



Pionnier du recyclage urbain

 depuis 2014

Communication à caractère promotionnel. Le prospectus a été approuvé par l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente pour l'application des dispositions du règlement (UE) n°2017/1129, après avoir vérifié que les informations qu'il contient sont complètes, cohérentes et compréhensibles au sens de ce règlement. Cette approbation ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur l'émetteur et sur la qualité des titres financiers faisant l'objet du prospectus. Le prospectus porte le numéro n°22 - 168 et a été approuvé le 20/05/2022 et est valide jusqu'au 31/10/2022 par l'AMF en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129. Les investisseurs sont invités à lire le prospectus avant de prendre une décision d'investissement afin de pleinement comprendre les risques et avantages potentiels associés à la décision d'investir dans les valeurs mobilières. Les risques liés à cette opération figurent dans les sections "facteurs de risques" du prospectus et sont résumés dans le présent document, notamment un risque de perte en capital et un risque d'illiquidité. La durée minimum de placement recommandée est de 6 ans. Il appartient à chaque investisseur de vérifier l'intérêt de l'investissement au sein de Novaxia One. Des exemplaires du prospectus sont disponibles sans frais sur le site Internet de la Société www.novaxia-invest.fr ainsi que sur le site de l'AMF www.amf-france.org.

Facteurs de risques et avertissements

Risque lié à l'épidémie de Covid-19

L'épidémie de Covid-19 génère des conséquences majeures sur l'environnement économique mondial, avec notamment le ralentissement des opérations immobilières et le report de certains investissements, et potentiellement un changement dans les modes de vie et de consommation. Par ailleurs, la Société anticipe différents impacts :

- les investisseurs, préoccupés par la crise sanitaire et la crise économique qui en découle, pourraient considérer la souscription à l'Offre comme non prioritaire, entraînant un risque de faible collecte ;
- la montée des incertitudes entourant la situation sanitaire et économique pourrait entraîner des retards dans l'obtention de permis de construire, la conclusion des financements et la réalisation des chantiers et in fine impacter la rentabilité des investissements réalisés par la Société ;
- enfin, la situation économique pourrait avoir des conséquences significatives sur la valorisation des actifs et des titres financiers détenus par la Société.

Toutefois, avec la campagne de vaccination massive, les différents impacts notamment économiques semblent s'atténuer. La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau élevé.

Risque lié aux charges

Il est possible que la Société ait fait une estimation erronée de ses frais futurs, ce qui pourrait diminuer la rentabilité des projets et in fine de la performance de l'investisseur. Le tableau des scénarii figurant à la sous-section 4.1 du Résumé du Prospectus simule l'impact de ces frais sur la performance. La Société fournira une information aux Investisseurs sur les frais réellement engagés. La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau moyen.

Risques liés à l'emprunt

Compte tenu du montant des projets dans lesquels la Société souhaite investir et des frais et charges de fonctionnement de la Société tels qu'exposés dans le Prospectus, la Société pourrait recourir à l'emprunt (jusqu'à 85%). L'emprunt se fera aux taux et conditions de marché. Si la rentabilité ou les revenus générés par la Société n'étaient pas suffisants pour

permettre le remboursement des échéances dues des prêts en cours, la Société devrait notamment envisager un rééchelonnement de ses dettes ou la cession anticipée de certains de ses actifs qui pourraient avoir un impact négatif sur la Valeur Liquidative de la Société et la valeur de retrait pour l'Investisseur. Toutefois, le risque lié au défaut de remboursement des dettes est atténué en l'espèce dans la mesure où les tirages des financements souscrits, pour l'activité de promotion immobilière, sont pour la plupart conditionnés à la pré-commercialisation des actifs financés à hauteur de 40 à 50%. La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau moyen.

Risques d'illiquidité et de valorisation des actifs

La Société investira exclusivement dans des titres non cotés sur un marché d'instruments financiers dont les sous-jacents sont des Actifs Immobiliers qui sont par nature peu ou pas liquides. Par suite, il ne peut être exclu que la Société éprouve des difficultés à céder de telles participations au niveau de prix souhaité afin de respecter les objectifs de sortie et de stratégie d'investissement du portefeuille, ce qui pourrait avoir un impact négatif sur la Valeur Liquidative de la Société et la valeur de retrait pour l'Investisseur. Toutefois, afin de limiter ce risque, la Société anticipe les échéances de sortie notamment par le pilotage des cycles d'investissement et les délais de demandes de rachat. La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau moyen.

Risques liés à l'activité de la Société

Il existe des risques spécifiques liés aux secteurs d'activité et projets d'investissements de la Société notamment un risque administratif (non-obtention d'une autorisation administrative tel qu'un permis de construire), un risque technique lors de la réalisation des travaux, un risque d'abandon de projet mais aussi un risque commercial (difficulté dans la cession des actifs) ce qui pourrait avoir un impact négatif sur la Valeur Liquidative de la Société et la valeur de retrait pour l'Investisseur. Toutefois, la Société et son Gérant estiment que leur expertise et leur important réseau d'affaires devraient lui permettre d'identifier et de concrétiser des investissements opportuns et conformes à sa stratégie d'investissement. La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau moyen.

Risque de gouvernance lié aux pouvoirs du Gérant et de l'associé commandité

Du fait de la forme de la Société (SCA) et des statuts de cette dernière (i) la révocation du Gérant est difficile puisqu'il ne peut être révoqué que par le Tribunal de Commerce pour une cause légitime à la demande de tout associé ou de la Société elle-même ; (ii) les décisions de l'assemblée générale des commanditaires ne seront valides que sous réserve d'une approbation de NI Commandite, associé commandité. La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau moyen.

Risque de dépendance à l'égard du Groupe Novaxia

(i) Novaxia Investissement, société de gestion de la Société et actionnaire unique de l'associé commandité, est une Filiale à 100% de Novaxia, qui détient également 99,97% du capital de Novaxia Développement, et (ii) Novaxia Développement pourra rendre des prestations de services au profit de la Société. Du fait de ses liens structurels et contractuels avec la Société, si le Groupe Novaxia venait à rompre ces liens, cela pourrait avoir un impact négatif sur l'activité de la Société, ses résultats, et la Valeur Liquidative de la Société (sur laquelle repose la valeur de retrait pour l'Investisseur). Toutefois, la Société est gérée par Novaxia Investissement, une société de gestion de portefeuille réglementée soumise à l'obligation d'agir de manière autonome et indépendante. La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau moyen.

Risques liés à la variabilité du capital social

1) Les actionnaires ne bénéficient pas d'un droit préférentiel de souscription lors de l'émission d'actions nouvelles décidée par le Gérant en application de la clause statutaire de variabilité du capital social (c'est-à-dire en cas d'augmentation de capital entre le capital plancher fixé à trente-sept mille (37.000) euros et le capital autorisé fixé à un milliard (1.000.000.000) d'euros). Les Investisseurs ne disposent ainsi d'aucune garantie de non-dilution au capital, dans le cadre des augmentations du capital souscrit intervenant dans la limite du capital autorisé.

2) Chaque actionnaire d'une société à capital variable peut demander son retrait de la Société et le rachat consécutif de ses actions sous certaines conditions et modalités décrites à la sous-section 3.1 du Résumé.

3) L'actionnaire qui se retire de la Société restera tenu pendant cinq ans envers les actionnaires et envers les tiers, de toutes les obligations existantes au moment de son retrait dans la limite du montant de leur apports au capital social (article L.231-6 alinéa 3 du Code de Commerce), apprécié à la date de son remboursement. La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau moyen.

Risque d'une diversification réduite des projets dans le cas d'une faible collecte et d'un retrait massif des Investisseurs

La diversification des projets peut être réduite, dans la mesure où elle dépend du montant total des sommes souscrites par les Investisseurs et de l'octroi des prêts bancaires nécessaires pour compléter les fonds propres. Une sortie massive des anciens actionnaires de NIC 3, NIC 4 et NIC 5, en application de l'Avantage Particulier, respectivement le 31 décembre 2022, le 31 décembre 2023 et le 30 juin 2025, pourrait, en l'absence de collectes compensant ces retraits (i) entraîner une diminution de la taille de la Société et une diversification réduite des actifs, (ii) limiter l'accès à des actifs de plus grande taille et enfin (iii) réduire l'attractivité de la Société. La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau faible.

Risque lié à l'approche extra-financière de la Société

Malgré la politique de best-in-progress de la Société en matière de stratégie extra-financière, il se peut qu'elle n'atteigne pas l'objectif sur chaque actif immobilier, sans pour autant nuire à la stratégie d'amélioration de la performance ESG du portefeuille. Par exemple, il pourrait arriver qu'elle ne puisse pas développer l'occupation temporaire d'un actif temporairement vacant, malgré des actions mises en œuvre, pour des raisons de sécurité des personnes ou d'autorisations administratives. La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau faible.

Risque lié à l'approche extra-financière de la Société

Malgré la politique de « best-in-progress » de la Société en matière de stratégie extra-financière, il se peut qu'elle n'atteigne pas l'objectif sur chaque actif immobilier, sans pour autant nuire à la stratégie d'amélioration de la performance ESG du portefeuille. Par exemple, il pourrait arriver qu'elle ne puisse pas développer l'occupation temporaire d'un actif temporairement vacant, malgré des actions mises en œuvre, pour des raisons de sécurité des personnes ou d'autorisations administratives. La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau faible.

Risques liés à la perte de biodiversité

Par son activité, Novaxia One prend la mesure de l'érosion de la biodiversité qui s'accroît 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. Toutefois, la Société a vocation à revendre ses actifs postérieurement à la transformation et ne prévoit pas de les détenir sur le long terme. En outre, elle s'engage à avoir un impact positif sur la biodiversité grâce à son objectif de Zéro Artificialisation Nette des sols (ZAN), et à la valorisation des projets en intégrant des aménagements faunistiques ou floristiques (tels que les toitures ou terrasses végétalisées). La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau faible.

Risques liés 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 la performance de la Société. 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. La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau faible.

Risques liés aux opérations d'occupation temporaire

Novaxia One 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. La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau faible.

D'autres risques, considérés comme moins significatifs ou non encore actuellement identifiés par la Société, pourraient avoir le même effet négatif et les Investisseurs pourraient perdre tout ou partie de leur investissement.

[Pour plus d'informations sur les risques et avertissements liés à l'investissement dans des parts de Novaxia One, vous pouvez vous référer au prospectus disponible sur simple demande.](#)

Avec Novaxia One, investissez dans le recyclage urbain pour construire la ville de demain

Précurseur, Novaxia One permet d'investir dans le recyclage d'actifs obsolètes. Participez à la transformation de la ville, en visant une performance annuelle potentielle de 6 % sur la durée recommandée de 6 ans. Le produit présente un risque de perte en capital.

Novaxia One, engagé pour le recyclage urbain

Novaxia One est un fonds perpétuel de recyclage urbain éligible au report d'imposition.

Face à la pénurie de logements et la généralisation du télétravail, Novaxia One vous offre l'opportunité de participer à des projets immobiliers de recyclage d'actifs.

Reconvertir des bureaux obsolètes et leur offrir une nouvelle vie permet de capter une création de valeur potentielle.

Qu'est-ce que le recyclage urbain ?

C'est réutiliser des actifs obsolètes, bureaux ou friches industrielles, au cœur des villes pour les recycler et créer par exemple de nouveaux logements.

Avec Novaxia One, participer au recyclage urbain c'est simple, responsable et potentiellement rémunérateur.

Une stratégie socialement responsable

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

Une mutualisation du risque

Un portefeuille d'actifs existant et diversifié

202 M€
d'actifs immobiliers sous gestion*

28 projets
dont 9 sous promesse

Source :
Novaxia Investissement au 31.12.2021

RISQUES

Comme tout projet de développement immobilier, sa bonne réalisation dépend notamment de contraintes administratives, techniques et commerciales. Ainsi, le produit présente un risque de perte en capital.

Un investissement en toute liberté

Optez pour une souscription en direct ou en compte-titres.

Optimisez votre fiscalité grâce :

- au dispositif de report d'imposition 150-0 B ter du Code Général des Impôts pour les personnes morales ;
- PEA/PEA-PME pour les personnes physiques.

Retrouvez les informations sur la fiscalité en page 15, pour allier investissement immobilier responsable et report d'imposition.

Pilotez la durée de votre investissement.

Novaxia One est un fonds perpétuel de 99 ans. 6, 10, 20 ans ou plus, à vous de choisir ! Pour nous, la durée de placement recommandée est de 6 ans minimum.

RISQUES

Le traitement fiscal lié à la détention de parts de Novaxia One dépend de la situation individuelle de chaque client et est susceptible d'être modifié ultérieurement. Renseignez-vous auprès de votre conseiller fiscal.

L'investissement financier comporte des risques, notamment de perte en capital et risque d'illiquidité. Retrouvez les risques liés en pages 02 et 03.

*Il s'agit de la valorisation des actifs immobiliers détenus par le fonds, directement ou indirectement, à la date du 31.12.2021, et selon la quote-part de détention.

Participer vertueusement au développement du Grand Paris et des métropoles

Novaxia One soutient des projets immobiliers de recyclage urbain qui bénéficient au plus grand nombre. Notre stratégie d'investissement permet une création de valeur potentielle pour toutes les parties prenantes : valeur économique pour les investisseurs et utilité sociale pour les citoyens d'une ville durable.

Une opération de recyclage urbain c'est :

Savoir identifier des immeubles obsolètes à transformer pour créer de la valeur potentielle pour l'utilisateur et l'épargnant.



Quoi ?

Bureaux, entrepôts, friches industrielles... obsolètes

Pourquoi ?

La vacance et l'obsolescence des bureaux s'accroissent avec la crise et le développement rapide du télétravail qui remet en question l'usage des bureaux traditionnels.

Où ?

Le Grand Paris, les grandes villes françaises et européennes

Comment ?

Transformer les immeubles et optimiser leur usage.

Les recycler en logements, hôtels, résidences de services, espaces de co-working... Le tout en fonction des besoins des villes.

À qui ?

Après d'institutionnels (fonds immobiliers de rendement ex SCPI, assureurs, banques, bailleurs sociaux...) ou à des particuliers via des partenaires promoteurs.

Performance annuelle visée : 6 % sur la durée recommandée de 6 ans

Cet objectif de performance est net de frais de gestion et donné à titre indicatif. Il intègre les charges du fonds, et indirectement, les charges afférentes à un projet immobilier supportées par les Sociétés Projets. L'investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital et un risque lié aux charges.

L'investissement financier comporte des risques, notamment de perte en capital et risque d'illiquidité. Retrouvez les risques liés en pages 02 et 03.

Concilier investissement responsable et rentabilité

Le recyclage urbain par Novaxia One permet de répondre aux enjeux de la ville de demain : la pénurie de logements dans les métropoles, la lutte contre la bétonisation des espaces verts, l'obsolescence et la vacance de mètres carré exploitables en cœur de ville.

Le recyclage urbain au bénéfice du plus grand nombre

Les engagements d'investissement socialement responsable de Novaxia One pourraient générer :

- de la valeur **environnementale** : 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.
- de la valeur **sociale**, par la création de logements sociaux ou intermédiaires et par l'insertion professionnelle. Novaxia One favorise l'intégration de clauses d'insertion dans les contrats avec ses prestataires.
- de la valeur **solidaire**, par la mise en place de projets d'occupation temporaire dans nos actifs, développés par des associations et entreprises de l'économie sociale et solidaire (ESS).

L'occupation temporaire c'est quoi ?

Lors de la phase de vacance de l'actif, entre l'acquisition et le début des travaux, la surface est inexploitée, dévalorisée. En développant l'occupation temporaire des actifs, le fonds permet de redonner vie à ces lieux idéalement situés. Ainsi c'est la possibilité d'offrir temporairement des espaces de choix aux acteurs de l'économie sociale et solidaire.

Et concrètement ?

Sur les 26* projets de recyclage urbain considérés au 31.12.2021



Bilan ZAN**

27 524 m² de pleine terre générée en milieu urbain



3 838 logements

dont 632 logements sociaux



3 300 heures

d'insertion professionnelle



4 associations

en occupation temporaire pour 3 lieux mis à disposition



x 1,7 m²

1 m² obsolète permet de créer 1,7 m² utile

*Au périmètre financier sont ôtées 3 cliniques incluses dans le portefeuille de 6 cliniques ayant vocation à être vendues sans projet immobilier, et est conservée l'opération de Bagneux livrée et vendue en 2021

**ZAN : Zéro Artificialisation Nette des sols

Source : Novaxia Investissement

Notre méthode pour atteindre nos engagements :

1. Identification des opportunités de création de valeur environnementale, sociale et de gouvernance (ESG) dans le processus de due diligence en phase de pré-acquisition validé en comité d'investissement.
2. Évaluation ESG systématique des actifs acquis et définition des objectifs et engagements afin d'améliorer ses performances.
3. Reporting annuel extra-financier détaillant les évaluations ESG du portefeuille et par actif, ainsi que les actions, les résultats et les perspectives visant à concilier sens et rentabilité.

Vous voulez plus d'infos sur la politique ESG ? Consultez le Code de Transparence et la Note Méthodologique disponibles sur le site internet www.novaxia-invest.fr

L'investissement financier comporte des risques, notamment de perte en capital et risque d'illiquidité. Retrouvez les risques liés en pages 02 et 03.

PROJET À CLICHY

Transformation d'entrepôts et de bureaux
obsolètes en un immeuble d'habitation

Surface totale : 25 098 m²
Logements créés : 306
Certifications / labels visés :
NF HABITAT HQE

Date de livraison prévisionnelle :
3^{ème} trimestre 2023

Avec Novaxia One, bénéficiez d'un portefeuille d'actifs diversifié pour mutualiser le risque

202 M€ **28** projets
d'actifs immobiliers sous gestion* dont 9 sous promesse

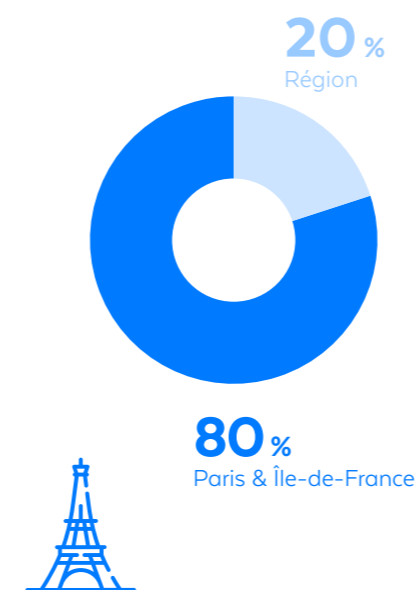
RISQUES

Comme tout projet de développement immobilier, sa bonne réalisation dépend notamment de contraintes administratives, techniques et commerciales. Ainsi, le produit présente un risque de perte en capital.

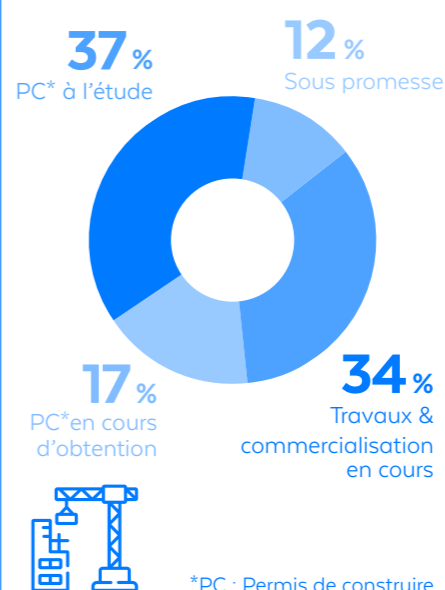
Source : Novaxia Investissement au 31.12.2021

*Il s'agit de la valorisation des actifs immobiliers détenus par le fonds, directement ou indirectement, à la date du 31.12.2021, et selon la quote-part de détention

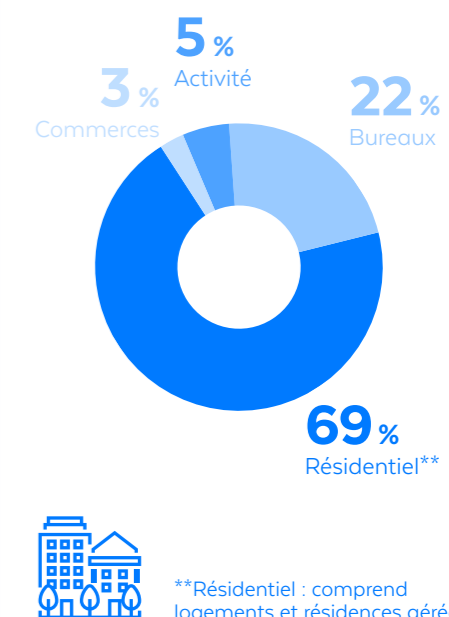
Localisation des actifs
(en % des fonds propres investis)



Avancement des projets
(en % des fonds propres investis)



Typologie d'actifs
(en % des fonds propres investis)



Source : Novaxia Investissement au 31.12.2021

L'investissement financier comporte des risques, notamment de perte en capital et risque d'illiquidité. Retrouvez les risques liés en pages 02 et 03.

CŒUR DE PARIS

Transformation d'un hôpital historique en un établissement mixte avec un pôle santé, un pôle solidaire et une offre de commerces et restauration.

Surface totale : 9 760 m²

Date de livraison prévisionnelle :
2^{ème} trimestre 2027

**Des actifs emblématiques,
présents dans Novaxia One**

Novaxia One pourra participer aux appels à projets urbains innovants organisés par les métropoles, comme par exemple Réinventer Paris. Notre objectif sera alors de valoriser le savoir-faire de Novaxia Investissement et son expertise en matière de recyclage urbain.

PROJET À BORDEAUX

Transformation d'entrepôts et de bureaux obsolètes en un immeuble de logements, bureaux et commerces

Surface totale : 5 110 m²

Logements créés : 21

Certifications / labels visés :

Tertiaire : BREAM (Good)

Logements : RT2012

Date de livraison prévisionnelle :

4^{ème} trimestre 2022

Allier investissement immobilier responsable et report d'imposition

Comment bénéficier du report d'imposition ?

En réinvestissant dans Novaxia One le produit de la cession de titres grevés d'une plus-value en report dans le cadre d'une opération d'apport/cession sous conditions*.

Pour plus d'informations, renseignez-vous auprès de votre conseiller fiscal.

Comme tout investissement, il comporte un risque de perte en capital. Le traitement fiscal lié à la détention de parts de Novaxia One dépend de la situation individuelle de chaque client et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

**L'investisseur doit notamment investir le produit de la cession dans un délai de deux ans à compter de la date de cession, à hauteur d'au moins 60 % du montant de ce produit pour les cessions réalisées à compter du 1^{er} janvier 2020, pour une durée minimum de 12 mois.*

D'autres solutions pour investir ?

Novaxia One est disponible en direct, en compte-titres ou au travers de votre PEA ou PEA-PME.

Votre investissement est exclu de l'assiette de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) sous conditions*.

La fiscalité du PEA est avantageuse : il suffit de détenir les titres pendant au moins cinq ans à compter de l'ouverture du PEA pour bénéficier de l'exonération des plus-values potentielles.

**L'investissement dans Novaxia One est exclu de l'assiette de l'IFI si l'investisseur détient moins de 10 % du capital et des droits de vote.*

L'investissement financier comporte des risques, notamment de perte en capital et risque d'illiquidité. Retrouvez les risques liés en pages 02 et 03.

Novaxia Investissement

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

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

En osant l'inhabituel, Novaxia Investissement gère des fonds et des projets immobiliers innovants pour le compte de clients investisseurs, via un réseau de partenaires. La mission de Novaxia Investissement est de développer et rendre accessible l'investissement dans le recyclage urbain.

Novaxia Investissement vise à concilier investissement responsable et rentabilité au service de ses clients investisseurs. Novaxia Investissement aide les Femmes et les Hommes à améliorer leurs conditions de bien-être et développe les territoires tout en préservant l'environnement.

860 M€

Encours sous gestion⁽¹⁾

77

Projets en cours⁽²⁾



Signataire des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI)



Nos réalisations

- 2014** — Création de la gamme Novaxia Immo Club, le premier fonds immobilier éligible au PEA (source : Novaxia Investissement)
- 2019** — Lancement de Novaxia Neo, la SCPI innovante, réversible, responsable, accessible
- 2021** — Lancement de Novaxia One, nouveau fonds issu de la gamme Novaxia Immo Club, l'offre iconique de Novaxia Investissement

Commercialisation du fonds Novaxia R : disponible en assurance vie et PER



Une expertise récompensée*

- 2021**
 - Prix «Capital Investissement Immobilier» par le Palmarès des Fournisseurs Gestion de Fortune
 - Prix des CGP dans la catégorie « Capital Investissement » des Pyramides Gestion de Patrimoine
 - Prix « Société de gestion - fonds le plus innovant » (avec Novaxia R) par le SIATI
 - Prix de la rédaction Top d'or SCPI par Toutsurmesfinances (Novaxia Neo)
- 2022**
 - « Meilleure société civile », vote des CGP pour Novaxia R (Victoires de la Pierre Papier, Gestion de Fortune)
 - Prix de la rédaction « Société Civile Immobilière » pour Novaxia R (Pyramides de la Gestion de Patrimoine, Investissement Conseils)
 - Prix des CGP « Capital Investissement Immobilier » pour Novaxia Investissement (Pyramides de la Gestion de Patrimoine, Investissement Conseils)

**Ces récompenses ne préjugent pas de la réussite future des projets et donc, de la performance pour l'investisseur. Le commissionnement des conseillers ne fait pas partie des critères de choix et n'impacte pas les résultats.*

L'investissement financier comporte des risques, notamment de perte en capital et risque d'illiquidité. Retrouvez les risques liés en pages 02 et 03.

(1) Donnée Novaxia Investissement, mars 2022

(2) Donnée au 31.12.2021

Profil de risque (SRRI)



Risque plus faible

Rendement potentiel plus faible

Risque plus élevé

Rendement potentiel plus élevé

Caractéristiques de Novaxia One

Chiffres au 31.12.2021



Forme Juridique

SCA à capital variable

6 ans

Durée d'investissement recommandée

6,3 %

Performance* 2021

202 M€

d'actifs immobiliers sous gestion**

40,07 M€

Collecte nette
(Collecte brute : 40,09 M€)

1,12 €

Prix de souscription

5 040 €

Minimum de souscription



Retraits

Deux possibilités de retrait par an dans la limite de 10 % du Nombre Total d'Actions. Jusqu'à 5 ans, une pénalité de retrait de 5 % s'applique.



Commission de surperformance

20 % de la plus-value est versée à Novaxia Investissement au-delà de 6 % de performance annualisée.



Éligible au 150-0 B ter pour les personnes morales.
Disponible au nominatif pur, en compte-titres ou via votre PEA/PEA-PME pour les personnes physiques.

Avertissement

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. 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 élevée de perte.

Les frais

Catégorie agrégée des frais

Le Taux de Frais Annuel Moyen ("TFAM") gestionnaire et distributeur supporté par le souscripteur est égal au ratio, calculé en moyenne annuelle, entre (i) le total des frais et commissions prélevés au titre d'une durée d'investissement de 6 années et (ii) le montant maximal des souscriptions initiales totales. Le tableau ci-après présente les valeurs maximales que peuvent atteindre les décompositions, entre gestionnaire et distributeur, de ce TFAM

	Taux maximaux de frais annuels moyens (TFAM maximum)	
	TFAM gestionnaire et distributeur maximum	dont TFAM distributeur maximum
Droits d'entrée et de sortie	0,833 % TTC	0,833 % TTC
Frais récurrents de gestion et de fonctionnement	3,788 % TTC ¹	1,44 % TTC
Frais de constitution ³	0,059 % TTC ²	0 %
Frais de fonctionnement non récurrents liés à l'acquisition, au suivi et la cession des participations (commission d'acquisition)	0,167 % TTC	Néant
Frais de gestion indirects	Néant	Néant
TOTAL TTC	4,848 % TTC = Valeur du TFAM gestionnaire et distributeur maximal	2,273 % TTC = Valeur du TFAM distributeur maximal

- 0,188 % de ces frais ne sont pas destinés au gestionnaire ou aux distributeurs mais à d'autres fournisseurs
- Ces frais sont fixes et ne dépendent pas de l'actif net de la société
- Ces frais ne sont pas destinés au gestionnaire ou aux distributeurs mais à d'autres fournisseurs

Description des principales règles de partage de la plus-value

("CARRIED INTEREST")

	Abréviation ou formule de calcul	Valeur
1. Pourcentage des produits et plus-values nets de charges de la Société attribué aux titres de capital dotés de droits différenciés dès lors que le nominal des titres de capital ordinaires aura été remboursé à l'Investisseur	(PVD)	20 % HT soit 24 % TTC
2. Pourcentage minimal du montant des souscriptions initiales totales que les titulaires de titres de capital dotés de droits différenciés doivent souscrire pour bénéficier du pourcentage (PVD)	(SM)	Néant
3. Pourcentage de rentabilité de la Société qui doit être atteint pour que les titulaires de titres de capital dotés de droits différenciés puissent bénéficier du pourcentage (PVD)	(RM)	106 %

Novaxia Investissement bénéficie d'une commission de surperformance de 20 % HT (soit 24 % TTC) au-delà de 6 % de performance annualisée.

Scénarios des performances

	Investissement de 10 000 €		
	1 an	3 ans	6 ans - Période de détention recommandée
Scénario de tension Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 016,24 €	6 292,80 €	4 835,88 €
Rendement annuel moyen	-19,84 %	-14,31 %	-11,40 %
Scénario défavorable : Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	8 972,29 €	8 823,52 €	9 510,54 €
Rendement annuel moyen	-10,28 %	-4,09 %	-0,83 %
Scénario intermédiaire : Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	9 306,84 €	9 847,76 €	11 847,86 €
Rendement annuel moyen	-6,93 %	-0,51 %	2,87 %
Scénario favorable : Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	9 590,22 €	10 775,00 €	14 185,19 €
Rendement annuel moyen	-4,10 %	2,52 %	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 €. 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.

L'investissement financier comporte des risques, notamment de perte en capital et risque d'illiquidité. Retrouvez les risques liés en pages 02 et 03.

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. **Il s'agit de la valorisation des actifs immobiliers détenus par le fonds, directement ou indirectement, à la date du 31.12.2021, et selon la quote-part de détention.

Comment souscrire ?

Pour souscrire à Novaxia One, nous vous conseillons de vous rapprocher de votre conseiller en investissement financier qui vérifiera l'adéquation de cet investissement avec votre patrimoine et profil d'investisseur.

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



Mise à disposition gratuite du prospectus

Sur le site internet de l'AMF
www.amf-france.org

Sur le site internet de la société
de gestion (www.novaxia-invest.fr)

Au siège social de la société
(1-3 rue des Italiens - 75009 PARIS)

Novaxia
investissement

NOVAXIA ONE

Société en Commandite par actions à Capital Variable dont le siège social est situé au 1/3 rue des Italiens - 75009 Paris - RCS PARIS 879 646 891.
Les statuts, le prospectus, le DIC PRIIPS sont disponibles gratuitement et sur simple demande auprès de la Société de Gestion ou ses distributeurs habilités et sur le site internet www.novaxia-invest.fr.

NOVAXIA INVESTISSEMENT

Société par Actions Simplifiée au capital social de 1 700 000 € RCS Paris 802 346 551 - Société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n°GP-14000022 en date du 08/07/2014.

Nous contacter

contact@novaxia-invest.fr
www.novaxia-invest.fr
01 85 08 23 00