

Paris, le 28 septembre 2017,

## NOVAXIA ASSET MANAGEMENT LANCE LE FONDS IMMO CLUB 4

# Novaxia

**Immo  
Club 4**

- **Dernier né de la gamme PEA/PEA-PME de Novaxia, le fonds Novaxia Immo Club 4 investira sur des projets immobiliers du Grand Paris ;**
- **Le fonds affiche un objectif de collecte de 30 M€. La précédente édition avait collecté près de 20 M€.**

▪ **Mise à disposition des documents de référence**

Le Prospectus visé par l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») le 18/09/2017 sous le n° 17-492 est disponible sans frais au siège social de Novaxia Immo Club 4, sur le site [www.novaxia.fr](http://www.novaxia.fr), ainsi que sur le site Internet de l'AMF à l'adresse [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org). L'attention des investisseurs est attirée sur la rubrique « facteurs de risques » contenue dans le Prospectus, notamment **un risque de perte en capital**, et résumée dans le présent communiqué.

Paris, le 26 septembre 2017. Fort du succès rencontré pour ses trois précédentes offres immobilières éligibles au PEA/PEA-PME et au remploi du produit de cession, Novaxia Asset Management lance Novaxia Immo Club 4, solution d'investissement permettant aux particuliers de participer à des opérations de transformation immobilière dans Paris, le Grand Paris et les grandes métropoles françaises. Accessible à partir de 5 000 €, les souscripteurs pourront profiter du marché jugé dynamique<sup>1</sup> par Novaxia de la transformation de bureaux ainsi que du projet du Grand Paris. De plus, Novaxia Immo Club 4 offre la possibilité de bénéficier d'une exonération de l'impôt sur les revenus et sur les plus-values en logeant les titres souscrits dans un PEA et/ou un PEA-PME, en contrepartie d'un engagement de conservation de 5 ans à compter de la souscription et de réinvestir le produit de la cession de titres grevés d'une plus-value en report dans le cadre d'une opération d'apport/cession. Novaxia Immo Club 4 est soumis à un risque de perte en capital.

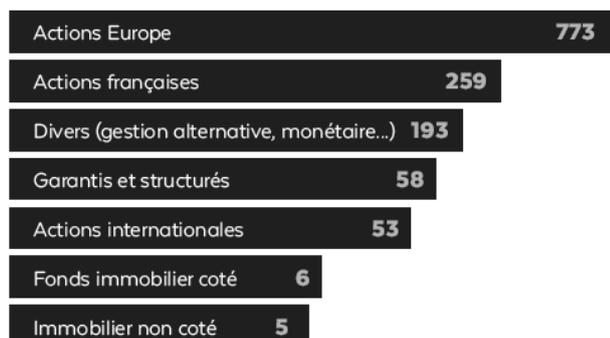
### **Un investissement immobilier éligible au PEA/PEA-PME**

À travers Novaxia Immo Club 4, les investisseurs participent aux **besoins de financement en logements, hôtels, résidences séniors ou étudiantes à Paris et Grand Paris. Les souscripteurs investissent indirectement à travers des sociétés dans des actifs tangibles**, projets de transformation ou réhabilitation, et peuvent suivre via un **reporting régulier** l'évolution de leur investissement étape par étape, des travaux jusqu'à la livraison du bien.

<sup>1</sup> Sources : ORIE - L'immobilier réversible et les nouveaux modes de production - colloque du 16 février 2016, APUR - Le Parc de bureaux parisien et son potentiel de transformation - Avril 2015, ORIE - La transformation des immeubles de bureaux - Actualisation - novembre 2014, IEIF - Transformation de bureaux en logements : une ébauche de solution à la crise du logement semée d'embûches - février 2014, [www.paris.fr/accueil/logement/conseil-de-paris-les-friches-commerciales-bientot-taxes](http://www.paris.fr/accueil/logement/conseil-de-paris-les-friches-commerciales-bientot-taxes) - novembre 2014

Les souscripteurs accèdent à l'une des seules offres immobilières non cotée, éligible au PEA et PEA-PME<sup>2</sup> (Chiffres Juin 2017).

## Offres éligibles au PEA



## Offres éligibles au PEA-PME



## Une expérience de long-terme

Les souscripteurs rejoignent les 9 200 investisseurs qui font déjà confiance à Novaxia, et bénéficient d'emblée de l'expertise de Novaxia en création de lieux de vie et d'un objectif de performance de 6 à 8 %/an<sup>3</sup>. Depuis plus de 10 ans, Novaxia a piloté 275 500 m<sup>2</sup> et construit 2 000 chambres et logements livrés

Les investisseurs profitent également de la stratégie d'investissement axée sur le Grand Paris de Novaxia

Le « chantier du siècle » du Grand Paris représente près de 108 milliards d'euros avec l'aménagement urbain et les logements<sup>4</sup>. Avec la création du Grand Paris express et la construction de 200 km de lignes supplémentaires de métro automatique et **68 nouvelles gares**, 18 millions de m<sup>2</sup> de projets d'aménagement dans les principaux quartiers de gares vont être développés. Au total, le Grand Paris Express contribuera à la création de 250 000 à 400 000 logements<sup>5</sup>.

A Paris et Grand Paris, Novaxia sélectionne rigoureusement chaque projet immobilier dans lequel elle investit. Sur **520 dossiers reçus par an**, 2,5 % des projets sont retenus et réalisés.

<sup>2</sup> Source Morningstar - Recherche sur l'ensemble des fonds PEA/PEA-PME nationaux et internationaux - Juin 2017

<sup>3</sup> Cet objectif de performance est donné à titre indicatif - Il correspond au TRI annuel de l'investisseur sur la durée de vie du fonds. Il intègre les charges du fonds, et indirectement, les charges afférentes à un projet immobilier supportées par les Sociétés Liées Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. 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 en page 6 notamment un risque de perte en capital et un risque lié aux charges.

<sup>4</sup> Source : Le Monde Economie « Grand Paris : le chantier du siècle est enfin lancé » - 27 mai 2017

<sup>5</sup> Source : Grand Paris Express - L'ambition d'une ville monde, des opportunités de business - Société du Grand Paris - Février 2017



## Critères de sélection d'investissement

- **Emplacement des actifs**  
Paris, Grand Paris et grandes villes françaises  
A moins de 800 m des transports
- **Choix et prix d'acquisition**  
Acquisition d'immeubles de bureaux ou de terrains libres  
Décote de 30 % en moyenne au moment de l'acquisition par rapport au marché
- **Etude**  
Faisabilité de transformation validée en amont par l'architecte pour l'actif le plus créateur de valeur : logements, résidences étudiantes, résidences jeunes actifs, résidences de tourisme, hôtels, résidences seniors... etc.
- **Superficie**  
Supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>

\*\*\* FIN \*\*\*

## À propos de Novaxia

Novaxia est leader du capital développement immobilier. Son métier : valoriser l'épargne des investisseurs en donnant une seconde vie à l'immobilier. Dotée d'une double expertise dans la finance et l'immobilier, Novaxia a développé une méthode unique qui concilie les intérêts des différents acteurs mobilisés sur un projet : investisseurs, propriétaires, élus et collectivités, bailleurs. Son objectif : faire bénéficier toutes les parties prenantes de la création de valeur issue du recyclage d'actifs urbains obsolètes (immeubles, entrepôts, friches) et de la création de lieux de vie. Chaque projet est logé dans une gamme de fonds visés par l'AMF à destination d'investisseurs privés ou institutionnels. Depuis sa création, Novaxia s'est illustrée par la réalisation de projets inédits : du 1<sup>er</sup> fonds certifié ESUS à la réinvention d'une barge en hôtel sur la Seine.... L'innovation et le savoir-faire de Novaxia en matière d'aménagement urbain ont été démontrés, notamment à l'occasion du prestigieux concours "Réinventer Paris" en 2016. Novaxia a réhabilité et construit 300 000 m<sup>2</sup>, piloté plus de 1,3 Md d'euros d'opérations immobilières et levé plus de 210 M€ auprès de 9 200 investisseurs. [En savoir plus : www.novaxia.fr](http://www.novaxia.fr)

### NOVAXIA

#### Sébastien NANTAS

01 85 08 23 46 - 06 37 92 06 99  
snantas@novaxia-am.fr

#### Marie PAINSECQ

01 85 08 23 30 - 07 62 24 16 60  
mpainsecq@novaxia-am.fr

### AGENCE STEELE&HOLT

#### Laura BARKATZ

01 79 74 80 12 - 06 58 25 54 14  
laura@steeleandholt.com

#### Claire GUERMOND

01 79 74 80 13 - 06 31 92 22 82  
claire@steeleandholt.com

L'investissement comporte des risques détaillés plus précisément en page 6 du présent document, notamment un risque de perte en capital.

## FICHE TECHNIQUE

Forme juridique de la société	Société en Commandite par Actions à Capital Variable
Objet de la société	La Société aura pour activité, en direct ou au travers de filiale(s) : L'acquisition, avec une décote par rapport au marché, (a) d'immeubles libres ou occupés, (b) de terrains, (c) d'entrepôts ou (d) friches industrielles, d'une surface minimale de 1 000 m <sup>2</sup> , situés essentiellement en Ile-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	6 exercices soit jusqu'au 31/12/2023 <sup>6</sup>
Montant de l'augmentation de capital	30 000 000 €
Valeur nominale par action	1 €
Montant minimum de souscription	5 000 €
Seuil de viabilité	2 500 000 € au 31 juillet 2018
Partage des bénéfices	Partage des plus-values potentielles dès le premier euro entre l'investisseur et Novaxia Finance respectivement à hauteur de 80 % - 20 %.

<sup>6</sup> La durée peut être prorogée par décision en assemblée générale extraordinaire des commanditaires, avec l'accord unanime des commandités

## 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 6,25 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.

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.

CATEGORIE AGREGEE 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	0,960 %	0,800 %
Frais récurrents de gestion et de fonctionnement	3,808 %*	1,20 %
Frais de constitution**	0,110 %***	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
<b>TOTAL</b>	<b>4,878 % = Valeur du TFAM-GD maximal</b>	<b>2 % = Valeur du TFAM-D maximal</b>

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 (en cas de souscription au seuil minimal de 2.500.000 euros, le TFAM serait de 7,759% par an).

\*0,208% de ces frais ne sont pas destinés au gestionnaire ou aux distributeurs mais à d'autres fournisseurs.

\*\* Ces frais sont fixes et ne dépendent pas du montant de la collecte.

\*\*\* Ces frais ne sont pas destinés au gestionnaire ou aux distributeurs mais à d'autres fournisseurs.

DESCRIPTION DES PRINCIPALES REGLES DE PARTAGE DE LA PLUS-VALUE (« CARRIED INTEREST »)	ABREVIATION OU FORMULE DE CALCUL	VALEUR
1. Pourcentage des produits et plus-values nets de charges du fonds dotés de droits différenciés dès lors que le nominal des parts ou titres de capital ou donnant accès au capital ordinaires aura été remboursé au souscripteur	(PVD)	20 %
2. Pourcentage minimal du montant des souscriptions initiales totales que les titulaires de parts dotés de droits différenciés doivent souscrire pour bénéficier du pourcentage (PVD)	(SM)	Néant
3. Pourcentage de rentabilité du fonds qui doit être atteint pour que les titulaires de parts dotés de droits différenciés puissent bénéficier du pourcentage (PVD)	(RM)	100 %

SCENARII DE PERFORMANCE (EVOLUTION DU MONTANT DES ACTIONS NIC 4 SOUSCRITES DEPUIS LA SOUSCRIPTION, EN % DE LA VALEUR INITIALE)	MONTANTS TOTAUX, SUR UNE DUREE DE 6.25 <sup>7</sup> ANS DE LA SOCIETE, POUR UN MONTANT INITIAL DES ACTIONS NIC 4 SOUSCRITES DE 1.000 <sup>8</sup> € DANS LA SOCIETE			
	Montant initial des actions ordinaires souscrites	Total des frais de gestion et de distribution (hors droits d'entrée) <sup>9</sup>	Impact du « carried interest »	Total des distributions au bénéfice du souscripteur d'actions NIC 4 lors de la liquidation (nettes de frais)
Scénario pessimiste : 50 %	1 000 €	225 €	0 €	275 €
Scénario moyen : 150 %	1 000 €	225 €	55 €	1 220 €
Scénario optimiste : 250 %	1 000 €	225 €	255 €	2020 €

<sup>7</sup> La durée entre le début de la collecte et la dissolution de la Société est de 6 années plus un trimestre, traduit numériquement en 6.25 ans (Sept 2017 à Sept 2023 = 6 ans et, Sept 2023 à Décembre 2023 = 3 mois).

<sup>8</sup> Montant des Actions ordinaires souscrites par l'Investisseur après déduction des droits d'entrée.

<sup>9</sup> Ces frais correspondent exclusivement à la rémunération du gestionnaire (2,4% TTC) et à la rémunération récurrente du distributeur (1,2% TTC), figurant dans la catégorie « Frais de gestion et de fonctionnement » du tableau ci-dessous.

## FACTEURS DE RISQUES

### RISQUE D'UNE DIVERSIFICATION RÉDUITE DES PROJETS EN 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.

### RISQUE LIÉ AUX CHARGES

Il est possible que la Société ait fait une estimation erronée de ses frais futurs, ce qui pourrait impacter l'objectif de rentabilité du projet. Compte tenu des taux maximum de frais annuels moyens calculés sur une période de 6,25 ans, les frais supportés par la Société sur la même période pourraient représenter 30,48 % (en cas de souscription de l'intégralité des Actions ordinaires émises) TTC des montants souscrits, ce qui implique que dans l'hypothèse d'une valorisation constante du portefeuille, l'Investisseur ne récupérerait que 69,52 % de son investissement à l'issue d'une période de 6,25 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 devrait recourir à l'emprunt (à concurrence d'environ 50 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. Toutefois, (i) le risque lié au défaut de remboursement des dettes est atténué en l'espèce dans la mesure où les tirages des financements souscrits sont pour la plupart conditionnés à la pré-commercialisation des actifs financés à hauteur de 40 à 50% et (ii) une potentielle difficulté à revendre un actif est atténué en l'espèce en raison de la stratégie de la Société qui vise à transformer des actifs peu liquides pour les rendre plus liquide.

### RISQUE DE DÉPENDANCE À L'ÉGARD DU GROUPE NOVAXIA

(i) Novaxia AM, Novaxia Finance, (ii) Novaxia SARL et Novaxia sont des sociétés du Groupe Novaxia qui participent activement à la sélection (sourcing) des sociétés et des projets immobiliers dans lesquels pourrait investir la Société, à la maîtrise d'ouvrage déléguée, la phase de conception et la phase d'exécution des travaux de réhabilitation des immeubles acquis par la Société. Du fait de ses liens structurels et contractuels avec la Société, si le Groupe Novaxia venait à rompre ces liens, cela pourrait avoir un impact négatif sur l'activité de la Société, ses résultats et la valeur de ses actifs. Toutefois, en dépit de ces liens, les relations d'affaires entre le Groupe Novaxia et la Société seront gérées de manière indépendante par Novaxia AM (société de gestion de portefeuille réglementée et soumise à l'obligation d'agir de manière autonome et indépendante) afin d'éviter tout conflit d'intérêts potentiel et sous le contrôle du Conseil de surveillance de la Société conformément à l'article 18.4 de ses statuts.

### RISQUE 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 Novaxia Gestion, associé commandité.

### 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 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 prévues aux articles 7.2.3 et 7.2.5 des statuts de la Société.

### 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 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 (si les demandes de retrait sont globalement supérieures à 10 % du montant du capital souscrit en n-1). 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, dans la limite du montant libéré et non amorti versé lors de leur souscription.

### 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 31 juillet 2018, le montant total des Actions souscrites dans le cadre de l'Offre est inférieure à deux millions cinq cent mille (2 500 000) euros, l'Offre sera annulée. Chaque Investisseur se verra rembourser le montant de la souscription qu'il aura versé si ce montant a été encaissé.