

DOCUMENT D'INFORMATIONS CLES NOVAXIA R - PART A

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 R

Code ISIN part A : FRO014002KE1

Nom de l'initiateur : Novaxia Investissement

Site web de l'initiateur : www.novaxia-invest.fr

Date de production du document : 01/06/2023

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

Pour plus d'informations, contactez Novaxia Investissement au 01 42 29 08 34 à l'adresse suivante : 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 ?

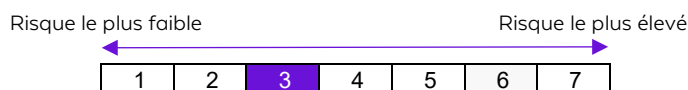
Type : Novaxia R – Société Civile à Capital Variable dont le siège social est situé au 45 rue Saint Charles – 75015 Paris immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 894 755 685. La société est dirigée par son gérant, Novaxia Investissement.

Objectifs : L'objectif de la SC Novaxia R est de disposer d'un portefeuille immobilier diversifié et investi majoritairement dans des actifs et projets immobiliers participant à une dynamique de renouvellement urbain responsable et solidaire, situés principalement en France et en Europe, et offrant des perspectives de rendement et de valorisation sur la durée de placement recommandée, conformément aux principes énoncés à l'article 4 de la « Politique de Gestion de la Société » du Document d'information.

La Société vise également à assurer un objectif extra-financier en cohérence avec les labels ISR et Finansol. Les actifs immobiliers sont sélectionnés et gérés au regard de critères ESG. Chaque projet de transformation d'actifs immobiliers fera ainsi l'objet d'une analyse lors des comités d'investissement, qui permettra d'identifier les caractéristiques ESG au regard de la grille d'analyse extra-financière établie par la Société de Gestion. Cette grille d'analyse extra-financière regroupe trois (3) piliers qui sont déclinés en vingt (20) thématiques (Environnement : performances énergétique et environnementale, réemploi des matériaux ... Social : occupation temporaire, création de logements sociaux ... Gouvernance : relations prestataires en phase de construction et d'exploitation, certifications et labels ...). Au terme de cette évaluation extra-financière, chaque actif se voit octroyer une note ESG. La notation globale, sur 100, prend en compte une pondération de chaque critère selon : les exigences du label, la stratégie d'investissement de la SC Novaxia R, la stratégie de construction / réhabilitation des actifs et les leviers d'action du gestionnaire pour chaque critère. Novaxia R s'engage à améliorer significativement (soit plus de 20%) la note ESG de l'ensemble des actifs immobiliers issus des opérations de transformation sous gestion directe entre la phase d'acquisition et de livraison au-delà de la note minimale. La liste complète des critères ESG pris en compte par Novaxia R est présentée au sein du Code de transparence de la société, de la Note méthodologique de la stratégie ESG ainsi que dans le Document d'information. Cet objectif sera notamment recherché au travers d'une sélection d'actifs immobiliers essentiellement composés d'immeubles détenus en direct par la SC Novaxia R, de parts ou d'actions de fonds d'investissements alternatifs (FIA) à vocation immobilière ; de l'utilisation positive de l'effet de levier des financements externes et de la constitution et gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières nécessaire à la gestion de la trésorerie courante et à la liquidité des parts, sous la forme d'une poche de liquidité.

Investisseurs visés : Les souscriptions de parts A sont réservées aux investisseurs ayant la qualité de sociétés et compagnies d'assurance et mutuelles souscrivant pour leur propre compte ou en représentation d'unités de compte au sens du deuxième alinéa de l'article L 131-1 du Code des assurances, de contrats d'assurance sur la vie ou de capitalisation ouverts par leurs clients. Le montant minimum de souscription initiale est de 100.000 euros. Pour les investisseurs particuliers, la part A est exclusivement disponible en unité de compte auprès des compagnies d'assurances partenaires. Les parts de la SC Novaxia R ne peuvent être souscrites aux Etats-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), au bénéfice d'une « U.S. Person ».

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



AVERTISSEMENT : 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 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 votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.

Cet Autre FIA majoritairement investi en Actifs Immobiliers présente une classe de risque modérée de perte. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau modéré et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est probable que la capacité de Novaxia R à vous payer en soit affectée. La catégorie de risque associée à cette société civile est susceptible d'évoluer dans le temps. La catégorie la plus faible ne signifie pas un investissement sans risque.

Les principaux risques de la Société Novaxia R sont les suivants :

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. 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.

Autres risques : risques liés à la location et la concentration de locataires, liés aux opérations de transformation, liés à l'endettement et à l'effet de levier, liés à l'engagement sur des instruments financiers à terme, risque de taux et un risque lié à l'absence de comptes historiques de la Société. Les principaux facteurs de risques de Novaxia R sont détaillés à l'article 4.5 « Profil de risque » du Document d'information.

SCÉNARIOS DE PERFORMANCES

Investissement : 10 000 € Période de détention recommandée : 8 ans		Si vous sortez à 1 an	Si vous sortez à 4 ans	Si vous sortez à 8 ans
Scénario de tension	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	7 647,39 €	7 157,05 €	6 050,70 €
	Rendement annuel moyen	-23,53 %	-8,36 %	-6,28 %
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 465,95 €	10 032,79 €	11 166,38 €
	Rendement annuel moyen	-5,34 %	0,08 %	1,38 %
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 035,52 €	11 274,79 €	13 168,41 €
	Rendement annuel moyen	0,36 %	3,00 %	3,44 %
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 626,78 €	12 655,58 €	15 511,05 €
	Rendement annuel moyen	6,27 %	5,89 %	5,49 %

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 8 ans en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000 €. Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pourrez les comparer avec d'autres produits. Les scénarios ont été établis sur la base de la valeur de l'indice EDHEC IEIF Immobilier d'Entreprise au 31 décembre 2022 en l'absence d'indice en corrélation parfaite avec la stratégie d'investissement de Novaxia R. Si le scénario défavorable indique une performance positive, cela ne signifie pas que la valeur de l'investissement ne pourra pas baisser car les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Le 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 8 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. Novaxia R a pour objectif de réaliser une performance annualisée globale de 5 % (nette de frais et commissions supportés directement et indirectement par Novaxia R) sur une durée de placement recommandée de huit (8) ans. **Cet objectif de gestion n'est pas garanti.** Cet objectif de performance est obtenu selon l'allocation répartie 40% d'actifs en développement, 45% dans des SCPI, 10% de liquidités et 5% de fonds solidaires, notre savoir-faire en promotion et notre analyse du business plan.

L'investissement comporte des risques détaillés plus précisément à l'article 4.5 « Profil de risque » du Document d'information, notamment un risque de perte en capital.

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.

Lorsque ce produit est utilisé comme support en unité de compte d'un contrat d'assurance sur la vie ou de capitalisation ce qui se passe en cas de défaillance de l'entreprise d'assurance sont présentées dans le document d'informations clés de ce contrat obligatoirement remis par votre assureur ou courtier ou tout autre intermédiaire d'assurance conformément à son obligation légale.

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.

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.

Lorsque ce produit est utilisé comme support en unité de compte d'un contrat d'assurance sur la vie ou de capitalisation, les coûts du contrat, qui ne sont pas compris dans les coûts indiqués dans le présent document, sont présentés dans le document d'informations clés de ce contrat obligatoirement remis par votre assureur ou courtier ou tout autre intermédiaire d'assurance.

Investissement : 10 000 €	Si vous sortez à 1 an	Si vous sortez à 4 ans	Si vous sortez à 8 ans
Coûts totaux	572,43 €	1 372,77 €	2 880,48 €
Incidence sur le rendement (réduction du rendement par an)	5,06 %	2,57 %	2,13 %

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	Coûts d'entrée		L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement.
	Droits d'entrée	0,25 %	
	Frais de constitution	0,045 %	
	Coûts de sortie	0 %	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à la durée de placement recommandée soit 8 ans.
Coûts récurrents maximum	Coûts de transaction sur le portefeuille	0,56 % HT soit 0,67 % TTC	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons est de 1,5%HT soit 1,8% TTC du prix d'acquisition (hors droits et hors taxes) et de 3% HT soit 3,6% TTC du prix de cession net de frais lorsque nous vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents		
	Frais de gestion	1,60 % HT soit 1,92 % TTC	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année sur l'actif net du fonds.
	Frais de fonctionnement récurrents (frais de CAC, jetons de présence, dépositaire etc)	0,26 % HT soit 0,31 % TTC	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements et les coûts 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	0%	L'incidence des commissions d'intéressement.

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

Période de détention recommandée : 8 ans

Novaxia R a une durée de 99 ans. Par ailleurs, les investisseurs disposent d'un droit de retrait. Les demandes de rachat devront être adressées à la Société de Gestion et seront exécutées sur la base de la première valeur liquidative établie après la date limite de centralisation des rachats (soit à cours inconnu). Les demandes de rachat sont reçues par la Société de Gestion au plus tard avant douze (12) heures (heure de Paris) le jour ouvré précédant de la date d'établissement de la valeur liquidative. Le délai de règlement des rachats de Parts, soit le délai entre la Date Limite de centralisation des rachats et la date de règlement des sommes correspondantes à l'associé, est en principe de quatre (4) jours ouvrés. Novaxia Investissement peut toutefois pendant un délai de trois (3) ans à compter de la date de constitution de la société civile, suspendre et reporter les demandes de rachats excédant le montant des demandes de souscription sur la même date limite de centralisation des rachats ou suspendre à tout moment les demandes de rachats d'associés détenant plus de 10% du nombre total de parts au cours des cinquante-deux (52) dernières valeurs liquidatives ou les demandes de rachats d'associés détenant plus de 10% du nombre total de parts et portant sur plus de 50% de leurs parts ou lorsque les demandes de rachats d'associés entraînent la société civile en dessous du capital social de 15 244 901,72 euros et en cas de circonstances exceptionnelles. La Société de Gestion peut, si elle le juge utile aux fins de satisfaire les opérations de rachat de parts et de perte de la qualité d'associé de la société, décider de constituer et doter un fonds de remboursement au plus égal à dix (10) % des apports effectivement versés à la clôture de l'exercice précédent.

Pour plus d'informations, il convient de se reporter à l'article 5.4.2 du Document d'information.

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 ou par téléphone 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 de réception.

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>.

Lorsque ce produit est utilisé comme support en unité de compte d'un contrat d'assurance sur la vie ou de capitalisation, le contact en cas de réclamation est présenté dans le document d'informations clés de ce contrat obligatoirement remis par votre assureur ou courtier ou tout autre intermédiaire d'assurance.

AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES ?

Les documents légaux : les statuts, le document d'information et, le cas échéant, son actualisation, le rapport annuel du dernier exercice, le bulletin trimestriel et le présent document d'informations clés en vigueur, sont disponibles sur simple demande et gratuitement auprès de la Société de Gestion.