

## 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** : FR0014002KE1

**Nom de l'initiateur** : Novaxia Investissement

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

**Date de production du document** : 05/02/2024

**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](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 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.

Au terme de cette évaluation extra-financière, chaque actif se voit octroyer une note ESG. 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.

**SCENARIOS 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
<b>Scénario de tension</b>	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%
<b>Scénario défavorable</b>	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 %
<b>Scénario intermédiaire</b>	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 %
<b>Scénario favorable</b>	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 ?**

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.

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 €.

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 présentées 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
<b>Coûts totaux</b>	<b>572,43 €</b>	<b>1 372,77 €</b>	<b>2 880,48 €</b>
<b>Incidence sur le rendement (réduction du rendement par an)</b>	<b>5,06 %</b>	<b>2,57 %</b>	<b>2,13 %</b>

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	2% maximum du prix de souscription	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. Novaxia Investissement peut reverser une partie des droits d'entrée à son réseau de commercialisateurs.
	Coûts de sortie	0 %	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement. Le produit ne comporte pas de frais de sortie.

Coûts récurrents maximum	Frais de gestion	1,60 % HT soit 1,92 % TTC de l'actif net	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année sur l'actif net du fonds. Novaxia Investissement peut reverser une partie des frais de gestion à son réseau de commercialisateurs.
	Frais de constitution	Frais réels	L'incidence des coûts rattachés à la création, à la gestion administrative, au référencement du produit.
	Coûts de transaction sur le portefeuille	1,5% HT soit 1,8% TTC du prix d'acquisition	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons des investissements sous-jacents au produit. Aucune commission n'est appliquée en cas de cession d'un investissement sous-jacent au produit.
	Frais de gestion externe (frais de CAC, jetons de présence, dépositaire etc)	0,26 % HT soit 0,31 % TTC <sup>1</sup> de la valeur des actifs immobiliers	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements et les coûts.
	Frais indirects	1,6% HT soit 1,92% TTC de l'actif net <sup>2</sup>	L'incidence des coûts liés aux frais de gestion et de fonctionnement encourus au titre des participations détenues par Novaxia R dans des FIA et sociétés détenant les actifs sous-jacents.
Coûts prélevés sous certaines circonstances	Frais d'exploitation immobilière	Frais réels	L'incidence des coûts que nous prélevons au titre de la gestion du patrimoine immobilier.
	Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commission d'acquisition	Frais réels	L'incidence des frais liés aux transactions immobilières (notaires, honoraires de conseils, impôts et taxe des actes, maitres d'œuvre, architectes...)
	Commission d'intéressement et commission liée aux résultats	0%	L'incidence des commissions d'intéressement. Le produit ne comporte pas de commission d'intéressement ou de commission liée aux résultats

<sup>1</sup> Les frais de fonctionnement récurrents sont facturés au réel, le taux indiqué constitue une estimation des coûts engendrés.

<sup>2</sup> Le taux affiché est un taux maximum. Le taux effectivement supporté par Novaxia R sera indiqué dans le rapport annuel fourni par Novaxia Investissement.

Pour plus d'information sur les frais, veuillez-vous référer à la section « frais et commissions » du document d'information de NOVAXIA R.

#### 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 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](mailto: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 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.

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.