

# Novaxia | R

## Reporting trimestriel

État de votre patrimoine au 30.06.2023



ARTICLE 9  
SFDR

Fonds à destination des clients professionnels au sens de l'article L533-16 du Code Monétaire et financier au sens de la Directive MIF 2 ainsi que des partenaires distributeurs pour une commercialisation en unités de compte référencées auprès des compagnies d'assurance.

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 Code Monétaire et Financier 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.



#### Le saviez-vous ?

En ce début d'année, Novaxia Investissement a été doublement primée<sup>(3)</sup> et a obtenu :

- La 1<sup>ère</sup> position dans la catégorie société de gestion d'actifs en immobilier du Palmarès des Fournisseurs de Gestion de Fortune
- Le prix du Développement dans la catégorie Pierre Papier décerné par Les Pyramides de la Gestion de Patrimoine Investissement Conseils



Un grand merci, chers partenaires, au nom de toute l'équipe de Novaxia Investissement, pour votre confiance !

<sup>(3)</sup> Ces récompenses ne préjugent pas de la réussite future des projets et donc, de la performance pour l'investisseur. Le commissionnement des conseillers ne fait pas partie des critères de choix et n'impacte pas les résultats.

## Novaxia R, 1<sup>ère</sup> Unité de compte d'immobilier Résidentiel et Responsable issu du recyclage urbain

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, moyen et à long terme.

Novaxia R confirme sa dynamique avec près de 705 M€ de collecte depuis sa création, dont plus de 140 M€ collectés sur le second semestre 2023. Cette dernière est engagée sur 55 projets consolidés de recyclage urbain à court, moyen et long terme, dont 10 sous promesse, permettant ainsi une diversification importante de son portefeuille, investi majoritairement en Île-de-France.

La poche de recyclage à court terme est composée de 40 projets en direct, dont 10 sous promesse, majoritairement en Île-de-France, avec une diversification dans plusieurs régions de France, et une ouverture internationale sur des projets d'envergure au Portugal et au Luxembourg.

La poche de recyclage à long terme est quant à elle investie dans Novaxia NEO, la SCPI innovante et résiliente (gérée par Novaxia Investissement) qui intègre le recyclage urbain et génère des revenus locatifs sur 33 actifs pouvant être transformés à terme.

La performance annualisée depuis l'origine<sup>(1)</sup> de Novaxia R à la fin du premier semestre 2023 s'établit à 4,53 % pour la part A et 5,15 % pour la part I, fruit des hausses de valeur des actifs immobiliers (résultat de l'avancement des projets de transformation) et des revenus locatifs perçus. Ces revenus locatifs sont notamment fournis par l'investissement dans la SCPI Novaxia NEO, mais aussi par les actifs immobiliers détenus en direct (pendant la période d'obtention des autorisations administratives préalable au recyclage en immobilier résidentiel).

La performance de Novaxia R continuera d'être construite sur ces deux piliers, à commencer par plusieurs potentielles prises de valeur de projets de développement prévues sur le second semestre 2023.

Le fonds a par ailleurs contracté sur le second trimestre 2023 son premier "Green Loan" avec un prêteur de premier plan dans le cadre d'une nouvelle acquisition à Clichy.

Novaxia R, fonds solidaire et responsable, développe plus de 8 555 logements en projet, dont plus de 714 logements sociaux, qui devraient par ailleurs générer près de 59 061 m<sup>2</sup> de pleine terre, tout en poursuivant sa stratégie d'occupation temporaire. Ce recyclage urbain devrait permettre de diviser en moyenne par 2,8 la consommation énergétique par mètre carré des actifs.

Afin de renforcer le positionnement de Novaxia Investissement sur le marché, la direction de la société de gestion sera prochainement dotée d'un Directoire et d'un Conseil de Surveillance. Nous vous tiendrons informés des modalités de cette nouvelle organisation dans notre prochain bulletin d'information.

**Mathieu Descout et Mathilde Krieger**  
Membres du Directoire  
Novaxia Investissement

<sup>(1)</sup> La performance annualisée sur une période donnée rapporte la performance cumulée à une période d'un an / Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps / Performances brutes de frais de contrat d'assurance.

<sup>(2)</sup> Objectif non garanti donné à titre indicatif et lissé dans le temps sur la durée recommandée de 8 ans / Brut de frais de contrat d'assurance.

# R comme ...Résumé



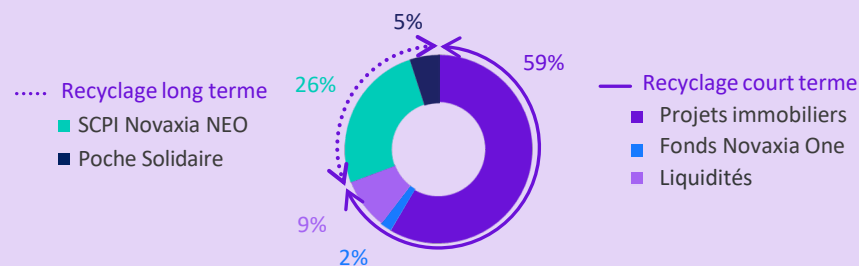
\*Actifs en direct + quote-part dans Novaxia NEO

## L'essentiel du fonds



(1) Part A : FR0014002KE1 Réservee aux sociétés ou compagnies d'assurance et mutuelles. Minimum de souscription initiale : 100 000 €  
(2) Part I : FR0014002KD3 Réservee aux clients professionnels. Minimum de souscription initiale : 1 000 000 €

## État global du patrimoine



## Principales lignes

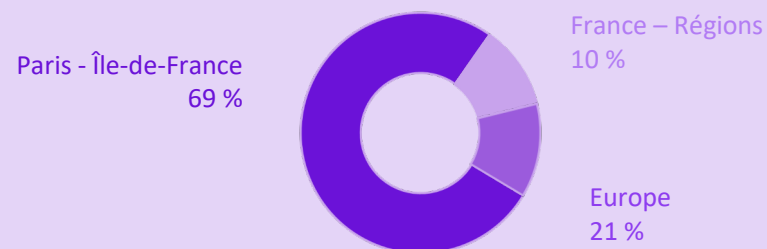
Fonds/actifs	% dans R	Catégorie
SCPI Novaxia NEO	26 %	Recyclage long terme
Aubervilliers Bd Félix Faure et rue André Karman Lapeyre	6 %	Recyclage court terme
Massy Patterson	4 %	Recyclage court terme
Rueil-Malmaison route de l'Empereur	3 %	Recyclage court terme

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

## Allocation géographique

Actifs en direct + quote-part dans Novaxia NEO

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'Espagne, l'Allemagne, les Pays-Bas et l'Irlande.



## En savoir +

Bulletin d'information Novaxia NEO

J'accède au bulletin du 31/03/23



Reporting semestriel Novaxia One

J'accède au reporting du 31/12/22



# R comme ...Résumé

## Zoom sur les actifs en direct

30

Projets en direct  
(hors promesses)

8 555

Logements en projet

### Statut locatif



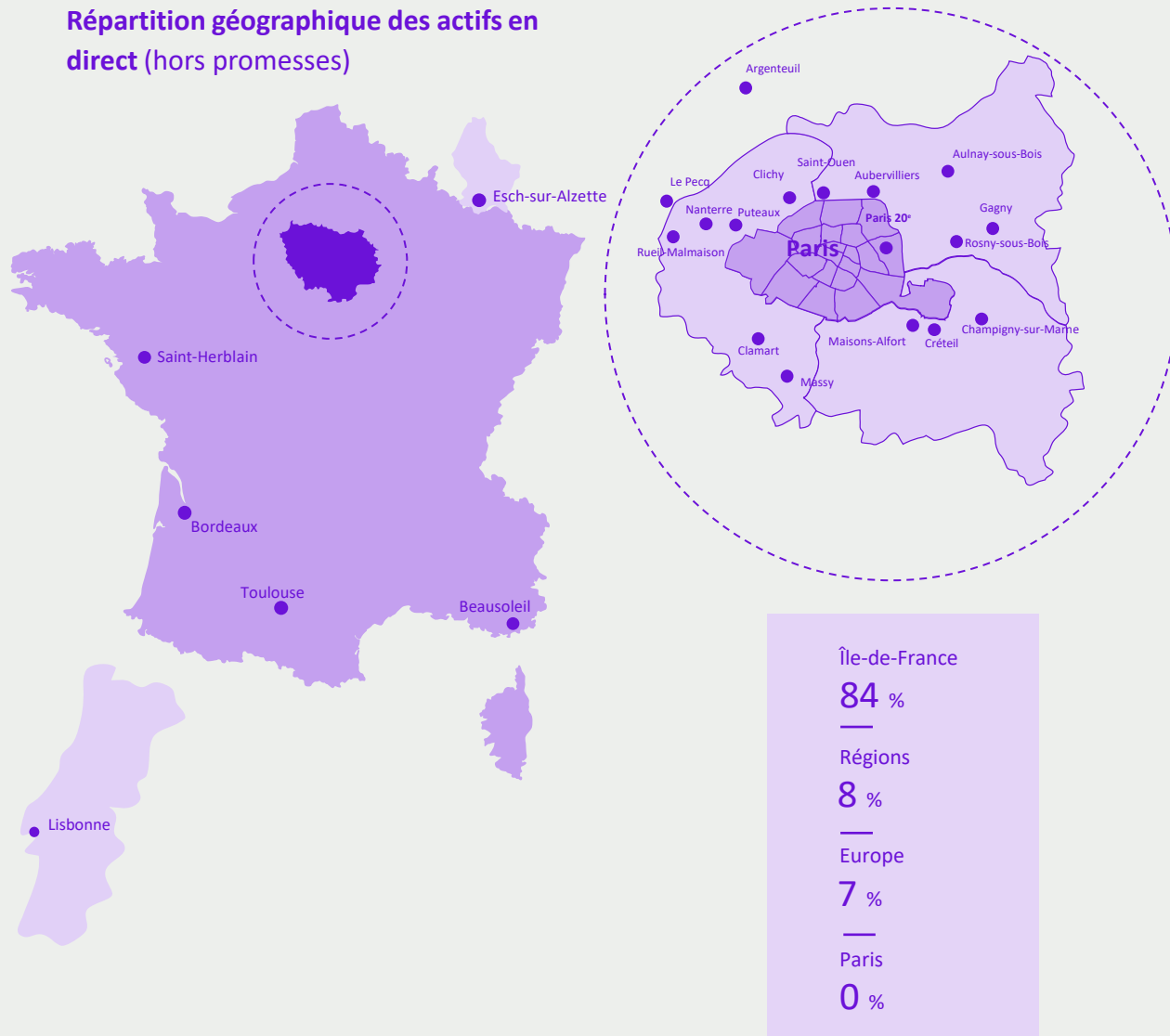
73 %

Rendement immédiat  
Actifs loués (hors promesses)

27 %

Prêts à recycler  
Actifs vacants (hors promesses)

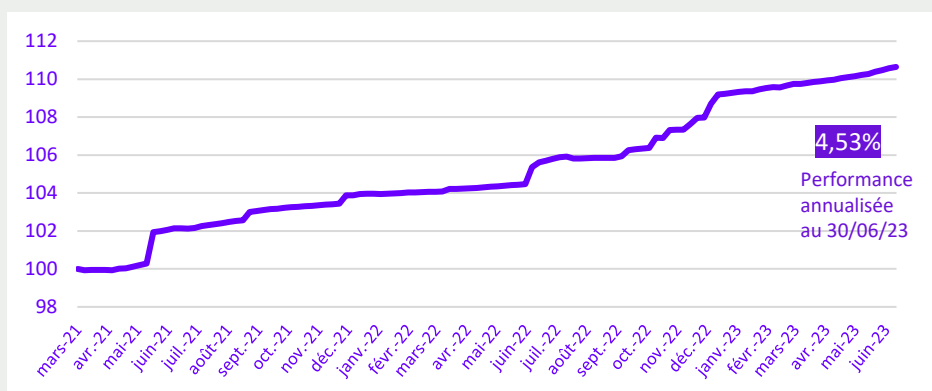
### Répartition géographique des actifs en direct (hors promesses)



# Part A R comme ... Résultats

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

## Évolution de la valeur liquidative en € – Part A (créée le 19 mars 2021)



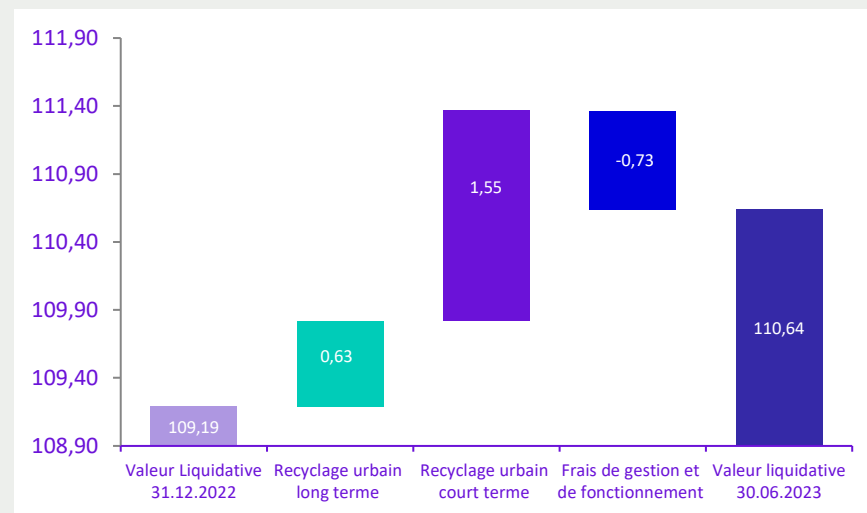
	31/12/2021	31/12/2022	30/06/2023
Performance <sup>(1)</sup> annuelle	-	5,04 %	1,33 %
Performance <sup>(1)</sup> annualisée <sup>(2)</sup> depuis la création de la part (19/03/2021)	5,08 %	5,06 %	4,53 %
Performance <sup>(1)</sup> cumulée depuis la création de la part (19/03/2021)	3,95 %	9,19 %	10,64 %
Volatilité sur 1 an	1,88 %	1,63 %	1,41 %

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

(1) Performances nettes de frais de gestion et brutes de frais de contrat d'assurance.

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

## Contributions à la valeur liquidative - Part A (en €)



### Recyclage long terme

L'investissement dans **Novaxia NEO**, SCPI innovante et résiliente, permet de générer des loyers.

### Recyclage court terme

Les projets détenus en direct génèrent de la valeur avec l'avancement des projets de transformation (acquisition, dépôt, obtention et purge de permis de construire et des avancées de travaux et de commercialisation) et les revenus locatifs.

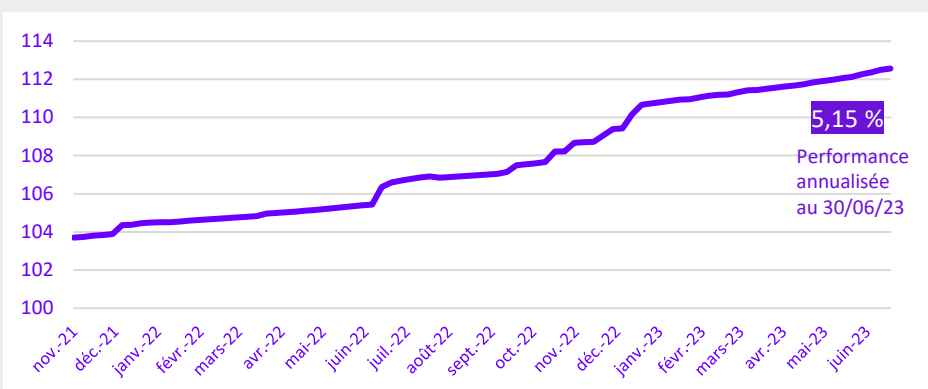
## Disponible chez :



# Part I R comme ... Résultats

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

## Évolution de la valeur liquidative en € – Part I (créée le 18 novembre 2021)

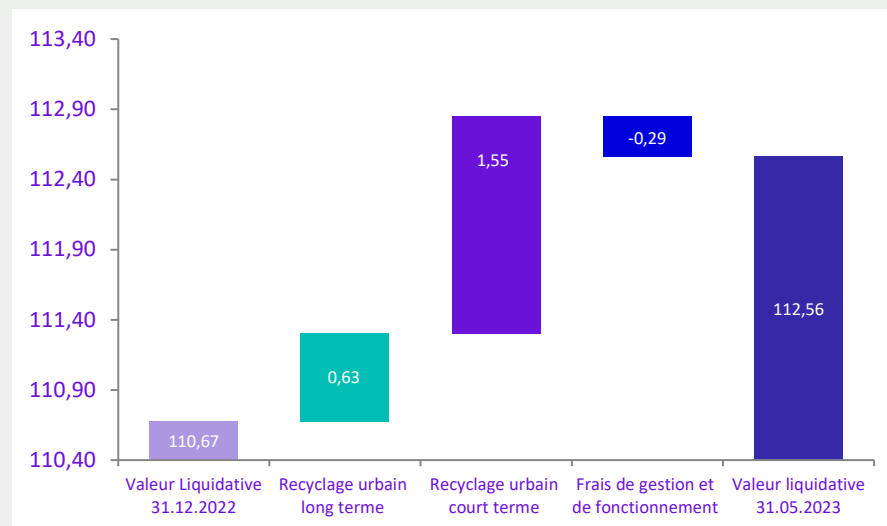


	31/12/2021	31/12/2022	30/06/2023
Performance <sup>(1)</sup> annuelle	-	5,95 %	1,71 %
Performance <sup>(1)</sup> annualisée <sup>(2)</sup> depuis la création de la part (18/11/2021)	5,48 %	5,91 %	5,15 %
Performance <sup>(1)</sup> cumulée depuis la création de la part (18/11/2021)	0,73 %	6,72 %	8,55 %
Volatilité sur 1 an	1,02 %	1,27 %	1,07 %

Part I : réservée aux clients professionnels

- (1) Performances nettes de frais de gestion et brutes de frais de contrat d'assurance.  
 (2) La performance annualisée sur une période donnée rapporte la performance cumulée à une période d'un an.

## Contributions à la valeur liquidative - Part I (en €)



### Recyclage long terme

L'investissement dans **Novaxia NEO**, SCPI innovante et résiliente, permet de générer des loyers.

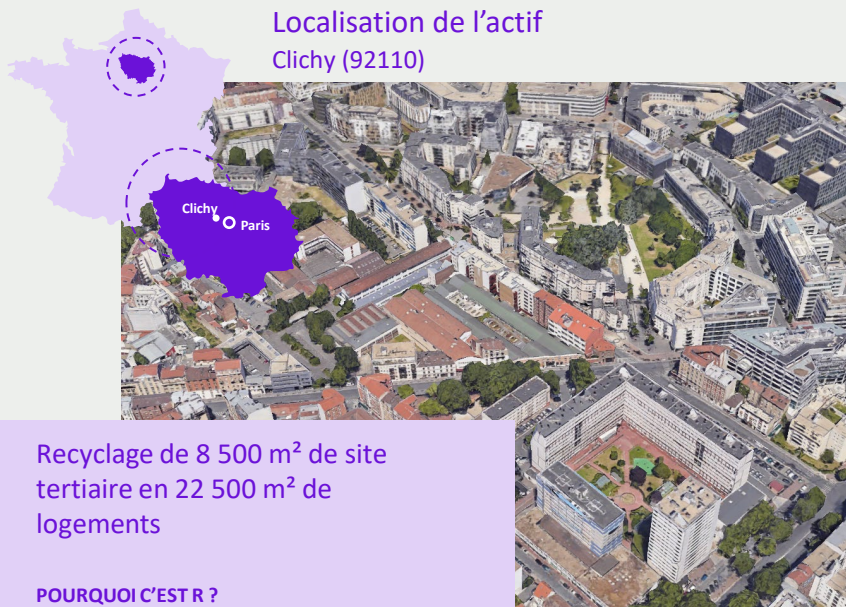
### Recyclage court terme

Les projets détenus en direct génèrent de la valeur avec l'avancement des projets de transformation (acquisition, dépôt, obtention et purge de permis de construire et des avancées de travaux et de commercialisation) et les revenus locatifs.

# R comme ... Rapport

## Acquisitions significatives du semestre

Localisation de l'actif  
Clichy (92110)



Recyclage de 8 500 m<sup>2</sup> de site tertiaire en 22 500 m<sup>2</sup> de logements

### POURQUOI C'EST R ?

#### Localisation :

- Situé à Clichy, commune en pleine mutation
- A proximité immédiate des transports

#### Projet de logements responsable :

- Performance énergétique et environnementale au niveau NF Habitat HQE
- 37% de renaturation au sein du projet



Projet sous promesse



PC à l'étude



PC en cours d'obtention



Travaux et commercialisation en cours

Création de logements en projet  
346

Date d'acquisition  
27/04/2023

Date de livraison prévisionnelle  
31/12/2025

Certifications et labels visés  
NF Habitat - HQE – Certification environnementale

Sources données : Novaxia Investissement,  
30/06/2023  
Source visuelle : Google Maps

Localisation de l'actif  
Aubervilliers (93300)



Recyclage de 6 099 m<sup>2</sup> de site tertiaire en 31 443 m<sup>2</sup> de logements, commerces et école

### POURQUOI C'EST R ?

#### Localisation :

- Situé à Aubervilliers, commune avec une population en hausse et un besoin en logements croissant
- A proximité immédiate des transports (L12 et 7) + bus, périphérique et N301 + arrivée prochaine de la L15

#### Projet de logements responsable :

- Projet ZAN (Zéro Artificialisation Nette des sols)
- Performance énergétique et environnementale au niveau NF Habitat HQE
- Aménagements floristiques
- Dépollution des sols



Projet sous promesse



PC à l'étude



PC en cours d'obtention



Travaux et commercialisation en cours

Création de logements en projet  
442

Date d'acquisition  
29/03/2023

Date de livraison prévisionnelle  
T3 2028

Certifications et labels visés  
HQE – Certification environnementale

Sources données : Novaxia Investissement,  
30/06/2023  
Source visuelle : Google Maps

# R comme ... Responsable

Novaxia R est doublement labélisé :



Les labels ne garantissent pas la performance du fonds.

Nos engagements en faveur de la préservation de l'environnement et de la solidarité ont été labélisés ISR, notamment grâce à la limitation de la bétonisation des sols.

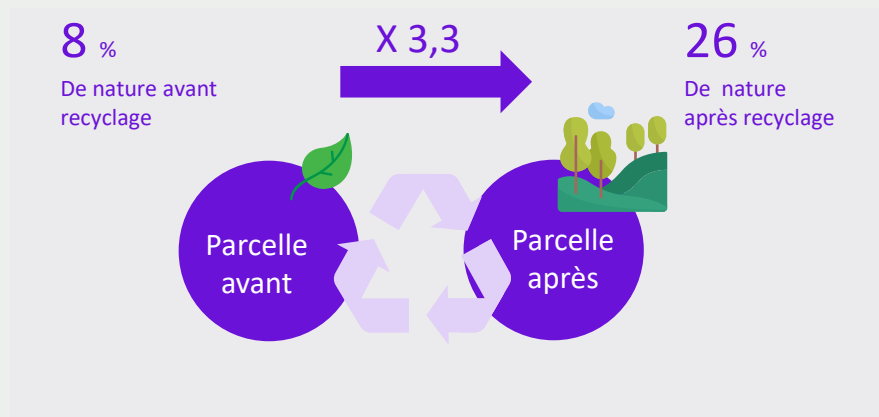
Le Label Finansol permet de distinguer les produits d'épargne solidaires des autres produits d'épargne.

Novaxia R est un produit classifié « article 9 » par Novaxia Investissement dans le cadre du règlement Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR).

## Renaturer la ville, créer des logements sans artificialisation des sols

(Patrimoine en direct)

En moyenne avec Novaxia R, la parcelle d'un projet de recyclage urbain passe de 8 % d'espace de pleine terre à 26 %.



## Les impacts (Patrimoine en direct)

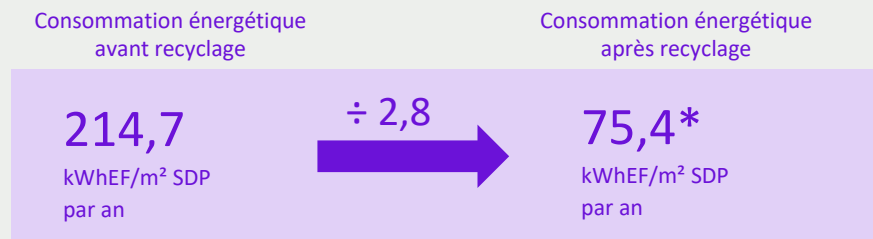
**59 061** m<sup>2</sup>  
de pleine terre  
générée en milieu  
urbain

**13** %  
de projets de réhabilitation d'un  
actif existant (totale ou partielle)

## Recycler des passoires thermiques en bâtiments neufs et performants

(Patrimoine en direct)

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



\*Valeur théorique visée sur la base des ambitions de Novaxia Investissement.

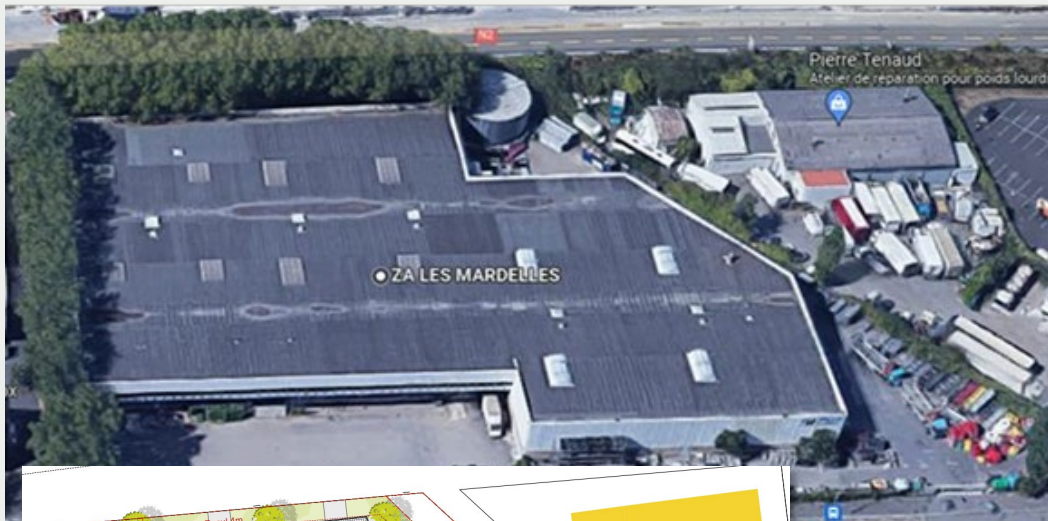
Recycler du foncier obsolète, c'est adresser les vrais enjeux de la ville de demain soit :

- Lutter contre l'étalement urbain.
- Diminuer les émissions carbonees liées à la construction en adoptant des pratiques plus responsables (une opération de recyclage urbain représente 20 % de CO<sub>2</sub> en moins qu'une opération similaire en étalement urbain).

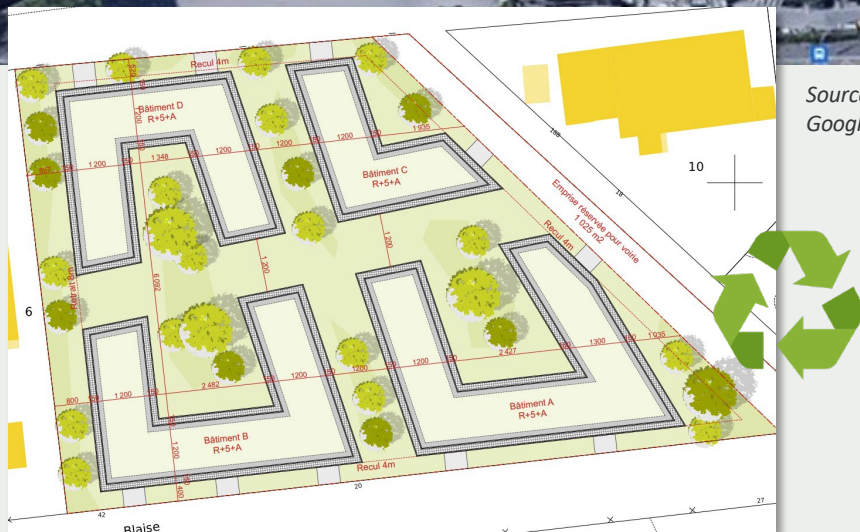


# R comme ... Résultats ISR

## Zoom sur l'actif Blaise Pascal à Aulnay-Sous-Bois



Source visuelle :  
Google Street View

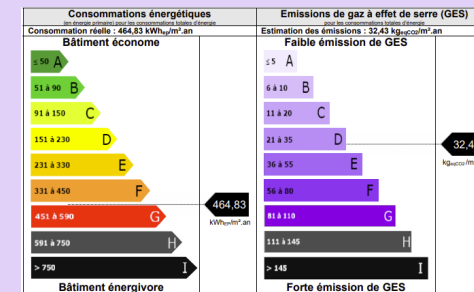


Ces données sont exprimées à la date du Reporting.  
Les investissements réalisés par Novaxia R ne préjugent pas des investissements futurs.

### Avant (indicateurs clés)

Participe activement au **changement climatique**

Une artificialisation qui accroît l'effet « îlot de chaleur urbain » et altère le **cycle de l'eau**



### Après (indicateurs clés)

**433**  
Logements créés

**-80 %**  
de consommation énergétique par rapport à l'état initial (77kWhEP/m<sup>2</sup>)

**Bilan ZAN**  
5 000 m<sup>2</sup> de terrains artificialisés redevus pleine terre et 8 000 m<sup>2</sup> d'espaces naturels non artificialisés

**-80 %**  
D'émissions en carbone prévue par rapport à l'état initial (<6 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>)

# R comme ... Solidaire

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.

## Chiffres consolidés

8 555

Logements en projet

dont

714

Logements sociaux

## 5% investis dans des foncières solidaires

### Foncière Solid'R

Novaxia R a investi dans Solid'R. Agréée ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale), elle vise notamment à pérenniser des acteurs à impact en leur proposant d'accéder à du foncier en cœur de ville pour un loyer décoté.

En octobre 2022, Solid'R a fait l'acquisition d'un immeuble situé dans le 15<sup>e</sup> arrondissement de Paris afin de mettre à disposition 20 logements au personnel soignant de l'AP-HP afin qu'ils puissent se loger à proximité de leur lieu de travail et à un loyer solidaire.

### Foncière Habitat et Humanisme

Novaxia R a également investi à hauteur de 0,5 M€ dans la foncière Habitat et Humanisme qui a pour objectif la construction, l'acquisition et la rénovation de logements destinés aux personnes en difficulté.

## Occupations temporaires

Novaxia R met à disposition certains actifs ponctuellement vacants (avec gratuité de loyers)



Jusqu'à septembre 2023

### Activités sociales et solidaires Village des 3A (Artisans, artistes et Associations) / Bureaux - Massy

Le village des 3A est un lieu de transmission du savoir-faire et de partage des passions entre l'ensemble des porteurs de projets du site.

En bénéficiant de la mise à disposition gratuite du bâtiment, ces acteurs de l'ESS peuvent développer de nouveaux projets, pérenniser leur activité et favoriser l'embauche locale. Ouvert sur la ville, il permet rencontres entre occupants et riverains, démultipliant le lien social au travers d'événements multiples tels que portes-ouvertes, conférences, expositions et brocantes.

« En phase d'amorçage, l'accueil à la Halle Patterson permet à notre collectif Quartier de la Gare de se réunir, de gagner en visibilité, de faire grandir notre communauté, de tester certaines activités et des éléments de notre modèle économique, de solliciter des subventions en rassurant nos futurs financeurs » Association Quartier de la Gare.



Réalisée

### Aide alimentaire - l'Armée du Salut L'atelier rue des Rigoles - Paris 20<sup>e</sup>

L'atelier rue des Rigoles a été mis à disposition à l'Armée du Salut pour une occupation temporaire. 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 (hébergement, formations de bénévoles, distributions alimentaire).

# R comme ...

## Résidents et non-Résidents soumis à l'IFI

Assurance vie (contrats rachetables*)	Soumis à l'IFI À hauteur des actifs taxables
PER « Assurance »	Non imposable pendant la phase d'épargne Lorsque le contrat devient rachetable, il doit être pris en compte pour sa valeur de rachat représentative d'actifs taxables (retraite, décès, invalidité, ...**)
PER « Compte-titres »	Soumis à l'IFI À hauteur des actifs taxables

Le traitement fiscal lié à la détention de l'unité de 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 32,9 %  
Valeur IFI 2022 part A : 35,93983 euros  
Valeur IFI 2022 part I : 36,42883 euros

### Non-résident

Ratio immobilier de 18,2 %  
Valeur IFI 2022 part A : 19,82492 euros  
Valeur IFI 2022 part I : 20,09466 euros


- Calcul réalisé dans l'hypothèse qu'aucun détenteur des contrats d'assurance vie ne détient plus de 10 % de R.
  - Les opérations de portage et de construction vente sont considérées comme affectées à des activités opérationnelles et donc exclu du champ de l'IFI.
- À inclure dans l'IFI : Valeur de rachat x quote part des actifs taxables déterminée au 1er janvier


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


\*\*Articles L 224-1 et L 224-2 du code monétaire et financier.

# R comme ... Récap

 **Fonds**  
Société Civile à capital variable

 **Durée recommandée**  
8 ans


 **Performance cible \***  
Un objectif de performance annualisée globale de 5% / Objectif non garanti

 **Code ISIN**  
Part A : FR0014002KE1  
Part I : FR0014002KD3


 **Niveau SRI\*\***

① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦


← Risque plus faible Rendement potentiel plus faible / Rendrement plus élevé Risque plus élevé Rendement potentiel plus élevé →

 **Frais de gestion**  
**(% de l'actif net annuel)**  
Part A : 1,6 % HT maximum  
Part I : 0,8 % HT maximum

Des frais de gestion complémentaires liés aux contrats d'assurance vie peuvent être perçus par les assureurs. Se référer au DIC mis à disposition par chaque compagnie d'assurance pour leurs adhérents.

 **Labélisation**  
Labels ISR et Finansol

Les labels ne garantissent pas la performance du fonds.

 **Frais d'entrée**  
**(% du prix de souscription)**  
Acquis au fonds : Parts A et I : 1 %  
Non acquis au fonds : Part A uniquement : 1 %

Des frais d'entrée complémentaires liés aux contrats d'assurance vie peuvent être perçus par les assureurs. Se référer au DIC mis à disposition par chaque compagnie d'assurance pour leurs adhérents.

\*Objectif donné à titre indicatif et lissé dans le temps sur la durée recommandée de 8 ans - brut de frais de contrat d'assurance. Tous les détails concernant les frais de Novaxia R sont disponibles dans le document d'information du fonds.

\*\*L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant la durée de placement recommandée du fonds soit 8 ans. Il est difficile de sortir de ce produit avant l'échéance.

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



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. L'investissement dans Novaxia R constitue un placement à long terme sur 8 ans minimum qui comporte des risques, notamment un risque de perte en capital et un risque de liquidité. L'ensemble des risques et des frais sont détaillés dans le document d'information et le DIC disponibles auprès des contrats d'assurance-vie, de capitalisation et de plans d'épargne retraite.

Suivez nous sur :



Contact : 45, rue Saint-Charles 75015 Paris - 01 42 29 08 33 - [middle-office@novaxia-invest.fr](mailto:middle-office@novaxia-invest.fr)

#### **Novaxia R**

Fonds à destination de clients professionnels au sens de l'article L. 533-16 du Code monétaire et financier. 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 / RCS Paris 894 755 685 / Siège social : 45, rue Saint-Charles 75015 Paris.

Les statuts, le document d'information et le DIC PRIIPS sont disponibles gratuitement et sur simple demande auprès de la société de gestion ou auprès des sociétés des contrats d'assurance-vie, de capitalisation et de plans d'épargne retraite.

#### **Novaxia Investissement**

Société par Actions Simplifiée au capital social de 1 700 000 € / 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-invest.fr](http://www.novaxia-invest.fr)