

## DOCUMENT D'INFORMATIONS CLES NOVAXIA ONE – TRANCHE 6

**Objectif :** Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

### PRODUIT

**Nom du produit :** Novaxia ONE

Code ISIN FR0014001558 - Code LEI : 969500VSKVT0JZ376B85

Nom de l'initiateur : Novaxia Investissement

Site web de l'initiateur : [www.novaxia-invest.fr](http://www.novaxia-invest.fr)

Date de production du document : 24 mai 2024

Autorité compétente de l'initiateur : Autorité des Marchés financiers (AMF)

Pour plus d'informations, contactez Novaxia Investissement au 01 42 29 08 34 ou à l'adresse suivante : [info-produits@novaxia-invest.fr](mailto:info-produits@novaxia-invest.fr)

**AVERTISSEMENT :** Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et peut être difficile à comprendre.

### EN QUOI CONSISTE CE PRODUIT ?

**Type :** Novaxia One – Société en Commandite par Actions à capital variable au capital souscrit au 31 décembre 2023 de 138.166.872,20€ dont le siège social est situé au 45 rue Saint-Charles – 75015 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 879 646 891. Novaxia One est dirigée par son gérant, Novaxia Investissement.

**Objectifs :** Novaxia One a pour objectif de réaliser une performance annualisée de 6 à 7% (non garanti). Cet objectif intègre les charges identifiées et, indirectement, les charges afférentes à un projet immobilier supportées par les Sociétés Liées (frais d'audit, frais juridiques, prix d'acquisition, droits d'enregistrement, travaux, frais notariés, frais financiers, frais de pilotage, travaux et honoraires techniques...).

Novaxia One met en œuvre une approche de type *best in progress* visant à créer de la valeur financière et extra-financière en développant l'investissement dans des projets de recyclage urbain. Les objectifs environnementaux, sociaux et en matière de gouvernance d'entreprise visés par la prise en compte de critères ESG dans la politique d'investissement sont regroupés en 3 piliers et déclinés en 18 thématiques (Environnement : Performance énergétique, quantité de CO2 évitée... ; Social : Occupation temporaire, création de logements ... ; Gouvernance : Sensibilisation des locataires, certifications et labels ...). En amont de l'investissement, une évaluation initiale est réalisée sur chaque actif entrant dans le portefeuille de Novaxia One, cette évaluation fondée sur la grille ESG permet de décerner à chaque actif une note ESG qui sera améliorée au cours de la durée de vie du projet immobilier jusqu'à une note finale à la livraison de l'actif immobilier.

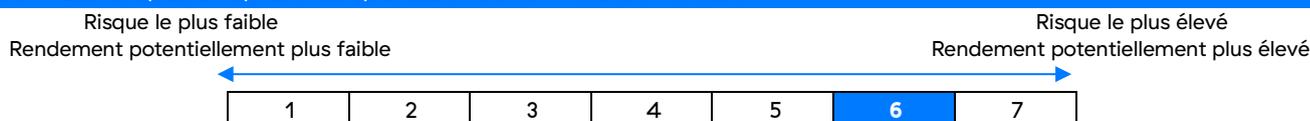
**Politique d'investissement :** Pour réaliser cet objectif, Novaxia One a pour activité la réalisation de projets de renouvellement urbains, en direct à titre accessoire uniquement, ou au travers de Société(s) Liée(s) : (i) l'acquisition (a) d'immeubles libres ou occupés, (b) de terrains, (c) d'entrepôts ou (d) friches industrielles, situés essentiellement en Ile-de-France, ainsi que dans les grandes métropoles régionales et européennes en cas d'opportunité d'investissement, (ii) en vue de leur réhabilitation et/ou de leur transformation et/ou de leur changement d'affectation et/ou de leur revente. Ces actifs pourront être achetés loués ou vacants.

Les actifs pourront être (i) revendus après obtention des autorisations administratives si nécessaire ou (ii) feront l'objet de travaux, voire de démolition, pour être transformés ou le cas échéant reconstruits après changement d'affectation, puis revendus.

A titre indicatif, le cycle d'investissement de Novaxia One i.e. l'acquisition d'immeuble, la transformation de l'immeuble et la revente de l'immeuble est d'environ 3 ans. C'est pourquoi, la durée de placement recommandée est de 6 ans ce qui correspond à deux cycles d'investissement. Novaxia One dispose également d'un fonds de réserve de 10% destiné à permettre aux investisseurs d'exercer leur droit de retrait.

**Investisseurs de détails visés :** Les souscriptions sont ouvertes aux personnes physiques ou morales dont la souscription est de 5.004€ minimum. L'investisseur a la possibilité de loger ses titres dans son PEA ou son PEA/PME. L'investisseur personne morale, peut bénéficier du régime du report d'imposition de l'article 150-O-B ter du Code Général des Impôts. Les actions de Novaxia One ne peuvent être souscrites aux Etats-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), ou au bénéfice direct ou indirect d'une « U.S. Person ».

### QUELS SONT LES RISQUES ET QU'EST-CE QUE CELA POURRAIT ME RAPPORTER ?



**AVERTISSEMENT :** L'indicateur synthétique de risque (SRI) permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres et part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant la durée de placement recommandée du fonds soit 6 ans. Il est difficile de sortir de ce produit avant l'échéance. Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement le produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.

Novaxia ONE majoritairement investi en actifs immobiliers présente une classe de risque élevée de perte puisqu'il n'est pas possible de vendre facilement le produit et qu'il présente un risque de perte en capital. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau élevé et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est très probable que la capacité de Novaxia One à vous payer en soit affectée.

Les principaux risques de Novaxia One sont les suivants :

- **Risque d'inflation :** Le risque inflationniste est renforcé par le conflit en Ukraine. Le risque d'inflation peut avoir un impact sur le taux d'endettement des projets, l'augmentation des matières premières et la commercialisation. Elle a donc pour effet notoire de faire subir une perte de pouvoir d'achat aux différents acteurs de l'économie d'un pays. Il concerne donc aussi bien les consommateurs particuliers que les entreprises.
- **Risque de perte en capital :** ce produit ne prévoit pas de protection contre les aléas de marché ni de garantie en capital, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement ou de devoir vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous recevrez en retour.
- **Risque de liquidité :** Ce produit est non coté et dispose d'une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. La liquidité se trouve restreinte dans certaines conditions liées au marché immobilier et au marché des parts. Le porteur risque de devoir vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant qu'il percevra. La classe de risque ne prend pas en compte les rachats anticipés ou arbitrages ou achat à crédit que vous seriez amenés à effectuer. Vous devez être averti qu'un rachat anticipé du produit peut engendrer des pertes et coûts additionnels.
- **Risque d'endettement** (ou risque lié au crédit) : le financement bancaire souscrit directement ou indirectement par Novaxia One

s'accompagne d'engagements contractuels dont le non-respect rendrait la dette exigible. En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur les distributions mais également au moment de la cession des actifs immobiliers.

- **Autres risques** : risques liés à l'activité de Novaxia One, de conflits d'intérêts, à son approche extra-financière, à la perte de biodiversité, au changement climatique impliquant de nouvelles normes de construction et à l'occupation temporaire.

Les principaux facteurs de risque de Novaxia One sont détaillés à la section IV « Avertissement sur les risques » du document d'information.

## SCENARIOS DE PERFORMANCES

Investissement : 10 000 € Période de détention recommandée : 6 ans		Si vous sortez à 1 an	Si vous sortez à 6 ans	Ce tableau montre la valeur de votre investissement sur la durée de vie du fonds en fonction de différents scénarios, en supposant que vous vous engagez à hauteur de 10 000 €. Les différents scénarios montrent l'impact de la durée de détention de votre investissement sur le rendement de ce dernier. Vous pourrez ainsi comparer le rendement de votre investissement avec d'autres produits.
<b>Scénario de tension</b>	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 310 €	8 740 €	
	Rendement annuel moyen	-16.90 %	-2.22 %	
<b>Scénario défavorable</b>	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 310 €	8 740 €	
	Rendement annuel moyen	-16.90 %	-2.22 %	
<b>Scénario intermédiaire</b>	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 560 €	14 430 €	
	Rendement annuel moyen	-4.40 %	6.30 %	
<b>Scénario favorable</b>	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 000 €	15 120 €	
	Rendement annuel moyen	-0.00 %	7.13 %	

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données d'un indice composite 75% Notaires France, 25% EDHEC IEIF corrigé du levier et de la moyenne annualisée des performances semestrielles du fonds. **Ils ne constituent pas un indicateur exact.** Les chiffres indiqués ci-dessus sont calculés nets de tous les coûts mentionnés à la rubrique « Que va me coûter l'investissement ? ». Ils ne prennent pas en compte tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur ou votre situation fiscale personnelle qui peut également impacter les montants que vous recevrez.

Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendrez si vous en sortez avant 6 ans. Il est possible que vous ne puissiez pas sortir du produit avant échéance, ou que vous subissiez des pertes ou des frais importants dans un tel cas. Ce que vous détiendrez dépendra du prix de cession des actifs détenus dans le portefeuille du produit et de la durée de détention de votre investissement.

**L'investissement comporte des risques détaillés plus précisément à la sous-section 2-3 du résumé du document d'information, notamment un risque de perte en capital et un risque lié aux charges.**

## QUE SE PASSE-T-IL SI NOVAXIA INVESTISSEMENT N'EST PAS EN MESURE D'EFFECTUER LES VERSEMENTS ?

Novaxia Investissement est une société de gestion de portefeuille agréée sous le numéro GP-14000022 et suivie par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Novaxia Investissement doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres. Si Novaxia Investissement venait néanmoins à faire défaut, cela pourrait impacter la gestion de Novaxia One et donc avoir des conséquences négatives sur ses performances pouvant entraîner une perte financière pour l'investisseur.

## QUE VA ME COUTER CET INVESTISSEMENT ?

La réduction du rendement (RIY) montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

### Coûts au fil du temps :

Les tableaux ci-dessous présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit (le cas échéant). Les montants indiqués ci-dessous sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année, vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %),
- que pour les autres périodes de détention, le produit évoluerait de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire, et
- que vous investissiez 10 000 €.

Investissement : 10 000 €	Si vous sortez à 1 an	Si vous sortez à 6 ans	Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.
Coûts totaux	1 512 €	6 697 €	
Incidence sur le rendement (réduction du rendement par an)	15.12 %	6.97 %	

### Composition des coûts :

Le tableau ci-dessous indique :

- L'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de notre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
- La signification des différentes catégories de coûts.

Coûts ponctuels maximum	Droits d'entrée	5% TTC du montant de souscription	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. Novaxia Investissement peut reverser tout ou partie des droits d'entrée à son réseau de commercialisateurs <sup>2</sup> .

	Frais de constitution	0,138% TTC <sup>1</sup>	L'incidence des coûts liés à la constitution de Novaxia ONE et les augmentations de capital subséquentes.
	Coûts de sortie	0%	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement. Le produit ne comporte pas de frais de sortie.
	Commissions de retrait	5% de la valeur liquidative de retrait	L'incidence des coûts encourus lorsque vous cédez vos parts détenues depuis moins de 5 ans.
Coûts récurrents maximum	Coûts de transaction sur le portefeuille	0,25% TTC du prix d'acquisition	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Frais courants		
	Frais de gestion	3,60% TTC de l'actif net	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année sur l'actif net du fonds. Novaxia Investissement peut reverser tout ou partie des frais de gestion à son réseau de commercialisateurs <sup>2</sup> .
Coûts prélevés sous certaines circonstances	Frais de fonctionnement récurrents (frais de CAC, jetons de présence, dépositaire, etc.)	0,148% TTC <sup>2</sup>	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements et les coûts.
	Commission liée aux résultats	0%	L'incidence des commissions liées aux résultats. Le produit ne comporte pas de commission liée aux résultats.
	Commission de surperformance	24% TTC	L'incidence des commissions d'intéressement. Novaxia Investissement prélève ce montant lorsque la performance de l'investissement est supérieure à 6%.

<sup>1</sup> Les frais de constitution incluent aussi bien les frais de commercialisation que les frais de constitution

<sup>2</sup> Le cas échéant, votre commercialisateur a l'obligation de vous informer du montant exact qu'il aura perçu de la part de Novaxia Investissement.

Pour plus d'information sur les frais, veuillez-vous référer à la section « frais et commissions » de la note d'information de Novaxia ONE.

#### COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE LE CONSERVER ET PUIS-JE RETIRER DE L'ARGENT DE FACON ANTICIPEE ?

##### Période de détention recommandée : 6 ans

Novaxia One est d'une durée de 99 ans. Par ailleurs, les souscripteurs bénéficient d'un droit de retrait à chaque date d'établissement de la valeur liquidative (les 30 juin et 31 décembre de chaque année) sous réserve du respect de la procédure de notification et que les demandes de retrait ne dépassent pas 10% du nombre total d'actions en retrait de Novaxia One.

Si le montant total des demandes de retrait est supérieur à 10 % du nombre total d'actions en retrait, sur décision du Gérant, les demandes de retrait excédant ce seuil pourront être satisfaites à concurrence des nouvelles souscriptions reçues et du produit de l'activité de Novaxia One (cessions d'actifs et loyer perçus).

Les retraits prendront juridiquement effet à la date de remboursement. Les demandes de retraits n'ayant pas pu être satisfaites seront suspendues jusqu'à la prochaine date d'établissement de la valeur liquidative. Ces demandes demeureront traitées selon leur ordre d'ancienneté et seront donc prioritaires par rapport aux éventuelles nouvelles demandes de retrait effectuées à la prochaine date d'établissement de la valeur liquidative. L'attention des Investisseurs est attirée sur le fait que leur demande de retrait pourrait ne pas être intégralement exécutée, et que la liquidité de leurs titres n'est donc pas pleinement garantie. En cas de retrait dans les 5 ans suivant la date de souscription, les actions seront remboursées à concurrence de 95% de la dernière valeur liquidative précédant la date de remboursement. A compter de la 6ème année suivant la date de souscription, les actions seront remboursées à la dernière valeur liquidative précédant la date de remboursement.

#### COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RECLAMATION ?

Les réclamations peuvent être adressées par courrier à l'adresse suivante : Novaxia Investissement — 45 rue Saint Charles — 75015 Paris, par e-mail [reclamation@novaxia-invest.fr](mailto:reclamation@novaxia-invest.fr) ou par téléphone au 01.42.29.08.33 ou au 01.42.29.08.34.

Novaxia Investissement s'engage à accuser réception de votre demande dans un délai de dix (10) jours ouvrables et de vous transmettre une réponse dans un délai maximum de deux (2) mois à compter de la date d'envoi (cachet de la poste faisant foi, le cas échéant).

En l'absence de réponse dans le délai de deux mois ou si la réponse apportée à votre réclamation ne vous satisfait pas, vous pouvez vous adresser gratuitement au Médiateur de l'AMF, le médiateur public compétent pour toutes réclamations portant sur un instrument financier.

Vous pouvez saisir le Médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) dans les conditions suivantes :

Par écrit : Autorité des Marchés Financiers (AMF) – La médiation 17, place de la Bourse 75082 PARIS CEDEX 02

Par formulaire électronique : <https://www.amf-france.org/fr/le-mediateur-de-lamf/votre-dossier-de-mediation/vous-voulez-deposer-une-demande-de-mediation>.

#### AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

Les statuts, le document d'information et le présent document d'information clé sont disponibles sans frais au siège social de Novaxia One : 45 rue Saint-Charles — 75015 Paris et sur le site internet de Novaxia One (<https://www.novaxia-invest.fr/>).

Période de souscription de la tranche 6 de Novaxia ONE : du 18 mars 2024 au 31 juillet 2024