L'OPPORTUNITÉ DE RÉDUIRE VOTRE ISF ET VOTRE IR

grâce à l'immobilier et l'hôtellerie

Nouvelle offre liée ISF-PME et IR-PME de Novaxia

AVRIL 2014 | JUIN 2014

NOVAXIA
IMMO OPPORTUNITÉ 3

VISA AMF N°14-128

L'attention du public est attirée sur les risques liés à cette opération qui figurent à la section « facteurs de risque » du prospectus. Il appartient à chaque investisseur de vérifier l'intérêt de l'investissement au sein de Novaxia Immo Opportunité 3. Des exemplaires du prospectus ayant reçu le visa AMF n°14-128 du 07/04/2014 sont disponibles sans frais au siège social de Novaxia Immo Opportunité 3 et sur le site www.nio-3.com ainsi que sur le site de l'Autorités des Marchés Financiers www.amf-france.org. Les facteurs de risque sont énoncés dans le prospectus et résumés dans le présent document.

NOVAXIA IMMO OPPORTUNITÉ 3

EN QUELQUES MOTS

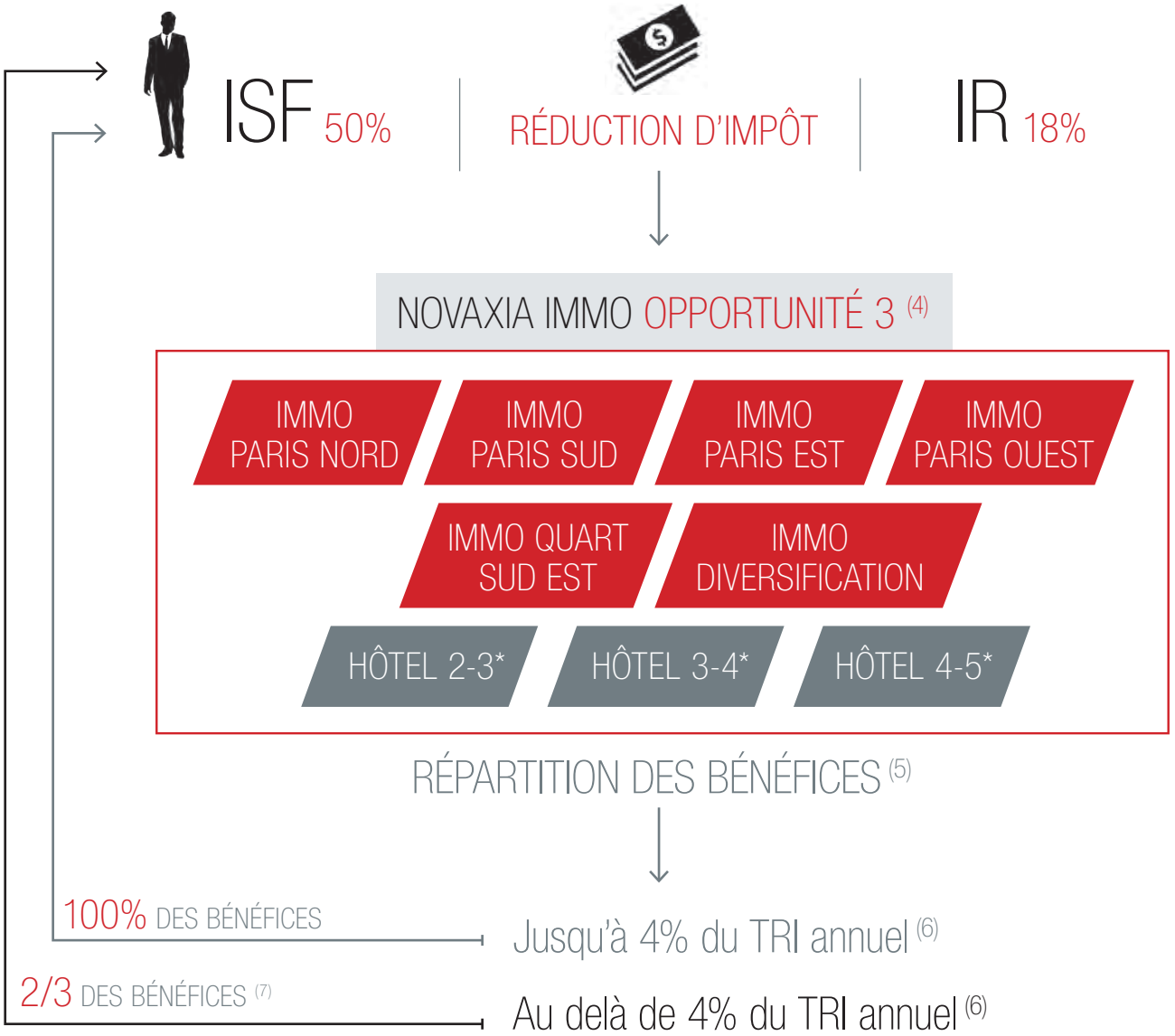
Notre nouvelle offre liée 2014, Novaxia Immo Opportunité 3, réunit 9 sociétés dont 6 sociétés immobilières et 3 sociétés hôtelières qui réaliseront au moins 1 projet chacune.

POINTS CLÉS

- Une **double diversification :** sectorielle et géographique
- Une **réduction ISF de 50%**(2) **ou IR de 18%** (3)
- Un **investissement dans les zones les plus recherchées**
- Le **bénéfice de l'expérience** d'un acteur reconnu

OBJECTIF DE COLLECTE (1)

22,5 MILLIONS €



(1) En fonction du montant de la collecte, les souscriptions seront réparties entre 1 et 9 sociétés.
(2) La réduction ISF 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€).
(3) La réduction IR 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 €).
(4) En fonction du montant de la collecte, la société Novaxia pourra investir aux côtés des investisseurs.
(5) Au regard de la nature des investissements dans lesquels les sociétés s'engagent, une possible distribution des dividendes interviendrait qu'entre la 3ème et la 8ème année à compter du début de l'exploitation.
(6) TRI annuel donné à titre indicatif, non garanti.
(7) Au–delà de 4% de TRI : 2/3 des bénéfices sont distribués à l'investisseur et 1/3 des bénéfices restants sont distribués à Novaxia Finance.

01

VOTRE INVESTISSEMENT GÉRÉ PAR UN ACTEUR EXPÉRIMENTÉ

02

UNE OPTIMISATION DU CYCLE D'INVESTISSEMENT

03

UNE DIVERSIFICATION GÉOGRAPHIQUE SUR DES EMPLACEMENTS STRATEGIQUES

04

UNE DIVERSIFICATION SECTORIELLE SUR L'IMMOBILIER ET L'HÔTELLERIE

05

LA GARANTIE D'UNE CONNAISSANCE TERRAIN…

06

…EN COLLABORATION AVEC DES PARTENAIRES RECONNUS

VOTRE INVESTISSEMENT GÉRÉ PAR UN ACTEUR EXPÉRIMENTÉ

PIONNIER DES COLLECTES DE CAPITAUX IMMOBILIÈRES ET HÔTELIÈRES

Depuis 2008, Novaxia s'est illustré comme le créateur de solutions d'investissement avant-gardistes en élaborant la 1ère offre TEPA immobilière et la 1ère offre liée sur l'immobilier et l'hôtellerie. Notre maîtrise de ces solutions est à l'origine du succès de nos précédentes collectes.

DEPUIS 2008

- 41 millions € de capitaux collectés sur les offres TEPA
- 1 500 investisseurs nous font confiance

NOTRE SAVOIR-FAIRE

NOS PRÉCÉDENTES COLLECTES

2014

3ÈME OFFRE LIÉE VISÉE PAR L'AMF CRÉATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION, NOVAXIA ASSET MANAGEMENT agrément SGP

délivré par l'AMF le 1er avril sous conditions suspensives.

2013

2ÈME OFFRE LIÉE VISÉE PAR L'AMF

2012

1ÈRE OFFRE LIÉE VISÉE PAR L'AMF

Novaxia devient le 1er opérateur immobilier à lancer une offre liée sur l'immobilier et l'hôtellerie

2011 2010

DIVERSIFICATION DE L' OFFRE

en investissant dans des sociétés hôtelières
Obtention du 1er visa AMF sur Novaxia Immo Capital éligible à la loi TEPA

2009 2008

1ÈRES SOCIÉTÉS OPÉRATIONNELLES IMMOBILIÈRES ÉLIGIBLES À LA LOI TEPA

(Promulguée en 2007)

UNE OPTIMISATION DU CYCLE D'INVESTISSEMENT

UN ACTEUR INNOVANT SUR UN MARCHÉ DE NICHE

Depuis son origine, Novaxia propose des solutions d'investissement innovantes plébiscitées par les investisseurs. Ce choix stratégique permet d'avoir un rythme de vente soutenu par rapport au marché[1] et donc, un retour sur investissement rapide pour les sociétés.

DEPUIS 2008

- 330 millions € d'opérations immobilières pilotées
- 22 500 m² réhabilités et 30 400 m² construits

FOCUS SUR QUELQUES PROJETS

Nue-propriété

PARIS XIV

TAUX D'ÉCOULEMENT DU PROGRAMME SUR 4 MOIS : **72%**

- Date de commercialisation : fin novembre 2013
- Nombre de lots : 32 lots

Déficit Foncier

PARIS XVIII

TAUX D'ÉCOULEMENT DU PROGRAMME SUR 4 MOIS : **47%**

- Date de commercialisation : décembre 2010
- Nombre de lots : 15 lots

Location meublée avec mandat de gestion

BAGNOLET

TAUX D'ÉCOULEMENT DU PROGRAMME SUR 4 MOIS : **44%**

- Date de commercialisation : septembre 2011
- Nombre de lots : 16 lots

Scellier réhabilité

PARIS XIV

TAUX D'ÉCOULEMENT DU PROGRAMME SUR 1 MOIS : **100%**

- Date de commercialisation : juillet 2010
- Nombre de lots : 7 lots

Création de fonds hôtelier

NICE

MISE EN EXPLOITATION DE L'HÔTEL SOUS 12 À 18 MOIS ET VALORISATION DE 3 À 5 FOIS LE CHIFFRE D'AFFAIRES

[1] En 2013, le taux d'écoulement moyen d'un programme immobilier sur 4 mois est de 29%.
Source : Commissariat général au développement durable – n°468 – Novembre 2013
Définition : Le taux d'écoulement représente le pourcentage du stock initial vendu mensuellement

UNE DIVERSIFICATION GÉOGRAPHIQUE SUR DES EMPLACEMENTS STRATÉGIQUES

PARIS – IDF – CÔTE D'AZUR

Sélectif et rigoureux, sur 300 dossiers étudiés par an, seulement une dizaine de projets sont retenus et répartis dans chaque société. L'emplacement est un critère primordial pour Novaxia.

PROJETS IDENTIFIÉS POUR LES PRÉCÉDENTES COLLECTES

PARIS 4ème | 2013

EN COURS D'ACQUISITION D'UN HÔTEL DANS LE MARAIS

NOS 11 PROGRAMMES A **PARIS**

Dans le 2ème	:	**1**
Dans le 12ème	:	**1**
Dans le 14ème	:	**2**
Dans le 15ème	:	**2**
Dans le 16ème	:	**1**
Dans le 18ème	:	**2**
Dans le 20ème	:	**2**

IDF | 2013

CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE DE 3 BÂTIMENTS COMPRENANT 385 LOGEMENTS À BAGNOLET

NOS 6 PROGRAMMES EN **ILE DE FRANCE**

Suresnes	:	**1**
Boulogne	:	**1**
Saint-Ouen	:	**1**
Bagnolet	:	**2**
Montrouge	:	**1**

CÔTE D'AZUR | 2013

EXPLOITATION D'UN FONDS HÔTELIER À NICE DURANTE

NOS 5 PROGRAMMES SUR **LA CÔTE D'AZUR**

Nice	:	**2**
Cannes	:	**1**
Antibes	:	**2**

photos non-contractuelles

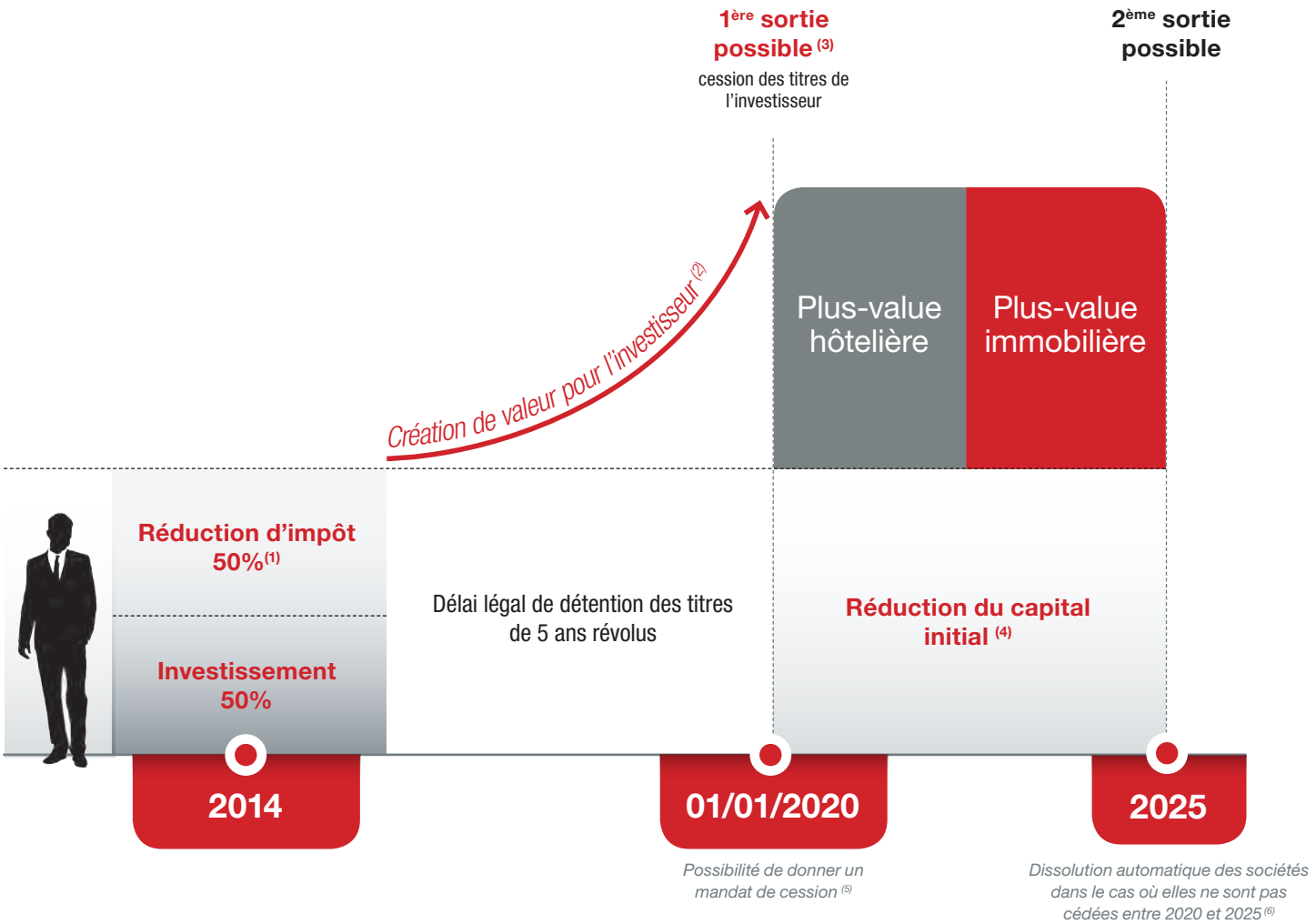
UNE DIVERSIFICATION SECTORIELLE SUR L'IMMOBILIER ET L'HÔTELLERIE

UNE DOUBLE PERSPECTIVE DE PLUS-VALUE

La création de valeur de chacune des sociétés provient de la double diversification sectorielle :
- l'activité immobilière (construction et rénovation d'immeubles en vue de la revente)
- l'activité hôtelière (loyers et valorisation du fonds hôtelier)

Cette structure permet ainsi une diversification du risque.

Attention : *Il est rappelé qu'aucun engagement ne peut être donné et qu'il existe un risque de diversification réduite des investissements.*



(1) La réduction ISF 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€). Sont pris en compte les apports effectués jusqu'à la date limite de dépôt de la déclaration ISF 2014 ou de la télédéclaration de la déclaration IR des contribuables dont le patrimoine est inférieur à 2 570 000€. La réduction IR représente 18% du montant versé au capital initial ou aux augmentations de capital d'une PME, jusqu'au 31/12/2014, 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 €). Dans les deux cas : conservation des titres jusqu'au 01/01/2020.(2) Soumis aux aléas décrits dans les facteurs de risques.

(3) Sur décision de Novaxia. Novaxia SARL exerce son option de rachat des titres ou bien la société est vendue à un tiers. L'attention des investisseurs est attirée sur le risque d'illiquidité lié à la souscription. La cession avant le 01/01/2020 des titres souscrits entrainerait une remise en cause de la réduction ISF obtenue au moment de la souscription, étant précisé que Novaxia dispose d'un droit de préemption en cas de cession des titres.

(4) Non garanti, il existe un risque de perte partielle ou totale en capital.

(5) Proposition en Assemblée Générale. Conformément aux statuts tous les actionnaires devront revendre leurs titres.

(6) Après revente des actifs, nets de frais de commercialisation versés à Novaxia SARL (10% maximum du chiffre d'affaires TTC).

LA GARANTIE D'UNE CONNAISSANCE TERRAIN...

25 EXPERTS EXCLUSIVEMENT DÉDIÉS À L'IMMOBILIER ET L'HÔTELLERIE

Depuis 2008, Novaxia s'est entouré d'experts en finance, immobilier et patrimoine pour garantir à ses investisseurs une expertise pointue de chaque projet d'investissement.

NOTRE EXPERTISE

DES EXPERTS TERRAIN POUR CHAQUE PROJET

Collecte de capitaux

3 EXPERTS

Equipe commerciale

4 EXPERTS

« Nos précédentes collectes ont été de véritables succès. En 5 ans nous sommes passés de 1,5 millions d'euros de collecte à 15,7 millions en 2013 et plus de 1500 investisseurs nous font confiance. L'objectif de ces prochaines années est de réunir 100 millions d'euros. » Julie B., Directrice générale, **10 ans d'expérience en finance et immobilier**

Conception/ développement

5 EXPERTS

Equipe commerciale

4 EXPERTS

« Sélectifs et rigoureux, sur 300 dossiers étudiés, nous nous limitons à une dizaine de projets par an. Nos principaux critères de sélection sont la proximité avec les transports en commun, la superficie (1000m² pour un immeuble et 1500m² constructibles) ainsi qu'une décote à l'achat représentant au moins 30% du prix. » Marion R., Directrice Conception/Développement, **10 ans d'expérience en ingénierie immobilière et patrimoniale**

Réalisation

4 EXPERTS

« En charge de la gestion des opérations immobilières, nous accompagnons le développement du Groupe au quotidien, en réalisant des projets de construction et de réhabilitation d'envergure. » Caroline C., Directrice de programmes, Réalisation, **5 ans d'expérience en immobilier**

Livraison/Service client/Suports

9 EXPERTS

« Chez Novaxia, une équipe dédiée veille à satisfaire les clients investisseurs, l'origine de notre succès » Bélinda W., Directrice du service client, **6 ans d'expérience en service client dans le secteur de l'immobilier**

25 EXPERTS

...EN COLLABORATION AVEC DES PARTENAIRES RECONNUS

L'ALLIANCE DES MEILLEURES COMPÉTENCES

Basés sur le partage de compétences, ces partenariats ont permis à Novaxia de réaliser de nombreuses opérations immobilières. L'objectif de Novaxia Immo Opportunité 3 est de consolider les partenariats avec des acteurs hôteliers et/ou immobiliers reconnus pour optimiser vos investissements.

NOS PARTENAIRES...

PARTENAIRES HÔTELIERS

elegancia hotels
amc INVESTISSEMENTS
IHG InterContinental Hotels Group
ACCOR
KONG

PARTENAIRES IMMOBILIERS

CATELLA
AD VALOREM CRÉDIT FONCIER IMMOBILIER
BOUYGUES BATIMENT ILE-DE-FRANCE
CBC

CABINETS D'ARCHITECTE ET BUREAUX D'ÉTUDES

Brossy & associés architecture et urbanisme BSA
BTP Consultants
ORSELLI Atelier d'architecture et d'urbanisme

BANQUES

BANQUE PALATINE L'Art d'être Banquier
Banque Leonardo
BANQUE POPULAIRE BRED

BUREAUX DE CONTRÔLES

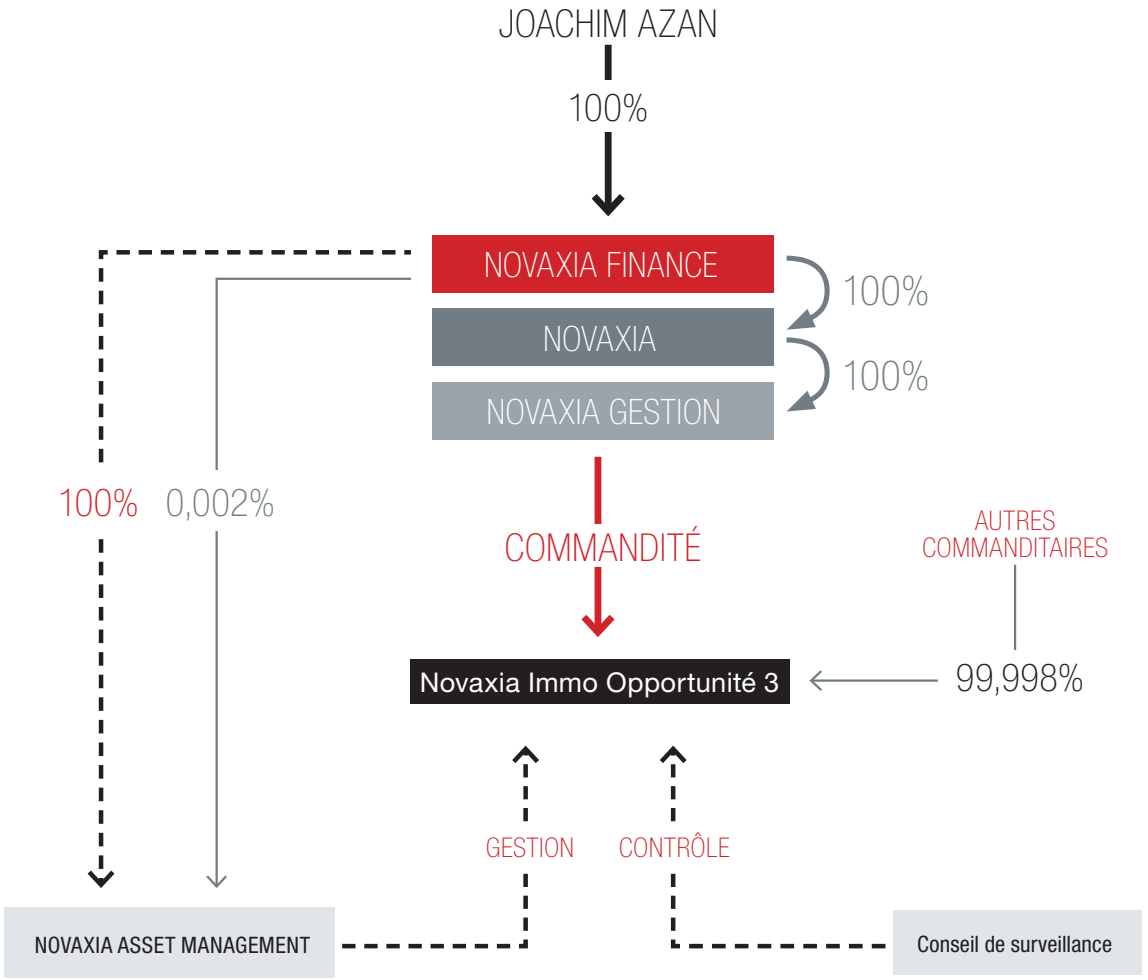
BUREAU VERITAS 1828
GROUPE QUALICONSULT

LE CADRE DE L'INVESTISSEMENT

La Forme Juridique : Sociétés en Commandite par Actions
Capital social initial : 50 001,42 €
Gérance : Novaxia Immo Opportunité 3 sera gérée par Novaxia Gestion dans un premier temps puis par Novaxia Asset Management agrément SGP délivré par l'AMF le 1er avril sous conditions suspensives.
Clôture et date limite d'encaissement des souscriptions : 12 juin 2014
Montant minimum de souscription : aucun
Montant maximal de l'augmentation du capital social par société : 2.500.000 €
Valeur nominale par action : 0,94 €
Prime d'émission par action : 0,06 €
Partage des bénéfices : Jusqu'à 4% de TRI annuel[1] : 100% du profit pour l'investisseur. Au-delà de 4% de TRI annuel : le surplus est réparti à hauteur de 2/3 pour l'investisseur et 1/3 pour Novaxia Finance.
Date de dissolution : 01/01/2025
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 €).

(1) TRI annuel donné à titre indicatif , non garanti.

ORGANIGRAMME SIMPLIFIE



COMMENT SOUSCRIRE ?

Vous pouvez souscrire au plus tard le 12 juin 2014 à minuit en nous retournant les documents suivants :

1. Bulletin de souscription
2. La copie d'une pièce d'identité
3. La copie d'un justificatif de domicile
4. Le questionnaire souscripteur
5. Un chèque du montant de votre souscription à l'ordre de « Novaxia Immo Opportunité 3 » ou par un ordre de virement bancaire irrévocable

---

Envoyer le dossier complet à l'adresse suivante :

NOVAXIA GESTION
13 rue d'Uzès-75002 Paris

Pour plus d'informations rendez-vous sur www.nio-3.com
Mise à disposition gratuite du Prospectus sur le site internet de l'AMF : 07/04/2014
Mise à disposition gratuite du Prospectus : au siège social et sur le site Internet de la Société : 07/04/2014
Ouverture des souscriptions des Actions: 08/04/2014

La date de réception par Novaxia Gestion (ou selon le cas par NAM) 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 Gestion (ou selon le cas Novaxia Asset Managemnt) 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 encaissées qu'à compter du 20 mai 2014, date de détermination du périmètre de l'offre, sauf clôture anticipée de l'Offre à cette date, et au plus tard le 12 juin 2014. Les souscripteurs dont le patrimoine est inférieur à 2,570 M€ qui optent pour une déclaration papier devront s'assurer que la date de souscription ne dépasse pas la date du 19 mai 2014, soit un jour avant la date limite de dépôt de leur déclaration de revenus, sur laquelle doit être directement renseigné le montant de leur patrimoine taxable. Les souscripteurs dont le patrimoine est inférieur à 2,570 M€ qui optent pour une télédéclaration devront veiller à s'assurer qu'au moment où ils souscrivent, la date de dépôt de la télédéclaration n'est pas échue (27 mai à minuit pour les départements 1 à 19, 3 juin à minuit pour les départements 20 à 49, 10 juin à minuit pour les départements 50 à 974/976). Les souscripteurs dont le patrimoine est supérieur à 2,570 M€ devront déposer une déclaration ISF détaillée au plus tard le 16 juin 2014 soit 3 jours après la fin de la souscription.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de surveillance de chacune des Sociétés assume le contrôle permanent de la gestion de celles-ci, en rendant compte de sa mission notamment dans un rapport présenté tous les ans à l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés Commanditaires. Il se réunit au moins tous les 6 mois. Ses décisions ne sont valablement prises qu'avec la présence de la moitié au moins de ses membres (présents ou représentés) statuant à la majorité des membres présents ou représentés, avec voix prépondérante du Président en cas de partage des voix.

Richard WRIGLEY Membre du Conseil de Surveillance
Président non exécutif et administrateur indépendant de CeGeReal, Société foncière d'investissement dans l'immobilier de bureaux en Ile-de-France Ancien président de CB Richard Ellis Property Management en France. Fondateur de la société CPMS, l'un des plus importants gestionnaires de bureaux.

Xavier STERLIN Membre du Conseil de Surveillance
Fondateur et dirigeant du cabinet Espaces Libres (75003 PARIS) depuis 2005. Responsable de projets au sein de l'Agence BDVA à Paris de 1994 à 2005 Architecte DPLG (depuis 1992).

Daves TAIEB Président du Conseil de Surveillance
Président directeur général de BT-Immo société spécialisée dans l'investissement immobilier.

FACTEURS DE RISQUES ET FRAIS

Risque d'une diversification réduite des Projets : la diversification des Projets (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 Souscripteurs, et le cas échéant par Novaxia SARL, et du nombre de Sociétés faisant l'objet d'une augmentation de capital (1 à 9 Sociétés, selon les sommes reçues). A noter que les Souscripteurs n'ont pas le choix d'affecter leur souscription dans l'une ou l'autre (ou les autres) des Sociétés, la répartition de leur souscription entre les Sociétés étant réalisée par les Gérants des Sociétés en fonction du montant global des souscriptions reçues le 20 mai 2014, et le cas échéant de l'engagement de Novaxia SARL de souscrire au capital des Sociétés

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 SARL détient 100 % de Novaxia Gestion (commandité de la Société et gérant des Sociétés jusqu'à ce que Novaxia Asset Management (« NAM ») future société de gestion des Sociétés en cours de création soit nommée gérante), (ii) Novaxia Asset Management sera une filiale à 100% de Novaxia Finance, elle-même détenue à 100% par Novaxia SARL. Novaxia Asset Management sera le gérant non commandité des sociétés NIO3, (iii) Novaxia SARL participera à la plupart des projets immobiliers et hôteliers dans lesquels pourraient investir les 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. Une assurance homme clé a été souscrite par Novaxia SARL mais non par les Sociétés.

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. Les frais annuels hors commission de placement, frais d'emprunt éventuels, frais de constitution, frais de publicité et hors frais relatifs à la directive AIFM et relatifs à Novaxia SARL seront de 153 566 €/an soit 8,20% du montant des souscriptions dans l'hypothèse où les Sociétés collecteraient 75% de 2 500 000 € au minimum (soit 1.875.000 € en ce compris la souscription optionnelle de Novaxia SARL) et de 6,14% dans l'hypothèse où les Sociétés collecteraient 2 500 000 € (soit 100 % de l'augmentation de capital au titre de l'Offre Liée).

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 SARL et de la promesse de vente statutaire que le Souscripteur lui consent à compter du 01/01/2020, (ii) du risque fiscal de voir sa réduction fiscale remise en cause en cas de cession de ses actions avant le 01/01/2020 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 31/12/2024. Par ailleurs, en cas de liquidation à compter du 31/12/2025 (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.

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 Alérion.

Risques inhérents à l'absence de comptes historiques des Sociétés : les Sociétés ayant été immatriculées récemment, celles-ci n'ont pas de comptes historiques, n'ont, en date du visa sur le présent Prospectus, réalisé aucun investissement et ne sont donc pas en mesure de s'engager sur des données chiffrées prévisionnelles et sur leur capacité à générer des résultats.

Risques liés à l'activité des Sociétés : 1) les activités développées par 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 ; 2) les activités immobilières peuvent être source de contentieux. A cet égard, le Groupe Novaxia auquel appartiennent les Sociétés, comme tous professionnels de l'immobilier, connaît actuellement de tels litiges dans le cadre de ses programmes immobiliers (tant en demande qu'en défense, pour des montants jugés non significatifs en date du visa sur le Prospectus).

Risques liés à l'emprunt : compte tenu 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 %) ou au co-investissement le cas échéant avec des sociétés du Groupe Novaxia. L'emprunt se fera aux taux et conditions de marché.

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 20/05/2014, le montant total des souscriptions est inférieur à 1.875.000 euros (ce montant correspondant à 75 % du montant maximum de l'augmentation de capital au sein d'une Société, conformément au Code de commerce et à la doctrine de l'AMF).

Risque lié à l'investissement en capital : risque de perte partielle ou totale d'investissement comme tout investissement au capital d'une société.

Risque de dilution des Souscripteurs : dans le cadre de l'Offre Liée, Novaxia SARL peut souscrire, selon le montant des souscriptions reçues par les Souscripteurs, 937.500 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 % (en l'absence de souscription par Novaxia SARL) et 48,62 % (en cas de souscription maximale de Novaxia SARL) lui permettant en théorie de « bloquer » les décisions prises en assemblée générale extraordinaire des actionnaires.
D'autres risques, considérés comme moins significatifs ou non encore actuellement identifiés par les Sociétés, pourraient avoir le même effet négatif et les Investisseurs pourraient perdre tout ou partie de leur investissement.

Les frais sont présentés pour une société.
Chaque société est susceptible de lever entre 1,875 et 2,5 M€

TYPOLOGIE DES FRAIS	ESTIMATION DU MONTANT
Frais de constitution d'une Société, y compris frais de conseils et formalités	15.000 €
Frais de publicité	6.666 €
Frais de fonctionnement liés à l'exploitation par une Société de son activité, y compris avocats, commissaires aux comptes, experts comptables, notaire hors (i) rémunération de Gérance et frais de gestion à verser à la SGP Novaxia Asset Management (« NAM ») en cours de création pour se conformer aux dispositions de la directive AIFM 2011/61/UE et (ii) honoraires à verser à Novaxia SARL. (cf ci-après)	Entre 15.000 et 25.000 €/an
Rémunération du Gérant	90.000 €HT
Jetons de présence au profit des membres du Conseil de Surveillance	5.000 €/an
Frais de personnel	33.566 €/an
Frais d'emprunt	Frais et charges d'intérêts suivant les conditions du marché et en fonction du montant emprunté.
Commission de placement (incluse dans le prix de souscription versé par le Souscripteur et rétrocédée par la Société à ses intermédiaires)	6 % du montant de la souscription
« Commission » de performance au profit de Novaxia Finance	En cas de cession de 100% des titres, ou en cas de distribution de dividendes ou de réserves ou de boni de liquidation, la répartition de la performance, dans la limite des sommes à verser, sera faite après répartition égalitaire entre les associés d'une somme égale au remboursement du prix de leur souscription comme suit : (i) à concurrence de 33 % au profit de Novaxia Finance et (ii) à concurrence de 67 % au profit des commanditaires autres que Novaxia Finance et des commandités, au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux – actions et/ou Parts - à la date de la décision de Performance.
Honoraires à verser à Novaxia SARL - Contrat de pilotage de la commercialisation	10 % HT maximum du prix global TTC de revente des immeubles,
Honoraires à verser à Novaxia SARL - Contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée (comprenant le sourcing, la phase de conception et la phase exécution des travaux)	5 % HT maximum du prix de revente global prévisionnel des immeubles. Cette somme sera réajustée en fin de commercialisation sur le prix de revente global réalisé.