

RÉDUISEZ VOTRE ISF OU VOTRE IR...

...VIA LE 1^{ER} VÉHICULE
D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER ET
HÔTELIER RESPONSABLE⁽¹⁾

SEPTEMBRE / DÉCEMBRE 2016

Novaxia
ASSET MANAGEMENT

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° 16-409 en date du 02/09/2016 sur le prospectus de l'offre liée dénommée NOVAXIA IMMO OPPORTUNITÉ 5 FIN D'ANNÉE (NIO 5 FIN D'ANNÉE) (le « prospectus »). Ce prospectus a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa, conformément aux dispositions de l'article L. 621-8-1-I du Code monétaire et financier, a été attribué après que l'AMF a vérifié « si le document est complet et compréhensible, et si les informations qu'il contient sont cohérentes ». Il n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. 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**. L'investisseur est tenu de conserver ses actions a minima jusqu'au 31 décembre 2021, à défaut de quoi, il existe un risque de remise en cause de sa réduction fiscale. Il appartient à chaque investisseur de vérifier l'intérêt de l'investissement au sein de Novaxia Immo Opportunité 5 fin d'année. Des exemplaires du prospectus sont disponibles sans frais au siège social des Sociétés, sur le site www.novaxia-am.fr et sur le site de l'Autorité des Marchés Financiers www.amf-france.org. Les facteurs de risques sont énoncés dans le prospectus et résumés dans le présent document.

⁽¹⁾ Prospectus comportant des véhicules d'investissement immobilier et hôtelier responsable qui est visé par l'AMF.

FACTEURS DE RISQUES

Risque de dépendance à Novaxia SARL

Il existe un risque de dépendance des Sociétés à l'égard de Novaxia SARL pour les raisons suivantes : (i) Novaxia Asset Management, Gérant non commandité, est une filiale à 100 % de Novaxia Finance, qui détient également 98,98 % du capital de Novaxia SARL, (ii) Novaxia SARL participera à la plupart des projets immobiliers et hôteliers dans lesquels pourraient investir les Sociétés, et (iii) Novaxia SARL détient 100 % de Novaxia Gestion (associé commandité des Sociétés).

Risque « homme clé »

Un des critères fondamentaux de développement de l'activité des Sociétés repose sur la présence de Joachim AZAN, fondateur du Groupe Novaxia.

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. Compte tenu des taux maximum de frais annuels moyens calculés sur une période de 7,5 ans (cf. tableau page 11), les frais supportés par les Sociétés sur la même période pourraient représenter jusqu'à 54,73 % des montants souscrits, ce qui implique que dans l'hypothèse d'une valorisation constante du portefeuille l'investisseur ne récupérerait que 45,27 % de son investissement à l'issue d'une période de 7,5 ans. Les frais de gestion indirects à la charge des Sociétés peuvent limiter la performance de l'investissement. Avant chaque investissement, la société de gestion établit un business plan sur plusieurs années afin de vérifier la capacité du Projet d'investissement à supporter les frais d'exploitation. Une mauvaise estimation dans le business plan pourrait entraîner une baisse de la rentabilité prévisionnelle des Sociétés. En cas de produits inférieurs aux charges, celles-ci seront financées par les fonds propres de la Société concernée ainsi que par l'emprunt bancaire.

Risques inhérents à l'absence de comptes historiques des Sociétés

Les Sociétés ayant été immatriculées récemment, celles-ci n'ont pas de comptes historiques et n'ont, en date du visa sur le prospectus, réalisé aucun investissement.

Risque de dilution des souscripteurs

Dans le cadre de l'offre liée, Novaxia Finance peut souscrire, selon le montant des souscriptions reçues par les souscripteurs, 2 121 493 actions maximum émises par chacune des Sociétés dans lesquelles une augmentation de capital sera réalisée. Ainsi, son pourcentage de détention du capital et des droits de vote au sein de chaque Société dans laquelle une augmentation de capital sera réalisée au titre de l'offre liée peut être compris entre 0,26 % en capital et droits de votes (en l'absence de souscription par Novaxia Finance) et 15,86 % en capital et droits de vote (en cas de souscription maximale de Novaxia Finance).

Risque de perte en capital

Risque de perte partielle ou totale d'investissement comme tout investissement au capital d'une Société.

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 PwC Société d'Avocats.

Risques liés à l'activité des sociétés

Les activités de promotion, de réhabilitation immobilière et d'hôtellerie/para-hôtellerie que souhaitent développer 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. Plus particulièrement, (i) l'activité de promotion immobilière est soumise à des risques liés à la détérioration de la solvabilité des ménages, à l'abandon d'un projet, aux fournisseurs et à des risques de contentieux, (ii) l'activité d'hôtellerie/para-hôtellerie est sujette à des risques liés à la fréquentation des hôtels/para-hôtels et à l'environnement concurrentiel, (iii) l'objectif recherché d'utilité sociale et solidaire conduit à prendre en compte, dans la décision d'investissement, des critères d'analyse de nature extra financière (rôle social ou environnemental du projet par exemple) susceptible d'affecter la rentabilité financière des projets.

Risque lié à la perte de l'agrément « Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale » (« ESUS »)

L'agrément ESUS confère aux Sociétés la possibilité de faire bénéficier à leurs souscripteurs d'un avantage fiscal. Cet agrément a été accordé pour une durée initiale de deux ans. Il devra être renouvelé en mars 2018 et maintenu de manière continue jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant la souscription. A défaut, l'avantage fiscal dont bénéficient les souscripteurs est susceptible d'être remis en cause. En prévision de ce renouvellement, les Sociétés ont pris l'initiative de solliciter un cabinet de conseil spécialisé (EY) afin d'être accompagnées dans le cadrage des Projets d'utilité sociale (objectifs, partenaires, indicateurs) et l'élaboration d'une méthodologie d'évaluation des impacts associés aux Projets. Les Sociétés procéderont à la vérification de l'application de la méthodologie retenue et du calcul des indicateurs d'impact. A ce titre, elles feront établir, par un cabinet de conseil spécialisé, un rapport d'assurance qui sera communiqué à la DIRECCTE en appui de la demande de renouvellement.

Risques liés à l'emprunt

Compte tenu de la nature et 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 à 85 %) et/ou au co-investissement le cas échéant avec des sociétés du Groupe Novaxia afin de permettre la réalisation des projets d'investissement envisagés. L'emprunt se fera aux taux et conditions de marché, ils sont susceptibles d'être différents de ceux en vigueur en date du visa sur le prospectus.

Risque lié au pouvoir de l'associé commandité

Du fait de la forme des Sociétés (SCA) et de leurs statuts, (i) la révocation du gérant des Sociétés est difficile puisqu'elle ne peut être décidée que par le tribunal de commerce pour une cause légitime à la demande de tout associé ou des Sociétés elles-mêmes ; (ii) les décisions de l'assemblée générale des commanditaires ne seront valides que sous réserve d'une approbation de Novaxia Gestion, associé commandité.

Risque d'annulation de l'opération

L'opération sera annulée si, au 23 décembre 2016, le montant total des souscriptions est inférieur à 4 242 986 euros (ce montant correspondant à 75 % du montant maximum de l'augmentation de capital au sein d'une Société, conformément au Code du commerce et à la doctrine de l'AMF). Dans ce cas, les souscriptions seront remboursées (déduction faite des frais bancaires) aux investisseurs concernés dans les meilleurs délais.

Risque d'illiquidité pour le souscripteur

Les actions ne sont pas cotées ; le souscripteur peut céder ses actions à un tiers à tout moment sous réserve (i) du droit de préemption statutaire conféré à Novaxia Finance et de la promesse de vente statutaire que le souscripteur lui consent à compter du 01/01/2022, (ii) du risque fiscal de voir sa réduction fiscale remise en cause en cas de cession de ses actions avant le 31/12/2021 et (iii) du risque fiscal de voir sa réduction fiscale remise en cause en cas de remboursement de son apport (i.e. de sa souscription) avant le 31/12/2023. Par ailleurs, en cas de liquidation à compter du 31/12/2024 (en application des statuts), il existe un risque que les Sociétés éprouvent des difficultés à céder leurs actifs dans les délais et les niveaux de prix souhaités.

SOMMAIRE

01

POURQUOI INVESTIR DANS NOVAXIA IMMO OPPORTUNITÉ 5 FIN D'ANNÉE ?

02

NOVAXIA IMMO OPPORTUNITÉ 5 FIN D'ANNÉE...

03

...UN INVESTISSEMENT DANS DES PROJETS IMMOBILIERS ET/OU HÔTELIERS...

04

...RESPONSABLES...

05

...GRÂCE A L'EXPERTISE DU GROUPE NOVAXIA.

« Réinventer Paris a suscité un mouvement particulièrement riche et stimulant en termes d'innovation et de créativité. Nous sommes fiers d'en être l'un des lauréats. Les projets présentés ont constitué de véritables laboratoires de recherche et de développement. L'expérience a changé notre regard. La rencontre avec des professionnels d'univers très variés, à la pointe du changement, nous a convaincus de multiplier les démarches collaboratives. C'est dans ce processus d'innovation collective et audacieuse que nous allons relever les futurs défis. »

Joachim Azan, Président fondateur du Groupe Novaxia.

L'INVESTISSEMENT COMPORTE DES RISQUES DÉTAILLÉS PLUS PRÉCISÉMENT EN PAGE 2 DU PRÉSENT DOCUMENT, NOTAMMENT UN RISQUE DE PERTE EN CAPITAL ET UN RISQUE D'ILLIQUIDITÉ. L'INVESTISSEUR EST TENU DE CONSERVER SES ACTIONS A MINIMA JUSQU'AU 31 DÉCEMBRE 2021, À DÉFAUT DE QUOI, IL EXISTE UN RISQUE DE REMISE EN CAUSE DE SA RÉDUCTION FISCALE.

01

POURQUOI INVESTIR DANS NOVAXIA IMMO OPPORTUNITÉ 5 FIN D'ANNÉE ?

À l'issue de deux mois de collecte, en juin 2016, Novaxia Asset Management a levé via son offre ISF/IR, Novaxia Immo Opportunité 5, 28 028 056 € auprès de 1 480 investisseurs. Forte du succès rencontré pour Novaxia Immo Opportunité 5, le 1^{er} véhicule d'investissement immobilier et hôtelier responsable, Novaxia Asset Management lance une nouvelle offre de fin d'année, jusqu'au 27 décembre 2016, pour les personnes redevables de l'IR 2017 au titre des revenus 2016 et de l'ISF pour l'année 2017. L'objectif est de lever près de 17M € supplémentaires. Les personnes ayant souscrit à la première augmentation de capital de Novaxia Immo Opportunité 5, ne peuvent pas souscrire à cette offre de fin d'année.

LES POINTS CLÉS



UN INVESTISSEMENT IMMOBILIER ET/OU HÔTELIER RESPONSABLE

- assuré par des Sociétés agréées « Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale » (ESUS) (soumises au régime spécifique des sociétés ESUS)⁽²⁾
- dans des activités responsables (apporter une réponse aux problématiques d'hébergements, contribuer au développement de la mixité et du partage et s'impliquer dans le développement durable)

L'agrément ESUS implique des obligations spécifiques quant à l'affectation des bénéfices, à la politique de rémunération, et à la mise en place d'une gouvernance démocratique. Ces obligations sont détaillées à l'Élément B.2 du résumé du prospectus (p. 3).



UNE STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT MAÎTRISÉE

- l'expertise du Groupe Novaxia
- une opinion fiscale du cabinet PwC Société d'Avocats
- l'expérience des membres du conseil de surveillance
- un suivi de notre impact sur la société par un cabinet de conseil spécialisé



DES AVANTAGES FISCAUX (EN CONTREPARTIE D'UNE CONSERVATION DES TITRES PENDANT 5 ANS ET D'UN RISQUE DE PERTE EN CAPITAL)⁽³⁾

- une réduction ISF de 50 %⁽⁴⁾ et une exonération de 100 % du montant investi au titre de l'ISF
- ou une réduction IR de 18 %⁽⁵⁾



UN PARTAGE DES PLUS-VALUES POTENTIELLES⁽⁶⁾

- Jusqu'à 4 % de TRI annuel⁽⁷⁾, 100 % des plus-values potentielles seront distribuées à l'investisseur⁽⁸⁾
- Au-delà de 4 % de TRI annuel⁽⁷⁾, un partage sera réalisé entre l'investisseur et Novaxia Finance respectivement à hauteur de 2/3 – 1/3



EXEMPLE TYPE D'UN INVESTISSEMENT RESPONSABLE⁽⁹⁾

Immeuble de logements situé dans le 20^{ème} arrondissement de Paris.

- Surface : 1 900 m²
- 15 logements intermédiaires
- 25 logements en accession
- Une ferme urbaine de 60 m² sur le toit avec une zone de compost
- Un espace de 40 m² ouvert au public pour créer du lien social

(1) En fonction du montant de la collecte, les souscriptions seront réparties entre 1 et 3 Sociétés.

(2) Les Sociétés sont enregistrées en qualité d'« entreprise de l'économie sociale et solidaire » et ont été agréées, le 25 février 2016, « entreprise solidaire d'utilité sociale » (ci-après « ESUS »), conformément aux prescriptions de la loi n°2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire et à ses textes d'application (la « Loi ESS »).

(3) Les avantages fiscaux sont présentés en l'état actuel de la réglementation fiscale applicable et sous réserve des évolutions fiscales qui pourraient intervenir postérieurement à la date de sortie de cette offre.

(4) La réduction ISF s'applique aux souscripteurs ISF et représente 50 % du montant versé au capital initial ou aux augmentations de capital d'une PME, dans la limite de 45 000 € (soit un versement maximal ouvrant droit à une réduction fiscale de 90 000 €).

(5) La réduction IR s'applique aux souscripteurs IR et représente 18 % du montant versé au capital initial ou aux augmentations de capital d'une PME, dans la limite de 9 000 € pour une personne seule (correspondant à une souscription au capital de 50 000 €) et de 18 000 € pour un couple marié (correspondant à une souscription au capital de 100 000 €).

(6) A compter du 01/01/2022, le Gérant étudiera la possibilité de vendre 100% des titres à un tiers. En l'absence de cession, les Sociétés seront automatiquement dissoutes le 31/12/2024.

(7) Net de tous frais pour l'investisseur et hors avantage fiscal. Taux de Rentabilité Interne (TRI) annuel donné à titre indicatif, non garanti.

(8) Après revente des actifs, nets de frais de commercialisation versés à Novaxia SARL (maximum 10 % HT du prix global TTC de revente).

(9) Ce projet n'a pas vocation à figurer au sein de Novaxia Immo Opportunité 5 fin d'année.

ÉTAPE 1

J'INVESTIS DANS NOVAXIA IMMO OPPORTUNITÉ 5 FIN D'ANNÉE⁽¹⁾COMPOSÉE DE 1 À 3 PME ESUS⁽²⁾ IMMOBILIÈRES ET/OU HÔTELIÈRES/PARA-HÔTELIÈRES

PME ESUS AVENIR SOLIDAIRE 1

INVESTISSEMENT DANS DES PROJETS
IMMOBILIERS ET/OU
HÔTELIERS/PARA-HÔTELIERS

PME ESUS AVENIR SOLIDAIRE 2

INVESTISSEMENT DANS DES PROJETS
IMMOBILIERS ET/OU
HÔTELIERS/PARA-HÔTELIERS

PME ESUS AVENIR SOLIDAIRE 3

INVESTISSEMENT DANS DES PROJETS
IMMOBILIERS ET/OU
HÔTELIERS/PARA-HÔTELIERS

ÉTAPE 2

JE RÉDUIS MON ISF de 50 %⁽³⁾ OU MON IR de 18 %⁽⁴⁾

	RÉDUCTION ISF	RÉDUCTION IR
RÉDUCTION MAXIMUM	45 000 €	18 000 € (COUPLE MARIÉ) 9 000 € (PERSONNE SEULE)
DURÉE DE CONSERVATION DES PARTS	EN CONTREPARTIE, LE SOUSCRIPTEUR S'ENGAGE À CONSERVER SES PARTS PENDANT 5 ANS RÉVOLUS SOIT JUSQU'AU 31/12/2021.	
+	EXONÉRATION D'ISF	
	LE SOUSCRIPTEUR PROFITE D'UNE EXONÉRATION D'ISF DURANT TOUTE LA DURÉE DE L'INVESTISSEMENT ET AU MOMENT DE LA CESSIION DES PARTS	

ÉTAPE 3

JE REÇOIS LES PLUS-VALUES POTENTIELLES SELON LA REPARTITION SUIVANTE⁽⁵⁾APRÈS 7 ANS ET DEMI D'EXPLOITATION, LES SOCIÉTÉS SERONT AUTOMATIQUEMENT DISSOUTES⁽⁶⁾
ET LES PLUS-VALUES POTENTIELLES SERONT DISTRIBUÉES AUX INVESTISSEURS⁽⁷⁾JUSQU'À 4 % DE TRI ANNUEL⁽⁸⁾, 100 % DES PLUS-VALUES POTENTIELLES SERONT DISTRIBUÉES À L'INVESTISSEUR

+

AU-DELÀ DE 4 % DE TRI ANNUEL⁽⁸⁾, UN PARTAGE SERA RÉALISÉ ENTRE L'INVESTISSEUR ET NOVAXIA FINANCE
RESPECTIVEMENT À HAUTEUR DE 2/3 – 1/3LES FRAIS SUPPORTÉS PAR LES SOCIÉTÉS POURRAIENT REPRÉSENTER JUSQU'À 54,73 % DES MONTANTS SOUSCRITS, CE QUI IMPLIQUE
QUE DANS L'HYPOTHÈSE D'UNE VALORISATION CONSTANTE DU PORTEFEUILLE L'INVESTISSEUR NE RÉCUPÉRERAIT QUE 45,27 % DE SON
INVESTISSEMENT À L'ISSUE D'UNE PÉRIODE DE 7,5 ANS.*L'INVESTISSEMENT COMPORTE DES RISQUES DÉTAILLÉS PLUS PRÉCISÉMENT EN PAGE 2 ET NOTAMMENT UN RISQUE D'ILLIQUIDITÉ ET UN RISQUE DE PERTE EN CAPITAL. L'INVESTISSEUR EST TENU DE CONSERVER SES ACTIONS A MINIMA JUSQU'AU 31 DÉCEMBRE 2021, À DÉFAUT DE QUOI, IL EXISTE UN RISQUE DE REMISE EN CAUSE DE SA RÉDUCTION FISCALE.*

(1) En fonction du montant de la collecte, les souscriptions seront réparties entre 1 et 3 Sociétés.

(2) Sociétés agréées « Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale ».

(3) La réduction ISF s'applique aux souscripteurs ISF et représente 50 % du montant versé au capital initial ou aux augmentations de capital d'une PME. Le versement maximal étant de 90 000 € pour bénéficier de la réduction maximum.

(4) La réduction IR s'applique aux souscripteurs IR et représente 18 % du montant versé au capital initial ou aux augmentations de capital d'une PME. Le versement maximal étant de 50 000 € pour une personne seule et de 100 000 € pour un couple marié pour bénéficier de la réduction maximum.

(5) Après revente des actifs, nets de frais de commercialisation versés à Novaxia SARL (maximum 10 % HT du prix global TTC de revente).

(6) Soit le 31/12/2024, sauf dissolution anticipée ou prorogation. A compter du 01/01/2024, le Gérant étudiera la possibilité de céder 100 % des titres à un tiers.

(7) En fonction de la nature des investissements dans lesquels les Sociétés s'engagent, une possible distribution des dividendes n'interviendrait qu'entre la 5^{ème} et la 7^{ème} année. De plus, les Sociétés affectent la majorité des bénéfices à l'objectif de maintien ou de développement de l'activité, ainsi (i) au moins 20 % des bénéfices de l'exercice sont affectés à une réserve statutaire obligatoire afin d'atteindre le cinquième du capital social et (ii) au moins 50 % des bénéfices sont affectés au report bénéficiaire et/ou aux réserves obligatoires.

(8) Taux de Rentabilité Interne (TRI) annuel donné à titre indicatif, non garanti et incertain dans la mesure où il suppose la revente effective des actifs avant l'expiration de la durée de vie des Sociétés (7,5 ans).

Novaxia Immo Opportunité 5 fin d'année permet aux investisseurs de participer au développement et à la rénovation du parc d'hébergements en France.

L'IMMOBILIER ET L'HÔTELLERIE, DES SECTEURS D'INVESTISSEMENTS PRIVILEGIÉS

- **143 000** logements neufs manquant en France en 2014⁽¹⁾
- **500 000** logements neufs à créer par an d'ici 2017⁽²⁾
- **17 %** de croissance sur les ventes de logements neufs en 2015⁽³⁾



L'IMMOBILIER

L'HÔTELLERIE

EN FRANCE

- **1^{ère}** destination touristique en nombre de touristes internationaux⁽⁴⁾
- **7 000** nouvelles chambres d'hôtels à créer à Paris d'ici 2020⁽⁵⁾
- **77 %** de taux d'occupation à Paris en juin 2016⁽⁶⁾

LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

PARTICIPER À LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS NEUFS OU À LA REVALORISATION D'ACTIFS...

En France, près de 15 millions de personnes sont touchées par les problèmes d'hébergements (la précarité énergétique, le vieillissement des infrastructures, la surface insuffisante des logements, les difficultés d'accès au logement pour les étudiants et les jeunes cadres, etc.). Les pouvoirs publics ont mis en place des mesures, notamment le plan de relance du logement ; 500 000 logements neufs à créer par an⁽⁷⁾ et le plan hôtelier de Paris visant à augmenter de 10 % la capacité en hébergements touristiques à Paris sur la période 2008 à 2020.

...EN RÉALISANT NOS PROJETS DE MANIÈRE RESPONSABLE.

Le secteur du bâtiment est un des secteurs le plus consommateur d'énergie mais également un des secteurs à l'origine d'une croissance verte et durable par l'amélioration de la qualité de vie des ménages, la participation à la politique gouvernementale de performance énergétique des bâtiments, et le soutien de l'économie et de l'emploi.⁽⁷⁾

Notre stratégie d'investissement répond à un critère précis de sélection d'emplacements qui nous conduit à réaliser des opérations immobilières et/ou hôtelières/para-hôtelières dans Paris, le Grand Paris ainsi que dans les grandes villes françaises. Elle repose sur un concept fort de transformation de bureaux en hébergements ou de construction.



L'EMPLACEMENT DES ACTIFS

Paris, le Grand Paris et les grandes villes françaises



LE CHOIX DES ACTIFS

Acquisition d'immeubles de bureaux ou de terrains libres



LA TRANSFORMATION DES ACTIFS

Création d'hébergements (logements, résidences étudiantes, résidences de tourisme, hôtels, etc.)



UN ENGAGEMENT RESPONSABLE

Intégrer l'économie collaborative et circulaire dans nos projets (épicerie solidaire, conciergerie solidaire, bar-laverie, jardin-terrasse, etc.)

(1) www.territoires.gouv.fr – novembre 2015.

(2) www.territoires.gouv.fr – mars 2014.

(3) Commissariat général au développement durable – n° 730 – février 2016.

(4) OMT – février 2016.

(5) APUR – mai 2014.

(6) presse.parisinfo.com – Tableau de bord de l'Observatoire économique du tourisme parisien - août 2016.

(7) Loi sur la transition énergétique 2015.

Novaxia Immo Opportunité 5 fin d'année permet de participer de manière responsable à la construction ou la réhabilitation de projets immobiliers et/ou hôteliers/para-hôteliers.

COMMENT S'INSCRIT L'ENGAGEMENT RESPONSABLE DANS NOS PROJETS ?

Novaxia Immo Opportunité 5 fin d'année, investira dans une ou plusieurs activités responsables lors de la réalisation des projets.

APPORTER UNE RÉPONSE AUX PROBLÉMATIQUES D'HÉBERGEMENTS

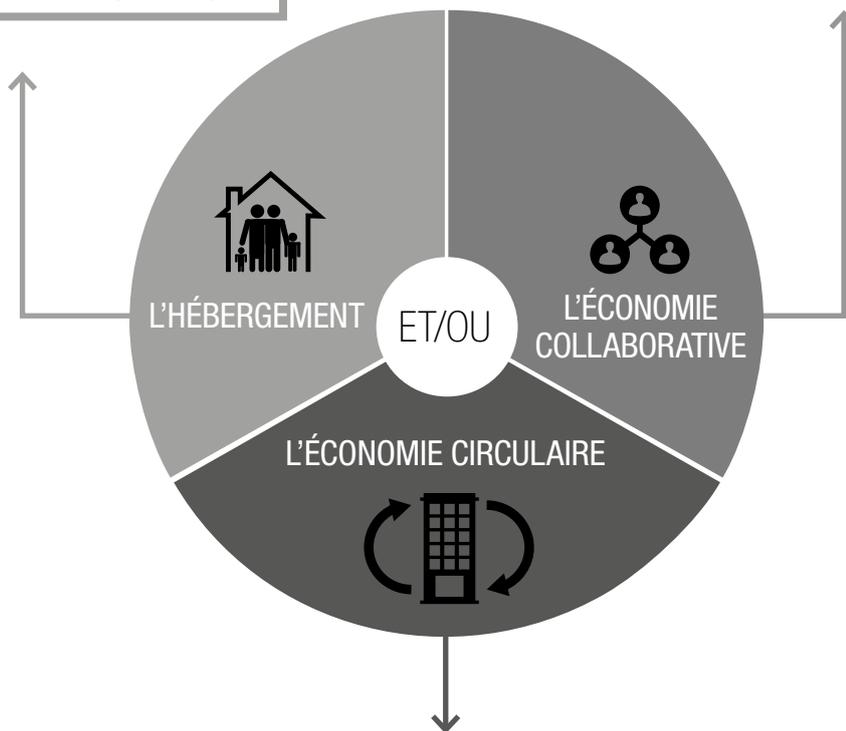
NOTRE OBJECTIF : Favoriser la diversité sur nos projets en proposant des logements accessibles au plus grand nombre.

FAVORISER L'ACCÈS À L'HÉBERGEMENT POUR TOUS : Construction, réhabilitation d'actifs immobiliers de bureaux en hébergements (résidences jeunes actifs, hôtel-auberge, logements primo-accédants, logements sociaux, hôtels d'urgence, etc.).

CONTRIBUER AU DÉVELOPPEMENT DE LA MIXITÉ ET DU PARTAGE

NOTRE OBJECTIF : Créer des concepts innovants pour renforcer le lien entre les habitants.

DÉVELOPPEMENT DE LA MIXITÉ ET DU PARTAGE : Conciergerie solidaire, création d'emploi (épicerie solidaire, conciergerie solidaire, bar-laverie, jardin-terrasse, etc.).



S'IMPLIQUER DANS LE DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS SES DIMENSIONS ÉCONOMIQUE, SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE

NOTRE OBJECTIF : Réaliser nos projets dans une démarche d'économie circulaire afin de diminuer l'impact sur l'environnement tout en développant le bien-être des individus.

- **APPROVISIONNEMENT DURABLE :** Utilisation de matériaux permettant de réduire l'impact sur l'environnement.
- **RECYCLAGE ET PARTAGE :** Récolter et valoriser le compost, emploi ou réparation des matériaux afin de leur donner une seconde vie, etc.
- **AGRICULTURE URBAINE :** Mise à disposition d'un jardin potager pour les habitants, etc.



...GRÂCE A L'EXPERTISE DU GROUPE NOVAXIA

Le Groupe Novaxia est positionné sur deux métiers, l'Asset Management et la promotion-rénovation.

NOVAXIA ASSET MANAGEMENT : EXPERT EN CAPITAL-INVESTISSEMENT « IMMOBILIER »

Novaxia Asset Management, société de gestion du Groupe Novaxia, structure, gère et commercialise des fonds d'investissements hôteliers et immobiliers, qui ont vocation à investir dans des projets de promotion ou de transformation de bureaux en hébergements, situés dans des villes de premier plan. En 2016, la société a reçu deux prix dans la catégorie capital-investissement⁽¹⁾ par les professionnels de la gestion de patrimoine, les banques privées et les journalistes spécialisés, pour la qualité de ses offres, de son service commercial et du Back-Offices Titres. La confiance renouvelée des investisseurs, a permis à Novaxia Asset Management de lever depuis sa création, plus de 105 millions d'euros auprès de 4 622 investisseurs.

NOVAXIA IMMOBILIER : EXPERT EN PROMOTION ET EN TRANSFORMATION DE BUREAUX EN HÉBERGEMENTS

Pour la réalisation de ces opérations, Novaxia Asset Management, s'appuie sur le pôle immobilier du Groupe Novaxia qui a notamment développé une expertise de niche sur la transformation de bureaux en hébergements. Depuis 2006, le Groupe Novaxia a réhabilité et construit plus de 230 000 m² et piloté 960M d'euros d'opérations immobilières. L'innovation et le savoir-faire du Groupe Novaxia en matière d'aménagement urbain, ont été primés à l'occasion du prestigieux concours " Réinventer Paris " ⁽²⁾. Le Groupe Novaxia a ainsi remporté le site Buzenval grâce à son concept hôtelier hybride "L'Auberge Buzenval". Il est également arrivé 2^{ème} sur le site "Morland" et 3^{ème} sur le site "Bûcherie".

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

PROJETS EN COURS DE RÉALISATION PAR LE GROUPE NOVAXIA⁽³⁾



BAGNOLET ROBESPIERRE

396 LOGEMENTS

16 830 m²

Ce terrain, anciennement occupé par des transformateurs électriques deviendra d'ici 2019, un projet mixte composé d'une résidence étudiante, de logements intermédiaires et de logements sociaux. Implanté en cœur d'îlot, il offrira de nombreux espaces verts aux habitants. De plus, chaque logement sera doté d'un « jardin suspendu », constitué de larges balcons agrémentés de jardins d'hiver vitrés.



BUZENVAL — PARIS 20^{ÈME}

32 CHAMBRES ET 7 APPARTEMENTS

1 900 m²

Hôtel hybride, à mi chemin entre l'auberge de jeunesse, l'hôtel et le logement, ce concept basé sur le partage proposera une offre de courte durée destinée aux voyageurs ainsi qu'une offre de logements de transition à plus long terme pour les jeunes actifs. Son toit-terrasse accessible aux personnes extérieures et son espace polyvalent permettront d'accueillir à la fois les clients et les riverains grâce aux animations qui y seront proposées.

(1) Top 5 dans la catégorie capital-investissement 2016 de Gestion de Fortune et Prix de la rédaction 2016 d'Investissement Conseils dans la catégorie capital-investissement.

(2) Appel à projets urbains innovants en matière architecturale, écologique, et sociale, organisé par la Mairie de Paris.

(3) Les projets présentés sont donnés à titre d'exemple. Ils n'ont pas vocation à être acquis par Novaxia Immo Opportunité 5 fin d'année.

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les membres du conseil de surveillance veillent à la gestion et au bon déroulement des activités des Sociétés. Ils se réuniront au moins une fois tous les six mois. Chaque année les membres présenteront un rapport annuel aux Associés Commanditaires lors de l'Assemblée Générale Ordinaire. Les décisions prises seront valables exclusivement en présence d'au moins la moitié de ses membres présents ou représentés, statuant à la majorité et avec voix prépondérante du Président en cas de partage des voix. 25% de l'effectif total des salariés de la Société participera au conseil de surveillance.



MATHIEU DESCOUT
Président du Conseil
de Surveillance

Directeur du développement au sein du **GROUPE NOVAXIA**, il est en charge de la proposition des projets. Il bénéficie d'une expérience de plus de 10 ans dans le secteur de la promotion immobilière.



ERIC PLIEZ
Partie prenante

Directeur Général de **AUORE**, association organisée autour de trois pôles : l'hébergement, le soin et l'insertion professionnelle. L'association reconnue d'utilité publique depuis 1875 compte 1 500 salariés permanents et 350 bénévoles.



FRANÇOISE BERNON
Partie prenante

Déléguée générale du « labo de l'économie sociale et solidaire » (**ESS**) un laboratoire d'idées et de solutions pour promouvoir l'économie sociale et solidaire et favoriser une économie respectueuse de l'homme et de l'environnement.



SYLVAIN LEPAINTEUR
Partie prenante

Directeur associé de la **CONCIERGERIE SOLIDAIRE**, qui a pour vocation de favoriser le bien-être des salariés dans les entreprises soucieuses de leur RSE, et une conciergerie de quartier, qui répond aux besoins des habitants.



ALIX DECLERCQ
répondant aux critères
d'indépendance du code
AFEP-MEDEF de novembre
2015 Membre du conseil
de surveillance

Fondatrice et présidente de **BE DANDY**, société indépendante de conseil en stratégie depuis 2010.

LES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Gérance	Novaxia Asset Management, société de gestion agréée par l'AMF le 8 juillet 2014 sous le n° 14000022.
Forme juridique des Sociétés	Sociétés en Commandite par Actions
Capital social initial	NIO 5 Avenir Solidaire 1 et NIO 5 Avenir Solidaire 3 : 8 819 124,18 € NIO 5 Avenir Solidaire 2 : 8 819 125,12 €
Montant maximal de l'augmentation du capital social par Société	5 657 314 €
Valeur nominale par action	0,94 €
Prime d'émission par action	0,06 €
Date de dissolution	31/12/2024
Date d'ouverture des souscriptions	03/09/2016
Montant minimum de souscription	5 000 €
Durée de détention des actions	L'investisseur est tenu de conserver ses actions a minima jusqu'au 31 décembre 2021, à défaut de quoi, il existe un risque de remise en cause de sa réduction fiscale.
Partage des plus-values potentielles	- Jusqu'à 4 % de TRI annuel ⁽¹⁾ , 100 % des plus-values potentielles seront distribuées à l'investisseur ⁽²⁾ - Au-delà de 4 % de TRI annuel ⁽¹⁾ , un partage sera réalisé entre l'investisseur et Novaxia Finance respectivement à hauteur de 2/3 – 1/3
Plafond des avantages fiscaux	Le plafond de la réduction ISF est de 45 000 € (soit un versement maximal ouvrant droit à une réduction fiscale de 90 000 €). Le plafond de la réduction IR est de 9 000 € pour une personne seule (correspondant à une souscription au capital de 50 000 €) et de 18 000 € pour un couple marié (correspondant à une souscription au capital de 100 000 €).
Clôture et date limite d'encaissement des souscriptions	27/12/2016

(1) Taux de Rentabilité Interne (TRI) annuel donné à titre indicatif, non garanti.

(2) Après revente des actifs, nets de frais de commercialisation versés à Novaxia SARL (maximum 10 % HT du prix global TTC de revente).

COMMENT INVESTIR ?

PROCÉDURE DE SOUSCRIPTION

ADRESSEZ LES DOCUMENTS SUIVANTS À NOVAXIA ASSET MANAGEMENT, BACK OFFICE TITRES, 11 RUE D'UZÈS 75002 PARIS :

- Le bulletin de souscription en 1 exemplaire original, dûment rempli, daté et signé (le 2^{ème} exemplaire est à conserver par le conseiller et le 3^{ème} exemplaire est à conserver par le souscripteur)
- La fiche de connaissance client, remplie, datée et signée
- Si nécessaire l'annexe concernant les personnes politiquement exposées, remplie, datée et signée
- La copie de la pièce d'identité (CNI recto/verso ou passeport ou carte de résident) en cours de validité
- La copie d'un justificatif de domicile de moins de trois mois
- Un chèque du montant de votre souscription établi à l'ordre de Novaxia Immo Opportunité 5 ou un récépissé confirmant un ordre de virement bancaire irrévocable

La date de réception par Novaxia Asset Management d'un dossier complet de souscription fait foi de l'ordre d'arrivée des souscriptions. Dans l'hypothèse d'un dossier non complet, la date d'arrivée sera suspendue jusqu'à réception des pièces manquantes. Novaxia Asset Management se chargera de la vérification des pièces du dossier. La réduction fiscale TEPA ISF n'est accordée que dans la mesure où la somme a été effectivement investie à la date de dépôt de la déclaration. Or pour des raisons inhérentes à l'offre, les sommes ne seront effectivement versées sur les comptes de capitaux des Sociétés constituant l'offre qu'à compter du 23/12/2016, date de détermination du périmètre de l'offre, sauf clôture anticipée de l'offre à cette date, et au plus tard le 27/12/2016.

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que les personnes ayant déjà souscrit à la première augmentation de capital de Novaxia Immo Opportunité 5, ne peuvent pas souscrire à cette offre.

TYPLOGIE DES SOUSCRIPTEURS

SITUATION FISCALE DE L'INVESTISSEUR

- Les personnes redevables de l'IR 2017 au titre des revenus 2016
- Les personnes redevables de l'ISF pour l'année 2017

SUIVI DE VOTRE SOUSCRIPTION

SOUSCRIPTION
MAXIMUM : 27/12/2016

MARS 2017

JUILLET 2017



Réception du dossier de souscription complet par Novaxia Asset Management qui en accuse bonne réception.



Novaxia Asset Management envoie un état individuel justifiant de l'achat des actions et de leur répartition dans les Sociétés.



Le souscripteur reçoit de la part de Novaxia Asset Management un reporting trimestriel sur son investissement (information sur la collecte, les investissements réalisés, les expertises et les valeurs liquidatives des Sociétés).

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que l'encaissement des chèques fait l'objet d'un délai incompressible de 48h.

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 7,5 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 DE FRAIS	TAUX MAXIMAUX DE FRAIS ANNUELS MOYENS (TFAM MAXIMUM)	
	TFAM GESTIONNAIRE ET DISTRIBUTEUR MAXIMUM	DONT TFAM DISTRIBUTEUR MAXIMUM
Droits d'entrée et de sortie	0,851 %	0,709 %
Frais récurrents de gestion et de fonctionnement	6,159 %	1,660 %
Frais de constitution	0,106 %	0 %
Frais de fonctionnement non récurrents liés à l'acquisition, au suivi et la cession des participations	0,182 %	0 %
Frais de gestion indirects	0 %	0 %
TOTAL	7,298 % = Valeur du TFAM-GD maximal	2,369 % = Valeur du TFAM-D maximal

Compte tenu de ces taux maximum calculés sur une période de 7,5 ans, les frais supportés par les Sociétés sur la même période pourraient représenter jusqu'à 54,73 % des montants souscrits, ce qui implique que dans l'hypothèse d'une valorisation constante du portefeuille l'investisseur ne récupérerait que 45,27 % de son investissement à l'issue d'une période de 7,5 ans. Ainsi pour un scénario à l'équilibre, la plus-value nécessaire sur les projets se situe entre 4,5 % et 5 % compte tenu notamment de l'effet de levier (quels que soient les types de projets).

MODALITÉS SPÉCIFIQUES DE PARTAGE DE LA PLUS-VALUE (« CARRIED INTEREST »)

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 des Sociétés attribué aux titres de capital dotés de droits différenciés dès lors que le nominal des titres de capital ordinaires aura été remboursé au souscripteur	(PVD)	33 %
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 des Sociétés qui doit être atteint pour que les titulaires de titres de capital dotés de droits différenciés puissent bénéficier du pourcentage (PVD)	(RM)	104 %

La plus-value réalisée par les Sociétés, après (i) remboursement du versement initial des souscripteurs (nominal et prime) et (ii) paiement d'un intérêt annuel de 4 % aux souscripteurs, sera partagée entre les souscripteurs et Novaxia Finance respectivement à hauteur de 2/3 – 1/3.

COMPARAISON NORMALISÉE, SELON TROIS SCÉNARIOS DE PERFORMANCE, ENTRE LE MONTANT DES TITRES DE CAPITAL ORDINAIRES SOUSCRITS PAR LE SOUSCRIPTEUR, LES FRAIS DE GESTION ET DE DISTRIBUTION ET LE COÛT POUR LE SOUSCRIPTEUR DU « CARRIED INTEREST »

SCÉNARIO DE PERFORMANCE (ÉVOLUTION DU MONTANT DES ACTIONS NIO 5 SOUSCRITES DEPUIS LA SOUSCRIPTION, EN % DE LA VALEUR INITIALE)	MONTANTS TOTAUX, SUR UNE DURÉE DE 7,5 ANS DE LA SOCIÉTÉ, POUR UN MONTANT INITIAL DES ACTIONS NIO 5 SOUSCRITES DE 1 000 € DANS LA SOCIÉTÉ			
	Montant initial des actions A souscrites	Total des frais de gestion et de distribution (hors droits d'entrée)	Impact du « carried interest »	Total des distributions au bénéfice du souscripteur d'actions NIO 5 lors de la liquidation (nettes de frais)
Scénario pessimiste : 50 %	1 000 €	484 €	0 €	16 €
Scénario moyen : 150 %	1 000 €	484 €	0 €	1 016 €
Scénario optimiste : 250 %	1 000 €	484 €	357 €	1 659 €

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-0 A et 885-0 V bis du CGI. Le montant minimum de souscription est de 5 000 euros.

MISE À DISPOSITION GRATUITE DU PROSPECTUS :
sur le site internet de l'AMF (www.amf-france.org) à compter du 03/09/2016
sur le site internet de la société de gestion (www.novaxia-am.fr) à compter du 03/09/2016
au siège social de la société (11, rue d'Uzès – 75002 PARIS) à compter du 03/09/2016

DONNEZ DU SENS À VOTRE INVESTISSEMENT



WWW.NOVAXIA-AM.FR
CONTACT@NOVAXIA-AM.FR

01 85 08 23 00
Siège social : 11 rue d'Uzès – 75002 Paris
09/2016

Société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 14000022 en date du 8/07/2014.

Société par Actions Simplifiée au Capital social de 300 000 € - RCS Paris 802 346 551

© Crédits perspectives : Novaxia Asset Management, Xavier Sterlin - Espaces Libres Architectes, Studio ORY & ASSOCIES, Scau, Shigeru Ban & Jean de Gastines, Mu Architecture
Conception graphique : R AGENCY