


# Optimiser son épargne grâce à l'immobilier résidentiel et responsable

L'unité de compte (UC) Novaxia R se souscrit au sein de contrats d'assurance-vie. Le sous-jacent à cette UC est la SC Novaxia R constituée sous forme d'une Société Civile à capital variable. 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.



“La création de logements grâce au recyclage immobilier est vertueuse. Transformer un immeuble plutôt que le démolir et reconstruire, c’est agir positivement pour l’environnement en économisant en moyenne 50 % d’empreinte carbone par projet.”

Mathilde KRIEGER

Directrice Générale Novaxia Investissement

Novaxia R est le premier fonds immobilier résidentiel à faire de l’investissement responsable un tremplin vers la performance. L’objectif de performance annuel de 5% et le capital ne sont pas garantis.

---

#### **Novaxia R participe à la création de logements**

Pour répondre à la demande croissante de logements, il est urgent de recycler l’immobilier de bureaux hors d’usage ou vacant. Transformer l’existant permet de créer de la valeur potentielle pour les investisseurs et pour tous.

---

#### **Novaxia R est un fonds responsable labellisé ISR**

Un label fort soutenu par l’État, garant de nos engagements en faveur de la réduction des émissions de CO<sub>2</sub> et de la préservation de l’environnement en limitant la bétonisation des espaces verts.

## R comme... Résidentiel

Afin de répondre à la pénurie de logements, Novaxia Investissement a développé une stratégie d'investissement pionnière en recyclant des bureaux obsolètes ou vacants



### Bureaux obsolètes

Novaxia R cible des actifs décotés à l'acquisition

La vacance et l'obsolescence des bureaux s'accroissent avec la crise.

Le développement rapide du télétravail remet en question l'usage des bureaux traditionnels.



### Recyclage immobilier



### Création de logements

Novaxia R transforme les bureaux pour créer des logements responsables et viser une plus-value

## Objectif de performance annualisée : 5 %

### Novaxia R est le premier fonds à faire du recyclage immobilier un tremplin vers la performance.

Cet objectif de performance est net de frais de gestion et donné à titre indicatif et lissé dans le temps sur la durée recommandée. L'investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital et un risque lié aux charges.

## R comme... Responsable

Novaxia R permet à chacun d'agir avec son épargne en faveur de la solidarité et du développement durable



### Réduire l'impact carbone de 50%

Transformer un immeuble plutôt que de le démolir permet d'économiser en moyenne 50% de CO<sub>2</sub> par projet\*.

\*Source : site du Ministère de la Cohésion des Territoires et des relations avec les collectivités territoriales

### Lutter contre la bétonisation des espaces verts :

Le recyclage immobilier préserve l'environnement et réduit l'étalement urbain. C'est renouveler la ville sur elle-même pour empêcher la bétonisation des espaces verts.



### Agissons contre la pénurie de logements

Nous soutenons la construction de logements dans les zones tendues afin de répondre aux situations de mal-logement, qui touchent souvent les plus fragiles.

### Participons à la cohésion sociale

Aider les personnes en réinsertion professionnelle en les faisant travailler sur les chantiers via des clauses d'insertion dans les contrats de construction.

### Soutenons les initiatives sociales et culturelles locales

Nous proposons à des associations, des collectifs d'artistes et des entreprises de l'économie sociale et solidaire d'investir les lieux vacants avant le début des travaux. Par exemple accueillir des collectifs d'artistes, la Croix Rouge, le SAMU social.

Plus d'information sur la politique ESG ? Consultez le Code de Transparence disponible sur notre site internet : [www.novaxia-invest.fr](http://www.novaxia-invest.fr).



Label soutenu par l'État audité chaque année pour contrôler les actions menées, mesurer les résultats obtenus et identifier des axes d'amélioration.

## Novaxia Investissement

Innovons pour développer  
l'investissement dans le recyclage  
urbain au bénéfice du plus grand  
nombre

**2,4** Mds €  
d'opérations immobilières pilotées

**48**  
projets en cours

### Qui sommes-nous ?

Novaxia Investissement est une filiale de Novaxia spécialisée dans l'épargne immobilière pour le recyclage urbain, agréée par l'AMF en 2014

### Notre ADN : oser l'inhabituel

Proposer des solutions d'investissement immobilier innovantes, axées sur le recyclage urbain et labellisées ISR

### Notre objectif :

Développer l'investissement dans le recyclage urbain au bénéfice du plus grand nombre. Société de gestion à mission, nous cherchons à améliorer les conditions de vie sur le long terme, à redynamiser les territoires tout en préservant l'environnement. L'atteinte de ces objectifs est mesurée par un comité de mission et auditée par un organisme tiers indépendant.

### PLANCHAT, Paris 20<sup>e</sup>

Avant



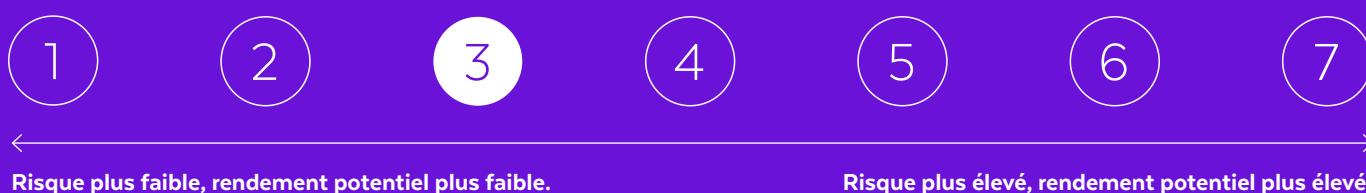
Après transformation d'un immeuble d'activité en 37 logements et surélévation sur 3 niveaux supplémentaires pour une superficie totale de 1900 m<sup>2</sup>



# Caractéristiques principales

Forme juridique	Société Civile à capital variable
Stratégie d'investissement	Le fonds cible des projets immobiliers et contribue à développer l'investissement dans le renouvellement urbain au bénéfice du plus grand nombre, notamment via la transformation d'immobilier/foncier existant ou de friches industrielles, et l'investissement dans une SCPI de renouvellement urbain labellisée ISR. Les caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) sont susceptibles d'être améliorées durant la phase de gestion.
Commission non acquise au fonds	Maximum 1% du prix de souscription pour les parts A
Commission acquise au fonds	Maximum 1% du prix de souscription pour les parts A et I
Commission de gestion	1,6% HT de l'actif net par an pour les parts A 0,8% HT de l'actif net par an pour les parts I
Commission d'arbitrage	1,5% HT du montant de l'acquisition de l'immeuble (hors droits et hors taxes) et 3% HT du prix de cession net vendeur
Durée de placement recommandée	8 ans
Commercialisation	Disponible en assurance vie et plan d'épargne retraite

## Profil de risque (SRRI)



## Facteurs de 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