



Et votre PEA s'ouvre à l'immobilier

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 21-050 et a été approuvé le 01/03/2021 et est valide jusqu'au 30/09/2021 et est complété par un supplément au prospectus approuvé le 10 mai 2021 par l'AMF en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129. Le supplément au prospectus porte le numéro d'approbation : 21-143. Ces approbations ne doivent pas être considérées comme un avis favorable sur l'émetteur et sur la qualité des titres financiers offerts tels qu'ils sont présentés dans le prospectus et le supplément. Les investisseurs sont invités à lire le prospectus et le supplément au 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 présent prospectus et du supplément au 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).

Avec Novaxia One, votre PEA investit dans le renouvellement urbain pour construire la ville de demain

Précurseur, Novaxia One permet d'ouvrir le PEA à l'immobilier dès 5000 €. Vous investissez dans la transformation d'actifs obsolètes ou inutilisés en logement au bénéfice des habitants et de la ville, tout en visant une performance annuelle potentielle de 6 %. La performance et le capital ne sont pas garantis.

Fonds pionnier de l'immobilier dans le PEA depuis 2014

Issu de la gamme Novaxia Immo Club, Novaxia One est pionnier de l'investissement immobilier éligible au PEA et au PEA PME.

Novaxia One, engagé pour le renouvellement urbain

Un fonds précurseur qui vous offre des opportunités pour participer à des projets immobiliers de transformation et capter la création de valeur potentielle. Face à la pénurie de logements, la généralisation du télétravail pourrait inciter à reconvertir des bureaux obsolètes et ainsi offrir de nouvelles opportunités, selon l'analyse de la société de gestion.

Qu'est-ce que le renouvellement urbain ?

Le renouvellement urbain c'est reconstruire la ville sur elle-même et réutiliser ses actifs obsolètes. Au lieu de démolir ou d'étendre la ville, il s'agit de capitaliser intelligemment sur l'existant.

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

Une stratégie socialement responsable

Un fonds qui privilégie la transformation des actifs plutôt que la démolition par exemple en transformant d'anciens immeubles de bureaux ou des friches industrielles en logements. Cela permet de lutter contre l'artificialisation nette des sols pour préserver l'environnement.

Un investissement en toute liberté

Optez pour l'enveloppe fiscale qui vous convient le mieux : PEA, PEA-PME, compte-titres ou en direct

Diversifiez votre épargne avec un placement à moyen terme pour les personnes morales. Novaxia One est également éligible au dispositif de remploi de cession (150 O-b-ter du code général des impôts)

Pilotez la durée de votre investissement : 6, 10, 20 ans ou plus. Pour nous, la durée optimale est de 6 ans minimum.

Risques

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

Un portefeuille d'actifs existant et diversifié

au 31.12.2020

145 M€

d'actifs immobiliers sous gestion

13 projets

dont 3 sous promesse

90%

situés en Île-de-France

68%

de projets résidentiels

Source : reporting 2ème semestre 2020

Risques

Comme tout projet de développement immobilier, sa bonne réalisation dépend notamment de contraintes administratives, techniques et commerciales. Ainsi, le capital et la performance ne sont pas garantis.

Participer vertueusement au développement du Grand Paris et des métropoles

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



Acquisition

- Immobilier hors d'usage
- Bureaux, locaux d'activités,
- Entrepôts obsolètes, friches industrielles

Appels à projets

Participez aux appels à projets urbains innovants, organisés par les métropoles, comme par exemple Réinventer Paris.

Où ?

Le Grand Paris, les grandes villes françaises et européennes en cas d'opportunité. Le choix de la localisation dépend aussi de la proximité immédiate des transports en commun ou des mobilités douces.



Transformation

- Transformer les immeubles et optimiser leur usage
- Identifier la nature, les coûts et le calendrier de transformation dès l'acquisition
- Rénover et réhabiliter des bureaux
- Transformer en logements, hôtels, résidences de services, espaces de co-working... le tout en fonction des besoins des villes.

Une réflexion en étroite relation avec les pouvoirs publics.

Une opération de transformation c'est :

1. Détecter le potentiel du lieu et de la transformation de l'immeuble
2. Créer de la valeur potentielle pour l'utilisateur de l'immeuble et pour l'épargnant



Sortie des opérations

• Vente

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

• Location/exploitation

Recherche d'un locataire ou d'un exploitant pour l'immobilier géré, par exemple les résidences seniors ou étudiantes



Performance annuelle visée : 6%

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.

Concilier sens et rentabilité

Novaxia One investit dans des opérations de renouvellement urbain permettant de répondre aux enjeux de la ville de demain : la pénurie de logements dans les métropoles, la lutte contre l'artificialisation nette des sols, l'obsolescence et la vacance de mètres carré exploitables en cœur de ville.

Appels à projets

Participez aux appels à projets urbains innovants, organisés par les métropoles, comme par exemple Réinventer Paris.

Où ?

Le Grand Paris, les grandes villes françaises et européennes en cas d'opportunité. Le choix de la localisation dépend aussi de la proximité immédiate des transports en commun ou des mobilités douces.

Plus d'information sur la politique ESG ?

Consultez le Code de Transparence disponible sur notre site internet : www.novaxia-invest.fr.

Pour répondre à ces enjeux, Novaxia One s'engage à :

Accélérer l'offre de logements grâce à la transformation de bureaux en logements

Développer l'urbanisme transitoire par les occupations temporaires de bâtiments vacants

Nos outils pour y arriver :

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.

Des transformations qui créent de la valeur pour tous

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

- De la valeur **environnementale**, grâce à la dépollution des terrains et à la modernisation d'actifs obsolètes en participant à un objectif de zéro artificialisation nette des sols.

- De la valeur **sociale**, par la création de logements sociaux ou intermédiaires et par l'insertion professionnelle. Novaxia One généralise l'intégration de clauses d'insertion dans les contrats avec ses prestataires.

- De la valeur **solidaire**, grâce à l'exploitation des espaces vacants par des associations et entreprises de l'économie sociale et solidaire.

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.

C'est ainsi la possibilité d'offrir temporairement des espaces de choix aux acteurs de l'économie sociale et solidaire.

Développer l'investissement dans le renouvellement urbain au bénéfice du plus grand nombre : l'enjeu majeur de l'immobilier d'aujourd'hui

“ Transformer d'anciens immeubles de bureaux ou des friches industrielles en logements permet de lutter contre l'artificialisation nette des sols pour préserver l'environnement. ”

Vincent AUREZ
Président du Conseil de Surveillance

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 :
22 380 m²



PROJET À BORDEAUX

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

Surface totale : 5 050 m² **Logements créés :** 21

Certifications / labels visés :

Tertiaire : BEEAM (Good)
Logements : RT2012

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 renouvellement urbain.

PROJET À CLICHY

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

Surface totale : 25 000 m² **Logements créés :** 306

Certifications / labels visés :
NF HABITAT HQE

Novaxia One et votre fiscalité

Vous êtes un particulier

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

Vous pouvez investir en direct ou au travers de votre PEA, PEA-PME et compte-titre.

Pourquoi investir dans votre PEA ? 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. 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. Renseignez-vous auprès de votre conseiller fiscal.

*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.

Vous êtes une personne morale

Vous pouvez diversifier votre trésorerie avec un placement à moyen terme sur Novaxia One. Vous pouvez investir en direct ou au travers de votre compte-titre.

L'investissement dans Novaxia One est éligible au remploi de cession (150-0 B ter du Code Général des Impôts).

Comment bénéficier du report d'imposition pour remploi de cession ? En réinvestissant 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 : 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.

Novaxia Investissement

Des solutions d'investissement innovantes qui font de chacun un acteur de la transformation urbaine

Qui sommes-nous?

Créée en 2014, Novaxia Investissement est une Société de gestion de portefeuille spécialisée dans l'épargne immobilière pour le renouvellement urbain. Agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n°GP 14000022 en date du 08/07/2014, Novaxia Investissement est une filiale du Groupe Novaxia

Notre objectif

Développer l'investissement dans le renouvellement urbain au bénéfice du plus grand nombre

Société à mission, nous cherchons à améliorer sur le long terme les conditions de vie, 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.

Notre ADN : oser

Pionnier du capital développement immobilier, Novaxia Investissement est un acteur majeur du renouvellement urbain grâce à une approche originale de l'épargne.

2,4 Mds €

d'opérations immobilières pilotées

35

experts de l'immobilier et de la finance



Nos réalisations

2014 —Création de la gamme Novaxia Immo Club, le premier fonds immobilier éligible au PEA (source : Novaxia Investissement)

2019 —Lancement de NEO, la SCPI moderne, accessible, simple, innovante

2021 —Lancement de Novaxia One de la gamme Novaxia Immo Club, l'offre iconique de Novaxia Investissement



Une expertise récompensée*

2016 et 2017 —Prix de la Rédaction des Pyramides de la Gestion de Patrimoine

2018 —N°1 des gestionnaires en investissement direct attribué par le Palmarès des Fournisseurs Gestion de Fortune

2019 —Prix de la meilleure stratégie de levée de fonds par le Sommet Infrastructures, Aménagement du Territoire et Immobilier (SIATI)

2020 —Lauréat dans la catégorie Capital-Investissement Immobilier par le Palmarès des Fournisseurs Gestion de Fortune

*Ces récompenses ne préjugent pas de la réussite future des projets et donc, de la performance pour l'investisseur

Caractéristiques de One



Forme Juridique
SCA à capital variable

39,9 M€

Objectif de collecte

6 ANS

Durée d'investissement recommandée

1,05 €

Prix de souscription

145 M€

d'actifs immobiliers sous gestion

5K €

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 PEA/PEA-PME et 150-0 B ter

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	3,803 % TTC ¹	1,2 % TTC
Frais de constitution ³	0,062 % TTC ²	0 %
Frais de fonctionnement non récurrents liés à l'acquisition, au suivi et la cession des participations (commission d'acquisition)	0,167 %	Néant
Frais de gestion indirects	Néant	Néant ⁽⁰⁾
TOTAL TTC	4,864 % = Valeur du TFAM gestionnaire et distributeur maximal	2,033 % - Valeur du TFAM distributeur maximal

1- 0,203 % de ces frais ne sont pas destinés au gestionnaire ou aux distributeurs mais à d'autres fournisseurs

2- Ces frais sont fixes et ne dépendent pas de l'actif net de la société

3- 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 %
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% au-delà de 6% de performance.

Scénarii des performances

(évolution du montant des Actions ordinaires souscrites depuis la souscription, en % de la valeur initiale)

	Montants totaux, sur une durée de 6 ans de la Société, pour un montant initial des Actions ordinaires souscrites de 1000 € dans la Société			
	Montant initial des Actions souscrites	Total des frais de gestion et de distribution (hors droits d'entrée)	Impact du "carried interest"	Total des distributions au bénéfice de l'Investisseur, d'Actions lors de la liquidation (nettes de frais)
Scénario pessimiste : 50 %	1 000 €	242 €	0 €	258 €
Scénario moyen : 150 %	1 000 €	242 €	0 €	1258 €
Scénario optimiste : 250 %	1 000 €	242 €	168 €	2090 €

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.

La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau élevé.

Risque lié à l'investissement en capital

Il existe un risque inhérent à tout investissement en capital qui peut conduire à des pertes en capital ou à une mauvaise rentabilité en cas d'échec des investissements réalisés par la Société. En conséquence, la Société ne peut écarter les risques de perte en capital ou de mauvaise rentabilité pour l'Investisseur. Il existe donc un risque de non-restitution de leur investissement aux Investisseurs. 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.

Risque d'illiquidité pour l'Investisseur

Les Actions de la Société ne sont pas admises à la négociation sur un marché d'instruments financiers, de telle sorte qu'elles ne sont pas liquides. Néanmoins, la Société dispose d'un Fonds de Réserve de 10% destiné à permettre aux Investisseurs de mettre en œuvre leur droit de retrait statutaire (dont les modalités sont décrites à la sous-section 3.1 du présent Résumé). Il convient toutefois de rappeler qu'au-delà de l'utilisation du Fonds de Réserve de 10%, les rachats seront bloqués et conditionnés à l'existence d'une souscription en contrepartie. 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 leur 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 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 du Prospectus.
3°) L'actionnaire qui se retire de la Société restera tenu pendant 5 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 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 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 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. 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 à la perte de biodiversité

Par son activité, Novaxia One 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. 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 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 du fonds. 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.

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 et du supplément au prospectus

Sur le site internet de l'AMF
www.amf-france.org
à compter du 11.05.2021

Sur le site internet de la société de
gestion (www.novaxia-invest.fr) à
compter du 11.05.2021

Au siège social de la société
(1-3 rue des Italiens - 75009
PARIS) à compter du 11.05.2021