

L'OPPORTUNITÉ D'INVESTIR VOTRE ISF ET VOTRE IR DANS L'IMMOBILIER ET L'HÔTELLERIE

OFFRE LIÉE, VISÉE PAR L'AMF POUR LA SOUSCRIPTION AU CAPITAL DES SOCIÉTÉS
NIH PARIS, NIH IDF ET NIH COTE-D'AZUR



VISA n° 12-148 en date du 4 avril

Une réduction d'ISF de 50%
jusqu'au 12 juin 2012*

*viabilité de l'opération appréciée au 6 Juin 2012

Novaxia
IMM Opportunité

QU'EST-CE QUE NOVAXIA IMMO OPPORTUNITÉ ?

EN BREF

INVESTIR DANS NOVAXIA IMMO OPPORTUNITÉ C'EST :

- > Investir dans l'immobilier et l'hôtellerie
- > Opportunité de diversifier votre investissement
(En cas de réalisation de la totalité de l'opération)
- > Réduire votre ISF de 50%* ou votre IR de 18%**
- > Bénéficier de l'expérience d'un opérateur immobilier reconnu
- > Avoir une possible liquidité de votre investissement à compter de la 6^e année
- > Ne supporter aucun coût direct lié à la rémunération de la Gérance
- > Être conseillé par des professionnels du secteur

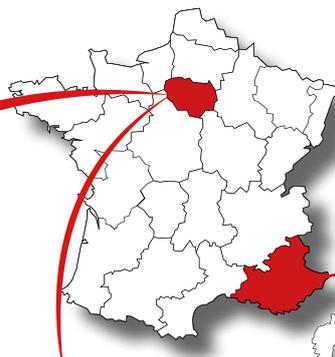
* dans la limite de 45 000 €

** dans la limite de 9 000 € ou 18 000 €



L'EXPERTISE

NOVAXIA IMMO OPPORTUNITÉ S'APPUIE SUR L'EXPÉRIENCE DE NOVAXIA DANS TROIS ZONES GÉOGRAPHIQUES D'INTERVENTION



PARIS - 16^e Arr.

- > Transformation d'un immeuble de 1 700 m², à 400 mètres de la Place de l'Étoile, en résidence hôtelière 4 étoiles de 50 clés



IDF - Bagnolet

- > Construction et vente d'un immeuble de 102 appartements à 300 mètres de Paris



CÔTE-D'AZUR - Cannes

- > Construction et vente d'un immeuble de 81 appartements et 7 commerces à 500 mètres de la Croisette

VOTRE INVESTISSEMENT

INVESTISSEMENT

L'activité de Novaxia Immo Opportunité est centrée sur l'immobilier et l'hôtellerie

(source : points 15 et 16 du BOI 7 S-5-11)

- › Activité de construction d'immeubles en vue de leur vente
- › Activité de location meublée touristique de courte durée
- › Paris, Ile-de-France, Côte-d'Azur

2012

DES OPPORTUNITÉS D'ACHAT

- › Marge de négociation pour les acteurs riches en trésorerie
- › Vente de terrains et d'immeubles de l'Etat
- › Vacance importante des bureaux anciens non rénovés

Le montant total de l'offre pourrait atteindre 7.5 millions d'euros, grâce à la souscription au capital de 3 sociétés éligibles à la loi TEPA. La souscription pourrait être limitée au sein d'une ou deux sociétés, en cas de levée de fonds inférieure respectivement à 2.5 millions d'euros et 5 millions d'euros.

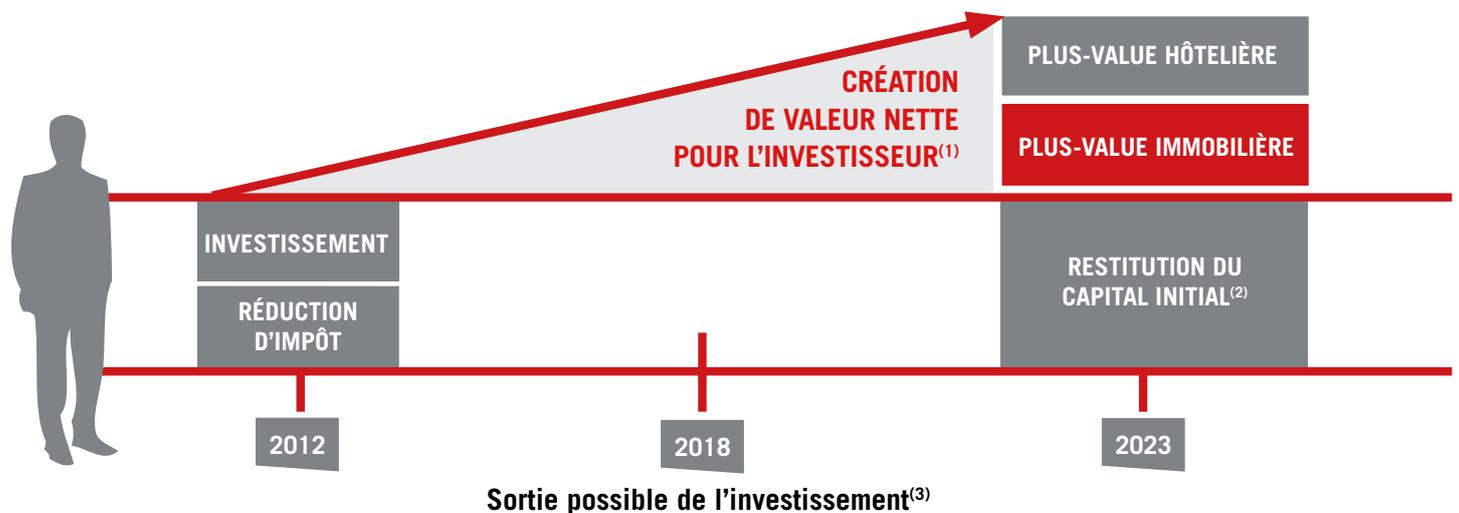
Le prix unitaire des actions à souscrire est de 100 € (dont 5 € de prime d'émission)

ESPÉRANCE DE GAIN

« UNE DOUBLE PLUS-VALUE POTENTIELLE IMMOBILIERE ET HÔTELIERE »

La création de valeur de chacune des Sociétés provient d'une part de l'activité de construction et revente (plus-value immobilière) et d'autre part, des revenus générés par l'activité de location meublée à caractère touristique (la plus-value hôtelière), offrant ainsi une possible diversification du risque.

Attention : Il est rappelé qu'aucun engagement ne peut être donné et qu'il existe un risque de diversification réduite des investissements.



Attention : cet investissement présente un risque de perte partiel ou total en capital

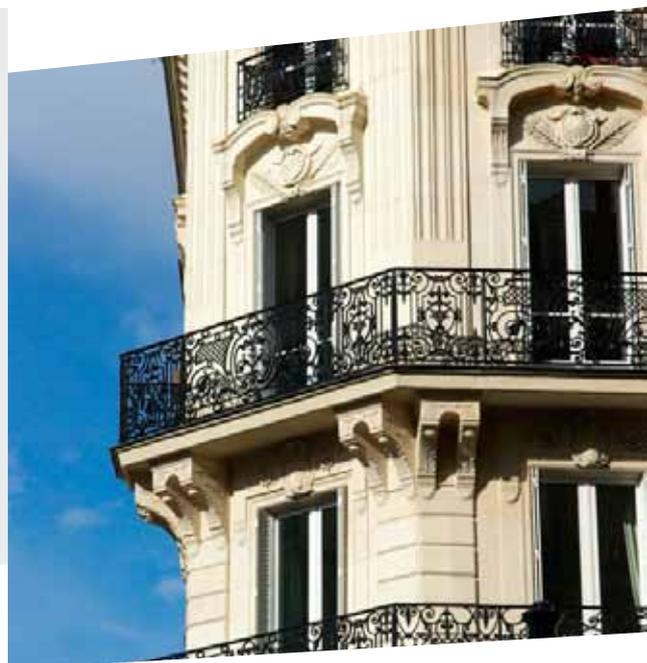
(1) soumis aux aléas décrits dans les facteurs de risque en dernière page
(2) non garanti, il existe un risque de perte partielle ou totale en capital
(3) sur décision de Novaxia, l'attention des investisseurs est attirée sur le risque d'illiquidité lié à la souscription

L'ÉQUIPE DE PROFESSIONNELS

LE PILOTAGE DES OPÉRATIONS

Groupe reconnu, spécialisé dans les opérations immobilières d'exception à destination des investisseurs, NOVAXIA interviendra dans la sélection et la conduite des projets.

- 2 739 000€ de capital social
- 17 millions d'euros collectés depuis 2008
- Plus de 500 investisseurs
- 150 lots vendus par an
- 100 millions d'euros d'opérations réalisés
- 10 000 m² réhabilités
- 13 000 m² construits



LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

**CHAQUE PROJET D'INVESTISSEMENT SERA VALIDÉ PAR LE
CONSEIL DE SURVEILLANCE, DONT LES MEMBRES SONT DES
PROFESSIONNELS DU SECTEUR**

Foncière cotée - Bruno KAHAN (Membre indépendant)

Directeur Général adjoint de la Foncière Paris France, avec 430 millions d'euros d'actifs

Expertise juridique - David FRANCO (Président du Conseil de Surveillance)

Avocat d'affaires au sein du cabinet De Pardieu Brocas Maffei, spécialisé dans la structuration d'opérations immobilières complexes.

Hôtelier - Yves PINCE

Ancien Directeur Général du groupe ACCOR, et Président du groupe Escapade (gestion de 600 unités d'hébergement)

Financement - Julie BANC

Conseil en Banque d'affaires depuis 10 ans (Crédit suisse et Crédit Agricole Indosuez)

SOUSCRIRE À NOVAXIA IMMO OPPORTUNITÉ

RETOUR SUR INVESTISSEMENT

Réductions d'ISF et/ou d'IR

Novaxia
Aucune rémunération de la Gérance

Immobilier

Hôtellerie

Novaxia
IMM Opportunité

PARIS

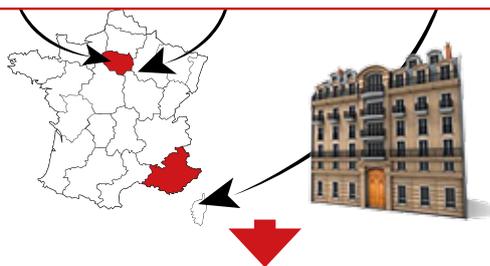
IDF

CÔTE-D'AZUR

1/3

1/3

1/3



2/3 du résultat

Rendement espéré à répartir entre les investisseurs et Novaxia.

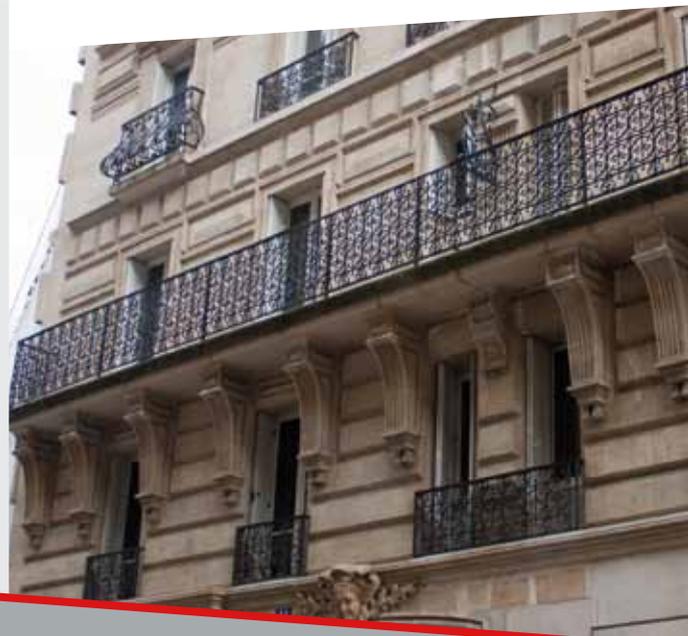
1/3 du résultat

Politique de distribution des dividendes :

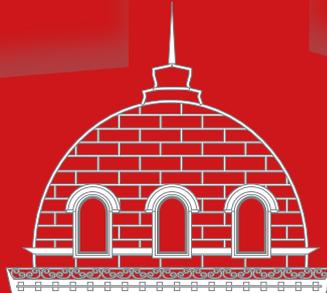
Au regard de la nature des Investissements dans lesquels les Sociétés s'engagent, une éventuelle distribution de dividende ne pourrait pas intervenir avant un délai de 3 à 8 ans à compter du début de l'exploitation.

MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

- > Remplir le bulletin de souscription en 3 exemplaires
- > Joindre au bulletin les documents suivants :
 - La copie de votre carte d'identité
 - La copie d'un justificatif de domicile
 - Le questionnaire Souscripteur
 - La lettre du PSI signée et un chèque du montant de votre souscription à l'ordre de NIH
- > Adresser le dossier à :
Banque Leonardo
68 rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 Paris



TYOLOGIE DES FRAIS



Frais de fonctionnement par Société :

Étant rappelé que chaque société lèvera entre 1.875.000 € et 2.500.000 €

TYPOLOGIE DES FRAIS	ESTIMATION DU MONTANT
Frais de constitution de la société, y compris frais de conseils et formalités	15 000 €*
Frais de publicité	6 666 €*
Rémunération de Novaxia Gestion (gérant)	Pas de rémunération selon les statuts sauf décision contraire de l'AGO des commanditaires avec l'accord unanime des commandités
Frais de personnel	33 566 € / An, étant rappelé que les Sociétés devront employer chacune au moins 2 salariés au 31/12/2014, sous peine de remise en cause de la réduction fiscale
Frais de fonctionnement liés à l'exploitation par la Société de son activité, y compris avocats, commissaires aux comptes, experts comptables, notaire	entre 16 666 € et 20 000 €
Frais d'emprunt	Frais et charges d'intérêts suivant les conditions du marché et en fonction du montant emprunté.

Typologie des frais	Assiette	Taux barème
Commission de placement (versée à la souscription par le Souscripteur, incluse dans le prix de souscription et rétrocédée au Placeur)	Montant des souscriptions	5%
«Commission» de performance	Une action de préférence de catégorie B détenue par Novaxia conférant à celle-ci le droit de percevoir une somme égale à 1/3 du Dividende, tel que défini au paragraphe 1.d et 1/3 du boni de liquidation	

* Ces frais seront multipliés par 3 ou par 1,5 si au 13 Juin 2012 les sommes collectées ne permettent de procéder qu'à l'augmentation de capital d'une ou de deux Sociétés

FACTEURS DE RISQUE

Risque d'annulation de l'Opération : l'Opération sera annulée si, au 06/06/2012, le montant total des souscriptions est inférieur à 1.875.000 euros

Risque d'une diversification réduite des Investissements : la diversification des Investissements (tant en nombre qu'au regard du secteur géographique de leur réalisation) peut être réduite, dans la mesure où elle dépend du montant des sommes souscrites par les Souscripteurs, et le cas échéant par Novaxia, et du nombre de sociétés faisant l'objet d'une augmentation de capital (1 à 3 sociétés, selon les sommes reçues)

Risque fiscal : il existe un risque de diminution ou de perte de l'avantage fiscal obtenu en dépit des meilleurs efforts des Sociétés pour se conformer aux termes de la loi et des instructions applicables. Toutefois, les Fondateurs ont pris la précaution d'obtenir une opinion fiscale du cabinet Alérion

Risque de dépendance au Groupe Novaxia : il existe un risque de dépendance au Groupe Novaxia du fait de sa participation active aux choix des projets immobiliers et hôteliers dans lesquels pourraient investir les Sociétés et de la forme sociale de ces dernières (SCA) rendant difficile la révocation de leur gérant commandité, Novaxia Gestion (filiale à 100 % de Novaxia SARL) La révocation du gérant statutaire ne peut être décidée que par le tribunal de commerce pour une cause légitime à la demande de tout associé ou de la Société elle-même

Risque d'illiquidité pour le Souscripteur : absence de liquidité avant le 01/01/2018 et, en cas de liquidation à compter du 31/12/2023 (en application des statuts), risque que les Sociétés éprouvent des difficultés à céder leurs actifs dans les délais et les niveaux de prix souhaités, étant précisé qu'aucun remboursement des apports n'est possible avant le 31/12/2022, sous peine de remise en cause de la réduction fiscale

Risque lié à l'investissement en capital : risque de perte partielle ou totale d'investissement comme tout investissement au capital d'une société ;

Risque lié aux charges : il est possible que les Sociétés aient fait une estimation erronée de leurs frais futurs, ce qui pourrait diminuer la rentabilité du projet

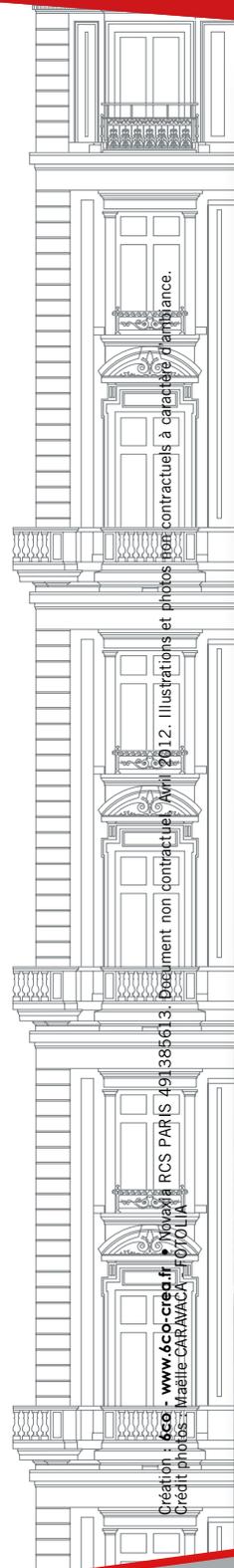
Risques inhérents à l'absence de comptes historiques des Sociétés : les Sociétés ayant été immatriculées récemment, celles-ci n'ont pas de comptes historiques, n'ont à ce jour réalisé aucun investissement et ne sont donc pas en mesure de s'engager sur des données chiffrées prévisionnelles et sur leur capacité à générer des résultats.

Risques liés à l'activité des Sociétés : les activités développées par les Sociétés peuvent rétrospectivement avoir fait l'objet d'une analyse erronée des opportunités de marché par les dirigeants et ne pas rencontrer le succès commercial escompté

Risques liés à l'emprunt : compte tenu du montant des Projets dans lesquels les Sociétés souhaitent investir et des frais et charges de fonctionnement des Sociétés tels qu'exposés dans le Prospectus, les Sociétés devraient recourir à l'emprunt (à concurrence d'environ 50%) ou au co-investissement le cas échéant avec des sociétés du Groupe Novaxia. L'emprunt se fera aux taux et conditions de marché, ce qui expose la Société concernée à l'obligation de remboursement de la dette souscrite et au service de celle-ci.

Des exemplaires du Prospectus sont disponibles sur le site internet de l'AMF et sur le site des sociétés www.novaxia-immo-opportunité.fr. L'attention des souscripteurs est attirée sur la mention des facteurs de risque.

DATE	ETAPES
6 juin 2012	Constatation de la viabilité de l'opération et détermination du nombre de sociétés « viables »
12 juin 2012	Clôture de l'offre
13 juin 2012	Souscription optionnelle de Novaxia SARL
14 Juin 2012	Résultat définitif de l'opération



Création : éco - www.eco-crea.fr
RCS PARIS 491 385613 Document non contractuel
Photos : photos contractuels à caractère d'ambiance.
Création : photos - Maelle CARAVACA - FOTOLIA