

Novaxia Immo Club 6

L'immobilier fait PEAu neuve
Offre éligible au PEA et PEA/PME



Le prospectus de la société dénommée Novaxia Immo Club 6 a été approuvé le 06/09/2019 sous le numéro d'approbation n°19-429 par l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente pour l'application des dispositions du règlement (UE) n°2017/1129. L'AMF approuve ce prospectus après avoir vérifié que les informations qu'il contient sont complètes, cohérentes et compréhensibles. Cette approbation n'est pas un avis favorable sur l'émetteur et sur la qualité des titres financiers faisant l'objet du prospectus. Les investisseurs sont invités à procéder à leur propre évaluation quant à l'opportunité d'investir dans les valeurs mobilières concernées. Il est valide jusqu'au 31/01/2020 et devra être complété par un supplément au prospectus en cas de faits nouveaux significatifs ou d'erreurs ou inexactitudes substantielles. L'attention du public est attirée sur les risques liés à cette opération qui figurent dans les sections "facteurs de risques" du prospectus et notamment un risque de perte en capital et un risque d'illiquidité. La durée minimum de placement recommandé correspond à la durée de vie de la société, soit au moins 7 ans. Il appartient à chaque investisseur de vérifier l'intérêt de l'investissement au sein de Novaxia Immo Club 6. Des exemplaires du présent prospectus (ci-après le « Prospectus ») sont disponibles sans frais au siège social de la Société : 1/3 rue des Italiens, 75009 Paris (France) et sur le site Internet de la Société (<http://www.novaxia-invest.fr/>) ainsi que sur le site de l'AMF (<http://www.amf-france.org>). Les facteurs de risques sont énoncés dans le prospectus et résumés dans le présent document. Document non contractuel à caractère publicitaire.

Avec **Novaxia Investissement**, décloisonnez l'épargne immobilière et contribuez à la transformation urbaine

Qui sommes-nous?

Une filiale de Novaxia, créée en 2014 et spécialisée dans l'épargne immobilière

Notre objectif

Décloisonner et démocratiser
les modèles de l'épargne immobilière

Notre ADN

Une approche originale de l'épargne.

Pionnier du capital développement immobilier.

Une équipe d'experts issus de la finance
ou de l'immobilier.

Une relation client exigeante, construite avec le soutien
d'un plan d'action digital innovant et performant.

Nos réalisations

2014

Création du premier Fonds immobilier éligible
au PEA

2019

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

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)

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

Novaxia Immo Club 6

Ouvrez votre PEA à de nouveaux horizons

3 raisons d'investir dans
Novaxia Immo Club 6 :

Investir en immobilier dans votre PEA

Novaxia Immo Club 6 vous permet d'investir dans des projets immobiliers d'envergure au travers de votre PEA. L'investissement comporte toutefois un risque de perte en capital et d'illiquidité des parts.

Participer au renouvellement urbain

Novaxia Immo Club 6 cible des projets immobiliers innovants, qui contribuent à un modèle de ville pérenne, via la transformation d'immobilier/foncier existant.

Accéder à des stratégies de création de valeurs potentielles

Novaxia Immo Club 6 permet aux particuliers d'accéder à des opérations de taille significative, orientées vers la création de potentielles plus-values et traditionnellement réservées aux institutionnels.

Vous êtes un particulier

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

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

Quel avantage à investir dans mon PEA ?

Une exonération des plus-values potentielles (hors prélèvements sociaux).

Quelles conditions pour en bénéficier ?

- Détenir mon PEA ou PEA/PME pendant 5 ans
- Ne pas avoir effectué de retrait depuis la date d'ouverture du PEA

NB : Le traitement fiscal lié à la détention de parts de Novaxia Immo Club 6 dépend de la situation individuelle de chaque client et est susceptible d'être modifié ultérieurement. Renseignez-vous auprès de votre conseiller fiscal.

Vous êtes une personne morale

Vous pouvez diversifier votre trésorerie avec un placement à moyen terme sur Novaxia Immo Club 6

Vous pouvez investir en direct ou au travers de votre compte-titre.

L'investissement dans Novaxia Immo Club 6 est éligible au **emploi de cession**.

Comment bénéficier du report d'imposition pour emploi 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 investir le produit de la cession dans un délai de 2 ans à compter de la date de cession, à hauteur d'au moins 50 % du montant de ce produit ou 60 % pour les cessions réalisées à compter du 1er janvier 2019, pour une durée minimum de 12 mois.

Contribuer au développement du Grand Paris et des grandes métropoles régionales.

Comment ? Avec une stratégie d'investissement adossée à des opérations de transformation. Au travers de ses filiales, Novaxia Immo Club 6 investit dans des actifs immobiliers à transformer situés, selon l'analyse de nos experts, dans des quartiers à fort potentiel de création de valeur.



Acquisition

Immobilier hors d'usage

Bureaux, locaux d'activités, entrepôts obsolètes, friches industrielles

Localisation

Grand Paris, grandes villes françaises. Proximité immédiate des transports en commun

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



Transformation

Transformer les immeubles et optimiser leur usage

Opérations de rénovation/réhabilitation de bureaux
Transformation en logements, hôtels, résidences de services, espaces de co-working...

Dès l'acquisition, sont identifiés la nature, les coûts et le calendrier de la transformation.



Sortie des opérations

Pré-vente

Après d'investisseurs institutionnels : fonds immobiliers de rendement, assureurs, banques, bailleurs sociaux...

Location/exploitation

Commercialisation locative
Recherche de l'exploitant pour l'immobilier géré

Votre investissement par étapes



A titre indicatif, la société envisage d'acquérir des immeubles et d'effectuer des travaux entre 2019 et 2022. La société envisage la revente des actifs à compter de 2024 et jusqu'en 2026 dans la perspective d'une sortie des Investisseurs en 2026.

Dissolution de la Société et sortie des investisseurs

La Société a un objectif de dissolution en 2026 et prévoit à compter de 2024 d'organiser et de mettre en œuvre la revente de ses actifs (cession directe d'un immeuble ou d'une participation détenue

par la Société ou revente de l'intégralité des titres de la Société à un tiers).

Droit de retrait anticipé

Chaque Investisseur peut demander (à compter du 1^{er} janvier 2021) son retrait de la Société et le rachat consécutif de ses Actions à concurrence de 90 % de la

dernière valeur liquidative précédant la date de remboursement. L'attention de l'Investisseur est attirée sur le risque lié à la responsabilité de l'associé ayant exercé son droit de retrait, figurant dans les "facteurs de risques" énoncés dans le prospectus et résumé dans le présent document.

Information relative à l'offre au public

L'offre s'inscrit dans une opération plus large de levée de fonds par la société. Outre les montants qui seront récoltés dans le cadre de l'offre, la société envisage de réaliser ultérieurement une deuxième et une troisième augmentation de capital par offre au public qui se déroulerait entre janvier 2020 et septembre 2020. L'objectif serait, à l'issue de ces offres, de porter le capital social de la société à hauteur d'environ 60 M€.

Objectif de performance : 6 à 7 %/an

Cet objectif de performance est net de frais de gestion et donné à titre indicatif. Cet objectif de performance correspond au TRI annuel de l'investisseur sur la durée de vie de la Société, soit une durée minimum de placement de 7 ans. Il intègre les charges du fonds, et indirectement, les charges afférentes à un projet immobilier supportées par les Sociétés Éligibles. L'investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital et un risque lié aux charges.

En cas de TRI net de frais de gestion inférieur à 4 %, un mécanisme de rétrocession sur frais de gestion sera mis en place dans la limite d'un an de frais de gestion de la Société de Gestion* (2 % HT du montant total des souscriptions).

*Le TRI de 4 % sera calculé sur toute la durée de vie de la Société. La rétrocession éventuelle des frais n'aura lieu qu'à la liquidation du véhicule. Aucune rétrocession ne portera sur les frais de souscription.

Caractéristiques principales

Forme juridique	Société en Commandite par Actions à capital variable
Objet de la société	La Société a pour activité, en direct ou au travers de filiale(s) : l'acquisition (a) d'immeubles libres ou occupés, (b) de terrains, (c) d'entrepôts ou (d) friches industrielles, situés essentiellement en Île-de-France, ainsi que dans les grandes métropoles régionales et européennes, en cas d'opportunité d'investissement, en vue de leur réhabilitation et/ou de leur transformation et/ou de leur changement d'affectation et/ou de leur revente.
Durée de la société	7 ans soit jusqu'au 12 /08/2026 ¹
Capital de la société	37 000,32 €
Montant de l'augmentation de capital	30 000 000 €
Valeur de souscription par action	0,96 €
Min. de souscription	4 800 €
Partage des plus-values potentielles	Partage des plus-values potentielles entre l'investisseur et NI Commandite respectivement à hauteur de 80 % - 20 % au delà d'un TRI de 6 %
Durée de placement recommandée	6 à 7 ans

1- La durée peut être prorogée par décision en assemblée générale extraordinaire des commanditaires, avec l'accord unanime des commandités.

Les 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 7 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.

Catégorie agrégée des frais

	Taux maximaux de frais annuels moyens (TFAM maximum)	
	TFAM gestionnaire et distributeur maximum	dont TFAM distributeur maximum
Droits d'entrée et de sortie	0,857 % TTC	0,714 % TTC
Frais récurrents de gestion et de fonctionnement	3,872 % TTC ¹	1,20 % TTC
Frais de constitution ³	0,144 % TTC ²	0 %
Frais de fonctionnement non récurrents liés à l'acquisition, au suivi et la cession des participations	Néant	Néant
Frais de gestion indirects	Néant	Néant
TOTAL	4,873 % TTC = Valeur du TFAM-Gestionnaire et Distributeur maximal	1,914 % TTC = Valeur du TFAM-Distributeur maximal

1 - 0,272% 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 du montant de la collecte.
3 - Ces frais ne sont pas destinés au gestionnaire ou aux distributeurs mais à d’autres fournisseurs.
Le TFAM est calculé sur le montant maximal des souscriptions initiales totales, un montant collecté plus faible aura nécessairement un impact à la hausse sur le total du TFAM.

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 %

La plus-value réalisée par la Société, après (i) remboursement du versement initial des Investisseurs (nominal) et (ii) paiement d’un intérêt annuel de 6 % aux Investisseurs, sera partagée entre les Investisseurs et NI Commandite respectivement à hauteur de 80 % - 20 %.

Scénarii des performances

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

	Montants totaux, sur une durée de 7 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 €	281 €	0 €	219€
Scénario moyen : 150 %	1 000 €	281 €	0 €	1 219 €
Scénario optimiste : 250 %	1 000 €	281 €	143 €	2 076€

1 - Montant des Actions ordinaires souscrites par l'Investisseur après déduction des droits d'entrée. 2 - Ces frais correspondent à l'ensemble des frais de gestion et de fonctionnement et des frais de constitution (hors droit d'entrée). Attention, les scénarii ne sont donnés qu'à titre indicatif et leur présentation ne constitue en aucun cas une garantie sur leur réalisation effective. Ils résultent d'une simulation réalisée selon les normes réglementaires prévues à l'article 5 de l'arrêté du 10 avril 2012 pris pour l'application du décret n° 2012-465 en date du 10 avril 2012 relatif à l'encadrement et à la transparence des frais et commissions prélevés directement ou indirectement par les fonds et sociétés mentionnés aux articles 199 terdecies-O A et 885-O V bis du CGI.

Illustration du calcul d'un TRI à 6% :

- Je souscris à hauteur de 1 000 € dans le fonds Novaxia Immo Club 6.
- Après déduction des frais de la société (frais de gestion, droit d'entrée, frais de fonctionnement etc), Novaxia Immo Club 6 investit 658 € en fonds propres dans un projet immobilier.
- Le prix de revient du projet est de 3 344 € en intégrant l'endettement.
- Au terme des 7 ans, le projet est revendu pour un montant de 4 457 €.
- Après paiement des impôts et remboursement de la dette, je reçois 1 504 € soit un TRI de 6 % annuel.

Facteurs de risques et avertissements

L'investissement dans Novaxia Immo Club 6 comporte un risque de perte en capital. La durée de placement recommandée est de 6 à 7 ans.

Risque d'une absence de diversification des projets dans le cas d'une faible collecte

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. Les fonds propres prévus pour une opération « type » sont compris entre 2,3 et 9 millions d'euros. Ainsi, si la Société lève un montant minimum de deux millions quatre cent mille (2.400.000) euros, elle sera en mesure de procéder à l'acquisition d'un actif immobilier compte tenu d'un financement bancaire qui complètera les montants investis en fonds propres, néanmoins la diversification ne sera pas assurée.

Risque lié à la saisine de la Commission des sanctions de l'AMF

A la suite d'une mission de contrôle portant sur le respect de ses obligations professionnelles, le Collège de l'AMF a adressé à Novaxia Investissement, le 23 octobre 2018, une notification de griefs qui portent notamment sur (i) la gestion des conflits d'intérêts, (ii) le respect des estimations de frais définies dans les prospectus de ses fonds et (iii) l'information sur les risques afférents aux produits commercialisés. A compter de la réception de la copie de cette notification de griefs par la Commission des sanctions de l'AMF, s'est ouverte la procédure de sanction, au cours de laquelle Novaxia Investissement a présenté le 14 janvier 2019 des observations écrites pour répondre aux griefs qui lui ont été notifiés. La Commission des sanctions est seule compétente pour apprécier le bien-fondé de ces griefs et, si ces derniers devaient être caractérisés, pour prononcer notamment une sanction pécuniaire à l'encontre de Novaxia Investissement. Sa décision, à intervenir dans le cadre de cette procédure, pourrait être rendue fin 2019 ou début 2020.

Risque lié aux charges

Compte tenu des taux maximum de frais annuels moyens calculés sur une période de 7 ans, les frais supportés par la Société sur la même période pourraient représenter 34.12% 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 65.88% de son investissement à l'issue d'une période de 7 ans. Un montant collecté plus faible aura nécessairement un impact à la hausse sur le total du TFAM.

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.

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.

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 présenter des sociétés et des projets dans lesquels la Société pourrait investir.

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 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. Ces critères permettent d'écarter le risque de conflits d'intérêts.

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 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 37.000 euros et le capital autorisé fixé à 120.000.000 euros). Les Investisseurs ne disposent ainsi d'aucune garantie de non dilution au capital, dans le cadre des augmentations de 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.

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, l'Investisseur peut exercer, sous certaines conditions, un droit de retrait statutaire. En conséquence, l'attention des Investisseurs est attirée sur le fait que leur demande de retrait pourrait (i) ne pas être intégralement exécutée ou (ii) exécutée qu'à la liquidation de la Société. Ainsi, la liquidité de leurs titres n'est pas pleinement garantie. En outre, en cas de retrait anticipé, les Actions seront remboursées à concurrence de 90% de la dernière valeur liquidative précédant la date de remboursement (la valeur liquidative pouvant être inférieure à la valeur nominale), au prorata de la quote-part du capital qu'elles représentent.

Risque lié à la responsabilité de l'associé ayant exercé son droit de retrait

L'associé qui se retire de la Société restera tenu pendant cinq ans envers les associés et envers les tiers, de toutes les obligations existantes au moment de son retrait, apprécié à la date de son remboursement.

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 à l'annulation de l'Offre

Si au plus tard le 6 janvier 2020, le montant total des Actions souscrites dans le cadre de l'Offre est inférieur à deux millions quatre cent mille (2.400.000) euros, l'Offre sera annulée. Chaque Investisseur se verra rembourser le montant de la souscription qu'il aura versé sur le compte séquestre.

Risque de dilution des Investisseurs

Il existe un risque de dilution des Investisseurs, la durée de la souscription pourrait avoir pour effet de diluer les actionnaires ayant souscrit leurs titres en début de période de souscription. Par ailleurs, les Investisseurs ne disposent ainsi d'aucune garantie de non dilution au capital, dans le cadre d'augmentations de capital ultérieures.

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.

Comment souscrire ?

Le souscripteur doit retourner à :

Novaxia Investissement
Back Office Titres
1-3 rue des Italiens
75009 Paris

- Le kit de souscription
- La fiche de connaissance client
- Les pièces justificatives demandées

La date de réception par Novaxia Investissement d'un dossier complet de souscription fait foi de l'ordre d'arrivée des souscriptions. Dans l'hypothèse d'un dossier incomplet, la date d'arrivée sera suspendue jusqu'à réception des pièces manquantes. Novaxia Investissement se chargera de la vérification des pièces du dossier.

Le souscripteur reçoit de la part de Novaxia Investissement, une attestation de détention de titre et un reporting semestriel au sujet de son investissement.

Mise à disposition gratuite du prospectus

Sur le site internet de l'AMF
www.amf-france.org
à compter du 09/09/2019

Sur le site internet de la société de
gestion (www.novaxia-invest.fr) à
compter du 06/09/2019

Au siège social de la société
(1-3 rue des Italiens – 75009
PARIS) à compter du 09/09/2019