

## Document d'Information Clé 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 : FR0014002KE1

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 : 10 mai 2021

Autorité compétente de l'initiateur pour le Document d'Information Clé : 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 ?

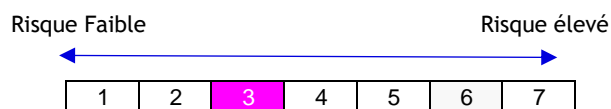
**Type** : Novaxia R - Société Civile à Capital Variable dont le siège social est situé au 1/3 rue des italiens - 75009 Paris immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 894 755 685.

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

**Objectifs** : L'objectif de la Société 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 « Politique de Gestion de la Société » du Document d'information (les « Actifs Immobiliers »). La Société vise également à assurer un objectif extra-financier en cohérence avec le label ISR. Cet objectif sera recherché au travers d'une sélection d'Actifs Immobiliers essentiellement composés d'immeubles détenus en direct par la Société, de parts ou d'actions de fonds d'investissements alternatifs (FIA) à vocation immobilière, notamment de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), de titres de sociétés immobilières ou de parts, actions ou droits de véhicules d'investissement de droit étranger - en France et *en Europe*; l'utilisation positive de l'effet de levier des financements externes et, la constitution et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières nécessaire à la gestion de la trésorerie courante, 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'unité 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. Les Parts de la Société ne peuvent être souscrites aux Etats-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), à l'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 8 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 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 très probable que la capacité de Novaxia R 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 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 risque de la Société sont détaillés à l'article 4.5 « Profil de risque » du document d'information.

**Scénarios de performance :**

Investissement De 10 000 euros	1 an	4 ans	8 ans Période de détention recommandée
<b>Scénario de tension :</b> Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts <b>Rendement annuel moyen</b>	7 306,65€ -26,93%	6 743,38€ -9,85%	5 588,07€ -7,27%
<b>Scénario défavorable :</b> Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts <b>Rendement annuel moyen</b>	9 078,13€ -9,22%	9 518,29€ -1,23%	10 436,38€ 0,53%
<b>Scénario intermédiaire :</b> Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts <b>Rendement annuel moyen</b>	9 612,21€ -3,88%	10 670,94€ 1,62%	12 266,16€ 2,55%
<b>Scénario favorable :</b> Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts <b>Rendement annuel moyen</b>	10 165,69€ 1,66%	11 949,04€ 4,45%	14 399,72€ 4,56%

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 8 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 ont été établis sur la base de la valeur de l'indice EDHEC IEIF Immobilier d'Entreprise au 31 octobre 2020 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.

La Société a pour objectif de réaliser une performance annualisée globale de 5 % (nette de frais et commissions supportés directement et indirectement par la Société) 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.

### 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 4 ans	Si vous sortez à 8 ans
Coûts totaux	1038,28€	2 112,39€	4092,91€
Incidence sur le rendement (réduction du rendement par an)	9,71%	4,07%	3,13%

### 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	<b>Coûts d'entrée</b>		
	Droits d'entrée	0,25%	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement.
	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	0,69%	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons est de 1,8% TTC du prix d'acquisition (hors droits et hors taxes) et de 3,6% TTC du prix de cession net de frais lorsque nous vendons des investissements sous-jacents au produit.
	<b>Autres coûts récurrents</b>		
	Frais de gestion	1,92%	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%	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	0%	L'incidence des commissions d'intéressement.

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

Période de détention recommandée : 8 ans

La Société est d'une durée de 99 ans. Par ailleurs, les investisseurs disposent d'un droit de retrait. Les rachats de Parts de la Société ne seront autorisés qu'à l'échéance d'un délai de trois (3) ans à compter de la Date de Constitution de la Société (la « Période de Blocage »). Passé ce délai, 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'Etablissement 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 suspendre 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 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 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 (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.