

Document d'Information Clé Novaxia Immo Avenir

Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Produit

Nom du produit : **Novaxia Immo Avenir**

Nom de l'initiateur : Novaxia Asset Management - www.novaxia.fr

Date de production du document : 31 juillet 2018

Autorité compétente de l'initiateur : Autorité des Marchés financiers (AMF)

Pour plus d'informations, contactez Novaxia Asset Management au 01 85 08 23 00 ou à l'adresse suivante :

contact@novaxia-am.fr

AVERTISSEMENT : Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et peut être difficile à comprendre.

En quoi consiste ce produit ?

Type : Novaxia Immo Avenir - Société en Commandite par Actions à conseil de surveillance au capital de 37 000 € dont le siège social est situé au 1/3 rue des italiens - 75 009 Paris
La société est dirigée par son gérant, Joachim Azan.

Objectifs : La Société a pour objet exclusif de détenir des participations, dans des sociétés éligibles à la mesure de réduction d'IR prévue à l'article 199 *terdecies*-0 A du CGI. La Société détiendra ainsi des participations dans des sociétés opérationnelles non cotées qui répondent à la définition communautaire de petite ou moyenne entreprise (PME). La Société privilégiera la prise de participations (les « **Participations** ») des Sociétés Eligibles intervenant dans (i) le secteur hôtelier, (ii) le secteur de l'hébergement temporaire ou à long terme (résidences étudiantes) et (iii) le secteur de la dépendance-santé (résidences seniors assorties ou non¹ de soins médicaux, notamment maisons de repos, de retraite ou EHPAD). Ces secteurs ne couvrent, pour autant, pas forcément tous les secteurs d'investissement de la Société (e.g. : le secteur de l'hébergement de plein air, la fourniture d'espace de *co-working* et le secteur des commerces de détail). L'objet de la Société est de détenir des Participations sans être animatrice de son groupe.

Le rendement du fonds correspond à la valorisation de ces actifs et aux plus-values éventuelles dégagées.

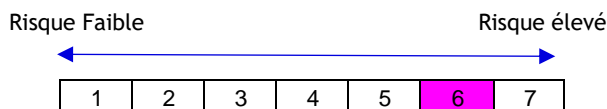
La Société bénéficiera de l'expérience du Groupe Novaxia dans les Sociétés Eligibles qu'elle sélectionnera. En effet, le Groupe Novaxia a réhabilité et construit plus de 275.000m² soit près d'1,7 milliard d'euros d'opérations immobilières pilotées et, levé plus de 240 millions d'euros auprès de 10.600 investisseurs.

Investisseurs de détails visés : Les souscriptions sont ouvertes aux personnes physiques dont la souscription est de minimum 5 000 euros. Cette souscription en numéraire au capital de la Société permettra aux Investisseurs de bénéficier, sous conditions, et en contrepartie d'une prise de risque en capital, d'un avantage « à l'entrée » au capital de la Société, sous forme d'une réduction d'IR 2019 au titre des revenus 2018 en cas de souscription à compter du 31 juillet 2018 jusqu'au 24 décembre 2018 (à défaut d'exercice à cette date, les BSA seront caducs et ne pourront être exercés, l'Investisseur ne pourra bénéficier de l'avantage fiscal y associé).

Cette réduction d'IR sera égale à 18% du montant de l'investissement (dans la limite du plafond de la réduction), sous réserve que les Actions de la Société souscrites soient détenues au moins jusqu'au 31 décembre 2023, et que la Société ne procède pas au remboursement des apports aux Investisseurs avant le 31 décembre 2025.

Dans l'hypothèse d'une publication du Décret, les Investisseurs qui exerceraient leurs BSA à compter de la Date Fixée par Décret bénéficieraient d'une Réduction d'IR égale à 25% du montant de l'investissement (dans la limite du plafond de la réduction). La durée minimum de placement recommandée correspond à la durée de vie de la société soit au moins 8 ans.

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?



¹ Les établissements concernés fournissent a minima les services suivants : hébergement, nourriture, surveillance et aide dans les activités quotidiennes pour les personnes âgées.

² Conformément aux dispositions du II de l'article 74 de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017, le taux de réduction de 25% s'appliquera aux versements effectués à compter d'une date fixée par décret.

AVERTISSEMENT : L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Cet Autre FIA majoritairement investi en actifs immobiliers présente une classe de risque élevée. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau élevé et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est très probable que la capacité de Novaxia Immo Avenir à vous payer en soit affectée. L'investissement comporte des risques notamment un risque de perte en capital, les autres risques sont des risques de variation du taux de Réduction d'IR (de 18% à 25%) en fonction du Décret à paraître, risque de diversification réduite du portefeuille, risques liés aux charges et aux secteurs d'activité, risque lié au pouvoir du Gérant et de l'associé commandité, risque de dépendance au Groupe Novaxia, risque d'illiquidité et un risque fiscal.

Les principaux facteurs de risque de la société sont détaillés dans le Prospectus et la Note Complémentaire à la section 4 « Facteurs de risques »

Scénarios de performance :

| Investissement De 10 000 euros | 1 an | 4 ans | 8 ans Période de détention recommandée |
|---|---------|----------|--|
| Scénario de tension : Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts | 7697€ | 9011 € | 11 183 € |
| Rendement annuel moyen | -23.03% | -2.57% | 1.60% |
| Scénario défavorable : Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts | 8746 € | 10 224 € | 12 581 € |
| Rendement annuel moyen | -12.53% | 0.56% | 3.32% |
| Scénario intermédiaire : Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts | 9 271 € | 10 831 € | 13 280 € |
| Rendement annuel moyen | -7.28% | 2.02% | 4.11% |
| Scénario favorable : Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts | 9 796 € | 11 438 € | 13 979 € |
| Rendement annuel moyen | -2.04% | 3.42% | 4.87% |

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 8 ans en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000 euros. Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pourrez les comparer avec d'autres produits. Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données disponibles comparables. Ils ont toutefois un caractère incertain.

Le scénario favorable a été établi sur la base d'un taux de défaut des investissements réalisés par la Société de 0% du montant total de ses investissements ce qui veut dire que l'ensemble des hypothèses prises se réalisent comme nous l'avions projeté. Le scénario intermédiaire est établi sur la base d'un taux de défaut de 5%, le scénario défavorable sur la base d'un taux de défaut de 10% et, le scénario de tension sur la base d'un taux de défaut de 20%. Dans ce dernier cas, cela équivaut à dire que 20% des sommes investies dans les opérations immobilières seront définitivement perdues.

Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendrez si vous en sortez avant 8 ans. Il est possible que vous ne puissiez pas sortir du produit avant échéance, ou que vous subissiez des pertes ou des frais importants dans un tel cas. Ce que vous détiendrez dépendra du prix de cession des actifs détenus dans le portefeuille du produit et de la durée de détention de votre investissement.

Les chiffres indiqués sont calculés nets de tous les coûts mentionnés à la rubrique « que va me coûter mon investissement ? ». Ils ne prennent pas en compte tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur ni votre situation fiscale personnelle qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

La Société a toutefois pour objectif de réaliser, sur sa durée de vie, un taux de rentabilité interne (TRI) de 4 à 6% par an. Cet objectif de performance correspond au TRI annuel de l'investisseur sur la durée de vie du fonds. Il intègre les charges identifiées à l'Elément E.7 du prospectus, et indirectement, les charges afférentes à un projet immobilier supportées par les Sociétés Liées (frais d'audit, frais juridiques, prix d'acquisition, droits d'enregistrement, travaux, frais notariés, frais financiers, frais de pilotage, travaux et honoraires techniques). Le TRI recherché sur les opérations immobilières sera supérieur à cet objectif de performance annoncé, compte tenu des biais induits par les frais du fonds, les dates d'investissement et de réinvestissement et de la fiscalité. L'investissement comporte des risques détaillés plus précisément à la Section D du Résumé du Prospectus et de la Note Complémentaire, notamment un risque de perte en capital et un risque lié aux charges.

Que se passe-t-il si Novaxia Asset Management n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Novaxia Asset Management est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Novaxia AM doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres. Si Novaxia AM venait néanmoins à faire défaut, cela pourrait impacter la gestion de la société et donc avoir des conséquences négatives sur ses performances pouvant entraîner une perte financière pour l'investisseur.

Que va me coûter cet investissement ?

La réduction du rendement (RIY) montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 euros. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

Coûts au fil du temps

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

| Investissement de 10 000 € | Si vous sortez à 1 an | Si vous sortez à 4 ans | Si vous sortez à 8 ans |
|--|-----------------------|------------------------|------------------------|
| Coûts totaux | 984 € | 2 450 € | 2 671 € |
| Incidence sur le rendement (réduction du rendement par an) | -9.84% | -6.12% | -3.34% |

Composition des coûts

Le tableau ci-dessous indique :

- L'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de notre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée
- La signification des différentes catégories de coûts

| Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an | | | |
|---|--|---------|---|
| Coûts ponctuels | Coûts d'entrée | 0.929 % | L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. L'incidence des coûts de distribution est déjà incluse dans le prix. |
| | Coûts de sortie | 0% | L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à échéance. |
| Coûts récurrents | Coûts de transaction sur le portefeuille | 0% | L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit. |
| | Autres coûts récurrents | 2.41% | L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements et les coûts présentés à la section II. |
| Coûts accessoires | Commission liée aux résultats | 0% | L'incidence des commissions liées aux résultats. Le produit ne comporte pas de commission liée aux résultats. |
| | Commission d'intéressement | 33% | L'incidence des commissions d'intéressement. Nous prélevons ce montant lorsque la performance de l'investissement est supérieure à 4%. |

Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Période de détention recommandée jusqu'au terme de la société soit au moins 8 ans

La société sera automatiquement dissoute le 30 juin 2026 sauf dissolution anticipée ou prorogation.

L'investisseur doit conserver ses actions a minima pendant 5 ans à défaut de quoi, il existe un risque de remise en cause de l'avantage fiscal. Par conséquent, il ne dispose pas d'une faculté de sortie anticipée.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Les réclamations peuvent être adressées par courrier à l'adresse suivante : Novaxia Asset Management - 1/3 rue des Italiens - 75009 Paris ou par e-mail backoffice@novaxia-am.fr. Le traitement des réclamations est gratuit. Le client supporte toutefois à sa charge ses propres frais et notamment ses frais postaux, téléphoniques, de déplacement, d'honoraires de conseil ou autre tiers auquel il aurait demandé assistance.

Autres informations pertinentes

Nom du dépositaire : Caceis Bank

Le prospectus ainsi que toutes autres informations pratiques, sont disponibles gratuitement auprès de la société de gestion au 1/3 rue des Italiens 75 009 Paris, sur le site internet (www.novaxia.fr) ou sur le site internet de l'AMF.

Novaxia Immo Avenir est qualifié d'Autre FIA conformément à l'article L 214-24 III du Code monétaire et financier (le « CMF »).

En application des articles L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier et de son Règlement général, notamment de ses articles 211-1 à 216-1, l'Autorité des marchés financiers (« AMF ») a apposé le visa n°18-334 en date du 30 juillet 2018 sur la note complémentaire au prospectus visé par l'AMF le 6 juin 2018 sous le n°18-230.