



<u>La Forme Juridique</u>	Sociétés en Commandite par Actions
<u>Capital social initial</u>	50 001,42 €
<u>Activité de la société</u>	<ul style="list-style-type: none"> • 6 sociétés de promotion immobilières avec la diversification géographique suivante : Paris Nord/Sud/Est/Ouest, Quart Sud Est et Diversification • 3 sociétés hôtelières avec la diversification suivante : 2/3*, 3/4*, 4/5*
<u>Gérance</u>	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 2014 sous conditions suspensives
<u>Montant maximum de la collecte</u>	22,5 millions d'euros
<u>Clôture et date limite d'encaissement des souscriptions</u>	12 juin 2014 pour l'ISF
<u>Montant minimum de souscription</u>	aucun
<u>Montant maximal de l'augmentation du capital social par sociétés</u>	2.500.000 €
<u>Valeur nominale par action</u>	0,94€
<u>Prime d'émission par action</u>	0,06 €
<u>Partage des bénéfices</u> (1)	Jusqu'à 4% de TRI annuel ⁽²⁾ : 100% du profit pour l'investisseur. Au-delà de 4% de TRI annuel ⁽²⁾ : le surplus est réparti à hauteur de 2/3 pour l'investisseur et 1/3 pour Novaxia Finance.
<u>Liquidité</u>	A partir du 01/01/2020, proposition en Assemblée Générale de donner un mandat de commercialisation à un vendeur ⁽³⁾ . Conformément aux statuts tous les actionnaires devront revendre leurs titres. Dans le cas où la société n'est pas cédée entre 2020 et 2025 une dissolution automatique est prévue en 2025. ⁽⁴⁾

(1) 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.

(2) TRI annuel donné à titre indicatif, non garanti. Il existe un risque de perte partielle ou totale en capital.

(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 entraînerait 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) Après revente des actifs, nets de frais de commercialisation versés à Novaxia SARL (10% maximum du CA TTC)

F i c h e t e c h n i q u e

Frais

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.
--	--

Facteurs de risques

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 fondamental 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 extraordinaires 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.