

Paris, le 14 avril 2017,

APRÈS AVOIR LEVÉ PRÈS DE 34 M€ EN 2016 SUR SON OFFRE DE RÉDUCTION ISF/IR, NOVAXIA ASSET MANAGEMENT LANCE SA NOUVELLE SOLUTION IR 2018 - ISF2017/2018 : NOVAXIA IMMO OPPORTUNITÉ 6

Novaxia

Immo
Opportunité 6

« Réduisez votre ISF de 50 % ou votre IR de 18 % en investissant, à travers une société holding, dans des PME associées à des projets immobiliers responsables, hôteliers, de résidences étudiantes ou séniors. »

Campagne ouverte à la souscription à partir du 14/04/2017

Mise à disposition du prospectus

Le Prospectus visé par l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») le 13 avril 2017 sous le n°17-160 est disponible sans frais au siège social de Novaxia Immo Opportunité 6, sur le site www.novaxia.fr, ainsi que sur le site Internet de l'AMF à l'adresse www.amf-france.org. L'attention des investisseurs est attirée sur la rubrique « facteurs de risque » contenue dans le Prospectus (résumée dans le présent communiqué), 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 2022, à défaut de quoi, il existe un risque de remise en cause de sa réduction fiscale.

Paris le 14 avril 2017. En 2016, Novaxia Asset Management a levé 33 662 479 M€ auprès de 1 892 investisseurs sur son offre ISF/IR, Novaxia Immo Opportunité 5. Forte du succès rencontré pour cette offre, le 1er véhicule d'investissement dans des projets immobiliers et hôteliers responsables, Novaxia Asset Management lance sa nouvelle offre 2017, Novaxia Immo Opportunité 6 pour les personnes redevables de l'IR 2018 au titre des revenus 2017 et/ou de l'ISF pour l'année 2017 pour les tranches n°1 et n°2 et de l'ISF pour l'année 2018 pour les tranches n°3 (cf. page 7 du présent document). Cette offre est ouverte à la souscription jusqu'au 22/12/2017. Novaxia Immo Opportunité 6 est accessible à partir de 5 000 euros et permet aux particuliers de réduire leur ISF de 50 %2 ou leur IR de 18%3. La spécificité de cette solution réside dans sa stratégie d'investissement. En effet, Novaxia Immo Opportunité 6 (la « Société ») investira, dans des PME associés à des projets immobiliers inscrits dans une démarche responsable, et/ou hôteliers, de résidences étudiantes ou séniors, à Paris, le Grand Paris et dans les grandes villes françaises.

L'immobilier et l'hôtellerie, des secteurs d'investissements privilégiés

Le marché de l'immobilier en France :

- 376 800 logements mis en chantier en 2015¹
- 500 000 logements neufs à créer d'ici 2017²
- 18,7% de croissances sur les ventes de logements neufs ont été vendus en 2016³

Le marché de l'hôtellerie en France :

- 1^{ère} destination touristique en nombre de touristes internationaux⁴
- 13 000 nouvelles chambres d'hôtel à créer à Paris d'ici 2020⁵
- 83,1 % de taux d'occupation à Paris en septembre 2016⁶

La stratégie d'investissement

La stratégie d'investissement de Novaxia Immo Opportunité 6 répond à des critères de sélection précis des PME notamment de qualité des projets immobiliers à caractère responsable, et/ou hôteliers, résidences étudiantes et seniors 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 jeunes actifs, résidences de tourisme, hôtels, résidences seniors, etc.)
- **Un engagement responsable** : Intégrer l'économie collaborative et circulaire dans nos projets (conciergerie solidaire, jardin partagé, jardin-terrasse, etc.)

Pour la réalisation de ces opérations, Novaxia Immo Opportunité 6 s'appuiera sur l'expertise de Novaxia, spécialiste du capital développement immobilier, qui réalise des projets de transformation immobilière, principalement à Paris et le Grand Paris, avec des investisseurs particuliers. La Société fera également effectuer un suivi chaque année de son impact économique, social et environnemental par un cabinet de conseil spécialisé.

Le partage des plus-values potentielles

Novaxia Asset Management a opté pour une politique de rémunération à la performance éventuelle à l'égard de ses investisseurs ainsi, les plus-values potentielles⁷ seront distribuées de la manière suivante :

1 Note de conjoncture immobilière n° 33 - octobre 2016

2 www.territoires.gouv.fr - mars 2014

3 Note de conjoncture immobilière n° 33 - octobre 2016

4 OMT- février 2016

5 Article - Le Monde - Quand les bureaux se transforment en hôtels - décembre 2016

6 presse.parisinfo.com - Tableau de bord de l'Observatoire économique du tourisme parisien - novembre 2016

7 Après revente des participations. A compter du 01/01/2023, le Gérant étudiera la possibilité de céder 100 % des titres à un tiers. En l'absence de cession, la société sera automatiquement dissoute le 30/06/2025.

- Jusqu'à 4 % de TRI annuel⁸, 100% des plus-values potentielles seront distribuées à l'investisseur⁹;
- Au-delà de 4 % de TRI annuel¹⁰, un partage sera réalisé entre l'investisseur et Novaxia Finance respectivement à hauteur de 2/3 - 1/3

Les frais supportés par la Société pourraient représenter jusqu'à 26,75 % des montants souscrits, ce qui implique que dans l'hypothèse d'une valorisation constante du portefeuille l'investisseur ne récupérerait que 73,25 % de son investissement à l'issue d'une période de 8 ans. Les plus-values potentielles ne sont pas garanties, le souscripteur est notamment soumis à un risque lié à l'investissement en capital.

Risques

L'investissement comporte des risques détaillés plus précisément en page 8 du présent document, à savoir un risque d'une diversification réduite des projets d'investissement, un risque de dépendance à l'égard de Novaxia, un risque lié aux charges, un risques liés aux secteurs d'activité, un risque lié au pouvoir du Gérant et de l'associé commandité, un risque « homme clé », un risque d'annulation de l'offre, un risque d'illiquidité pour le souscripteur, un risque de perte en capital, un risque fiscal, un risque de rejet de la demande de souscription.

Le cadre fiscal

En investissant dans Novaxia Immo Opportunité 6, les investisseurs pourront bénéficier, d'une réduction ISF de 50 % ou d'une réduction IR de 18 %. En contrepartie, l'investisseur est tenu de conserver ses actions a minima jusqu'au 31 décembre 2022, à défaut de quoi, il existe un risque de remise en cause de sa réduction fiscale. Il bénéficiera également d'une exonération d'ISF durant toute la durée de blocage et au moment de la cession des parts. Novaxia Immo Opportunité 6 est accessible pour les personnes redevables de l'IR 2018 au titre des revenus 2017 et/ou de l'ISF pour l'année 2017 pour les tranches n° 1 et n° 2 et de l'ISF pour l'année 2018 pour les tranches n° 3 (cf. page 7 du présent document).

Historique des levées de fonds ISF/IR de Novaxia Asset Management

2014, Novaxia Immo Opportunité 3 : 16 315 619,40 € auprès de 751 investisseurs
2015, Novaxia Immo Opportunité 4 : 17 278 940,30 € auprès de 917 investisseurs
2016, Novaxia Immo Opportunité 5 (avril- juin 2016 et septembre-décembre 2016) : 33 662 479 € auprès de 1 892 investisseurs

*** 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

⁸ Net de tous frais pour l'investisseur et hors avantage fiscal 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 de la société.

⁹ En fonction de la nature des investissements dans lesquels la société s'engage, une possible distribution des dividendes n'interviendrait qu'entre la 5^{ème} et la 7^{ème} année.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE



inédits : du 1^{er} 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 m², 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**

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

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 8 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	0,875 % TTC	0,625 % TTC
Frais récurrents de gestion et de fonctionnement	1,489 % HT (soit 1,787 % TTC)	0,562 % HT (soit 0,675 % TTC)
Frais de constitution	0,055 % HT (soit 0,067 % TTC)	0 %
Frais de fonctionnement non récurrents liés à l'acquisition, au suivi et la cession des participations	Néant	Néant
Frais de gestion indirects	0,511 % HT (soit 0,614 % TTC)	Néant ¹
TOTAL	2,785 % HT (soit 3,343 % TTC) = Valeur du TFAM-GD maximal	1,083 % HT (soit 1,300 % TTC) = Valeur du TFAM-D maximal

Compte tenu de ces taux maximum calculés sur une période de 8 ans, les frais supportés par la Société sur la même période pourraient représenter jusqu'à 26,75 % des montants souscrits, ce qui implique que dans l'hypothèse d'une valorisation constante du portefeuille, l'investisseur ne récupérerait que 73,25 % de son investissement à l'issue d'une période de 8 ans. Les frais de gestion indirects à la charge de la Société peuvent limiter la performance de l'investissement.

1 - Novaxia AM prendra à sa charge la rémunération annuelle des Distributeurs (à hauteur de 1% HT par an soit 1,2 % TTC par an) sur les trois premières années.

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 la Société, après (i) remboursement du versement initial des souscripteurs et (ii) paiement d'une somme correspondant à un intérêt annuel capitalisé 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 »

SCENARI DE PERFORMANCE (évolution du montant des actions NIO 6 souscrites depuis la souscription, en % de la valeur initiale)	MONTANTS TOTAUX, SUR UNE DURÉE DE 8 ANS DE LA SOCIÉTÉ, POUR UN MONTANT INITIAL DES ACTIONS NIO 6 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 6 lors de la liquidation (nettes de frais)
Scénario pessimiste : 50 %	1 000 €	197 €	0 €	303 €
Scénario moyen : 150 %	1 000 €	197 €	44 €	1 259 €
Scénario optimiste : 250 %	1 000 €	197 €	377 €	1 926 €

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. Le montant minimum de souscription est de 5 000 euros.

LES CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES

Gérance	Novaxia Asset Management, société de gestion agréée par l'AMF le 8 juillet 2014 sous le n° 14000022
Forme juridique de la Société	Société en Commandite par Actions avec conseil de surveillance
Capital social initial	37 000 €
Montant maximal de l'augmentation du capital social par la Société	60 000 000 €
Seuil de viabilité	1 875 000 €
Prix de souscription d'un BSA IR Prix de souscription d'un BSA ISF	0 € 0 €
Prix de souscription d'une action	1 €
Date de dissolution	30/06/2025
Date d'ouverture des souscriptions	14/04/2017
Montant minimum de souscription	5 000 €
Durée de détention des actions	L'investisseur est tenu de conserver ses actions à minima jusqu'au 31 décembre 2022, 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	cf. calendrier de souscription

DATE DE RÉCEPTION DU DOSSIER D'INVESTISSEMENT ¹	VALIDATION DU DOSSIER D'INVESTISSEMENT	DÉLAI DE RÉTRACTATION	DATE DE RÉALISATION DES INVESTISSEMENTS DANS LES SOCIÉTÉS ÉLIGIBLES
--	--	-----------------------	---

BSA IR

Éligible aux personnes physiques redevables de l'IR 2018

Jusqu'au 22 décembre 2017	Jour de la date de réception du Dossier d'Investissement complet	J+2 après validation du Dossier d'Investissement à minuit	Au plus tard le 31 décembre 2017
---------------------------	--	---	----------------------------------

BSA ISF

TRANCHE N° 1	Éligible aux personnes physiques redevables de l'ISF 2017 quelle que soit la valeur de leur patrimoine		
Zone 1 (départements 01 à 19 et non-résidents) : jusqu'au 17 mai 2017	Jour de la date de réception du Dossier d'Investissement complet	J+2 après validation du Dossier d'Investissement à minuit	Au plus tard le 23 mai 2017
Zone 2 (départements 20 à 49 y compris Corse) : jusqu'au 23 mai 2017	Jour de la date de réception du Dossier d'Investissement complet	J+2 après validation du Dossier d'Investissement à minuit	Au plus tard le 30 mai 2017
Zone 3 (départements 50 à 974/976) : jusqu'au 30 mai 2017	Jour de la date de réception du Dossier d'Investissement complet	J+2 après validation du Dossier d'Investissement à minuit	Au plus tard le 6 juin 2017

TRANCHE N° 2	Éligible aux personnes physiques redevables de l'ISF 2017 dont le patrimoine est > ou = 2 570 000 €		
Jusqu'au 09 juin 2017	Jour de la date de réception du Dossier d'Investissement complet	J+2 après validation du Dossier d'Investissement à minuit	Au plus tard le 15 juin 2017

TRANCHE N° 3	Éligible aux personnes physiques redevables de l'ISF 2018 quelle que soit la valeur de leur patrimoine		
Jusqu'au 22 décembre 2017	Jour de la date de réception du Dossier d'Investissement complet	J+2 après validation du Dossier d'Investissement à minuit	Au plus tard le 31 décembre 2017

1- Il est néanmoins précisé que dans le cadre de l'appréciation de l'atteinte du montant minimum d'un million huit cent soixante-quinze mille (1 875 000) euros au 13 mai 2017, les Dossiers d'Investissement reçus après le 11 mai 2017 ne seront pas pris en compte pour le calcul de ce seuil.

FACTEURS DE RISQUES

Risque d'une diversification réduite des projets d'investissement

La diversification des projets d'investissement (tant en nombre qu'au regard des secteurs d'activité et le cas échéant du secteur géographique de leur réalisation) peut être réduite, dans la mesure où elle dépend du montant des sommes souscrites par les Investisseurs.

Risque de dépendance à l'égard de Novaxia

(i) Novaxia Asset Management, société de gestion de la Société, est une filiale à 100 % de Novaxia Finance, qui détient également 98,98 % du capital de Novaxia SARL, (ii) Novaxia SARL détient 100 % de Novaxia Gestion (associé commandité de la Société) et (iii) Novaxia SARL participera activement à la sélection (sourcing) des Sociétés Eligibles et des projets dans lesquels pourrait investir la Société. Du fait de ses liens structurels et contractuels avec la Société, si 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 Novaxia et le portefeuille d'actifs de la Société est géré de manière indépendante par Novaxia Asset Management (société de gestion de portefeuille et soumise à l'obligation d'agir de manière autonome et indépendante) afin d'éviter tout conflit d'intérêts potentiel sous le contrôle du conseil de surveillance de la Société conformément à l'article 18.4 de ses statuts.

Risque lié aux charges

Il est possible que la Société ait fait une estimation erronée de ses frais futurs, ce qui pourrait diminuer la rentabilité de l'investissement. Compte tenu des taux maximum de frais annuels moyens calculés sur une période de 8 ans (cf. tableau page 5), les frais supportés par la Société sur la même période pourraient représenter jusqu'à 26,75 % des montants souscrits, ce qui implique que dans l'hypothèse d'une valorisation constante du portefeuille, l'investisseur ne récupérerait que 73,25 % de son investissement à l'issue d'une période de 8 ans. Les frais de gestion indirects à la charge des Sociétés Eligibles peuvent limiter la performance de l'investissement et sont susceptibles de faire peser un risque sur la santé financière des Participations.

Novaxia Asset Management pourra avancer les fonds nécessaires au paiement de l'ensemble des frais de la Société lesquels seront remboursés sans surcoût à Novaxia Asset Management de manière différée.

Risques liés aux secteurs d'activité

Il existe des risques spécifiques liés aux secteurs d'activité des Sociétés Eligibles. Certaines 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.

Risque lié au pouvoir 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.

Risque « homme clé »

Un des critères fondamentaux de développement de l'activité de la Société repose sur la présence de Joachim AZAN, fondateur de Novaxia. Une assurance homme clé a été souscrite par Novaxia mais non par la Société.

Risque d'annulation de l'offre

Si au plus tard le 13 mai 2017, le montant total des Actions souscrites dans le cadre de l'offre est inférieur à 1.875 millions d'euros, l'offre sera annulée. Chaque Investisseur se verra rembourser dans un délai de 72 heures le montant de la souscription qu'il aura versé si ce montant a été encaissé.

Risque d'illiquidité pour le souscripteur

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. Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article 885-0 V bis du code général des impôts et de l'article 199 terdecies-0 A du code général des impôts, les souscripteurs sont tenus de conserver leurs actions jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant leur souscription, soit jusqu'au 31 décembre 2022, sauf, le cas échéant, dans les cas prévus par la loi ou la doctrine administrative et ne peuvent obtenir de la Société un remboursement de leurs apports avant le 31 décembre de la septième année suivant leur souscription, soit avant le 31 décembre 2024. A défaut, le bénéfice de la réduction fiscale serait remis en cause, sauf si le remboursement fait suite à la liquidation judiciaire de la Société.

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 de la Société 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.

Risque de rejet de la demande de souscription

En cas de rejet de la demande de souscription au capital de la Société en raison du non-respect des conditions de souscription par l'Investisseur ou de souscription de l'intégralité des soixante millions (60 000 000) de BSA IR et/ou ISF, il existe un risque que le souscripteur doive rechercher un autre support d'investissement lui permettant de bénéficier d'une réduction fiscale. La Société s'efforcera de limiter ce dernier risque en informant rapidement l'Investisseur du rejet de sa demande.

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.