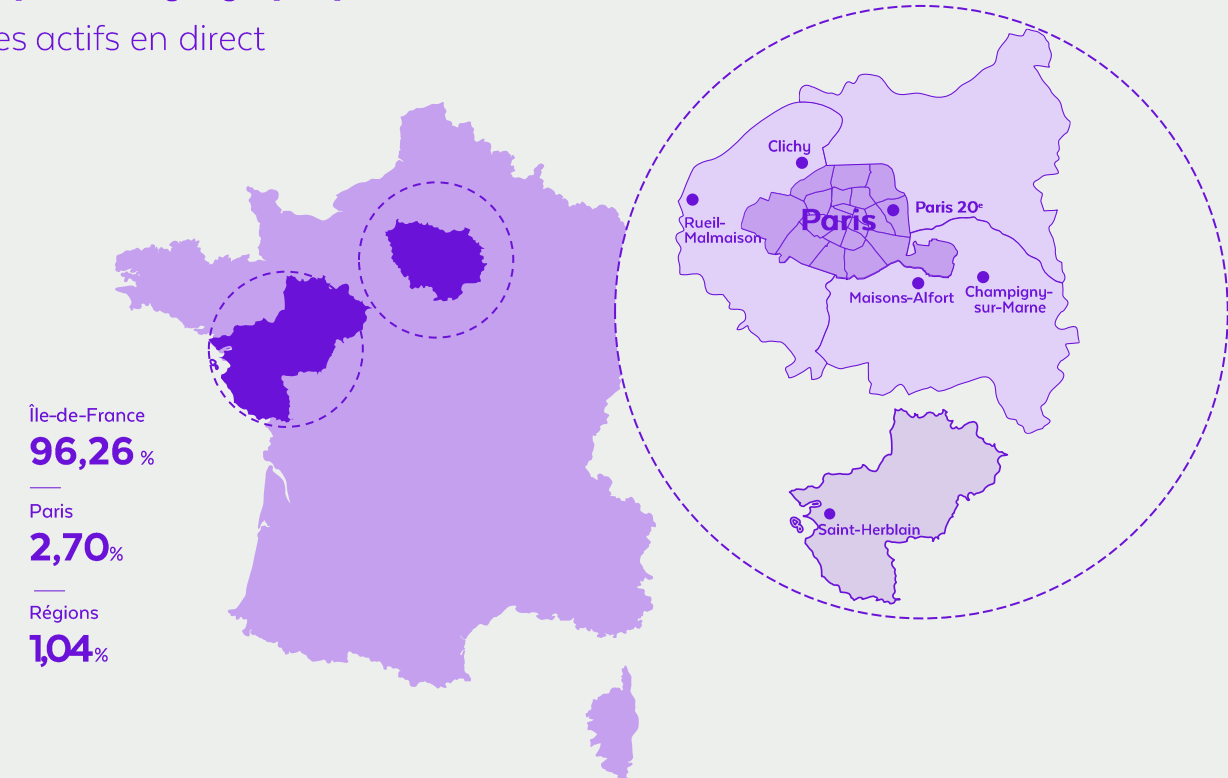


Statut locatif



Répartition géographique

des actifs en direct



R comme ...

Rapport 1/2



NOM	RUEIL	PARIS 20 ^{ème}	CLICHY	CHAMPIGNY
LOCALISATION	Rueil-Malmaison (92500) 52, Avenue de Chatou	Paris (75020) 24, Rue des Rigoles	Clichy (92110) 30, Rue Mozart	Champigny-sur-Marne (94500) 95, Rue Alexandre Fourny
DATE D'ACQUISITION	01/12/2021	27/07/2021	09/11/2021	30/12/2021
% DE DÉTENTION DE L'ACTIF (31.12.21)	100 %	100 %	100 %	100 %
NATURE DU PROJET	Logements/Résidence	Logements	Logements	Logements
NOMBRE DE LOGEMENTS	350	9	201	165
SURFACE LOGEMENTS	16 000 m ²	634 m ²	16 000 m ²	12 000 m ²
STADE D'AVANCEMENT	Permis de construire à l'étude	Permis de construire déposé	Permis de construire à l'étude	Permis de construire à l'étude
DATE DE LIVRAISON/ CESSION PRÉVISIONNELLE	Décembre 2025	Septembre 2024	Juin 2025	Décembre 2026
FONDS PROPRES PRÉVISIONNELS (K€)	21 000	1 825	5 200	3 339
TRI CIBLE DU PROJET, NET D'IS*	10 - 14 %	10- 15 %	14-18%	10 - 14 %
POIDS DANS L'ANR DU FONDS** (31.12.21)	11,42 %	0,82 %	3,95%	2,74%

* Taux de Rentabilité Interne (TRI) net de fiscalité et brut de frais de gestion et des frais de fonctionnement du fonds. Il s'agit d'un TRI prévisionnel à date qui peut évoluer, notamment à la baisse.

** Il s'agit du rapport entre la valorisation de la participation portant le projet sur l'Actif Net Réévalué (ANR) du fonds.

Toutes les données indiquées concernent l'intégralité du programme sans tenir compte de la quote-part de détention par le fonds.

R comme ...

Rapport 2/2

NOM	MAISONS-ALFORT	SAINT-HERBLAIN	SAINT-OUEN	AUBERVILLIERS	AUBERVILLIERS
LOCALISATION	Maisons-Alfort (94700) 84-86, Avenue de la République	Saint-Herblain (44800) 1101, Avenue Jacques Cartier	Saint-Ouen (93400) sis 10 Boulevard Biron - 20 Rue Dieumegard - Rue Mariton	Aubervilliers (93300) 161 Avenue Jean Jaures	Aubervilliers (93300) 16 Rue du Pilier
DATE D'ACQUISITION	22/12/2021	Avril 2022 (promesse de vente signée le 27/12/2021)	Mars 2022 (promesse de vente signée le 9/07/2021)	Avril 2022 (promesse de vente signée le 31/12/2021)	Avril 2022 (promesse de vente signée le 23/12/2021)
% DE DÉTENTION DE L'ACTIF (31.12.21)	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
NATURE DU PROJET	Logements/Résidence	Logements et logements sociaux	Logements et logements sociaux	Logements	Logements
NOMBRE DE LOGEMENTS	150	389	400	292	420
SURFACE LOGEMENTS	11 200 m ²	22 042 m ²	32 200 m ²	11 500 m ²	9 465 m ²
STADE D'AVANCEMENT	Permis de construire à l'étude	Projet sous promesse	Projet sous promesse	Projet sous promesse	Projet sous promesse
DATE DE LIVRAISON/ CESSION PRÉVISIONNELLE	Juin 2025	Décembre 2025	Septembre 2026	Décembre 2025	Juin 2025
FONDS PROPRES PRÉVISIONNELS (K€)	22 000	6 967	3 500	8 300	15 300
TRI CIBLE DU PROJET, NET D'IS*	11 - 15 %	12 - 16 %	12 - 16 %	12 - 14%	12 - 16 %
POIDS DANS L'ANR DU FONDS** (31.12.21)	11,13 %	0,32%	0 %	0 %	0 %

* Taux de Rentabilité Interne (TRI) net de fiscalité et brut de frais de gestion et des frais de fonctionnement du fonds. Il s'agit d'un TRI prévisionnel à date qui peut évoluer, notamment à la baisse.

** Il s'agit du rapport entre la valorisation de la participation portant le projet sur l'Actif Net Réévalué (ANR) du fonds.

Toutes les données indiquées concernent l'intégralité du programme sans tenir compte de la quote-part de détention par le fonds.

Sup' actifs

Rueil-Malmaison

Après

Recyclage d'un immeuble de bureaux en logements à Rueil-Malmaison (92)

DANS LA STRATÉGIE R

- Transformation de bureaux en résidentiel
- Concilier investissement responsable et rentabilité au service de nos clients investisseurs
- Développer les territoires en préservant l'environnement

POURQUOI C'EST R ?

Situé à 750 m des transports en commun (RER), le projet prévoit la transformation d'un immeuble de bureaux des années 90 en résidence ou en logements

Ce projet prévoit :

- Aucune artificialisation des sols
- La création de logements sociaux dans sa version résidentielle



Projet sous promesse



PC à l'étude

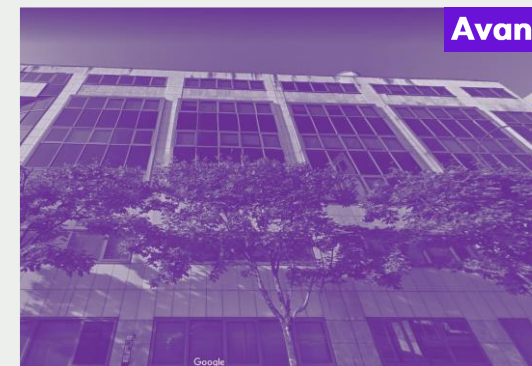


PC en cours d'obtention

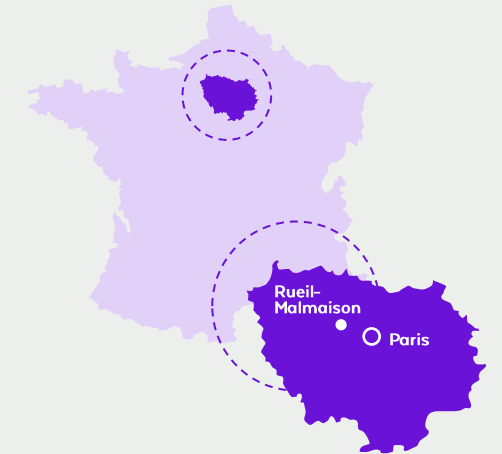


Travaux et commercialisation en cours

Avant



Location de l'actif
en Île-de-France



CRÉATION DE LOGEMENTS ENVISAGÉE

350

TRI CIBLE*

10 - 14 %

DATE D'ACQUISITION

Décembre 2021

DATE DE LIVRAISON PRÉVISIONNELLE

Décembre 2025

CERTIFICATIONS ET LABELS VISÉS

NF Habitat HQE

* Taux de Rentabilité Interne (TRI) net de fiscalité et brut de frais de gestion et des frais de fonctionnement du fonds. Il s'agit d'un TRI prévisionnel à date qui peut évoluer, notamment à la baisse

Sources données : Novaxia Investissement, 12/2021

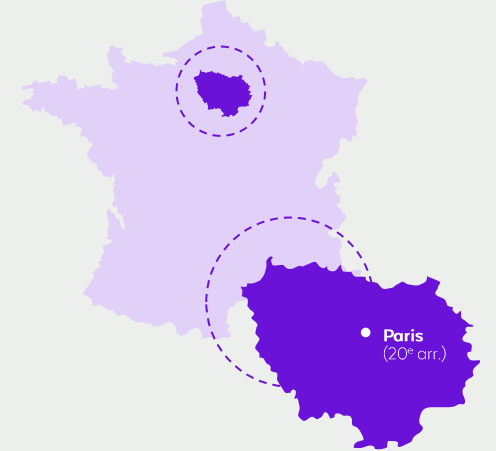
Ces données sont exprimées à la date du reporting.
Les investissements réalisés par Novaxia R ne préjugent pas des performances futures.

Sup' actifs Paris 20^e



Après

Localisation de l'actif
en Île-de-France



Recyclage d'un immeuble vide en logements à Paris 20^e

DANS LA STRATÉGIE R

- Création de logements
- Concilier investissement responsable et rentabilité au service de nos clients investisseurs

POURQUOI C'EST R ?

Au cœur du 20^{ème} arrondissement à 550 m du métro (ligne 11 - Jourdain), le projet prévoit la création de 9 logements sur 634 m²

Ce projet prévoit :

- Aucune artificialisation des sols
- Mise à disposition dans le cadre de notre engagement d'urbanisme transitoire



Projet sous promesse



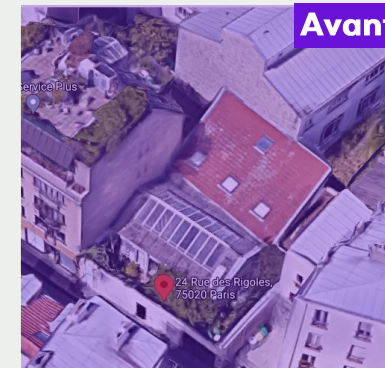
PC à l'étude



PC en cours d'obtention



Travaux et commercialisation en cours



Avant

CRÉATION DE LOGEMENTS ENVISAGÉE

9 (dont 1 existant)

TRI CIBLE*

10 - 15 %

DATE D'ACQUISITION

Juillet 2021

DATE DE LIVRAISON PRÉVISIONNELLE

Septembre 2024

CERTIFICATIONS ET LABELS VISÉS

NF Habitat HQE

* Taux de Rentabilité Interne (TRI) net de fiscalité et brut de frais de gestion et des frais de fonctionnement du fonds. Il s'agit d'un TRI prévisionnel à date qui peut évoluer, notamment à la baisse

Sources données : Novaxia Investissement, 12/2021

Ces données sont exprimées à la date du reporting.
Les investissements réalisés par Novaxia R ne préjugent pas des performances futures.

Sup' actifs Clichy



Après

Localisation de l'actif
en Île-de-France



Recyclage de bureaux loués en logements à Clichy (92)

DANS LA STRATÉGIE R

- Transformation de bureaux en logements
- 5 % de rendement locatif pendant la phase des études
- Concilier investissement responsable et rentabilité au service de nos clients investisseurs

POURQUOI C'EST R ?

Ce projet s'inscrit dans la mutation d'un quartier tertiaire de la ville de Clichy. Idéalement situé à 300 m des transports en commun (RER C et ligne 14 du métro), il prévoit la création de 201 logements sur 16 000 m².

Ce projet prévoit :

- Aucune artificialisation des sols
- La création de pleine-terre sur la parcelle



Projet sous promesse



PC à l'étude

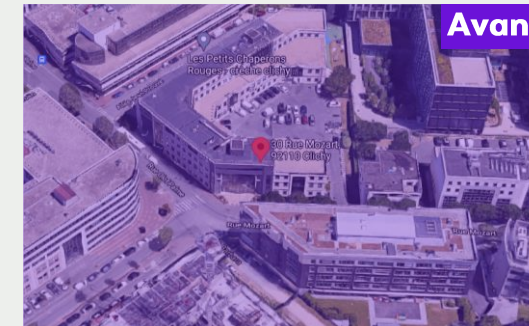


PC en cours d'obtention



Travaux et commercialisation en cours

Avant



CRÉATION DE LOGEMENTS ENVISAGÉE

201

TRI CIBLE*

14 - 18%

DATE D'ACQUISITION

Novembre 2021

DATE DE LIVRAISON PRÉVISIONNELLE

Juin 2025

CERTIFICATIONS ET LABELS VISÉS

NF Habitat HQE

* Taux de Rentabilité Interne (TRI) net de fiscalité et brut de frais de gestion et des frais de fonctionnement du fonds. Il s'agit d'un TRI prévisionnel à date qui peut évoluer, notamment à la baisse

Sources données : Novaxia Investissement, 12/2021

Ces données sont exprimées à la date du reporting.
Les investissements réalisés par Novaxia R ne préjugent pas des performances futures.

Sup' actifs Champigny-sur-Marne



Avant

Localisation de l'actif
en Île-de-France



Recyclage de bureaux loués à Champigny-sur-Marne (94)

DANS LA STRATÉGIE R

- Transformation de bureaux en résidentiel
- Bureaux loués sur une durée courte (3 ans)

POURQUOI C'EST R ?

Ces bureaux loués permettent de sécuriser un rendement pendant 3 ans avant d'envisager un redéveloppement résidentiel dans un quartier en pleine mutation, au pieds d'une future gare du Grand Paris qui bénéficiera de la ligne E du RER et de la ligne 15 du métro.

Ce projet prévoit :

- Aucune artificialisation des sols
- La création de logements



Projet sous promesse



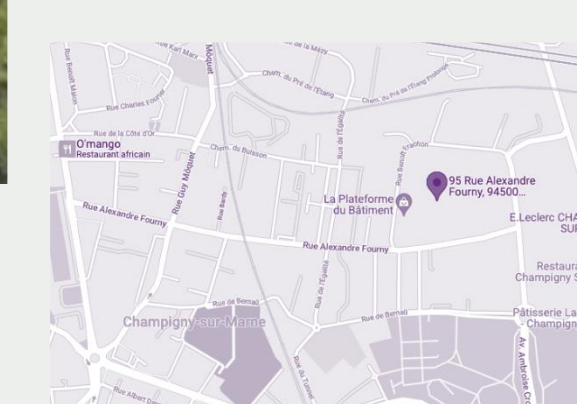
PC à l'étude



PC en cours d'obtention



Travaux et commercialisation en cours



CRÉATION DE LOGEMENTS ENVISAGÉE

165

TRI CIBLE*

10 - 14%

DATE D'ACQUISITION

Décembre 2021

DATE DE LIVRAISON PRÉVISIONNELLE

Décembre 2026

CERTIFICATIONS ET LABELS VISÉS

NF Habitat HQE

* Taux de Rentabilité Interne (TRI) net de fiscalité et brut de frais de gestion et des frais de fonctionnement du fonds. Il s'agit d'un TRI prévisionnel à date qui peut évoluer, notamment à la baisse

Sources données : Novaxia Investissement, 12/2021

Ces données sont exprimées à la date du reporting.
Les investissements réalisés par Novaxia R ne préjugent pas des performances futures.

Sup' actifs Maisons-Alfort

Avant



Localisation de l'actif
en Île-de-France



Recyclage de bureaux loués en logements à Maisons-Alfort (94)

DANS LA STRATÉGIE R

- Transformation de locaux d'activité en logements
- Loué pour une courte période, permet de remplir la poche louée du fonds

POURQUOI C'EST R ?

L'actif est situé dans une zone à majorité résidentielle, proche des transports (550 m de la station "Maisons-Alfort Les Juilliottes" de la ligne 8) et de toutes commodités. Le terrain se trouve également sur un des axes principaux de Maisons-Alfort

Ce projet prévoit :

- La transformation de 5500 m² de locaux d'activité en 9 800 m² de logements et 700 m² de commerces



Projet sous promesse



PC à l'étude



PC en cours d'obtention



Travaux et commercialisation en cours



CRÉATION DE LOGEMENTS ENVISAGÉE

150

TRI CIBLE*

11 - 15%

DATE D'ACQUISITION

Décembre 2021

DATE DE LIVRAISON PRÉVISIONNELLE

Juin 2025

CERTIFICATIONS ET LABELS VISÉS

NF Habitat HQE

* Taux de Rentabilité Interne (TRI) net de fiscalité et brut de frais de gestion et des frais de fonctionnement du fonds. Il s'agit d'un TRI prévisionnel à date qui peut évoluer, notamment à la baisse

Sources données : Novaxia Investissement, 12/2021

Ces données sont exprimées à la date du reporting.
Les investissements réalisés par Novaxia R ne préjugent pas des performances futures.

Sup' actifs Saint-Herblain

Avant



Localisation de l'actif

Pays de la Loire



Recyclage de bureaux loués à Saint-Herblain (44)

DANS LA STRATÉGIE R

- Transformation de bureaux en résidentiel
- Bureaux partiellement occupés, permettant de l'occupation temporaire

POURQUOI C'EST R ?

Ces bureaux sont situés au centre d'une zone d'activité en cours de transformation et à 500 m des transports en commun (tram ligne 1). La ville de Saint-Herblain se trouve dans l'agglomération Nantaise, à 40 mn en transport et 20 mn en voiture du centre-ville Nantais

Ce projet prévoit :

- Une transformation de 4 296 m² de bureaux en 22 042 m² de logements
- La création de 5 014 m² de pleine-terre sur la parcelle



Projet sous promesse



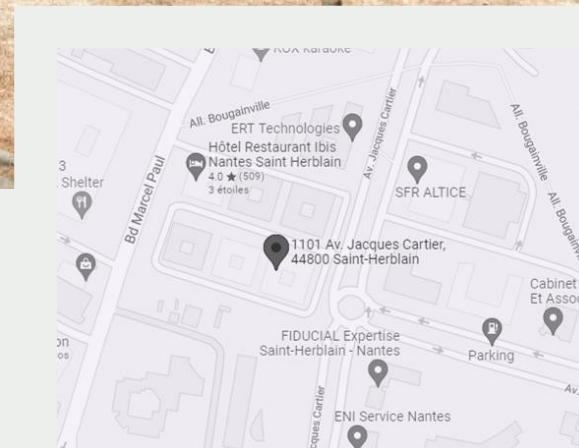
PC à l'étude



PC en cours d'obtention



Travaux et commercialisation en cours



CRÉATION DE LOGEMENTS ENVISAGÉE

389

TRI CIBLE*

12 - 16%

DATE D'ACQUISITION

Avril 2022

DATE DE LIVRAISON PRÉVISIONNELLE

Décembre 2025

CERTIFICATIONS ET LABELS VISÉS

NF Habitat HQE

* Taux de Rentabilité Interne (TRI) net de fiscalité et brut de frais de gestion et des frais de fonctionnement du fonds. Il s'agit d'un TRI prévisionnel à date qui peut évoluer, notamment à la baisse

Sources données : Novaxia Investissement, 12/2021

Ces données sont exprimées à la date du reporting. Les investissements réalisés par Novaxia R ne préjugent pas des performances futures.

Sup' actifs Saint-Ouen



Recyclage de bureaux loués en logements à Saint-Ouen (93)

DANS LA STRATÉGIE R

- Actif loué avec un bon rendement permettant de remplir la poche louée du fonds

POURQUOI C'EST R ?

Le projet est situé dans un quartier non loin de la mairie de Saint-Ouen dans une zone à prédominance de logements, à proximité de la ligne 13 et 14 (10 mn à pieds)

Ce projet prévoit :

- La transformation de bureaux en logements



Projet sous promesse



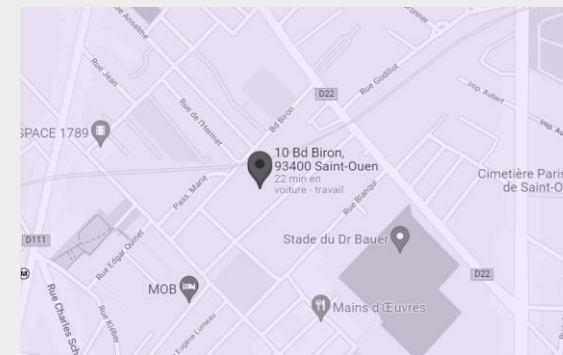
PC à l'étude



PC en cours d'obtention

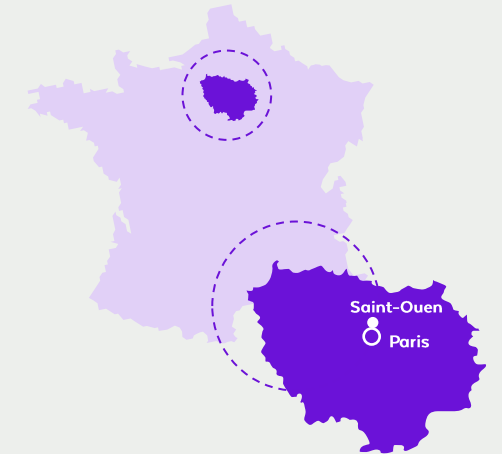


Travaux et commercialisation en cours



Avant

Localisation de l'actif
en Île-de-France



CRÉATION DE LOGEMENTS ENVISAGÉE

400

TRI CIBLE*

12 - 16%

DATE D'ACQUISITION

Mars 2022

DATE DE LIVRAISON PRÉVISIONNELLE

Septembre 2026

CERTIFICATIONS ET LABELS VISÉS

NF Habitat HQE

* Taux de Rentabilité Interne (TRI) net de fiscalité et brut de frais de gestion et des frais de fonctionnement du fonds. Il s'agit d'un TRI prévisionnel à date qui peut évoluer, notamment à la baisse

Sources données : Novaxia Investissement, 12/2021

Ces données sont exprimées à la date du reporting.
Les investissements réalisés par Novaxia R ne préjugent pas des performances futures.

Sup' actifs Aubervilliers

Après



Recyclage de bureaux loués en logements à Aubervilliers (93)

DANS LA STRATÉGIE R

Transformation d'un site industriel en immeubles résidentiels

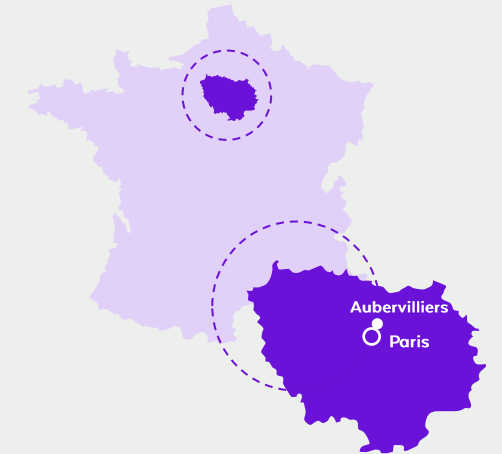
POURQUOI C'EST R ?

Le projet est situé dans un quartier en pleine mutation à Aubervilliers

Ce projet prévoit :

- Une opération de recyclage d'un garage obsolète en immeubles résidentiels (292 logements)
- La création de 1 058 m² de pleine-terre sur la parcelle

Localisation de l'actif en Île-de-France



CRÉATION DE LOGEMENTS ENVISAGÉE

292

TRI CIBLE*

12 - 14%

DATE D'ACQUISITION

Mars 2022

DATE DE LIVRAISON PRÉVISIONNELLE

Décembre 2025

CERTIFICATIONS ET LABELS VISÉS

NF Habitat HQE

* Taux de Rentabilité Interne (TRI) net de fiscalité et brut de frais de gestion et des frais de fonctionnement du fonds. Il s'agit d'un TRI prévisionnel à date qui peut évoluer, notamment à la baisse

Sources données : Novaxia Investissement, 12/2021

Avant



Projet sous promesse



PC à l'étude



PC en cours d'obtention



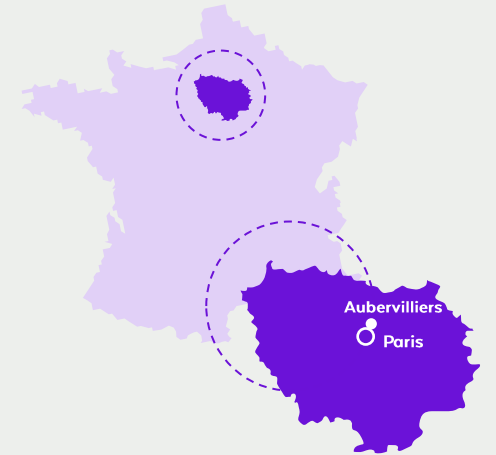
Travaux et commercialisation en cours

Ces données sont exprimées à la date du reporting.
Les investissements réalisés par Novaxia R ne préjugent pas des performances futures.

Sup' actifs Aubervilliers

Avant

Localisation de l'actif
en Île-de-France



Recyclage de bureaux loués en logements à Aubervilliers (93)

DANS LA STRATÉGIE R

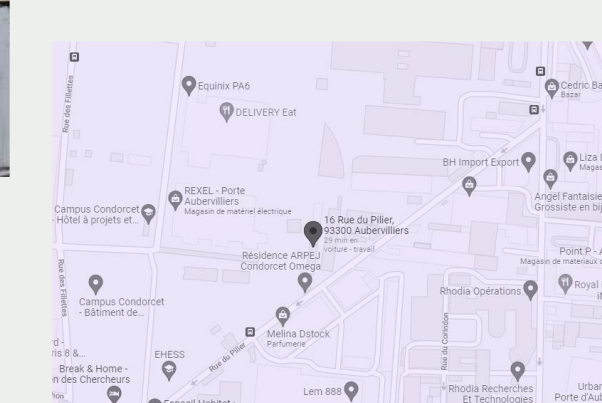
Transformation d'un site tertiaire en logements étudiants qui s'inscrit parfaitement dans le projet du Campus Condorcet

POURQUOI C'EST R ?

Le projet est situé à proximité du futur campus Condorcet, établissement de recherche en science humaines et sociales, à proximité de la ligne 12 - station « Front Populaire »

Ce projet prévoit :

- La transformation de locaux d'activité en résidence étudiante
- La création de pleine-terre sur la parcelle



CRÉATION DE LOGEMENTS ENVISAGÉE

420

TRI CIBLE*

12 - 16%

DATE D'ACQUISITION

Novembre 2021

DATE DE LIVRAISON PRÉVISIONNELLE

Décembre 2025

CERTIFICATIONS ET LABELS VISÉS

NF Habitat HQE

* Taux de Rentabilité Interne (TRI) net de fiscalité et brut de frais de gestion et des frais de fonctionnement du fonds. Il s'agit d'un TRI prévisionnel à date qui peut évoluer, notamment à la baisse

Sources données: Novaxia Investissement, 12/2021



Projet sous promesse



PC à l'étude



PC en cours d'obtention



Travaux et commercialisation en cours

Ces données sont exprimées à la date du reporting.
Les investissements réalisés par Novaxia R ne préjugent pas des performances futures.

Recyclage court terme

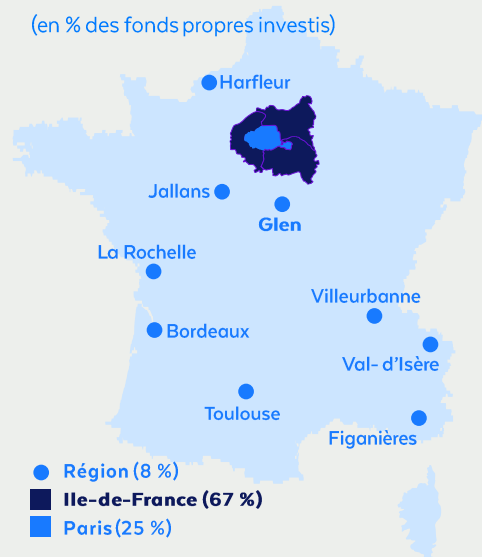
Novaxia One dans l'R



5 % du fonds est investi dans Novaxia One, fonds pionnier du recyclage urbain, pour renforcer la diversification et la mutualisation des actifs.

Présence de Novaxia One en France

(en % des fonds propres investis)



2 269 dont **434**

LOGEMENTS EN PROJET
(estimation)

LOGEMENTS SOCIAUX

13 282 m²

DE PLEINE-TERRE
Générée en milieu urbain

21 %

DE PROJETS DE RÉHABILITATION
D'un actif existant

3

OCCUPATIONS TEMPORAIRES
En cours de réalisation ou réalisées par des acteurs de l'économie sociale et solidaire sur les actifs

3 300

HEURES
D'insertion professionnelle réalisées

(Chiffres non proratisés sur la base de la quote-part de Novaxia R dans One)

22

ACTIFS IMMOBILIERS
DONT 12 SOUS PROMESSE

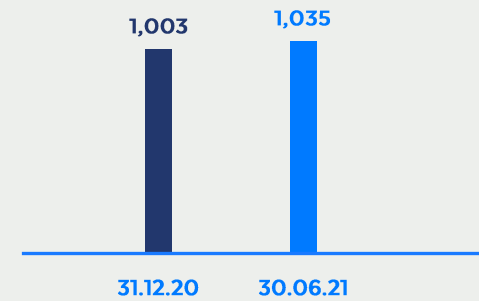
233 070 m²

DE SURFACE TOTALE

+3,16 %

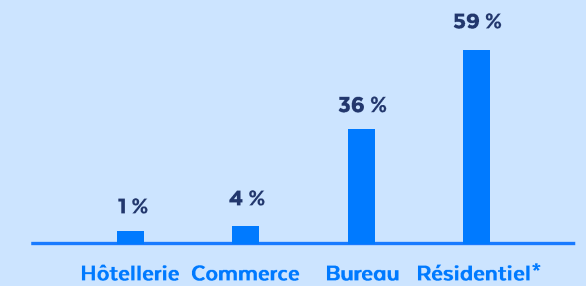
PERFORMANCE SUR
LE 1^{er} SEMESTRE

Évolution de la valeur liquidative (en €)



Répartition par Secteur d'activité

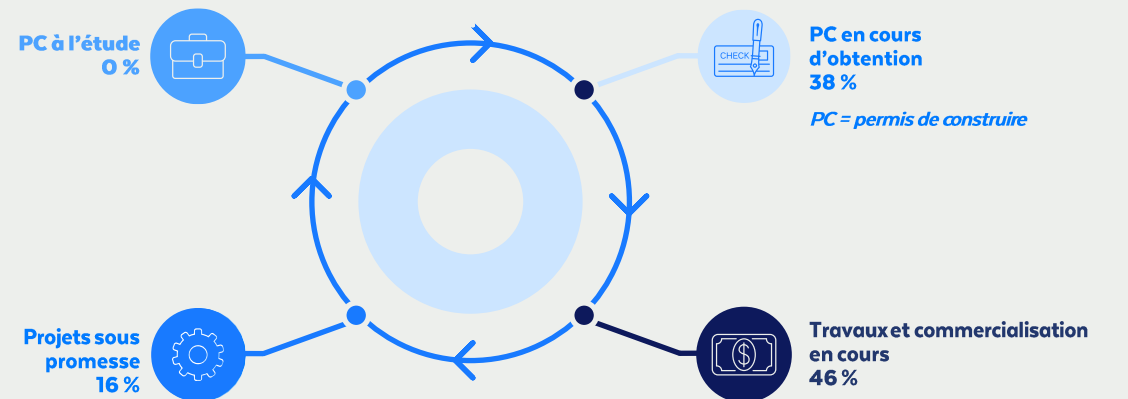
(en % des fonds propres investis)



*Résidentiel : comprend les logements et les résidences gérées

Stade d'avancement des projets

(en % des fonds propres investis)



Recyclage long terme

Novaxia Neo dans l'R



32 % du fonds est investi dans Novaxia Neo, la SCPI au patrimoine réversible qui envisage le recyclage urbain de ses actifs sur le long terme.

14
ACTIFS IMMOBILIERS

62 703 m²
DE SURFACE TOTALE

6,49 %
TAUX DE DISTRIBUTION

Le taux de distribution = dividende brut de fiscalité étrangère / prix de référence au 1^{er} janvier



+9 pts
VS MOYENNE DES ÉVALUATIONS INITIALES (49/100)

EVALUATION ESG MOYENNE PONDÉRÉE DU PORTEFEUILLE



Situation locative

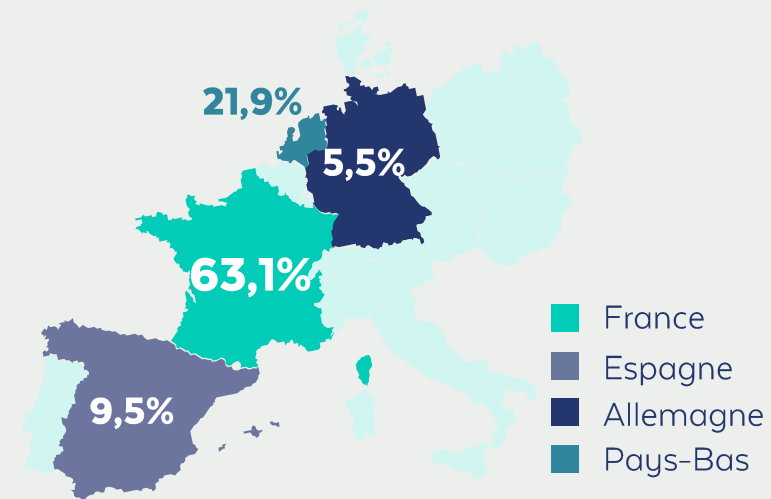
32
LOCATAIRES

5,35 ans
DURÉE MOYENNE DES BAUX RESTANT À COURIR

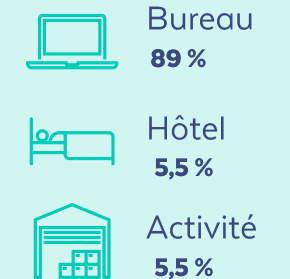
1 972 172 €
DE LOYERS ENCAISSÉS CE TRIMESTRE

97,91 %
TAUX D'ENCAISSEMENT DES LOYERS (TEL)

Novaxia Neo en France et à l'international



Répartition par secteur d'activité



R comme Responsable & Solidaire

Novaxia R est doublement labélisé :

- **Label ISR**, notamment pour sa démarche environnementale,
- **Label Finansol**, notamment pour sa démarche sociale.

Ainsi, Novaxia R vise à répondre à la pénurie de logements et à développer l'urbanisme transitoire pour valoriser la vacance et rendre accessible des espaces en cœur de ville à des acteurs à fort impact social et culturel.

Les impacts Consolidés*

R dans l'air du temps

2 572 dont **241**

LOGEMENTS EN PROJET
en préservant 100 %
des espaces naturels

**LOGEMENTS
SOCIAUX**

R pour la terre

11 478 m² **15** %

DE PLEINE TERRE
générée en milieu urbain

**DE PROJETS DE
RÉHABILITATION**
d'un actif existant



R en mode solidaire

251

HEURES D'INSERTION
professionnelle réalisées

5

OCCUPATIONS TEMPORAIRES*
en cours de réalisation ou réalisées par
des acteurs de l'Économie Sociale et
Solidaire (ESS) sur les actifs

* Seule la consolidation du nombre
d'occupation temporaire ne prend
pas en compte la quote-part de
Novaxia R dans Novaxia One.



Novaxia R permet la mise à disposition de L'atelier du 20^e à Paris (75) à l'Armée du Salut

L'atelier rue des rigoles a été mis à disposition avec gratuité de loyer à l'Armée du Salut pour une occupation d'une durée de 8 mois. L'Armée du Salut accompagne les personnes en situation de précarité à la fois à travers des actions d'aide d'urgence et sur le long terme.

L'atelier accueillera ainsi la préparation de plus de 60 000 petits-déjeuners sur la période d'occupation temporaire pour les distributions du 20^e arrondissement. Depuis le lancement, ce sont de 50 à 80 personnes qui bénéficient quotidiennement de cette distribution.

Un dispositif d'atelier de formation accueille 10 bénéficiaires pour les accompagner dans leur réinsertion professionnelle. Au premier trimestre 2022, 7 femmes du chantier d'insertion Terre de Femme suivent une formation consacrée à la peinture écologique pour les travaux d'intérieur.

Caractéristiques & impacts



TYPOLOGIE
Atelier



SUPERFICIE
237 m²



DURÉE
8 mois

- **50 à 80 personnes aidées quotidiennement** via la distribution de petits-déjeuners préparés dans l'atelier
- **10 bénéficiaires accompagnés dans leur réinsertion professionnelle** via un dispositif d'atelier de formation.

Novaxia R a investi dans :

SAS Solid'R

Novaxia R a investi dans cette société agréée ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale) qui vise à pérenniser des acteurs à impact en leur proposant d'accéder à du foncier en cœur de ville pour un loyer décoté. Cette entreprise répond à un besoin exprimé par les acteurs de l'économie sociale et solidaire et vient en complément d'une démarche d'occupation temporaire et d'expérimentation promue sur les projets immobiliers de Novaxia R.

Habitat et Humanisme

Novaxia R a également investi dans la foncière d'Habitat et Humanisme qui a pour objectif la construction, l'acquisition et la rénovation de logements destinés aux personnes en difficulté.

R comme ...

Récap



Fonds

Société Civile à capital variable



Durée recommandée

8 ans



Performance cible

5 % net de frais de gestion,
lissés sur la durée recommandée



Code ISIN

Part A : FR0014002KE1
Part I : FR0014002KD3



Niveau SRRI



Risque plus faible
Rendement potentiel
plus faible

Risque plus élevé
Rendement potentiel
plus élevé



Frais de gestion

(% de l'actif net annuel)

Part A : 1,6 % HT
Part I : 0,8 % HT



Labellisation

Labels ISR et Finansol



Frais d'entrée

(% du prix de souscription)

Acquis au fonds : Part A et I : 1 %
Non acquis au fonds : Part A uniquement : 1 %

Tous les détails concernant les frais de Novaxia R sont disponibles dans le document d'information du fonds. Le Document d'Information et le Document d'Information Clé (DIC) sont disponibles sur simple demande auprès de la société de gestion.

R comme ...

Risques

Préalablement à toute souscription, nous recommandons de prendre connaissance des informations générales et risques figurant dans le document d'information des investisseurs.

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

N

R/RP/01/2022/001

Suivez nous sur :



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.

www.novaxia-invest.fr

Novaxia |

Novaxia R
Société civile
RCS Paris 894 755 685

3 rue des Italiens 75009
Paris

01 84 25 28 18
middle-office@novaxia-invest.fr

L'unité de compte (UC) Novaxia R se souscrit au sein de contrats d'assurance-vie ou PER. Le sous-jacent à cette UC est la SC Novaxia R constituée sous forme d'une Société Civile à capital variable immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 894 755 685. La SC Novaxia R est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) au sens de la Directive AIFM. Elle ne fait pas appel public à l'épargne et ne fait pas l'objet d'un agrément par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Elle a toutefois 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.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les informations contenues dans ce document sont communiquées à titre purement indicatif et ne pourront être considérées comme liant Novaxia Investissement qui ne peut en garantir ni l'exactitude, ni l'exhaustivité. L'UC Novaxia R n'offre aucune garantie de protection en capital. L'exposition aux facteurs de risque de ce support peut entraîner une baisse de l'actif net réévalué de la SC et incidemment la valeur liquidative de l'UC Novaxia R.