

## Document d'Information Clé Novaxia One

### 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 commercial 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 : 11 mai 2021

Autorité compétente de l'initiateur pour le Document d'Information Clés : Autorité des Marchés financiers (AMF)

Pour plus d'informations, contactez Novaxia Investissement au 01 85 08 23 00 ou à l'adresse suivante :

[contact@novaxia-invest.fr](mailto:contact@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 :** One - Société en Commandite par Actions au capital souscrit au 31 décembre 2020 de 64.193.243,80 € dont le siège social est situé au 1/3 rue des italiens - 75009 Paris.

La société est dirigée par son gérant, Novaxia Investissement. La société est d'une durée de 99 ans.

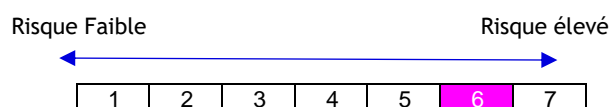
**Objectifs :** La Société a pour objet exclusif, en France et à l'étranger l'activité de promotion immobilière ou l'activité de marchand de biens, en direct ou au travers de prises de participations dans toutes sociétés exerçant ces activités ; l'acquisition, la prise à bail, l'administration, la gestion, la construction ou la réhabilitation, la vente de tous biens et droits immobiliers, et la gestion et/ou l'exploitation de tout fonds de commerce d'hôtel, résidence hôtelière ou para-hôtelière, résidence senior, résidence étudiante ou espace de travail partagé (co-working). En particulier, la Société a pour activité, en direct ou au travers de filiale(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. Il est rappelé que la Société ne peut avoir pour activité une activité de location nue ou de location meublée. 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.

L'ensemble de ces activités en faveur du renouvellement urbain est mené par la Société en prenant en considération de manière significative et contraignante les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) de son activité. 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 renouvellement 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.

Dans une logique de transparence, les résultats de la stratégie ESG de la Société seront communiqués aux investisseurs dans un reporting annuel.

**Investisseurs de détails visés :** Les souscriptions sont ouvertes aux personnes physiques ou morales dont la souscription est de minimum 4 998 euros. L'investisseur a la possibilité de loger ses titres dans son PEA ou son PEA/PME pour bénéficier de l'avantage fiscal et doit s'engager à conserver ses parts pendant 5 ans au moins à compter de l'ouverture de son PEA/PEA-PME. L'investisseur personne morale, peut bénéficier du régime du report d'imposition de l'article 150-0-B ter du Code Général des Impôts. Les Parts de la Société ne peuvent être souscrites aux Etats-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), à/au bénéfice d'une « U.S. Person ».

### Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?



**AVERTISSEMENT :** 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 6 ans. Il est difficile de sortir de ce produit avant l'échéance.

Cet Autre FIA majoritairement investi en actifs immobiliers présente une classe de risque élevée de perte. 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. L'investissement comporte notamment des risques 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. L'investissement présente également un 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. En cas de demande de rachat, votre demande pourrait ne pas être satisfaite tant qu'il n'y aura pas de contreparties à la souscription. Les autres risques sont des risques liés à l'épidémie de COVID-19, risques d'absence de diversification du portefeuille, risques liés aux charges et à l'emprunt, risque lié au pouvoir du Gérant et de l'associé commandité, risque lié à la variabilité du capital, risque de dépendance au Groupe Novaxia, risque lié à la composition du conseil de surveillance, risque lié à l'approche extra-financière de la Société, risque lié à perte de biodiversité, risque lié au changement climatique impliquant de nouvelles normes de construction, ainsi qu'un risque lié aux opérations d'occupation temporaire. Les principaux facteurs de risque de la société sont détaillés au paragraphe 1 "Facteurs de risques" du prospectus.

#### Scénarios de performance :

Investissement De 10 000 euros	1 an	3 ans	6 ans Période de détention recommandée
<b>Scénario de tension :</b> Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 442,80€	6 634,97€	4 851,91€
<b>Rendement annuel moyen</b>	-15,57%	-12,78%	-11,35%
<b>Scénario défavorable :</b> Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	9 445,84€	9 291,83€	9 518,55€
<b>Rendement annuel moyen</b>	-5,54%	-2,42%	-0,82%
<b>Scénario intermédiaire :</b> Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	9 797,22€	10 367,82€	11 851,87€
<b>Rendement annuel moyen</b>	-2,03%	1,21%	2,87%
<b>Scénario favorable :</b> Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	10 094,97€	11 342,10€	14 185,19€
<b>Rendement annuel moyen</b>	0,95%	4,29%	6%

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 6 ans en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000 euros. Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pourrez les comparer avec d'autres produits. Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données disponibles comparables. Elles ont toutefois un caractère incertain.

Le scénario favorable a été établi sur la base d'un taux de défaut des investissements réalisés par la Société de 0% du montant total de ses investissements ce qui veut dire que l'ensemble des hypothèses prises se réalisent comme nous l'avons projeté. Le scénario intermédiaire est établi sur la base d'un taux de défaut de 5%, le scénario défavorable sur la base d'un taux de défaut de 10% et, le scénario de tension sur la base d'un taux de défaut de 20%. Dans ce dernier cas, cela équivaut à dire que 20% des sommes investies dans les opérations immobilières seront définitivement perdues. Ce scénario de tension montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marchés extrêmes et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer.

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. Les chiffres indiqués sont calculés nets de tous les coûts mentionnés à la rubrique « que va me coûter mon investissement ? ». Ils ne prennent pas en compte tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur ni votre situation fiscale personnelle qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

La Société a toutefois pour objectif de réaliser une performance globale annualisée de 6 à 7% net de frais. Cet objectif de performance correspond à la performance annuelle de l'Investisseur sur la durée de vie du fonds. Il intègre les charges identifiées à la section 4.1 du résumé du prospectus, 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...). L'investissement comporte des risques détaillés plus précisément à la sous-section 2-3 du Résumé du prospectus, 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.

#### Que va me coûter 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.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 euros. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

#### **Coûts au fil du temps**

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. Si c'est le cas, 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.

Investissement de 10 000 €	Si vous sortez à 1 an	Si vous sortez à 3 ans	Si vous sortez à 6 ans
Coûts totaux	-1 017,23€	- 1 777,75€	- 2 918,53€
Incidence sur le rendement (réduction du rendement par an)	-10,17%	-5,92%	-4,86%

#### 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

Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an				
Coûts ponctuels maximum	<b>Coûts d'entrée</b>			
	Droits d'entrée Novaxia Invest	0%	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. L'incidence des coûts de distribution est déjà incluse dans le prix.	
	Droits d'entrée distributeurs	0,833%		
	Frais de constitution	0,062%		
Coûts de sortie		0	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à la durée de placement recommandée soit 6 ans.	
Coûts récurrents maximum	Coûts de transaction sur le portefeuille		0,167%	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	<b>Autres coûts récurrents</b>			
	Frais de gestion Novaxia Invest	2,4%	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année sur le fonds.	
	Frais de gestion distributeurs	1,2%	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année sur le fonds.	
	Frais de fonctionnement récurrents (frais de CAC, jetons de présence, dépositaire etc)	0,203%	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements et les couts présentés à la section II.	
Coûts accessoires	Commission liée aux résultats		0%	L'incidence des commissions liées aux résultats. Le produit ne comporte pas de commission liée aux résultats.
	Commission d'intéressement		20%	L'incidence des commissions d'intéressement. Nous prélevons ce montant lorsque la performance de l'investissement est supérieure à 6%.

### Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Période de détention recommandée : 6 ans

La Société est d'une durée de 99 ans. Par ailleurs, les souscripteurs bénéficient d'un droit de retrait à chaque Date d'Etablissement 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 la Société. 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 la Société (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'Etablissement 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'Etablissement 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 réclamation ?

Les réclamations peuvent être adressées par courrier à l'adresse suivante : Novaxia Investissement - 1/3 rue des Italiens - 75009 Paris ou par e-mail [reclamation@novaxia-invest.fr](mailto:reclamation@novaxia-invest.fr) ou par téléphone au 01.84.25.28.08. 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 de réception. En l'absence de réponse dans le délai de deux mois ou au cas où suite aux différents échanges avec Novaxia Investissement si la réponse apportée à votre réclamation ne vous satisfait pas, vous pouvez vous adresser gratuitement soit 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: [cliquez-ici](https://www.amf-france.org/fr/le-mediateur-de-lamf/votre-dossier-de-mediation/vous-voulez-deposer-une-demande-de-mediation) (à modifier par le lien suivant : <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 documents légaux (statuts, prospectus, supplément, le rapport annuel du dernier exercice, le bulletin semestriel) sont disponibles sur simple demande et gratuitement auprès de la Société de Gestion. En application des articles L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier et de son Règlement général, notamment de ses articles 211-1 à 216-1, l'Autorité des marchés financiers (« AMF ») a apposé le visa n° 21-050 en date du 01.03.2021 sur le prospectus et le visa n° 21-143 en date du 10.05.2021.