

magnacarta

MARS 2021

Novaxia
investissement

Novaxia investissement acteur du recyclage urbain



Source :
Novaxia Investissement, 12/2020



Une expertise récompensée* :

2016 & 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 & 2021

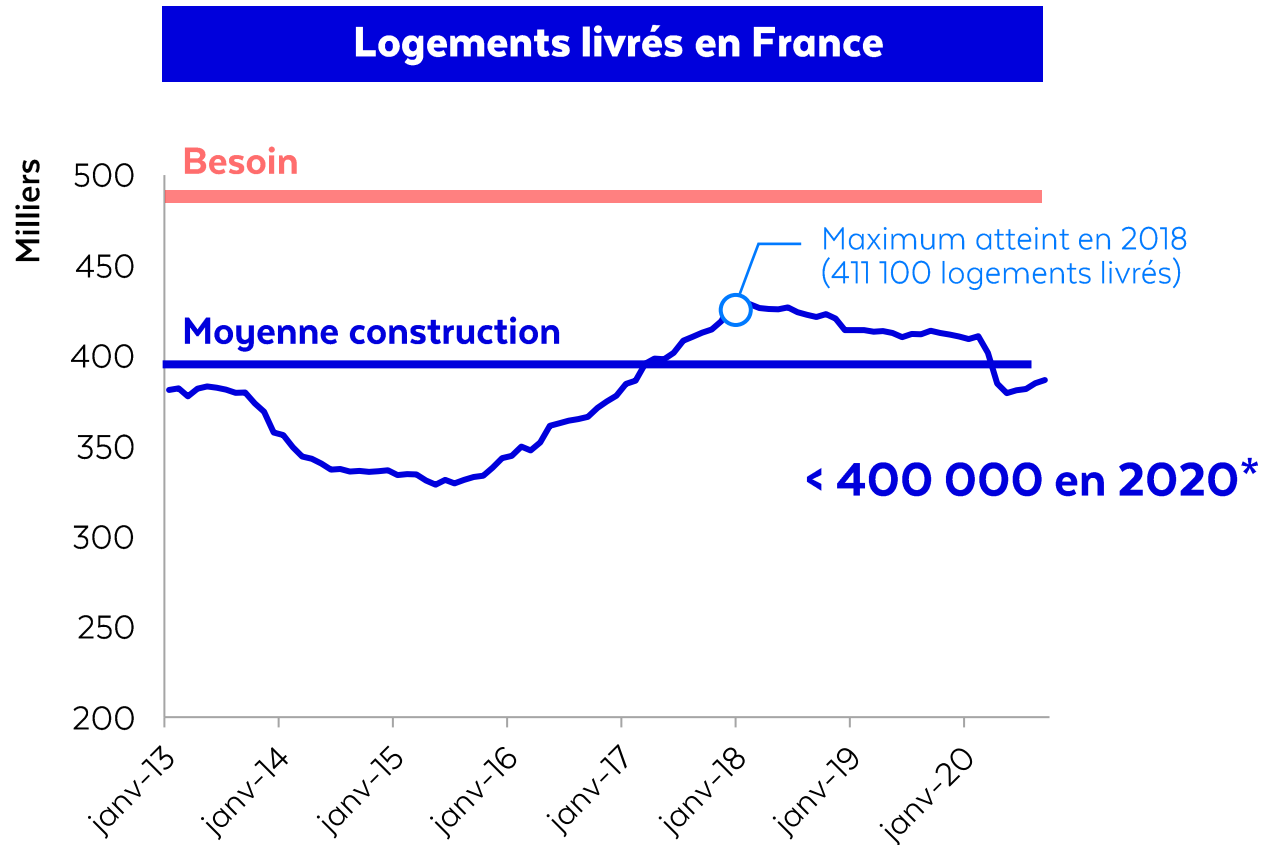
Lauréat dans la catégorie Capital-Investissement Immobilier par le Palmarès des Fournisseurs Gestion de Fortune

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



Focus sur
**la transformation
immobilière**

Une pénurie de logements ?



Un déficit de
800 000
logements neufs
depuis 2013*

*Sources : Ministère de la Transition écologique

Des bureaux fantômes ?

Le télétravail accélère le mouvement ...

Avant crise Covid

4 M de m²

de bureaux vides en France

dont 1M m² depuis + de 4 ans = transformables immédiatement

Aujourd'hui

75%

des salariés souhaitent la mise en place d'accord de télétravail de **2 jours par semaine**

Demain

6 à 11 M de m²

Potentiels de bureaux inoccupés supplémentaires dans 10 ans



soit 20% de la surface totale des bureaux en IDF, en retenant le scénario d'une **généralisation du télétravail** pour 1 entreprise sur 2 (source : projections à 10 ans de l'EIF)

Potentiellement création de
100 000 à 180 000
logements complémentaires

L'alignement des planètes...

1

Une pénurie de logements qui s'accélère et accentue la fracture sociale.



2

Des nouveaux modes de travail à distance qui remettent en question l'utilisation des bureaux physiques traditionnels



3

Prise de conscience environnementale et sociale qui s'accélère chez les citoyens, élus et investisseurs.



Et si la recyclage urbain était bon pour la planète ?



Bénéfices de la transformation immobilière



-50%
d'empreinte
carbone

Réduire l'impact CO2

La transformation d'immeubles obsolètes ou vacants permet d'économiser **50 % de CO₂** par rapport aux projets de démolition/reconstruction neuve classique.

Source : site du Ministère de la Cohésion des Territoires et des relations avec les collectivités territoriales

100%
ZAN

Lutter contre la bétonisation des sols

La transformation permet aussi de lutter contre l'artificialisation des sols pour préserver l'environnement.

ZAN = Zéro Artificialisation Nette des sols pour préserver les terres agricoles

Le recyclage urbain une démarche soutenue par les pouvoirs publics



« L'initiative de Novaxia montre qu'avec beaucoup de volonté, ce qui est souhaitable - créer plus de logements et des logements plus durables - devient possible ! »

Emmanuelle Wargon

Ministre chargée du logement

Propos tenus le 19/01/2021

Une stratégie d'investissement

=

2 solutions d'investissement pour vos clients

1 stratégie d'investissement, 2 solutions !



Novaxia | one

PEA
PEA-PME
Nominatif
150 O-b Ter

**Et votre PEA
s'ouvre à l'immobilier**

Objectif de perf. : 6%*

Fiscalité du PEA ou PFU
À partir de 5 000 €

Novaxia | R

**ASSURANCE
VIE**

VIE PLUS

**Optimiser son épargne
grâce à l'immobilier
résidentiel et responsable**

Objectif de perf. : 5%*

Fiscalité ASV
À partir de 100 €



* Objectif de performance net de frais de gestion et donné à titre indicatif. L'investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital et un risque lié aux charges.



Focus sur

Novaxia | **one**

Avertissement : la présentation est à destination exclusive des CGP sous convention avec Novaxia Investissement et non communicable aux investisseurs finaux. Le prospectus Novaxia One est actuellement en cours de validation auprès de l'AMF. Ce document fait l'objet d'un visa obligatoire pour tous produits d'investissement.

Le PEA s'ouvre à l'immobilier

Un fonds
pionnier

Premier fonds immobilier éligible au PEA depuis 2014

Un fonds
iconique

Novaxia One ambitionne d'être **le plus grand fonds ouvert et perpétuel (« evergreen ») en capital développement immobilier**

- **Un fonds unique issu de la fusion de 3 millésimes antérieurs** de notre gamme historique Novaxia Immo Club
- **Une performance conforme à son objectif pour Novaxia Immo Club**, premier millésime de la gamme clôturé en 2020 (les performances passées ne préjugent pas des performances futures).

Le PEA s'ouvre à l'immobilier

- De **décorrérer** vos clients des marchés financiers et du marché tertiaire
- De bénéficier de la fiscalité du **PEA - PEA/PME** ou du **PFU** ou **150 obter**
- De **mutualiser** les investissement et de diversifier le portefeuille
- **Accéder à des actifs « emblématiques »**
- De concilier **sens et rentabilité**
- Avec un ticket accessible **5 000€**

145 M€

D'actifs immobiliers
sous gestion

13

Projets** Chiffres
au 31.12.2020

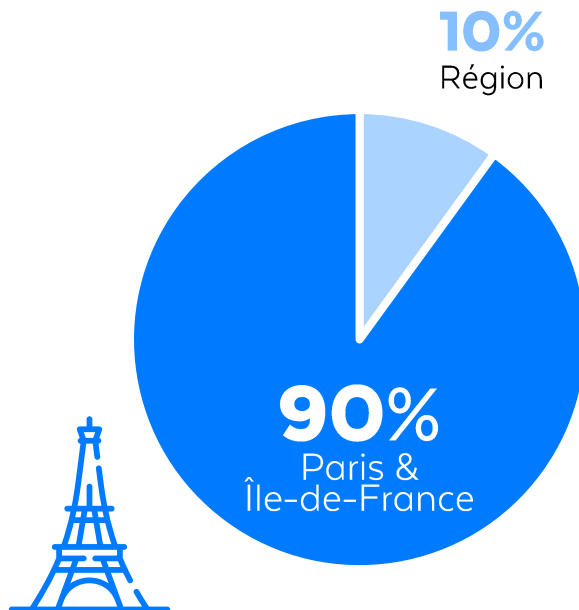


6%

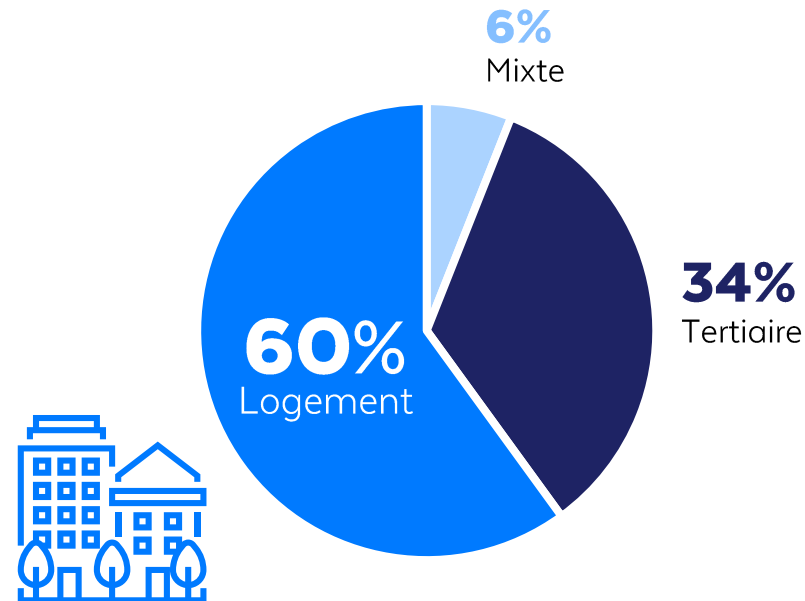
Objectif de
Performance

Localisation et répartition du portefeuille

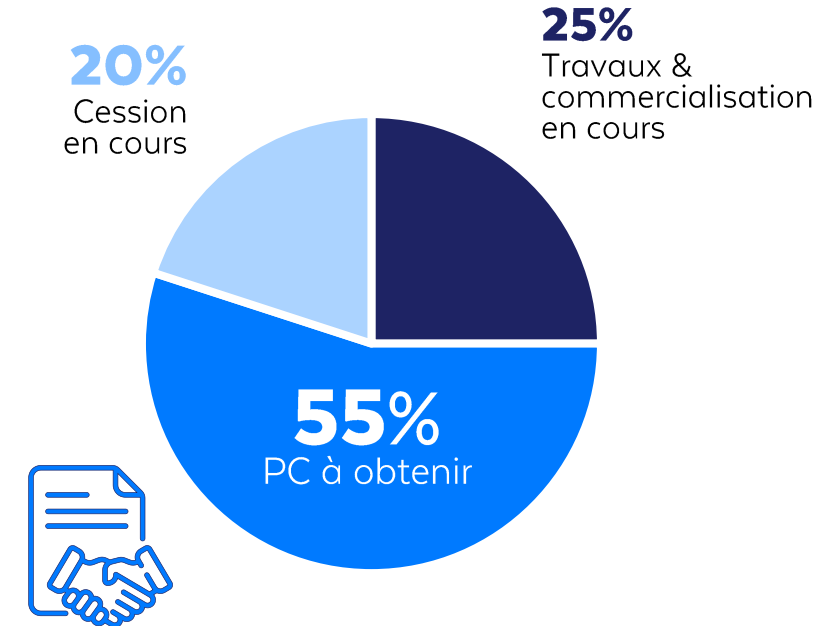
Localisation des actifs
(en % des fonds propres investis)



Répartition du portefeuille par typologie d'actif
(en % des fonds propres investis)



Avancement des projets
(en % des fonds propres investis)



Source : Novaxia Investissement, 11/2020

**Accédez à des actifs
« emblématiques » ayant un
temps de développement long,**
dans la perspective d'un meilleur
rendement potentiel

Possibilité d'investir dans des projets
avec un horizon de développement
supérieur à 3-4 ans

**Premier investissement
du fonds :**

Hôtel-Dieu

Localisation du projet



La visite démarre en vidéo



Et votre PEA s'ouvre à l'immobilier

3 pôles = 20 000 m² complémentaires

Novaxia | one



Pôle Santé, Innovation et Recherche :

où se mêleront
praticiens, patients,
chercheurs, industriels,
investisseurs,
institutionnels, etc

- Incubateur santé BioLabs
- Espace dédié à la recherche en biotechs et medtechs

Superficie :

12 000 m²

Pôle restauration et commerces :

pour retisser du lien
avec la ville et attirer
les 12 millions de
visiteurs qui passent
sur l'Île de la Cité
chaque année

Superficie :

5 000 m²

Pôle Habitats Solidaires :

création d'une crèche
associative, d'une
maison partagée
du handicap et d'une
résidence-services pour
les équipes soignantes,
avec des logements
allant du T1 au T5

Superficie :

3000 m²

Création d'un axe culturel :

Parcours d'événements
culturels et historiques
destiné à faire vivre
le site tout au long
de l'année et à relier
ses différents pôles

Chiffres clés du projet



Depuis décembre 2020, Novaxia One est investi dans ce projet de transformation

Superficie totale	19 761 m ²
Prix d'acquisition	81 000 000 €
Prix de revient escompté	242 000 000 €
Date d'acquisition	2023
Date de cession prévisionnelle	2025
Date prévisionnelle de livraison	2027
Stade d'avancement du projet	Projet sous promesse. Modification du PLU en cours. Dépôt de permis de construire prévu mi-2022

Sources : Novaxia Investissement, 12/2020



Vue aérienne

Novaxia one

An architectural rendering of a large, multi-story stone building with a central courtyard. The building features a mix of window styles, including arched windows and rows of smaller rectangular windows. A central tower with a triangular pediment and arched windows is prominent. The courtyard is paved and contains several young trees and a few people walking. In the background, the Gothic architecture of Notre-Dame de Paris is visible under a cloudy sky.

**Façade latérale
rue de la Cité**

Novaxia | one



Entrée
principale

Novaxia | one

An architectural rendering of a grand courtyard. The courtyard is enclosed by a two-story building with classical architectural features, including a series of arches on the ground floor and a row of windows with decorative elements on the upper floor. The ground floor arches are supported by tall, fluted columns. The courtyard floor is paved with light-colored stone tiles. In the center of the courtyard, there is a circular area with a dark grey floor, where several people are walking and talking. To the right, there is an outdoor seating area with green metal chairs and tables, and several white patio umbrellas. The sky is bright and clear, suggesting a sunny day. The overall atmosphere is one of a well-maintained, public space.

Cour d'honneur

Novaxia | one

Les 7 points clés à retenir sur Novaxia One

1

Éligible au **PEA**,
PEA-PME et **Compte-titres**

2

Éligible au **remploi de produits de cession**

3

Hors IFI sous condition que l'investisseur ne détienne pas plus de 10 % du capital et des droits de vote

4

Non soumis à la volatilité des marchés financiers en contrepartie des risques liés à l'immobilier (illiquidité, perte en capital).*

*Les autres risques liés au fonds sont consultables dans la plaquette commerciale.

5

Investissement dans des actifs à forte valeur ajoutée situés majoritairement à Paris et en Île-de-France

6

Un objectif de 6 % annuel net de frais pour l'investisseur (non garanti)

7

145 M€
d'actifs immobiliers
sous gestion

12
Projets**

Chiffres au 31.12.2020

** Dont 2 projets sont sous promesse au 31/12/2020

Un investissement disponible en toute liberté

Novaxia One, c'est **2 possibilités de rachats par an** (chaque semestre) :

- Un prix de retrait à **100% de la valeur liquidative dès le 1^{er} jour de la 6^{ème} année de détention** à compter de la date de souscription. Pour toute demande de retrait avant 5 ans à compter de la souscription, le prix de retrait est de 95% de la dernière valeur liquidative sauf exceptions (décès/invalidité 2-3^{ème} cat.)
- Les demandes 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

Frais du fonds



- **Droit d'entrée** : 5 % inclus dans le prix de souscription
- **Frais de gestion** : 3,6% TTC de l'actif net
- **Commissions d'acquisition** : 0,25% TTC du montant de l'acquisition de l'immeuble (hors droits et hors taxes)
- **Commission de surperformance** :
20 % de la plus-value au-delà de 6 % de performance
- **Pénalité de sortie avant 5 ans** :
5 % puis 0 % après la 6^{ème} année de détention

Tous les détails concernant les frais de Novaxia One sont disponibles dans le prospectus du fonds, actuellement en cours de vérification auprès de l'AMF.

- **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 : **1.** 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 ; **2.** La montée des incertitudes entourant la situation sanitaire et économique pourrait entraîner des retards dans la signature de promesses, 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 ; **3.** la situation économique pourrait avoir des conséquences significatives sur la valorisation des actifs et des titres financiers détenus par la Société. Toutefois, ces risques sont difficilement mesurables à date et la Société n'a pas de visibilité sur les impacts à moyen ou long terme.
- **Risque lié aux charges** : compte tenu des taux maximum de frais annuels moyens calculés sur une période de 6 ans (figurant à la section 4.1 du présent Résumé), les frais supportés par la Société sur la même période pourraient représenter [29,19 %] TTC* des montants souscrits (en cas de souscription de l'intégralité des Actions ordinaires émises), ce qui implique que dans l'hypothèse d'une valorisation constante du portefeuille l'Investisseur ne récupérerait que [70,81 %] de son investissement à l'issue d'une période de 6 ans. Un montant collecté plus faible aura nécessairement un impact à la hausse sur le total du TFAM.
- **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.
- **Risques d'illiquidité et de valorisation des actifs** : la Société investira exclusivement dans des titres non cotés sur un marché d'instruments financiers, 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 liquidation du portefeuille, ce qui pourrait avoir un impact négatif sur la valeur liquidative de la Société.
- **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. Certains projets peuvent rétrospectivement avoir fait l'objet d'une analyse erronée des opportunités de marché et ne pas rencontrer le succès commercial escompté.
- **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.
- **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.
- **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 20 Août 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.
- **Risque de conflits d'intérêts en matière de décisions d'investissement et de désinvestissement** : Novaxia Investissement en sa qualité de société de gestion gèrera les conflits d'intérêts en ce qui concerne les entités qu'elle gère en matière de politique de sélection des projets d'investissements et de décisions de désinvestissement conformément aux critères établis dans son programme d'activité. Ces critères permettent d'écarter le risque de conflits d'intérêts.
- **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.
- **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.

Novaxia | 











SURAVENIR

UNE FILIALE DU Crédit Mutuel **ARKEA**

1^{ère} UC d'immobilier Résidentiel et Responsable issu du recyclage urbain

Éligible Assurance vie et PER

Une UC Résidentielle et responsable

Type de fonds	SCI Immobilière	
Performance cible	5 %	
Niveau SRI	 Risque plus faible, Rendement potentiel plus faible ← Risque plus élevé, rendement potentiel plus élevé	
Labellisation	1 ^{ère} SC en UC avec le label ISR	
Durée recommandée	8 ans	
Frais de souscription	2 %	
Frais de gestion	1,6% HT de l'actif net annuel	

Tous les détails concernant les frais de Novaxia R sont disponibles dans le document d'information du fonds.

La solution Novaxia R

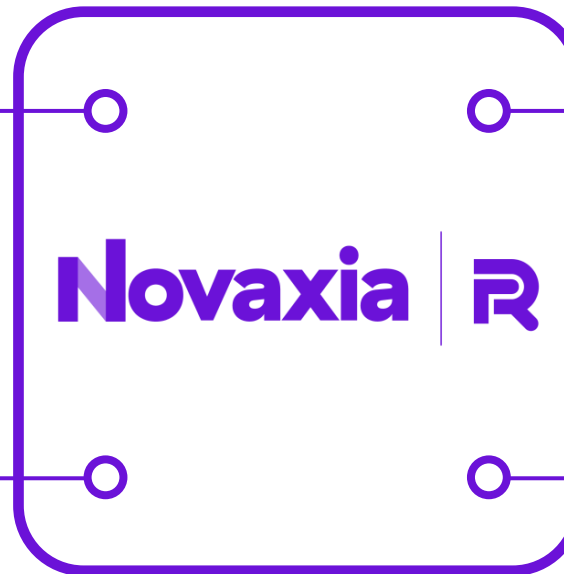
Avec un objectif de 5%, Novaxia R est le premier fonds immobilier résidentiel à faire de l'investissement responsable un tremplin vers la performance.

Alternative au fonds €

Une rentabilité potentielle de 5% avec un SRRI 3/7

Diversification de l'exposition à l'immobilier tertiaire

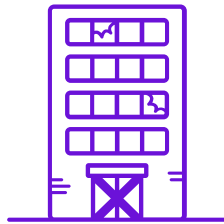
Donner du sens à son épargne



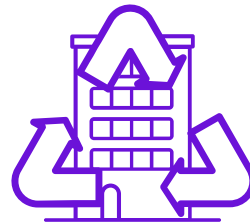
Audit à venir

R comme ... Résidentiel

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



Bureaux obsolètes



Recyclage urbain

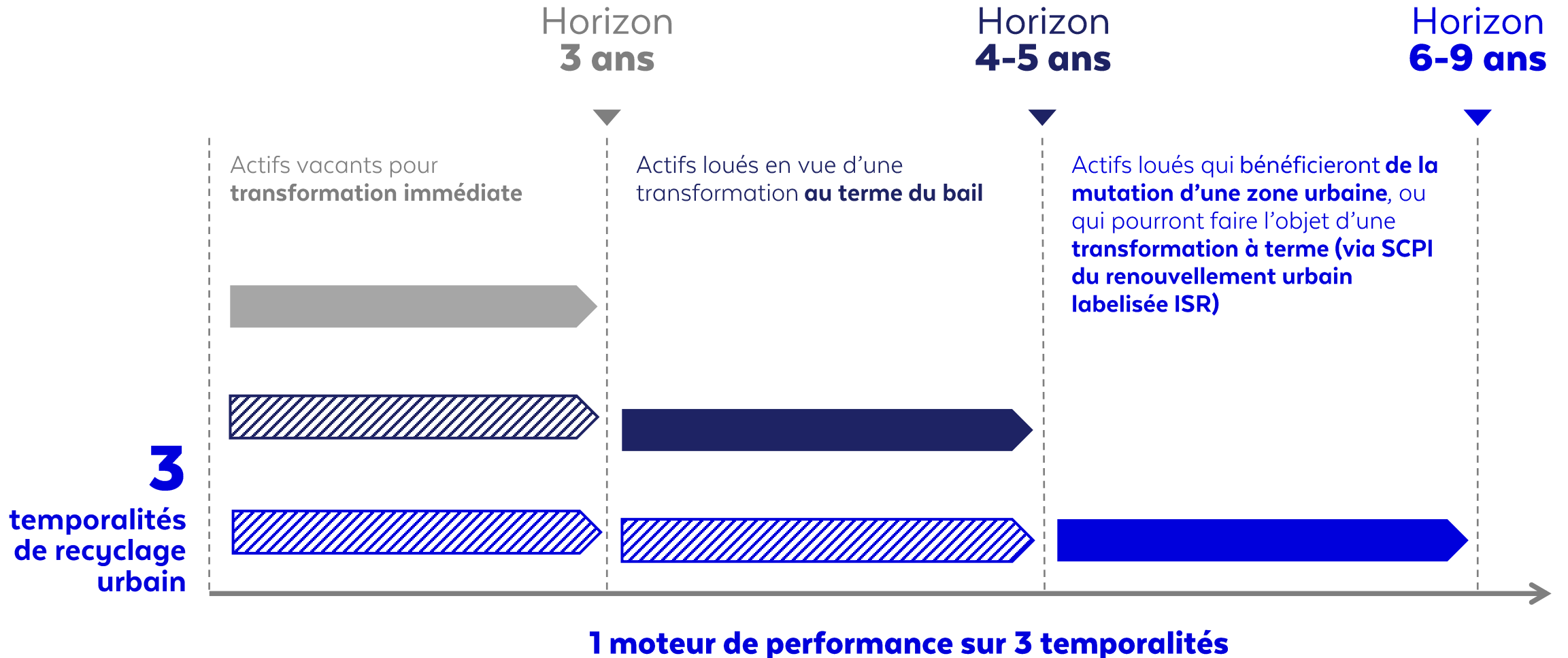


Création de logements

Plus-value potentielle
Utilisation de l'effet de levier
(40% max)

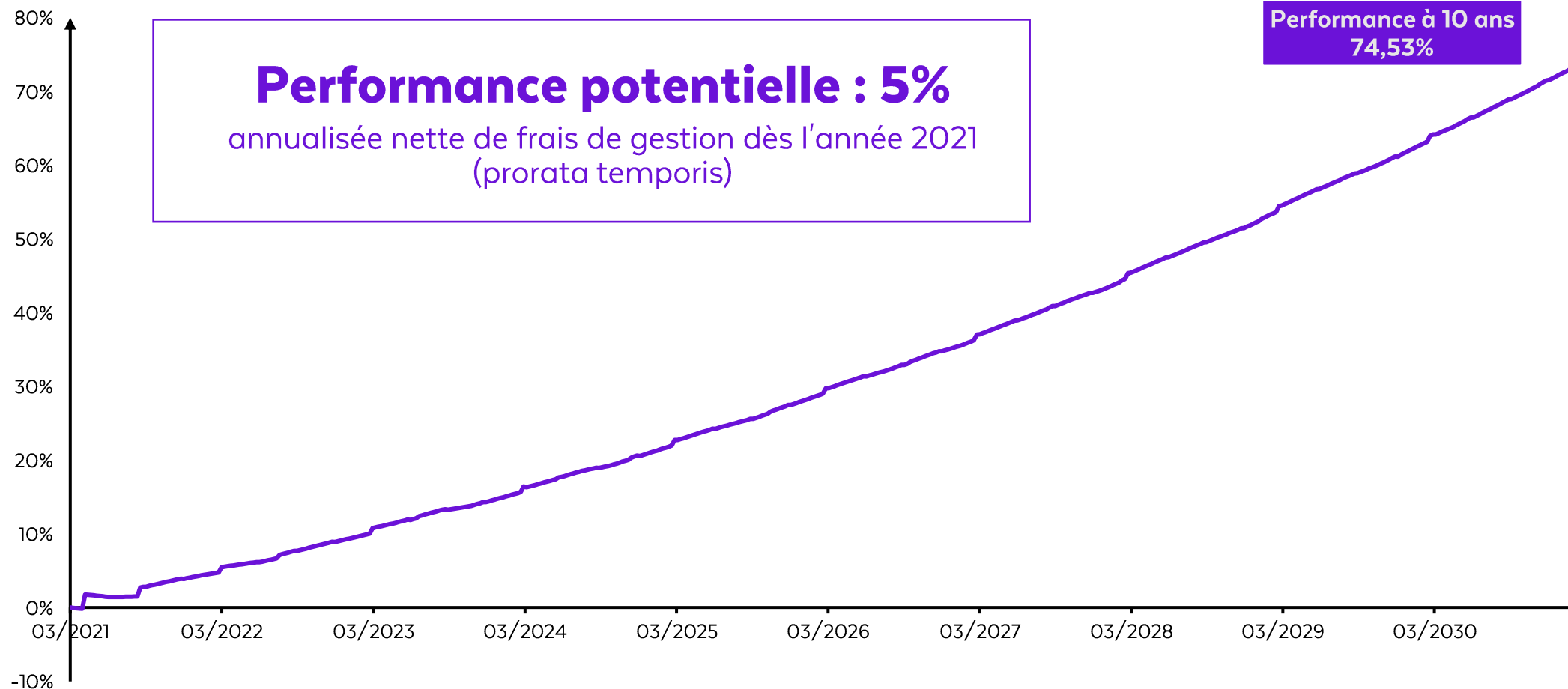
R comme Rentabilité potentielle ...

Allocation prévisionnelle de Novaxia R



R comme Rentabilité potentielle ...

Evolution prévisionnelle de la valeur liquidative



R comme ... Responsable



Label soutenu par l'État audité chaque année pour contrôler les actions menées, mesurer les résultats obtenus et identifier des axes d'amélioration.

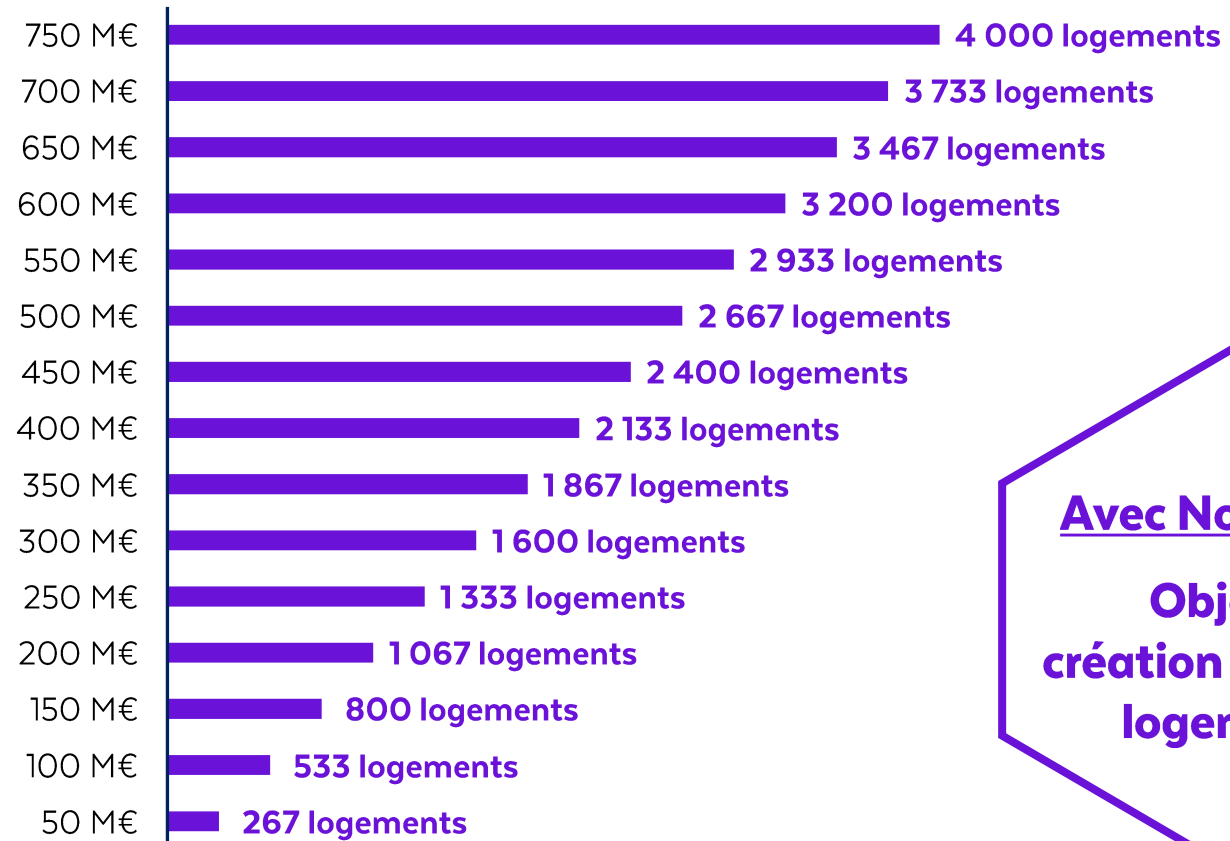
**1^{ère} SC immobilière
labelisée ISR
et qui vise
la double labellisation**



Label qui atteste véritablement du caractère solidaire d'un produit financier. Attribué par un comité d'experts indépendant issus de la société civile, il repose sur des critères exigeants de solidarité et de transparence.

R comme... Solid'R

**À combien
de création
de logements
va contribuer
mon épargne ?**



Avec Novaxia R

**Objectif
création de 4000
logements**

Un lancement médiatisé



Relais très nombreux et positifs dans la presse et sur les réseaux sociaux

Presse :

1 dépêche AFP, des articles en pleines pages dans Les Echos, Le Parisien et Challenges, Le Figaro, Le Monde, La Tribune...

Réseaux sociaux :

Extraits de Tweets

The collage displays a variety of media coverage for Novaxia's launch in January 2021. It includes newspaper articles from 'Les Echos', 'Le Monde', 'La Tribune', and 'Business Immo', each with headlines such as 'La conversion des bureaux en logements séduit', 'L'assurance-vie à la rescousse de la transformation de bureaux en logements', and 'Novaxia lance le premier fonds en assurance vie pour transformer des bureaux en logements'. It also features several tweets from industry figures and the company itself, including Emmanuelle Wargon and Emmanuel Wargon, discussing the initiative and the 'Novaxia R' fund. The visual elements consist of newspaper page snippets, tweet screenshots, and photographs of the Novaxia team standing in front of the building.



CONFIDENTIEL ET NON-CONTRACTUEL.
L'investissement comporte des risques et notamment un risque de perte en capital et d'illiquidité. Le traitement fiscal de l'investissement dépend de sa situation individuelle.
Document non contractuel à caractère publicitaire réservé aux distributeurs. Toute reproduction ou diffusion de ce document est interdite.

Facteurs de risques

Préalablement à toute souscription, nous recommandons de prendre connaissance des informations générales et risques figurant dans le document d'information des investisseurs.

Risque de perte en capital

Risque lié à la forme sociale de la Société

Risques liés à la gestion discrétionnaire

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

Risque de liquidité

Risques spécifiques liés à la location et à la concentration de locataires

Risques spécifiques liés aux opérations de transformation

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

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

Risques de taux

Risque de défaillance des contreparties

Risque de dépréciation des actions

Risques inhérents à l'absence de comptes historiques de la Société



**Disponible
en assurance vie
CRYSTALLIANCE et
dans vos PER**

**à partir du
25 mars**

1 stratégie d'investissement, 2 solutions !



Novaxia | one

PEA
PEA-PME
Nominatif
150 0-b Ter

Novaxia | one
Label ISR
Et votre PEA s'ouvre à l'immobilier

Objectif de perf. : 6%*

Fiscalité du PEA ou PFU
À partir de 5 000 €



Novaxia | R

ASSURANCE
VIE

VIE PLUS

Novaxia | R
Label ISR
Optimiser son épargne grâce à l'immobilier résidentiel et responsable

Objectif de perf. : 5%*

Fiscalité ASV
À partir de 100 €

* Objectif de performance net de frais de gestion et donné à titre indicatif. L'investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital et un risque lié aux charges.

L'équipe partenariats vous accompagne

**Julien
FONTIER**



**Responsable
Partenariats**

Paris
et Île-de-France

06 68 05 99 92

jfontier@novaxia-invest.fr

**Claire
MANNECHEZ**



**Responsable
Partenariats**

Nord, Quart Nord-Ouest,
Quart Nord-Est et Centre

06 67 93 34 04

cmannechez@novaxia-invest.fr

**Guy-Florian
ANNE**



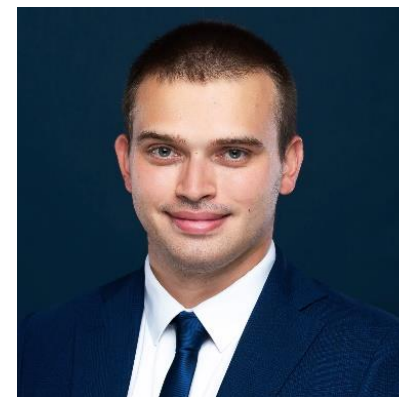
**Responsable
Partenariats**

Nouvelle-Aquitaine
et Occitanie

06 99 14 02 97

gfanne@novaxia-invest.fr

**Thibault
LE MARQUER**



**Responsable
Partenariats**

Auvergne-Rhône-Alpes,
PACA et Corse

06 99 13 98 43

tlemarquer@novaxia-invest.fr



3 rue des Italiens
75009 Paris

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

Novaxia Investissement

Société par Actions Simplifiée, 1 700 000 €
de capital social - 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.