

NOVAXIA One : de l'immobilier de transformation dans votre PEA



Ce produit est commercialisé en situation de "conseil en investissement" et nécessite au préalable une vérification des connaissances et compétences des instruments financiers. Il doit correspondre aux objectifs de placement ainsi qu'à la durée et au niveau de risque souhaités

Novaxia Investissement, une société de gestion spécialisée dans le renouvellement urbain par la transformation immobilière

Les bénéfices de la transformation immobilière

Participer à la création de projets responsables et respectueux de l'environnement

- Pénurie de logement dans les métropoles
- Lutte contre l'artificialisation nette des sols
- L'obsolescence et la vacances de mètres carré exploitables en cœur de ville

Capter le potentiel de création de valeur

- Mutualisation du risque grâce à une diversification des investissements immobiliers
- Accès à des actifs « emblématiques » ayant un temps de développement long
- Le label ISR garant de l'intégration des enjeux sociaux et environnementaux
- Une cible de performance annuelle de 6%*

Phase 1

Acquisition et conception du projet

- Acquisition de l'immeuble frais et droits inclus
- Préparation et obtention du PC en concertation avec les élus

Phase 2

Transformation

- Développer un projet immobilier sur-mesure à un actif en le transformant en logement aux dernières normes

Phase 3

Revalorisation

Capter la plus-value potentielle liée à la démarche de transformation

Répondre à la pénurie de logements dans les zones tendues

Soutenir la réinsertion par le travail via l'embauche sur les chantiers

Accueil dans les locaux vacants d'associations, collectifs d'artistes, entreprises de l'ESS*, des collectifs d'artistes

*Economie Sociale et Solidaire

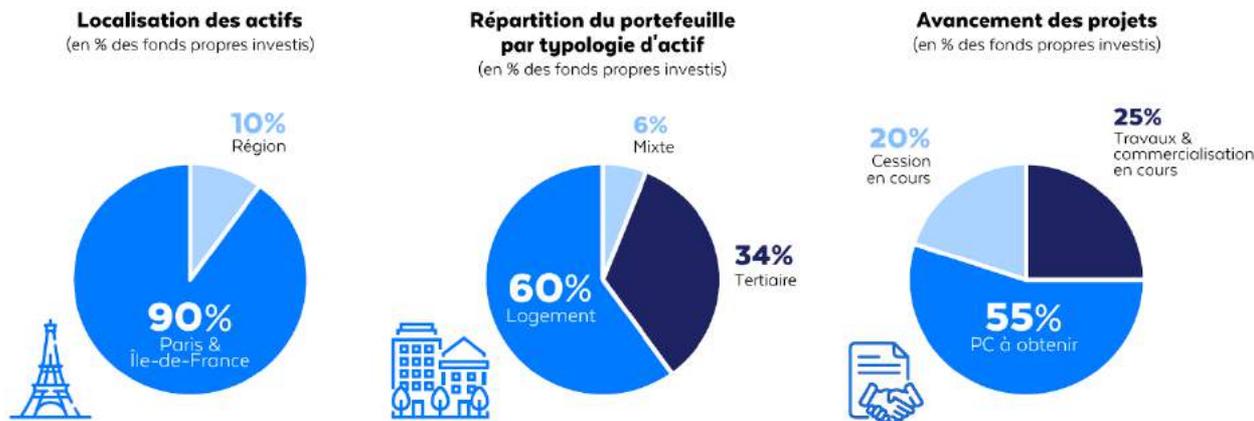
* Cet objectif de performance est net de frais de gestion et donné à titre indicatif. Il intègre les charges du fonds, et indirectement, les charges afférentes à un projet immobilier supportées par les sociétés projets.

L'investissement comporte des risques, notamment un **risque de perte en capital** et un **risque lié aux charges**.

De l'immobilier dans votre PEA : une alternative à un placement direct en actions

Illustration avec Novaxia One

- **Un fonds pionnier** : véhicule d'investissement immobilier éligible au PEA et au PEA-PME
 - issu de la fusion de 3 millésimes antérieurs (gamme Novaxia Immo Club)
 - 145 M€ d'actifs immobiliers sous gestion et 12 projets au 31.12.2020



Source : Novaxia Investissement, 11/2020

- Des **enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG)** pris en considération de manière significative.
→ des indicateurs d'impact présentés en détails dans le « code de transparence » et la « note méthodologique » de la stratégie ESG de Novaxia One disponible sur www.novaxio-invest.fr
- Le **label ISR** (Investissement Socialement Responsable) obtenu le 27 janvier 2021 par l'organisme Afnor Certification, vise à formaliser la stratégie et garantir une transparence et une qualité de la gestion ISR pour les investisseurs.

L'immobilier : une alternative à un placement direct en actions

Illustration avec Novaxia One

- **Hors IFI sous condition de ne pas détenir plus du 10% du capital et des droits de vote**
- **Non soumis à la volatilité des marchés financiers en contrepartie des risques liés à l'immobilier (illiquidité, perte en capital)**
- **Un objectif de 6% annuel net de frais pour l'investisseur (non garanti)**

- **Nous attirons votre attention sur le fait que cet instrument financier n'est pas simple et peut être difficile à comprendre**
- Une durée de conseillée de 6 ans minimum ;
→ pour mémoire, afin de bénéficier de la fiscalité avantageuse du PEA/PEA-PME, l'investisseur est tenu de conserver ses actions pendant au 5 ans à compter de l'ouverture de son plan
- Un montant minimum de souscription : 4 998 € + prix d'émission par action : 1,05 €
- Une possibilité de rachat :
 - Un prix de retrait à 100% de la valeur liquidative dès le 1^{er} jour de la 6^{ème} année de détention
 - Un prix de retrait à 95% de la dernière valeur liquidative les cinq premières années

Les demandes de retrait sont satisfaites jusqu'à 10% du nombre total d'actions. Elles sont financées à 100% par des liquidités du fonds et éventuellement au-delà grâce aux souscriptions et/ou revenus provenant des projets.

L'immobilier : une alternative à un placement direct en actions

Illustration avec Novaxia One

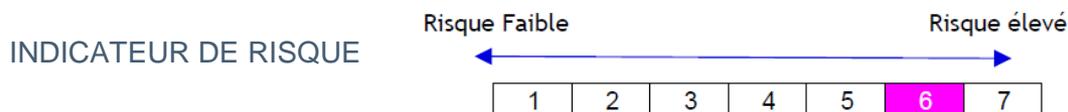
■ Frais du fonds

- Droits d'entrée : 5% HT inclus dans le prix de souscription (exonérés de TVA dont 4,5% HT rétrocédés à la BRED)
- Frais de gestion : 3,6% TTC de l'actif net (dont 0,5% TTC rétrocédé à la BRED)
- Commissions d'acquisition : 0,25% TTC du montant de l'acquisition de l'immeuble (hors droits et taxes)
- Commissions de surperformance : 20% de la plus-value au-delà de 6% de performance
- Pénalités de sortie : 5% TTC puis 0% après la 6^e année de détention à la dernière valeur liquidative précédant la date de remboursement
- Droits de garde annuels : néant

L'immobilier : une alternative à un placement direct en actions

Illustration avec Novaxia One

AVANTAGES	INCONVENIENTS
Non soumis à la volatilité des marchés financiers	Risque de liquidité et de valorisation des actifs : la société investira exclusivement dans des titres non cotés sur un marché d'instruments financiers, peu ou pas liquides
Investissement dans des actifs immobiliers à forte valeur	Risque de perte en capital : ce produit ne prévoit pas de protection contre les aléas de marché immobilier ni de garantie en capital



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 6 ans. Il est difficile de sortir de ce produit avant l'échéance.

Les éléments ci-dessus sont donnés à titre indicatif. Pour plus d'informations sur les facteurs de risques, nous vous invitons à vous reporter au prospectus visé par l'AMF en date du 1er mars 2021, disponible sur www.amf-france.org.