

# Reporting trimestriel

État de votre patrimoine au 31.07.2021

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.

# 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 évite de bétonner les espaces verts et lutte contre le manque de logements. Le fonds investit sur le recyclage d'actifs à court et à long terme.

Grâce à la collecte réalisée depuis son lancement fin mars 2021, **Novaxia R s'est déjà positionné sur 4 actifs de bureaux à transformer en logements !**

Ces projets sont situés à Paris et en Ile De France dans des communes où la demande de logement est forte : Rueil, Clichy et Champigny. Le premier actif parisien a été acté en juillet. Les 3 autres, sous promesse, devraient être achetés d'ici la fin d'année. Ensuite, Novaxia Investissement constituera et déposera un permis de construire en vue de créer des logements.

Novaxia R, déjà labellisé ISR, a obtenu le 13 avril, le label Finansol qui distingue les produits d'épargne solidaire.

Les premiers investissements de la poche solidaire devraient intervenir d'ici la fin du mois de septembre et feront l'objet d'une présentation détaillée dans le prochain reporting.

**Le fonds est aussi sélectionné aux PRI Awards 2021** dans la catégorie des initiatives ayant un impact sur le monde réel parmi 1 700 signataires répartis dans 50 pays !

**La performance depuis le début 19 mars 2021 s'élève à 2,31 %**, portée principalement par les investissements dans Rueil et Novaxia NEO. Cette SCPI labélisée ISR, permet de générer des revenus locatifs tout en s'exposant à long terme au recyclage urbain, cœur de la stratégie du fonds.

## L'essentiel du fonds

Date de création du fonds : mars 2021

**102,31** €

Valeur liquidative au 29.07.21

**2,31** %

Performance depuis le 19.03.21

**83** M€

D'actif Net Réévalué (ANR)

**4**

Actifs immobiliers directs dont 3 sous promesse

**1 031**

Logements en projet

En préservant 100 % des espaces naturels

(y compris le prorata lié à l'investissement dans Novaxia One)

**811 173,9**

Parts en circulation

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## État du patrimoine

### Recyclage court terme

- Projets immobiliers
- Fonds Novaxia One

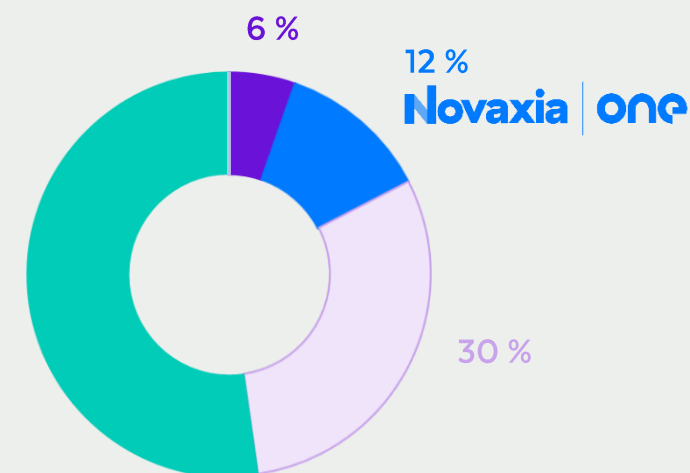
### Recyclage long terme

- SCPI Novaxia Neo

### Autres

- Liquidités

**52 %**  
Novaxia | NEO



## Principales lignes

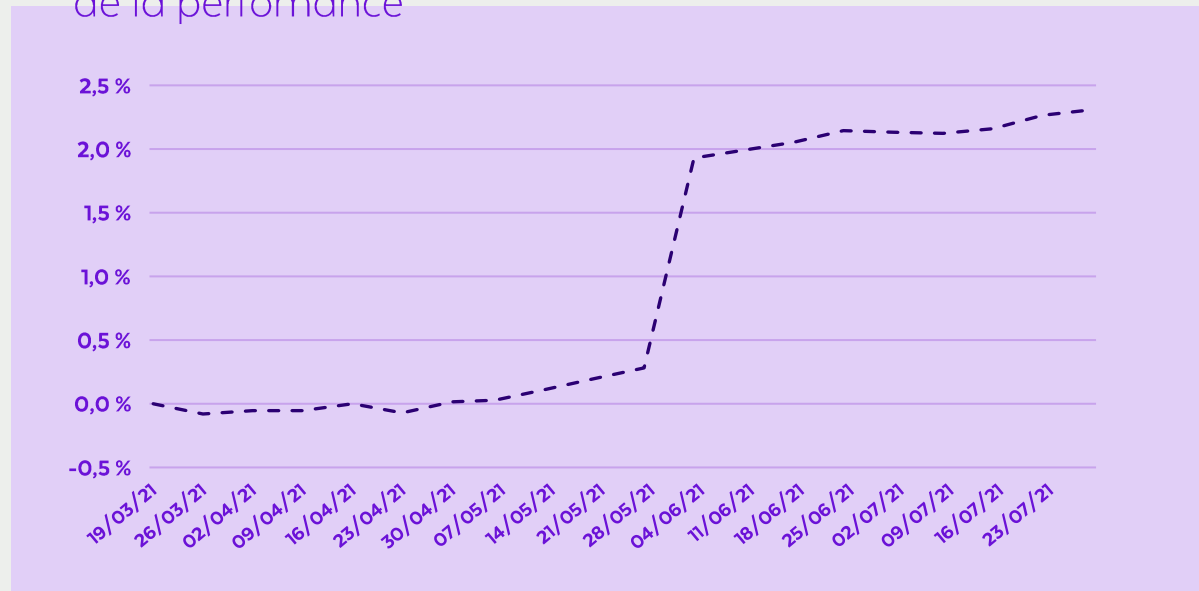
Fonds/actifs	% dans R	Catégorie
Novaxia Neo	52,26 %	Recyclage long terme
Novaxia One	12,09 %	Recyclage court terme
Projet immobilier à Rueil	2,41 %	Recyclage court terme

Les fonds sous jacent 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



Perf. Sur 1 an	2,31%
Perf YTD	2,31%
Volatilité sur 1 an	2,61%
Perf sur 3 mois	2,29%

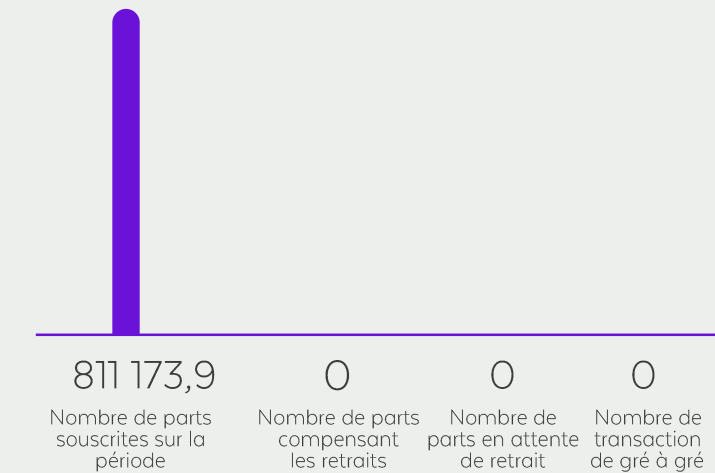
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## Analyses des performances (depuis la création)

	1 mois	3 mois
Performance moyenne	0,04%	0,18%
Meilleure période	0,10%	1,64%
Moins bonne période	-0,01%	-0,01%
% période > 0	75,00%	84,62%

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

## Souscriptions /retraits

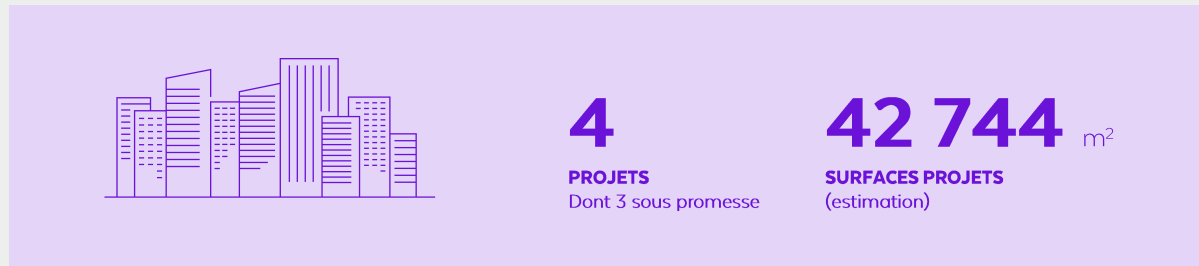


Cas et conditions des plafonnements des rachats : aucun rachat sur la période

**Recyclage court terme** | Projets immobiliers en direct

# R investit de nouvelles aires

6 % du fonds est investi sur les actifs de recyclage urbain en direct.



## Principales lignes

Actif	Poids	Logements
Rueil Malmaison	2,41 %	350
Paris 20 <sup>ème</sup>	1,90 %	12
Clichy Mozart	0,73 %	230
Champigny	0,32 %	165

## Investissements /cessions

### Nouveaux investissements

4 actifs depuis le lancement du fonds  
dont 3 sous promesse

**Pas de cession**

## Immobilier direct

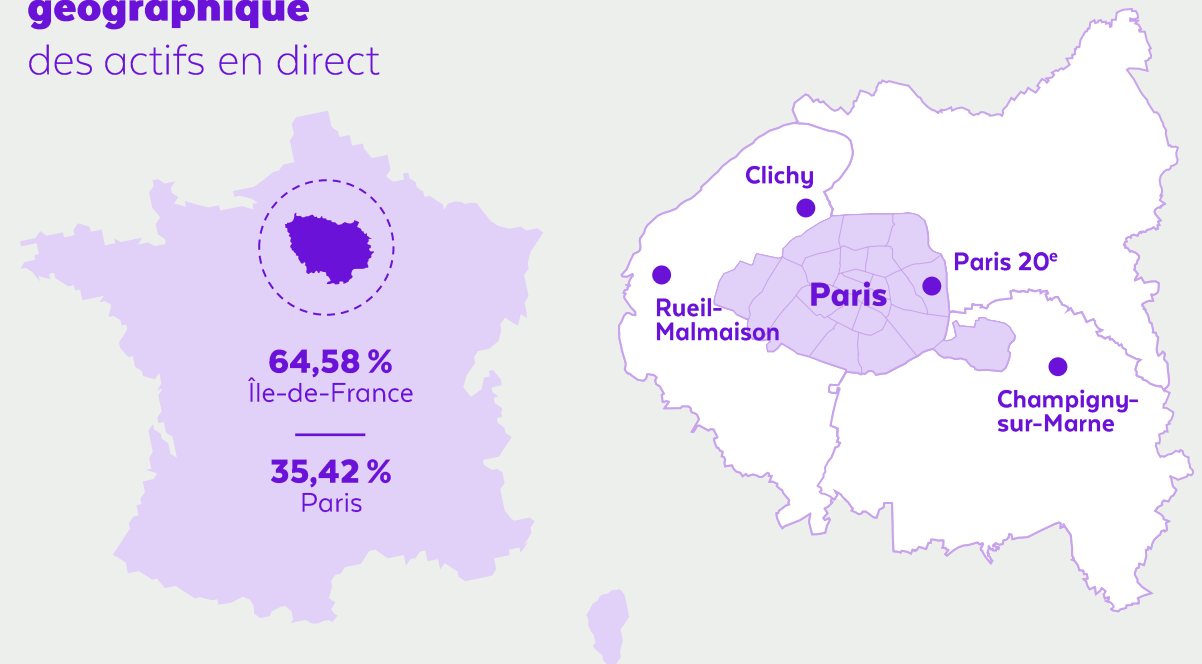
**757**

Logements en projet

**573** m<sup>2</sup>

De pleine-terre générée en milieu urbain

## Répartition géographique des actifs en direct



# R comme ... Rapport

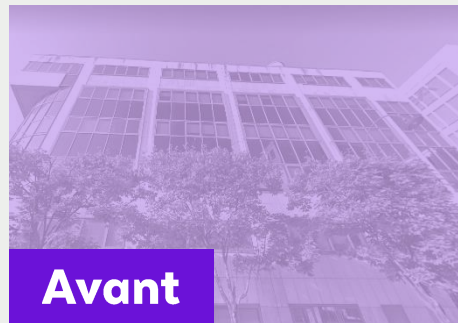
NOM	RUEIL	PARIS 20 <sup>ÈME</sup>	CLICHY	CHAMPIGNY
				
<b>LOCALISATION</b>	Rueil-Malmaison (92500) 52, Avenue de Chatou	Paris (75020) 24, Rue des Rigoles	Clichy (92110) 30, Rue Mozart	Champigny-sur-Marne (94500) 95, Rue Alexandre Fourny
<b>DATE D'ACQUISITION</b>	Décembre 2021 (promesse de vente signée mai 2021)	27/07/2021	Novembre 2021 (promesse de vente signée juillet 2021)	Décembre 2021 (promesse de vente signée juillet 2021)
<b>PRIX DE L'ACQUISITION HD (K€)</b>	21 000	1 500	47 500	5 200
<b>% DE DÉTENTION DE L'ACTIF (31.07.21)</b>	100 %	100 %	100 %	100 %
<b>NATURE DU PROJET</b>	Logements/ Résidence	Logements	Logements	Logements
<b>NOMBRE DE LOGEMENTS</b>	350	12	230	165
<b>SURFACE LOGEMENTS</b>	16 000 m <sup>2</sup>	744 m <sup>2</sup>	16 000 m <sup>2</sup>	10 000 m <sup>2</sup>
<b>STADE D'AVANCEMENT</b>	Projet sous promesse	Permis de construire à l'étude	Projet sous promesse	Projet sous promesse
<b>DATE DE LIVRAISON/ CESSION PRÉVISIONNELLE</b>	Décembre 2025	Juin 2024	Décembre 2025	Décembre 2026
<b>TRI CIBLE DU PROJET, NET D'IS*</b>	10 - 14 %	13 - 15 %	14 - 18 %	10 - 14 %
<b>POIDS DANS L'ANR DU FONDS** (31.07.21)</b>	2,41 %	1,90 %	0,73 %	0,32 %

\* 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.

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



### Dans la stratégie R

- Transformation de bureaux en logements
- 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

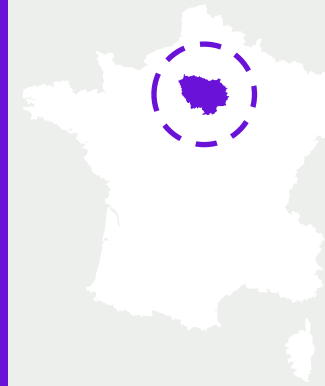
 **Projet sous promesse**

 **PC à l'étude**

 **PC en cours d'obtention**

 **Travaux et commercialisation en cours**

### Localisation de l'actif : en Île-de-France



**CRÉATION DE LOGEMENTS ENVISAGÉE**  
350

**PRIX D'ACQUISITION (HD)\***  
21 000 000 €

**TRI CIBLE**  
10 - 14 %

**DATE D'ACQUISITION**  
Décembre 2021

**DATE DE LIVRAISON PRÉVISIONNELLE**  
Décembre 2025

**CERTIFICATIONS ET LABELS VISÉS**  
HQE et NF Habitat

\*Hors droits et frais de notaire  
Sources données : Novaxia Investissement, 07/2021.

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

# Recyclage d'un immeuble vide en logements à Paris 20<sup>e</sup>



Après

## 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<sup>ème</sup> arrondissement à 550 m du métro (ligne 11 - Jourdain), le projet prévoit la création de 12 logements sur 745 m<sup>2</sup>

## Ce projet prévoit :

- Aucune artificialisation des sols

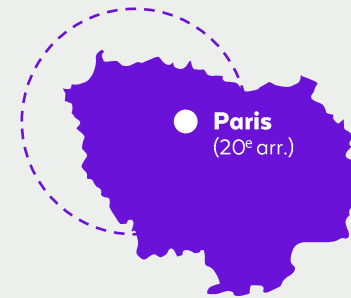
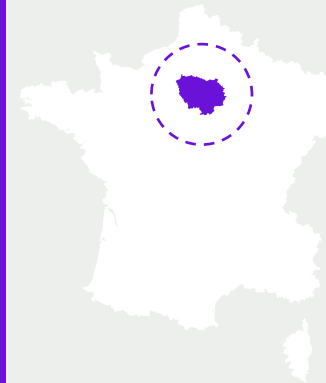
 **Projet sous promesse**

 **PC à l'étude**

 **PC en cours d'obtention**

 **Travaux et commercialisation en cours**

## Localisation de l'actif : en Île-de-France



**CRÉATION DE LOGEMENTS ENVISAGÉE**  
12 (dont 1 existant)

**PRIX D'ACQUISITION (HD)\***  
1 500 000 €

**TRI CIBLE**  
13 - 15 %

**DATE D'ACQUISITION**  
Juillet 2021

**DATE DE LIVRAISON PRÉVISIONNELLE**  
Juin 2024

**CERTIFICATIONS ET LABELS VISÉS**  
HQE et NF Habitat

\*Hors droits et frais de notaire  
Sources données : Novaxia Investissement, 07/2021.

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

# Recyclage de bureaux loués en logements à Clichy (92)



**Après**

## 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 230 logements sur 16 000 m<sup>2</sup>.

## Ce projet prévoit :

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



**Projet sous promesse**



**PC à l'étude**

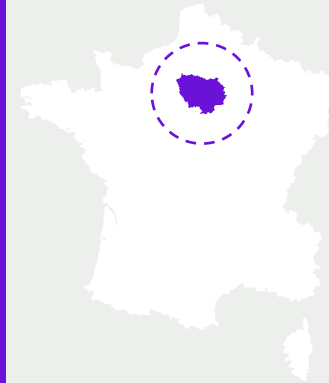


**PC en cours d'obtention**



**Travaux et commercialisation en cours**

## Localisation de l'actif : en Île-de-France



**CRÉATION DE LOGEMENTS ENVISAGÉE**  
230

**PRIX D'ACQUISITION (HD)\***  
47 500 000 €

**TRI CIBLE**  
14 - 18 %

**DATE D'ACQUISITION**  
Novembre 2021

**DATE DE LIVRAISON PRÉVISIONNELLE**  
Décembre 2025

**CERTIFICATIONS ET LABELS VISÉS**  
HQE et NF Habitat

\*Hors droits et frais de notaire  
Sources données : Novaxia Investissement, 07/2021.

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



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



**Après**

## 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 pleine-terre sur la parcelle
- La création de logements



**Projet sous promesse**



**PC à l'étude**

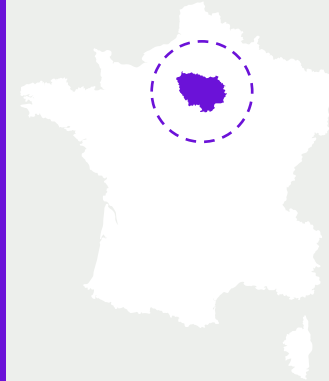


**PC en cours d'obtention**



**Travaux et commercialisation en cours**

**Localisation de l'actif :**  
en Île-de-France



**CRÉATION DE LOGEMENTS ENVISAGÉE**  
165

**PRIX D'ACQUISITION (HD)\***  
5 200 000 €

**TRI CIBLE**  
10 - 14%

**DATE D'ACQUISITION**  
Décembre 2021

**DATE DE LIVRAISON PRÉVISIONNELLE**  
Décembre 2026

**CERTIFICATIONS ET LABELS VISÉS**  
HQE et NF Habitat

\*Hors droits et frais de notaire.  
Sources données : Novaxia Investissement, 07/2021.

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

# Novaxia One

## dans l'R

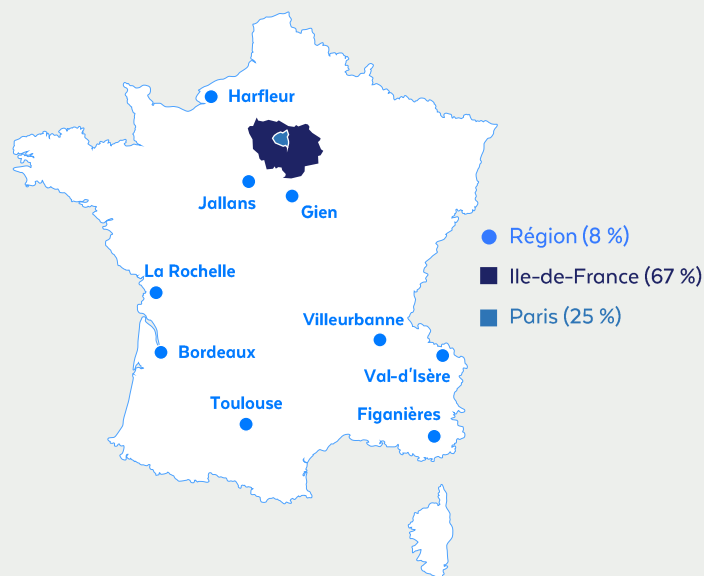


12 % du fonds a été investi dans Novaxia One, fonds pionnier du recyclage urbain, pour renforcer la diversification et la mutualisation des actifs.

<b>22</b> ACTIFS IMMOBILIERS DONT 12 SOUS PROMESSE	<b>233 070</b> m <sup>2</sup> DE SURFACE TOTALE	<b>+3,16</b> % PERFORMANCE SUR LE 1 <sup>er</sup> SEMESTRE 2021
----------------------------------------------------------	----------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------

### Présence de Novaxia One en France

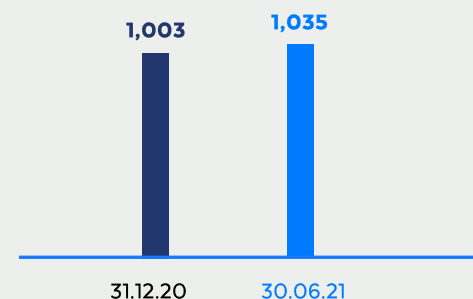
(en % des fonds propres investis)



<b>2 269</b> dont <b>434</b> LOGEMENTS EN PROJET (Estimation)	<b>LOGEMENTS SOCIAUX</b>
<b>13 282</b> m <sup>2</sup> <b>21</b> % DE PLEINE-TERRE Générée en milieu urbain	<b>DE PROJETS DE RÉHABILITATION</b> D'un actif existant
<b>3</b> OCCUPATIONS TEMPORAIRES En cours de réalisation ou réalisées par des acteurs de l'économie sociale et solidaire sur les actifs	<b>3 300</b> HEURES D'insertion professionnelle réalisées

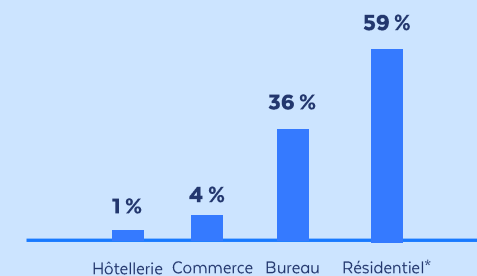
(Chiffres non proratisés sur la base de la quote-part de Novaxia R dans One)

### Évolution de la valeur liquidative



### Répartition par secteur d'activité

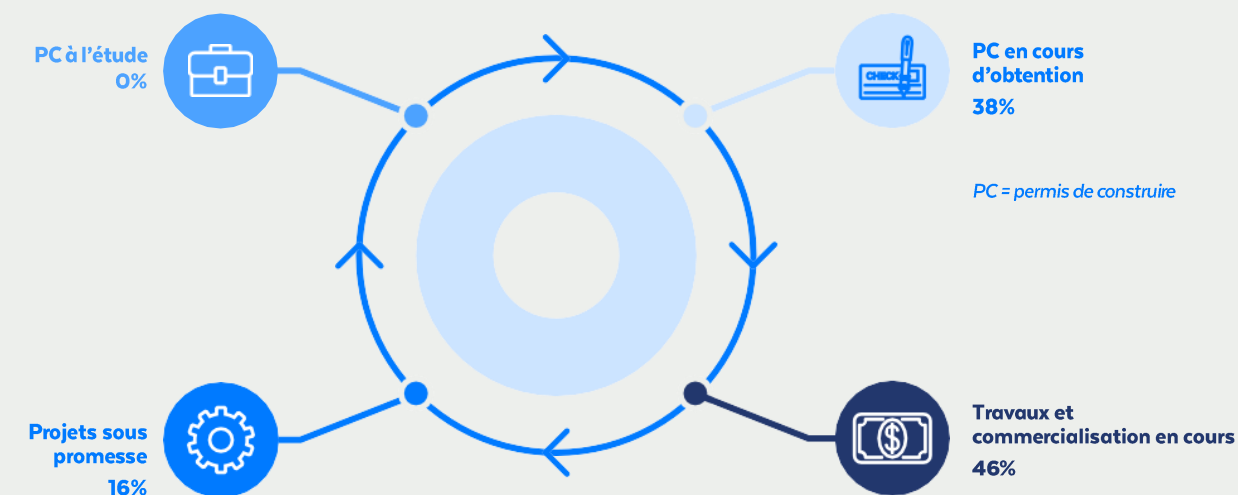
(en % des fonds propres investis)



\*Résidentiel : comprend les logements et les résidences gérées

### Stade d'avancement des projets

(en % des fonds propres investis)

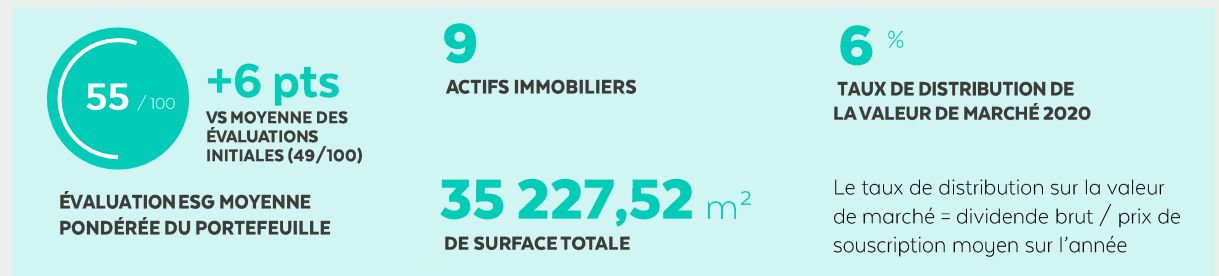


Recyclage long terme | Novaxia Neo

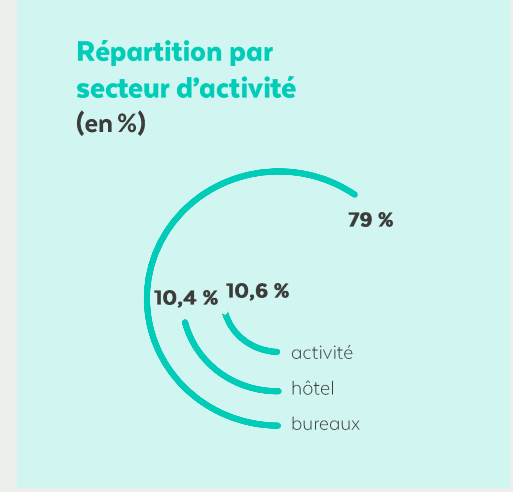
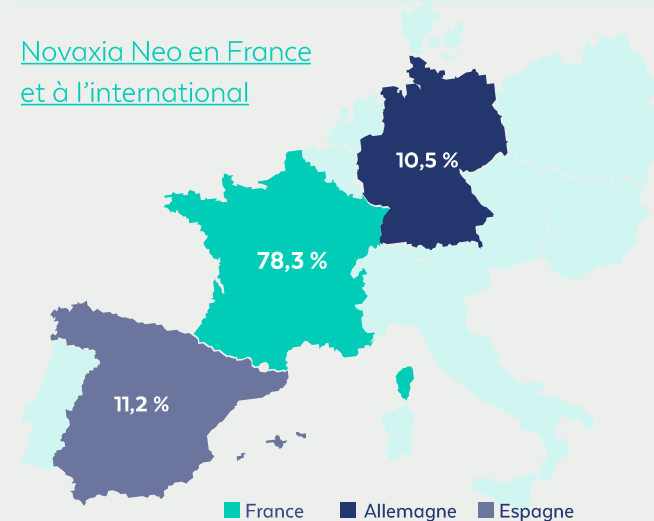
# Novaxia Neo dans l'R



52 % du fonds a été investi dans Novaxia Neo, la SCPI au patrimoine réversible qui envisage le recyclage urbain de ses actifs sur le long terme.



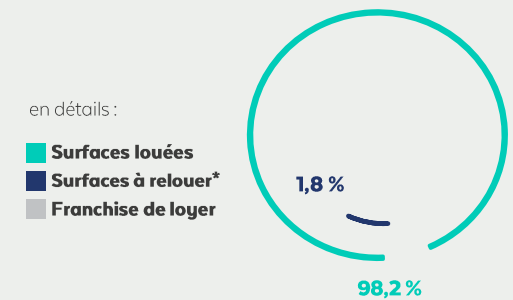
Novaxia Neo en France et à l'international



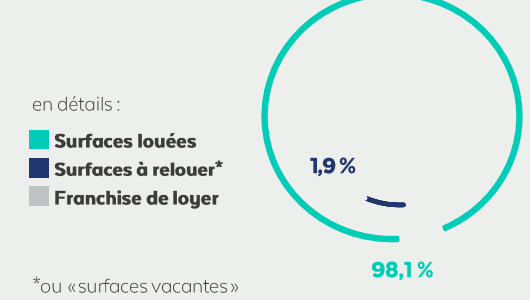
Situation locative



Taux d'occupation physique (TOP)



Taux d'occupation financier (TOF)



# R comme Responsable

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.

Novaxia R a permis la mise à disposition à travers son investissement dans Novaxia One de **Le Gallo à Boulogne-Billancourt (92)** :



## Les hôtels Solidaires

Cette association récupérait originellement les viennoiseries auprès des hôtels pour les distribuer aux personnes en situation de précarité. Grâce à la mise à disposition de locaux, l'association a développé des ateliers de couture en recyclant des draps usagés d'hôtels permettant d'accompagner des personnes en parcours d'insertion.

### Caractéristiques

- **Typologie** : immeuble de bureaux
- **Superficie** : 6 000 m<sup>2</sup>
- **Durée** : 9 mois

### Impacts

- **80 adhérents** participants aux ateliers
- **Recrutement d'une salariée et d'un CDD en réinsertion** grâce à la vente des produits fabriqués lors des ateliers

## Les impacts consolidés



R dans l'air du temps

**1 031** dont **52**

**Logements en projet**  
En préservant 100% des espaces naturels

**Logements sociaux**

R pour la terre

**2 179** m<sup>2</sup> **15** %

**De pleine terre générée en milieu urbain**

**De projets de réhabilitation d'un actif existant**

R en mode solidaire

**3** **400**

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

**Heures d'insertion professionnelle réalisées**

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



# R comme ...

## Récap



### Fonds

Société Civile à capital variable

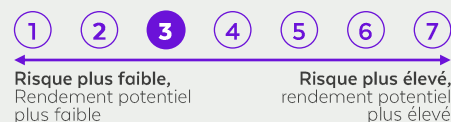


### Performance cible

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



### Niveau SRRI



### Labellisation

Labels ISR et Finansol



### Code ISIN

Part A : FR0014002KE1  
Part I : FR0014002KD



### Durée recommandée

8 ans



### Frais de gestion

Part A : 1,6 % HT de l'actif net annuel  
Part I : 0,8 % HT de l'actif net annuel



### 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

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](http://www.novaxia-invest.fr)

## Novaxia | R

**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](mailto: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. 214-24-11 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.