

Diversifier son épargne grâce à l'immobilier résidentiel et responsable

Communication à caractère promotionnel. L'unité de compte (UC) Novaxia R se souscrit au sein de contrats d'assurance-vie. Le sous-jacent à cette UC est la SC Novaxia R constituée sous forme d'une Société Civile à capital variable. La SC Novaxia R est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) au sens de la Directive AIFM. Elle ne fait pas appel public à l'épargne et ne fait pas l'objet d'un agrément par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Elle a toutefois fait l'objet d'une notification à l'AMF conformément aux dispositions de l'article L. 214-24-1 I du CMF dans le cadre de la notification de commercialisation de la Société et a été autorisée à la commercialisation par l'AMF le 17 février 2021.

Facteurs de risques

Seules les personnes physiques et morales ayant la qualité de client professionnel au sens de l'article L. 5333-16 du Code monétaire et financier sont autorisées à souscrire des parts de la société. Les parts A sont réservées aux investisseurs ayant la qualité de société et compagnies d'assurance et mutuelles souscrivant pour leur propre compte ou en présentation d'unités de compte au sens du 2^{ème} alinea de l'article L. 131-1 du Code des assurances, de contrats d'assurance sur la vie ou de capitalisation ouverts par leurs clients. La souscription des Parts I est réservée aux investisseurs ayant la qualité de client professionnel au sens de l'article L. 533-16 du Code monétaire et financier, et en particulier aux placements collectifs au sens de l'article L. 214-1 du Code monétaire et financier ou d'investisseurs institutionnels, dont les engagements sont règlementés, pour leur compte propre.

Risque de perte en capital

La Société n'offre aucune garantie de protection en capital, la Valeur Liquidative peut donc être inférieure au Prix de Souscription. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement et ce même s'il conserve ses Parts durant toute la durée de placement recommandée. Les investisseurs ne devront pas réaliser un investissement dans la Société s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences financières d'une telle perte.

Risque lié à la forme sociale de la Société

La Société est constituée sous la forme d'une société civile à capital variable. En conséquence, tout investisseur potentiel doit être conscient qu'en sa qualité d'Associé de la Société il peut être tenu, à l'égard des tiers, indéfiniment responsable des dettes sociales à proportion de sa part dans le capital social de la Société, conformément aux dispositions de l'article 1857 du Code civil.

Risques liés à la gestion discrétionnaire

La Société de Gestion va gérer de manière discrétionnaire la Société selon les conditions prévues dans les Statuts et dans le respect du présent Document d'Information et notamment de la stratégie d'investissement. En tout état de cause, la Société de Gestion devra agir conformément à l'intérêt social de la Société et à l'intérêt commun des Associés. Le mode de gestion discrétionnaire repose sur l'appréciation par la Société de Gestion des qualités d'investissements complexes, sur la sélection d'Actifs Immobiliers spécifiques et sur l'anticipation de l'évolution des marchés immobiliers. Toutefois, il existe un risque que cette appréciation soit démentie par la performance des investissements et que la Société ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou les Actifs Immobiliers les plus performants. La Valeur Liquidative de la Société pourrait en être affectée négativement. De même, la performance de la Société peut être inférieure à l'objectif de gestion.

Risques liés au marché immobilier et à la détention d'Actifs Immobiliers

Les investissements réalisés par la Société seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'Actifs Immobiliers,

et notamment à ceux liés à la possibilité de revente des Actifs Immobiliers et aux risques de dépréciation des Actifs Immobiliers : tous ces risques sont susceptibles de se traduire par une baisse de la Valeur Liquidative. La valeur des Actifs Immobiliers détenus par la Société est liée à l'évolution des marchés immobiliers, et notamment à l'évolution du marché locatif. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposées au risque lié à l'évolution de cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des Actifs Immobiliers détenus par la Société et par voie de conséquence sur sa Valeur Liquidative. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des Actifs Immobiliers détenus par la Société.

Risque de liquidité

L'attention des Investisseurs Autorisés est attirée sur le fait que leur investissement dans la Société n'est pas liquide. Ils reconnaissent que (i) la Société peut suspendre les demandes de rachat dans les conditions prévues à l'Article 5.4.2 et que (ii) les Cessions de Parts de la Société sont soumises aux conditions visées à l'article 5.5 des Statuts. Enfin, la Société est soumise à un risque de liquidité via son exposition majoritaire à des Actifs Immobiliers dont le délai de revente est dépendant de la situation des marchés immobiliers et dont les délais de rachat de parts, dans le cas des investissements dans des FIA, peut dépendre de la capacité de ces FIA à honorer un tel rachat.

Risques spécifiques liés aux opérations de transformation

La Société pourra également engager ou sera indirectement exposée à des opérations de transformation des Actifs Immobiliers qui seront susceptibles de l'exposer aux risques suivants : (i) risques liés à la construction en qualité de maître d'ouvrage ; (ii) risques de défaillance du promoteur, maître d'oeuvre, entreprises générales et le temps à compter de l'achèvement de la construction de l'immeuble et de sa location. La Société supportera en conséquence directement ou indirectement les risques locatifs normalement associés à de tels actifs.

Risques de taux

Un risque lié à l'évolution des taux d'intérêt peut être impliqué par certains investissements. Le risque de taux est le risque de dépréciation des instruments de taux (long et/ou court terme et fixe et/ou variable) découlant de la variation des taux d'intérêt. À titre d'exemple, le prix d'une obligation à taux fixe tend à baisser en cas de hausse des taux d'intérêt. La Société pourra être investie en instruments obligataires ou titres de créances : en cas de hausse des taux d'intérêt, la valeur des Actifs peut ainsi se voir diminuée. Par ailleurs, malgré une politique de couverture du risque de taux, la Société pourra demeurer exposée aux fluctuations des taux d'intérêt, à la hausse comme à la baisse. Ainsi, une hausse des taux d'intérêt, dans le cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert, entraînera une hausse des coûts de service de la dette et réduira ainsi les résultats de la Société.

Risque de contrepartie

Le risque de contrepartie est, pour les Actifs Immobiliers, le risque de défaillance des locataires conduisant à un défaut de paiement. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

Risque actions

Il s'agit du risque de dépréciation des actions auxquelles le portefeuille est exposé. Si les actions ou les parts de sociétés auxquelles la Société est exposée baissent, sa Valeur Liquidative peut baisser.

Risque de transition lié au changement climatique impliquant de nouvelles normes de construction

Le changement climatique pourrait entraîner pour la Société de nouvelles normes de construction qui pourraient se traduire par un surcoût des dépenses de travaux et impacter sa performance. Toutefois, les projets immobiliers portés par la Société sont valorisés par la stratégie d'investissement dès lors qu'ils disposent d'une certification environnementale, ceci permettant d'assurer un niveau de performance moyen proche des meilleurs standards actuels.

Risques liés à l'endettement et à l'effet de levier

La Société, directement ou indirectement par l'intermédiaire de la (ou des) société(s) qu'elle détient, pourra avoir recours à l'endettement pour le financement de ses investissements, dans les conditions indiquées ci-dessus. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette. Le recours à l'endettement permet à la Société de procéder à des investissements immobiliers pour des montants supérieurs à ceux de sa collecte et à accroître le rendement sur fonds propres. Par ailleurs, les fluctuations du marché du crédit peuvent également réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement.

Le recours à l'endettement expose la Société principalement au risque d'une évolution défavorable des taux d'intérêt en cas de souscription d'un emprunt à taux variable et aux risques liés à une augmentation générale des taux. En cas de vacance locative de l'un ou l'autre des Actifs Immobiliers détenus par la Société, elle pourrait également se retrouver dans l'incapacité de servir toute ou partie de sa dette à raison de la diminution de ses revenus locatifs.

L'effet de levier, s'il a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la Société, constitue également un risque que les pertes soient amplifiées par rapport à un investissement sans levier et peut ainsi entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la Société.

Risques liés à l'engagement sur des instruments financiers à terme

Le recours aux instruments financiers à terme permettra à la Société de couvrir partiellement ou totalement son exposition au risque de taux d'intérêt et de change, mais pourra également induire un risque de contrepartie en cas de défaillance de son cocontractant et ainsi entraîner un risque de baisse de la Valeur Liquidative de la Société plus significative et rapide que celle des Actifs sur lesquels la Société est investie. Par ailleurs, ces instruments financiers à terme sont évalués à leur valeur de marché trimestriellement à minima. Il se peut que la valeur de marché soit négative et affecte négativement la Valeur Liquidative.

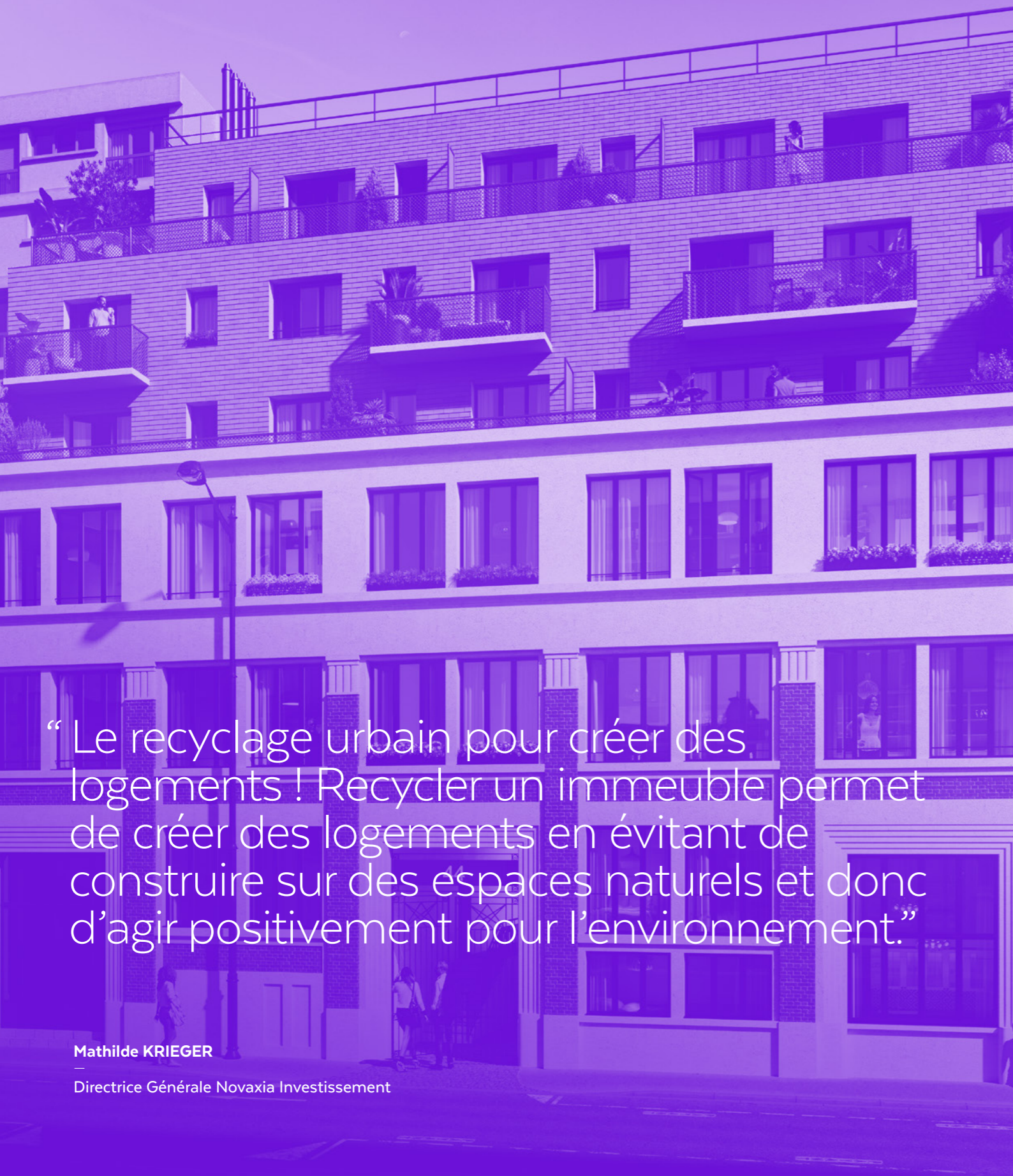
Risque de contentieux lié aux opérations d'occupation temporaire

La Société s'engage à développer l'occupation temporaire sur ses opérations immobilières en phase de vacance avant l'obtention du permis de construire au bénéfice de structures de l'économie sociale et solidaire. Par conséquent, la Société s'expose au risque qu'un occupant refuse de libérer les lieux à la fin de son bail, ce qui pourrait engendrer un retard de lancement des travaux et donc impacter directement la performance de la Société. Afin de se prémunir de telle situation, chaque opération d'occupation temporaire est juridiquement encadrée par une convention d'occupation temporaire.

Risque lié à la perte de biodiversité

Par son activité, la Société prend la mesure de l'érosion de la biodiversité qui s'accélère en créant une dégradation de la qualité de l'air, de la qualité de l'eau et une multiplication des espèces invasives, dégradant la qualité de l'hygiène des bâtiments. Pour les actifs en détention cela peut avoir des conséquences car la résolution de cette dégradation impliquerait des coûts additionnels de travaux et donc impacterait directement la performance rendement de la Société est difficilement quantifiable; néanmoins, la Société, par sa stratégie d'investissement, s'engage à avoir un impact positif sur la biodiversité grâce à son objectif de Zéro Artificialisation Nette des sols (ZAN) et en valorisant les actifs avec des aménagements faunistiques ou floristiques (tels que les toitures ou terrasses végétalisées).

Pour plus d'informations sur les risques et avertissements liés à l'investissement dans des parts de Novaxia R, vous pouvez vous référer à la Note d'Information disponible sur simple demande.



“Le recyclage urbain pour créer des logements ! Recycler un immeuble permet de créer des logements en évitant de construire sur des espaces naturels et donc d’agir positivement pour l’environnement.”

Mathilde KRIEGER

Directrice Générale Novaxia Investissement

Novaxia R, l’Unité de Compte d’immobilier responsable et résidentiel issu du recyclage urbain

Novaxia R participe à la création de logements

Pour répondre à la demande croissante de logements, il est urgent de recycler l’immobilier de bureaux hors d’usage ou vacant. Transformer l’existant permet de créer de la valeur potentielle pour les investisseurs et pour tous.

Novaxia R, premier fonds responsable labellisé ISR et Finansol

Nos engagements en faveur de la préservation de l’environnement et la solidarité ont été labellisés ISR, notamment en limitant la bétonisation des sols.

Le label Finansol permet de distinguer les produits d’épargne solidaire des autres produits d’épargne.

R comme... Résidentiel

Afin de répondre à la pénurie de logements, Novaxia Investissement a développé une stratégie d'investissement pionnière en recyclant des actifs obsolètes



Actifs tertiaires obsolètes

Novaxia R cible des actifs tertiaires avec un potentiel de transformation, selon l'analyse de la société de gestion.



Recyclage immobilier

Novaxia R fait réaliser les travaux.



Création de logements

Novaxia R transforme les bureaux pour créer des logements responsables et viser une plus-value à la cession.

Objectif de performance annualisée : 5 %

Novaxia R est le premier fonds à faire du recyclage immobilier un tremplin vers la performance.

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 tels que décrits dans l'Article 6 de la Note d'Information disponible sur simple demande) sur une durée de placement recommandée de 8 ans. Cet objectif de gestion n'est pas garanti.

R comme... Responsable

Novaxia R permet à chacun d'agir avec son épargne en faveur de la solidarité et du développement durable



Limitons notre impact environnemental :

Le recyclage d'immeubles obsolètes ou vacants est vertueux. Transformer un immeuble plutôt que le démolir et reconstruire, c'est agir positivement pour l'environnement en limitant son impact.

Luttons contre la bétonisation des espaces verts :

Le recyclage immobilier préserve l'environnement et réduit l'étalement urbain. C'est renouveler la ville sur elle-même pour empêcher la bétonisation des espaces verts.



Agissons contre la pénurie de logements :

Nous soutenons la construction de logements dans les zones tendues afin de répondre au manque de logements accentué par la crise sanitaire.

Participons à la cohésion sociale :

Aider les personnes en réinsertion professionnelle en les faisant travailler sur les chantiers via des clauses d'insertion dans les contrats de construction.

Soutenons les initiatives sociales et culturelles locales :

Nous proposons à des associations, des collectifs d'artistes et des entreprises de l'économie sociale et solidaire d'investir les lieux vacants avant le début des travaux. Par exemple accueillir des collectifs d'artistes, la Croix Rouge, le SAMU social.

Plus d'information sur la politique ESG ? Consultez le Code de Transparence disponible sur notre site internet : www.novaxia-invest.fr



Label
ISR



Finansol
Société à Impact Social

Labels audités chaque année pour contrôler les actions menées, mesurer les résultats obtenus sur la base d'indicateurs précis et identifier des axes d'amélioration.

Novaxia Investissement

Innovons pour développer
l'investissement dans le recyclage urbain
au bénéfice du plus grand nombre

2,4 Mds €⁽¹⁾

d'opérations immobilières
pilotees⁽²⁾

50

projets en cours⁽²⁾



Signataire des Principes
pour l'Investissement
Responsable (PRI)

Qui sommes-nous ?

Novaxia Investissement est une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 1er juillet 2014 sous le numéro GP-14000022. Filiale du Groupe Novaxia, Novaxia Investissement favorise l'épargne immobilière pour le recyclage urbain.

Notre ADN : oser l'inhabituel

Proposer des solutions d'investissement immobilier innovantes, axées sur le recyclage urbain et labellisées ISR.

Notre objectif :

Développer l'investissement dans le recyclage urbain au bénéfice du plus grand nombre. Société de gestion à mission, nous cherchons à améliorer les conditions de vie sur le long terme, à redynamiser les territoires tout en préservant l'environnement. L'atteinte de ces objectifs est mesurée par un comité de mission et auditée par un organisme tiers indépendant.

⁽¹⁾ Chiffre d'affaires TTC sur l'ensemble des opérations détenues par les fonds gérés

⁽²⁾ Donnée au 31/12/2020

PLANCHAT, Paris 20e

Avant



Après transformation d'un immeuble d'activité en 37 logements et surélévation sur 3 niveaux supplémentaires pour une superficie totale de 1900 m².



Le projet présenté ci-dessus est donné à titre d'exemple.
Il n'a pas été acquis par Novaxia R.

Caractéristiques principales



Forme Juridique

Société Civile à capital variable



Commercialisation

Disponible en assurance vie et plan d'épargne retraite

8 ans

Durée de placement recommandée

Commission non acquise au fonds

Maximum 1 % du prix de souscription pour les parts A

Commission acquise au fonds

Maximum 1 % du prix de souscription pour les parts A et I

Commission de gestion

1,6 % HT de l'actif net par an pour les parts A

0,8 % HT de l'actif net par an pour les parts I

Commission d'arbitrage

1,5 % HT du montant de l'acquisition de l'immeuble (hors droits et hors taxes) et 3 % HT du prix de cession net vendeur

Minimum de souscription

Parts A : 100 000 euros

Parts I : 1 million d'euros

Pour la souscription des unités de compte le montant minimum est fixé par l'assureur.

Frais

Frais de constitution : maximum 270 000 euros TTC

Frais d'exploitation immobilière : 5 % HT de l'actif net en moyenne sur les 3 prochaines années

Frais indirects : maximum 1,6 % HT de l'actif net

Profil de risque (SRRI)



Risque plus faible, rendement potentiel plus faible.

Risque plus élevé, rendement potentiel plus élevé.



Vos contacts Novaxia Investissement

Service Relations Partenaires

relations-partenaires@novaxia-invest.fr
01 84 25 86 87

Service Middle Office / souscriptions

middle-office@novaxia-invest.fr
01 84 25 28 18

