

Document d'Information Clé Novaxia Immo Club 6

Objectif

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

Produit

Nom du produit : **Novaxia Immo Club 6**

Code isin : FR0013443942

Nom de l'initiateur : Novaxia Investissement ou « Novaxia Invest » - www.novaxia-invest.fr

Date de production du document : 10 novembre 2020

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

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

contact@novaxia-invest.fr

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

En quoi consiste ce produit ?

Type : Novaxia Immo Club 6 - Société en Commandite par Actions au capital souscrit au 15 octobre 2020 de 25.707.119.04 € dont le siège social est situé au 1/3 rue des italiens - 75009 Paris.

La société est dirigée par son gérant, Novaxia Investissement. La société sera automatiquement dissoute le 12 Aout 2026.

Objectifs : La Société a pour objet exclusif, en France et à l'étranger l'activité de promotion immobilière ou l'activité de marchand de biens, en direct ou au travers de prises de participations dans toutes sociétés exerçant ces activités ; l'acquisition, la prise à bail, l'administration, la gestion, la construction ou la réhabilitation, la vente de tous biens et droits immobiliers, et la gestion et/ou l'exploitation de tout fonds de commerce d'hôtel, résidence hôtelière ou para-hôtelière, résidence senior, résidence étudiante ou espace de travail partagé (co-working).

En particulier, la Société a pour activité, en direct ou au travers de filiale(s), l'acquisition (a) d'immeubles libres ou occupés, (b) de terrains, (c) d'entrepôts ou (d) friches industrielles, d'une surface minimale de 1.000m², 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. Ces actifs seront achetés loués ou vacants. Les actifs achetés occupés seront valorisés et cédés au départ des locataires Les actifs achetés vacants ne seront pas loués et seront (i) revendus bruts (en plateau de logements) après obtention des autorisations administratives de transformation et/ou de changement d'affectation ou (ii) feront l'objet de travaux, voire de démolition, pour être transformés ou le cas échéant reconstruits après changement d'affectation, puis revendus.

La Société se réserve également le droit d'investir, en direct ou au travers de filiale(s), (i) dans le secteur hôtelier (opération hôtelières), (ii) le secteur de l'hébergement temporaire ou long terme (résidences étudiantes), (iii) le secteur de la dépendance-santé (résidences séniors), (iv) le secteur de l'hébergement de plein air et la fourniture d'espace de co-working.

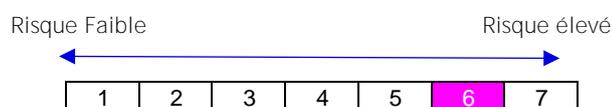
Le rendement du fonds correspond à la valorisation de ces actifs et aux plus-values éventuelles dégagées.

L'Offre s'inscrit dans une opération plus large de levée de fonds par la Société. La société Novaxia Immo Club 6 a déjà effectué trois offres au public du 6 septembre 2019 au 30 octobre 2020 à hauteur de vingt-cinq millions huit cent soixante-quatorze mille six cent cinquante-huit euros et soixante-quatorze centimes (25.874.658,74€) (au 15 octobre 2020). Cette quatrième offre au public ouverte jusqu'au 29 janvier 2021, a pour objectif une augmentation de capital de dix-huit millions d'euros (18.000.000€).

Novaxia Invest s'appuie sur l'expérience de ses experts, spécialistes de la finance et de l'immobilier, d'horizons différents, animés par le désir d'associer leurs expertises pour construire et gérer des solutions d'épargne. Depuis sa création, Novaxia Invest a levé, au travers des différents véhicules d'investissement visés ci-dessous, 300 millions d'euros auprès d'environ 9.500 investisseurs.

Investisseurs de détails visés : Les souscriptions sont ouvertes aux personnes physiques ou morales dont la souscription est de minimum 5 000 euros. L'investisseur a la possibilité de loger ses titres dans son PEA ou son PEA/PME pour bénéficier de l'avantage fiscal et doit s'engager à conserver ses parts pendant 5 ans au moins à compter de l'ouverture de son PEA/PEA-PME.

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



AVERTISSEMENT : L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. **L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant la durée de vie du fonds jusqu'à la clôture de sa liquidation. Il est difficile de sortir de ce produit avant l'échéance.**

Cet Autre FIA majoritairement investi en actifs immobiliers présente une classe de risque élevée de perte. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau élevé et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est très probable que la capacité de Novaxia Immo Club 6 à vous payer en soit affectée. **L'investissement comporte des risques**

notamment un risque de perte en capital, les autres risques sont des risques liés à l'épidémie de COVID-19, risques d'absence de diversification du portefeuille, risques liés aux charges et à l'emprunt, risque lié au pouvoir du Gérant et de l'associé commandité, risque lié à la variabilité du capital, risque de dépendance au Groupe Novaxia, risque lié à la composition du conseil de surveillance ainsi qu'un risque d'illiquidité.

Les principaux facteurs de risque de la société sont détaillés au paragraphe 1 du prospectus.

Scénarios de performance :

| Investissement De 10 000 euros | 1 an | 3,5 ans | 7 ans Période de détention recommandée |
|--|-----------------------|----------------------|--|
| Scénario de tension : Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen | 7 971,23 € -20,29% | 9 221,36 € -2,29% | 11 307,65 € 1,77% |
| Scénario défavorable : Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts Rendement annuel moyen | 8 967,64 € -10,32% | 10 374,03 € 1,05% | 12 721,10 € 3,50% |
| Scénario intermédiaire : Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts Rendement annuel moyen | 9 465,84 € -5,34% | 10 950,37 € 2,63% | 13 427,83 € 4,30% |
| Scénario favorable : Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts Rendement annuel moyen | 9 964,04 € -0,36% | 11 526,70 € 4,14% | 14 297,51 € 6,00% |

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 7 ans en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000 euros. Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pourrez les comparer avec d'autres produits. Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données disponibles comparables. Elles ont toutefois un caractère incertain.

Le scénario favorable a été établi sur la base d'un taux de défaut des investissements réalisés par la Société de 0% du montant total de ses investissements ce qui veut dire que l'ensemble des hypothèses prises se réalisent comme nous l'avons projeté. Le scénario intermédiaire est établi sur la base d'un taux de défaut de 5%, le scénario défavorable sur la base d'un taux de défaut de 10% et, le scénario de tension sur la base d'un taux de défaut de 20%. Dans ce dernier cas, cela équivaut à dire que 20% des sommes investies dans les opérations immobilières seront définitivement perdues. Ce scénario de tension montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marchés extrêmes et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer.

Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendrez si vous en sortez avant 7 ans. Il est possible que vous ne puissiez pas sortir du produit avant échéance, ou que vous subissiez des pertes ou des frais importants dans un tel cas. Ce que vous détiendrez dépendra du prix de cession des actifs détenus dans le portefeuille du produit et de la durée de détention de votre investissement.

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

La Société a toutefois pour objectif de réaliser, sur sa durée de vie, un taux de rentabilité interne (TRI) de 6 à 7% nets par an¹. Cet objectif de performance correspond au TRI annuel de l'investisseur sur la durée de vie du fonds. Il intègre les charges identifiées à la section 4.1 du résumé du prospectus, et indirectement, les charges afférentes à un projet immobilier supportées par les Sociétés Liées (frais d'audit, frais juridiques, prix d'acquisition, droits d'enregistrement, travaux, frais notariés, frais financiers, frais de pilotage, travaux et honoraires techniques...). L'investissement comporte des risques détaillés plus précisément à la sous Section 2-3 du Résumé du prospectus, notamment un risque de perte en capital et un risque lié aux charges.

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

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

Que va me coûter cet investissement ?

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

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

Coûts au fil du temps

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

| Investissement de 10 000 € | Si vous sortez à 1 an | Si vous sortez à 3,5 ans | Si vous sortez à 7 ans |
|----------------------------|-----------------------|--------------------------|------------------------|
|----------------------------|-----------------------|--------------------------|------------------------|

| | | | |
|--|------------|------------|------------|
| Coûts totaux | 1 087,90 € | 2 581,43 € | 3 411,10 € |
| Incidence sur le rendement (réduction du rendement par an) | -10,88% | -7,38% | -4,87% |

Composition des coûts

Le tableau ci-dessous indique :

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

| Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an | | | |
|---|--|--|---|
| Coûts ponctuels maximum | Coûts d'entrée | | |
| | Droits d'entrée Novaxia Invest | 0,143% | L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. L'incidence des coûts de distribution est déjà incluse dans le prix. |
| | Droits d'entrée distributeurs | 0,714% | |
| | Frais de constitution | 0,107% | |
| Coûts de sortie | 0% | L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à échéance. | |
| Coûts récurrents maximum | Coûts de transaction sur le portefeuille | 0% | L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit. |
| | Autres coûts récurrents | | |
| | Frais de gestion Novaxia Invest | 2,4% | L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année sur le fonds. |
| | Frais de gestion distributeurs | 1,2% | L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année sur le fonds. |
| Coûts accessoires | Frais de fonctionnement récurrents (frais de CAC, jetons de présence, dépositaire etc) | 0,207% | L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements et les coûts présentés à la section II. |
| | Commission liée aux résultats | 0% | L'incidence des commissions liées aux résultats. Le produit ne comporte pas de commission liée aux résultats. |
| | Commission d'intéressement | 20% | L'incidence des commissions d'intéressement. Nous prélevons ce montant lorsque la performance de l'investissement est supérieure à 6%. |

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

Période de détention recommandée : 6 à 7 ans

La société sera automatiquement dissoute le 12 Août 2026 sauf dissolution anticipée ou prorogation. Par ailleurs, les souscripteurs bénéficient d'un droit de retrait statutaire à compter de la clôture du premier exercice social de la société, soit le 31 décembre 2020, sous réserve du respect de la procédure de notification et que les demandes de retrait ne dépassent pas 10% du capital souscrit de la Société. Si le montant total des demandes de retrait est supérieur à 10 % du capital souscrit tel qu'arrêté en année n-1 mais que postérieurement à l'arrêté et à la certification des comptes sociaux de l'année n, les nouvelles souscriptions ou augmentations de capital ne permettent pas d'honorer les demandes de retrait alors la faculté de retrait est suspendue jusqu'à l'arrêté et la certification des comptes sociaux de l'année n+1. L'attention des Investisseurs est attirée sur le fait que leur demande de retrait pourrait ne pas être intégralement exécutée, et que la liquidité de leurs titres n'est donc pas pleinement garantie.

De plus, en cas de retrait, les actions seront remboursées à concurrence de 90 % de la dernière Valeur Liquidative précédant la date de remboursement, au prorata de la quote-part du capital qu'elles représentent.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

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

Autres informations pertinentes

Nom du dépositaire : Caceis Bank.

Le prospectus ainsi que toutes autres informations pratiques, sont disponibles gratuitement auprès de la société de gestion au 1/3 rue des Italiens 75009 Paris. Le fonds est éligible au PEA/PEA-PME et au report d'imposition prévu par l'article 150-O-B ter du Code Général des Impôts. Pour plus de détails, il convient de se référer à l'opinion fiscale du cabinet PwC disponible sur le site internet www.novaxia-invest.fr. NIC 6 est qualifié d'Autre FIA conformément à l'article L 214-24 III du Code monétaire et financier (le « CMF »).

En application des articles L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier et de son Règlement général, notamment de ses articles 211-1 à 216-1, l'Autorité des marchés financiers (« AMF ») a apposé le visa n° 20-543 en date du 09 novembre 2020 sur le prospectus.