



INVESTISSEZ DANS DES PROJETS HÔTELIERS D'EXCEPTION À PARIS ET DANS DE GRANDES MÉTROPOLES AUX COTES DE DEUX EXPERTS : LE GROUPE NOVAXIA ET ELEGANCIA HOTELS

FPCI NOVAXIA ELEGANCE HOTEL

Objectif de collecte : 15 M€

Ouverte à la souscription à partir du 20 octobre 2015

Les FPCI (Fonds Professionnel de Capital Investissement) sont des Organismes de Placement Collectif dont l'objet principal est d'investir dans des sociétés non cotées. **La souscription** ou l'acquisition, la cession ou le transfert **des parts du FPCI**, directement ou par personne interposée, **est réservée aux investisseurs dit professionnels mentionnés à l'article L. 214-160** du Code Monétaire et Financier c'est-à-dire qui possèdent l'expérience, les connaissances et la compétence nécessaires pour prendre leurs propres décisions d'investissement et évaluer correctement les risques encourus, et aux autres investisseurs mentionnés au I de l'article 423-49 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (l'« AMF ») notamment dans le cadre de la gestion sous mandat. **Le FPCI est un fonds non agréé par l'AMF** qui peut adopter des règles d'investissement dérogatoires aux fonds agréés. Il appartient à chaque investisseur de **vérifier l'intérêt de l'investissement au sein de NOVAXIA ELEGANCE HOTELS dans la section « facteurs de risques et frais »** contenue dans le règlement du FPCI et résumée dans le présent communiqué.

Paris, le 24 novembre 2015. NOVAXIA ASSET MANAGEMENT annonce le lancement du FPCI NOVAXIA ELEGANCE HOTEL, accessible à partir de 100 000 euros¹, qui constitue pour les investisseurs une véritable alternative dynamique aux placements traditionnels : l'investissement dans des opérations de revalorisation ou de création de fonds de commerce hôtelier. Ainsi, le potentiel de création de valeur repose sur une double perspective de gains provenant à la fois de la perception des revenus d'exploitation et de la revente de l'hôtel à terme après travaux.

L'HOTELLERIE UN SECTEUR D'INVESTISSEMENT PRIVILEGIE

- Un marché hôtelier porteur : La France occupe depuis 1980 la place de première destination touristique mondiale, et pourtant son parc hôtelier n'est que le quatrième au niveau européen. Avec 70% d'hôtels indépendants classés 2 étoiles ce parc a besoin d'être renouvelé pour répondre aux normes internationales du tourisme, et de se développer pour subvenir à une demande croissante de chambres.
- Une politique urbaine favorable aux projets hôteliers : Dans ce contexte, La ville de Paris a décidé de se doter d'un plan hôtelier sur la période 2008 – 2020 et de réserver des terrains publics dans le but d'augmenter de 10% la capacité d'hébergements touristiques ce qui représente 7 000 chambres supplémentaires.

L'ORIGINE DU POTENTIEL DE CRÉATION DE VALEUR

La stratégie d'investissement de NOVAXIA ELEGANCE HOTEL se concentre exclusivement sur le marché hôtelier et répond à une politique de sélection rigoureuse de chaque projet :

- **L'emplacement** : qui nous conduit à réaliser des opérations immobilières dans Paris intra-muros, en première couronne ainsi que dans les grandes métropoles européennes.

¹ A partir de 30 000€ sous conditions (cf annexe)

- **Le repositionnement des actifs** (Modernisation des hôtels existants, Concept de « boutique-hôtel ») ou de **création de fonds de commerces hôteliers** (Transformation de bureaux en hôtels).

Le potentiel de création de valeur repose sur une double perspective de gains, provenant à la fois de la perception des revenus d'exploitation (en fonction du taux d'occupation de l'hôtel) et de la revente de l'hôtel à terme après travaux.

Dans le cadre d'une création de fonds de commerce hôtelier ou si l'hôtel n'est pas exploité pendant la période des travaux, aucun loyer ne sera perçu. Dans ce cas, la perspective de gains proviendra uniquement de la plus-value potentielle à la revente.

L'emplacement de première qualité des hôtels sélectionnés, les travaux de transformation réalisés, le travail opéré sur la mise aux normes, l'optimisation du taux d'occupation et du revenu par chambre, et le cas échéant la mise sous enseigne, sont autant de facteurs qui peuvent conduire à libérer le potentiel de ces actifs.

GRUPE NOVAXIA & ELEGANCIA HOTELS, DEUX EXPERTS, UN SAVOIR-FAIRE COMPLEMENTAIRE

Afin que chaque projet soit réalisé dans les règles de l'art, le GROUPE NOVAXIA expert de la transformation de bureaux en hébergements, s'associe à ELEGANCIA HOTELS spécialiste dans la création et la gestion de boutiques-hôtels. De cette collaboration est née NOVAXIA ELEGANCE HOTEL; fonds d'investissement dont la vocation est la création de fonds hôteliers via la transformation de bureaux en hébergements, le repositionnement de fonds hôteliers en déshérence et la prise de participation dans des actifs hôteliers à fort potentiel de revalorisation.

Depuis l'origine, le Groupe Novaxia est positionné sur deux métiers, l'Asset Management Immobilier et la promotion-rénovation. Novaxia Asset Management, société de gestion du Groupe Novaxia, structure, gère et commercialise des fonds d'investissements hôteliers et immobiliers, qui ont vocation à investir dans des projets de promotion ou de transformation de bureaux en hébergements, situés dans des villes de premier plan. Sur un an, Novaxia Asset Management a réuni 2 300 investisseurs et levé plus de 50 millions d'euros via 3 fonds dont Novaxia Immo Club, véhicule d'investissement dédié à la transformation de bureaux en hébergements. Pour la réalisation de ces opérations, Novaxia Asset Management, s'appuie sur le pôle immobilier du Groupe Novaxia qui a notamment développé depuis sa création en 2006, une expertise de niche sur la transformation de bureaux en hébergements. Il s'est notamment illustré par la transformation des anciens bureaux de l'Hôtel des impôts de Nice, avenue Durante en un hôtel 3* de 135 chambres sous l'enseigne Ibis Style.

En 1993, Christophe Sauvage et Philippe Vours créent Elysées West Hôtels, plateforme de réservation d'hôtels pour les entreprises et les tours opérateurs. En 2006, les deux associés inaugurent le Five Hotel, véritable révélation qui a été le déclencheur de leur volonté de créer des hôtels uniques, hors du commun, des invitations au voyage et à la découverte. Depuis, ils s'efforcent de revisiter l'hôtellerie et de transgresser les règles en créant des univers magiques. On leur doit notamment Le Hidden, Le Seven, L'hôtel Odyssée, Le crayon, etc. En s'appuyant sur les compétences d'une équipe pluridisciplinaire, Christophe Sauvage et Philippe Vours ont créé le groupe Elegancia Hotels qui participe à la réalisation de projets hôteliers, depuis la conception jusqu'à la livraison, quelles qu'en soient la nature, la taille ou la localisation, et intervient en tant que conseil à toutes les étapes de leur développement. Aujourd'hui, Elegancia Hotels est une ligne d'établissements d'exception. Hôtels de luxe, singuliers ou design, et boutiques hôtels, chacun des établissements possède un style qui lui appartient mais tous partagent la même passion, celle de créer l'émotion.

LE CADRE FISCAL

En investissant dans NOVAXIA ELEGANCE HOTEL, les investisseurs personnes physiques pourront bénéficier, sous conditions, d'une exonération d'impôts sur les plus-values sous réserve de conserver les parts acquises pendant 5 ans minimum², d'un report d'impôts sur les plus-values en cas de réemploi du produit de cession de

² Texte de référence : régime de faveur de l'article 163 quinquies B du CGI. La durée de blocage dans le FPCI est de 6 ans et peut être prorogée 2 fois 1 an à l'initiative de Novaxia Asset Management.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

titres³ ainsi qu'une exonération d'Impôts de Solidarité sur la Fortune sous réserve que les parts soient directement souscrites par le redevable⁴ (cf annexe). Les investisseurs personnes morales profiteront d'un taux d'IS réduit sur les plus-values de 15% au lieu de 33%⁵ (cf annexe).

L'investissement dans le FPCI comporte des risques détaillés plus précisément en page 7 du présent document, à savoir un risque de perte en capital, un risque lié à l'évaluation des titres, un risque lié aux actifs, des risques fiscaux, un risque opérationnel, un risque lié aux charges, des contraintes juridiques relatives aux porteurs de parts personnes physiques, des risques liés à la stratégie d'investissement, au marché immobilier, au marché hôtelier, et à l'environnement concurrentiel, des risques liés à l'activité de la société de gestion, un risque lié à la distribution au profit des porteurs ainsi qu'un risque lié aux cessions de parts.

LES FRAIS

FRAIS SUPPORTES DIRECTEMENT PAR LE CLIENT	
Frais d'entrée	maximum 6 % (dont 1 % incompressible pour Novaxia Asset Management et maximum 5 % pour les distributeurs)
Commission de souscription	pour les souscriptions des parts de catégorie A, calculée comme suit : (Montant de la souscription totale)*(Nombre de trimestres écoulés entre la date du Closing Initial et la date de souscription/4 trimestres) x 1%
FRAIS SUPPORTES PAR LE FONDS	
Frais de constitution y compris de conseils et de formalités	150 000 € HT lors de la constitution uniquement
Rémunération de la société de gestion	maximum 2,5 % nets de taxes/an du montant total des souscriptions pour les parts A
Frais de fonctionnement	Maximum 75 000 € HT /an
Rémunération du CAC	7 000 € HT/an
Rémunération du dépositaire	0,06 %/an de l'actif du fonds avec un minimum de 10 000 €
Honoraires à verser à Novaxia SARL - frais de développement et de montage	5 % du montant de l'acquisition ou de la valeur murs et fonds
Honoraires à verser à Novaxia SARL - Frais de pilotage de la commercialisation	5 % du prix de revente de l'hôtel
Honoraires à verser à Novaxia SARL - Frais de Financement	1 % du montant du financement
Honoraires à verser à Elegancia Hotels - Frais de pré-ouverture de l'hôtel	2% du montant des travaux avec un minimum de 60 000 € et un maximum de 120 000 €

³ Texte de référence : l'article 150-O D Bis du CGI

⁴ Texte de référence : l'article 885 I ter, 4 du CGI

⁵ En fonction du capital de la société

###

A propos du Groupe NOVAXIA¹⁰

Créé par Joachim Azan, le Groupe Novaxia est positionné sur deux métiers, la promotion-rénovation et l'Asset Management immobilier. Le Groupe Novaxia propose des solutions immobilières d'investissements répondant à chaque besoin d'optimisation patrimoniale (déficit foncier, location meublée, démembrement de propriété...) à Paris, sa première couronne et dans les principales métropoles françaises. Aujourd'hui la demande en investissement locatif dans ces zones tendues est forte. C'est pourquoi depuis sa création le Groupe Novaxia a développé une expertise de niche sur la transformation de bureaux en hébergements. Ainsi depuis 2006, le Groupe Novaxia a réhabilité et construit plus de 100 000 m² et piloté 530M d'euros d'opérations immobilières. www.novaxia.fr

En parallèle, la société de gestion du Groupe Novaxia, Novaxia Asset Management conçoit une gamme de solutions financières, ayant une thématique immobilière et couplées à différents avantages fiscaux (IR/ISF-PME, PEA/PEA-PME et réemploi de produits de cession). Sur un an, Novaxia Asset Management, a levé plus de 50 M€ sur 12 mois auprès de 2 300 investisseurs. www.novaxia-am.fr

À propos d'Elegancia Hotels

Alchimistes de l'hôtellerie indépendante et créative, Christophe Sauvage et Philippe Vours ont créé la marque Elegancia Hotels en 2009. Spécialisé dans la réalisation de projets hôteliers, le groupe ne cesse de se développer aux côtés d'une équipe dynamique et pluridisciplinaire. Tous sont animés d'une même passion : créer des hôtels à émotions qui racontent des histoires à dormir (debout). On leur doit le Five, l'un des premiers boutique-hôtels parisiens, et sa suite unique One By The Five, le Hidden, hôtel bio-beau contemporain aux matières naturelles, le Seven, happening hôtelier, magnifique lieu de fantômes, le Crayon, la maison cosy et arty de l'artiste parisienne Julie Gauthron, l'Angely, paradis des temps modernes, le Legend, un univers onirique fait de légendes par l'architecte d'intérieur Virginie Cauet, l'hôtel Odyssey par le célèbre designer Ora-Ito, l'Armoni, repère des voyageurs d'affaires par Oscar Ono, le Crayon Rouge, petit frère du Crayon avec une expérience autour du vin, l'Idol, nouveau rendez-vous des amoureux de la Black Music, La Parizienne, hôtel animé par l'esprit d'une parisienne pétillante et impertinente, créée par l'illustratrice Marta Fonfara et le dernier né l'Exquis avec son univers décalé et artistique autour du surréalisme. Enfin la collection exploite le Félicien, racontant l'histoire de la couture au design par Olivier Lapidus. www.elegancia-hotels.com

CONTACTS PRESSE

GROUPE NOVAXIA

Joachim AZAN

Président du Groupe Novaxia
01.47.66.70.04

AGENCE STEELE&HOLT

Claire GUERMOND

Tél : 01.79.74.80.13 / 06.31.92.22.82
claire@steeleandholt.com

Servane TASLE

Tél : 01.79.74.80.15 / 06.66.58.84.28
servane@steeleandholt.com

LES CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

¹⁰ Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Objectif du fonds	Novaxia Éléance Hôtel, dont la gestion est orientée vers la recherche de plus-values, a vocation à investir dans des sociétés dont l'objet sera l'exploitation et l'entretien d'hôtels (en ce compris les actifs hôteliers mobiliers et immobiliers) et dans tous les services et activités se rattachant au secteur de l'hôtellerie, en vue de procéder à des opérations de rachat de fonds hôteliers en déshérence dans le but de le valoriser, ou de création de fonds hôteliers via la transformation de bureaux en hôtels, ou de rachat d'hôtels de préfecture. Le fonds a vocation à investir notamment par le biais de l'acquisition de titres participatifs ou de titres de capital de sociétés, ou donnant accès, ou pouvant donner accès à leur capital, et de parts de sociétés à responsabilité limitée, dans des sociétés répondant aux conditions cumulatives décrites en page 9 du règlement du fonds.
Durée du fonds	La durée de vie du fonds est de 6 ans révolus à compter de sa date de constitution. Cette durée peut être prorogée par la société de gestion pour 2 périodes successives de 1 an chacune. La société de gestion porte toute prorogation de la durée du fonds à la connaissance du dépositaire et des porteurs de parts au moins 3 mois avant l'échéance de sa durée initiale ou d'une précédente prorogation.
Typologie des investisseurs	<p>Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers prévoit à l'égard des personnes physiques que la souscription et l'acquisition des parts de Novaxia Éléance Hôtel, sont ouvertes notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aux investisseurs dits professionnels mentionnés à l'article L. 214-160 du Code Monétaire et Financier c'est-à-dire qui possèdent l'expérience, les connaissances et les compétences nécessaires pour prendre leurs propres décisions d'investissements et évaluer correctement les risques encourus ; • Aux investisseurs dont la souscription initiale est supérieure ou égale à 100 000 € ; • Aux investisseurs dont la souscription initiale est d'au moins 30 000 € et répond à l'une des trois conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> > Ils apportent une assistance dans le domaine technique ou financier aux sociétés non cotées entrant dans l'objet du fonds en vue de leur création ou de leur développement ; > Ils apportent une aide à la société de gestion du FPCI en vue de rechercher des investisseurs potentiels ou contribuent aux objectifs poursuivis par elle en ce qui concerne la recherche, la sélection, le suivi, la cession des investissements ; > Ils possèdent une connaissance du capital investissement acquise en qualité d'apporteur direct de fonds propres à des sociétés non cotées ou en qualité de souscripteur soit dans un FCPR ne faisant pas l'objet de publicité et de démarchage, soit dans un fonds professionnel spécialisé, soit dans un fonds professionnel de capital investissement, soit dans une société de capital risque non cotée. • À tout autre investisseur dès lors que la souscription ou l'acquisition est réalisée en leur nom et pour leur compte par un prestataire de services d'investissement agissant dans le cadre d'un service d'investissement de gestion de portefeuille, dans les conditions fixées au I de l'article L. 533-13 du Code Monétaire et Financier et à l'article 314-60 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.
Sorties possibles	Le contribuable doit s'engager à conserver les parts pendant 5 ans au moins à compter de leur souscription. Les sommes ou valeurs réparties pendant cette période de 5 ans doivent être immédiatement réinvesties dans le fonds et demeurent donc indisponibles durant cette période, sous risque de perdre l'avantage fiscal.
Types de parts :	<ul style="list-style-type: none"> • Parts A : souscrites par les investisseurs avertis répondant aux conditions visées en page 2 du règlement du fonds et résumées ci-dessus dans la section « Typologie des investisseurs ». • Parts B : souscrites par la société de gestion, ses salariés, les personnes physiques agissant pour le compte de la société de gestion et désignées par elle.
Prix de la part	La valeur nominale des parts A et B est de 100 €.
Minimum de souscription	<ul style="list-style-type: none"> • Parts A : 300 parts minimum soit 30 000 €. • Parts B : le nombre de parts B souscrites représentera un montant total de souscription au moins égal à 0,25 % ou, le cas échéant 1 % du montant total de souscription.
Partage des bénéfices	Au-delà de 7% de TRI ⁽¹⁾ , 80% du bénéfice sera distribué aux porteurs de parts de catégorie A et 20% du bénéfice sera distribué aux porteurs de parts de catégorie B.

LE CADRE FISCAL DU FPCI

PERSONNE PHYSIQUE

EXONÉRATION D'IMPÔTS SUR LES PLUS-VALUES SOUS RÉSERVE DE CONSERVER LES PARTS ACQUISES PENDANT 5 ANS MINIMUM ⁽¹²⁾

Texte de référence : régime de faveur de l'article 163 quinquies B du CGI (Code Général des Impôts)

- Le régime spécial est réservé aux personnes physiques résidant fiscalement en France.
- Les avantages fiscaux sont réservés aux souscriptions de parts nouvelles émises par Novaxia Élégance Hôtel, les acquisitions de parts provenant du marché secondaire ne sont pas concernées.
- Le contribuable doit s'engager à conserver les parts pendant 5 ans⁽¹²⁾ au moins à compter de sa souscription pour bénéficier des avantages fiscaux.
- Le porteur ne doit pas détenir directement ou indirectement (personnellement ou avec son conjoint et leurs ascendants ou descendants) plus de 25 % des droits dans les bénéfices de sociétés dont les titres figurent à l'actif du fonds, ou avoir détenu ce montant à un moment quelconque au cours des 5 années précédant la souscription des parts du fonds ou l'apport des titres.

À noter : il est possible de loger les parts de Novaxia Élégance Hôtel dans son PEA ou PEA-PME.

EXONÉRATION D'IMPÔTS DE SOLIDARITÉ SUR LA FORTUNE (ISF)

Texte de référence : l'article 885 I ter, 4 du CGI (Code Général des Impôts)

Novaxia Élégance Hôtel, Fonds Professionnels de Capital Investissement, est éligible à l'exonération d'ISF sous réserve que les parts soient directement souscrites par le redevable.

REPORT D'IMPÔTS SUR LES PLUS-VALUES EN CAS DE RÉEMPLOI DE PRODUIT DE CESSIION DE TITRES

Texte de référence : l'article 150-0 D Bis du CGI (Code Général des Impôts)

Novaxia Élégance Hôtel, Fonds Professionnels de Capital Investissement, est éligible au report d'imposition des plus-values en cas de réinvestissement du produit de cessions de titres détenus depuis plus de 5 ans et des plus-values placées en report d'imposition au 31 décembre 2013.

PERSONNE MORALE

TAUX D'IS RÉDUIT SUR LES PLUS-VALUES : 15 % AU LIEU DE 33 % ⁽¹³⁾

Les plus-values et moins-values de cession de parts du fonds sont soumises au régime du long terme dans le cas d'une détention de parts supérieure à 5 ans. Dans le cas de Novaxia Élégance Hôtel, la plus-value de cession des titres serait soit soumise au taux de 15 % si les titres sont détenus depuis plus de 5 ans, soit au taux d'IS de droit commun si les titres sont détenus depuis moins de 5 ans.

FACTEURS DE RISQUES

¹² La durée de blocage dans le FPCI est de 6 ans et peut être prorogée 2 fois 1 an à l'initiative de Novaxia Asset Management
¹³ En fonction du capital de la société

Risque de perte en capital

Le fonds a essentiellement vocation à financer en fonds propres et quasi-fonds propres des entreprises éligibles. La performance du fonds est donc directement liée à la performance des entreprises éligibles dans lesquelles il est investi, laquelle est soumise à de nombreux aléas tels que notamment : retournement du secteur d'activité, récession de la zone géographique, modification substantielle apportée à l'environnement juridique, réglementaire ou fiscal, évolution défavorable des taux de change. Ces entreprises éligibles n'accordent à leurs actionnaires aucune garantie contre les risques de pertes en capital ou de contre-performance en termes de rentabilité en cas d'échec de leur projet de développement. Dès lors, l'investisseur doit être conscient qu'un investissement dans le Fonds comporte un risque de mauvaise rentabilité ou de perte en capital. Ces entreprises éligibles peuvent être sensibles aux phases descendantes du cycle économique du secteur dans lequel elles exercent leurs activités.

Risque lié à l'évaluation des titres

Compte-tenu de la difficulté à estimer la valeur des titres non cotés, la valeur liquidative du fonds, quels que soient la prudence et le soin apportés à ces évaluations, est susceptible de ne pas refléter la valeur exacte des actifs du fonds.

Risque lié aux actifs

Le fonds est un fonds de capital-investissement qui pourra être investi dans des titres non cotés sur un marché réglementé ou organisé. Ces titres sont peu ou pas liquides. Par suite, et bien que le fonds ait pour objectif d'organiser la cession de ses participations dans les meilleures conditions, il ne peut être exclu que le fonds éprouve des difficultés à céder de telles participations dans les délais et à un niveau de prix souhaités. De plus, concernant les obligations donnant accès au capital, le risque de défaillance de l'émetteur des obligations peut induire une diminution de la valeur du montant investi par le fonds dans ces obligations, voire la perte totale de l'investissement réalisé. La valeur de ces obligations convertibles ou échangeables dépend de plusieurs facteurs tels que le niveau des taux d'intérêts et l'évolution de la valeur des actions auxquelles ces obligations donnent droit en cas de conversion. La valeur de ces obligations pourra impacter négativement la valeur liquidative des parts du fonds. De manière générale, le risque de taux est proportionnel à la part des actifs obligataires. Une hausse des taux pourrait entraîner une baisse de la valeur liquidative du fonds.

Risques fiscaux

La modification des textes en vigueur applicables aux FPCI postérieurement à la date du règlement est susceptible d'avoir un impact juridique, fiscal ou financier négatif pour le fonds et ses souscripteurs. De plus, un investissement peut engendrer des considérations fiscales complexes qui peuvent différer pour chaque investisseur. A cet égard, les informations figurant dans le règlement reflètent l'état du droit au jour de l'établissement du règlement et sont susceptibles d'évoluer significativement. Par conséquent, les souscripteurs doivent prendre tous conseils utiles auprès d'un professionnel qualifié sur les incidences d'un investissement, le fonds ou la société de gestion ne pouvant à ce titre encourir de responsabilité. Enfin, le fonds est soumis au quota fiscal visé à l'article 4.2.2 du règlement. Or, la question de l'éligibilité des sociétés cibles à ce quota fiscal est sujette à interprétation de la loi fiscale française. Dès lors, il se peut qu'une société cible qui était considérée comme éligible ne le soit pas malgré toute la prudence et l'analyse de la société de gestion. La société de gestion n'est pas responsable vis-à-vis des porteurs de parts des modifications de la réglementation fiscale applicable pouvant intervenir, et des conséquences de celles-ci, ni de leur interprétation par l'administration fiscale ou par toute autre personne.

Risque opérationnel

Il ne peut être exclu des risques liés à la défaillance des systèmes d'information, à des erreurs humaines ou à des dysfonctionnements techniques ainsi qu'à la potentielle volatilité attachée aux secteurs dans lesquels l'actifs du fonds est investi et qui est susceptible d'affecter négativement la valeur liquidative du fonds.

Risque d'une diversification réduite ou insuffisante des projets en cas d'une faible collecte au titre de l'offre, ou lié à l'estimation de la valeur des sociétés cibles

La diversification des projets peut être réduite, dans la mesure où elle dépend du montant total des sommes souscrites par les souscripteurs. Par ailleurs, les sociétés cibles font l'objet d'évaluations selon les méthodes de valorisation des actifs du secteur hôtelier. Ces évaluations sont destinées à estimer périodiquement l'évolution de la valeur des actifs en portefeuille et à calculer la valeur liquidative des parts du fonds. Quel que soit le soin apporté à ces évaluations, les valeurs liquidatives sont susceptibles de ne pas refléter la valeur exacte du portefeuille du fonds.

Risque lié aux charges

Il est possible que les frais et commissions liés au développement et/ou à la restructuration du projet hôtelier fasse l'objet de réévaluations (notamment, compte tenu d'imprévus liés à la construction, à la réhabilitation, etc.), ce qui pourrait affecter, voire diminuer la rentabilité du projet.

Contraintes juridiques relatives aux porteurs de parts personnes physiques

Pour permettre aux porteurs de parts de catégories A et B, personnes physiques, de bénéficier du régime fiscal de faveur lié à la détention et à la cession des parts du fonds ainsi qu'à la répartition de tout ou partie de ses actifs, l'actif du fonds doit satisfaire aux dispositions du 4.1 et 4.2.2 du règlement. Par ailleurs les personnes physiques doivent prendre l'engagement de conserver les parts du fonds pendant cinq (5) ans au moins à compter de leur souscription et ne doivent pas détenir seul ou avec leur conjoint, ascendant(s) ou descendant(s) directement ou indirectement plus de 10 % des parts du fonds ni, directement ou indirectement, plus de 25 % des droits dans les bénéfices des sociétés dont les titres figurent à l'actif du fonds, ou avoir détenu ce montant à un moment quelconque au cours des cinq (5) années précédant la souscription des parts du fonds. Enfin, les porteurs de parts personnes physiques qui souhaitent bénéficier du régime fiscal de faveur sur les distributions prévues à l'article 163 quinquies B du Code Général des Impôts devront s'engager à réinvestir, comme prévu à l'article 15 du règlement, toutes les sommes ou valeurs qui pourraient leur être exceptionnellement réparties par le fonds dans les cinq (5) ans à compter de leur souscription. Les porteurs de parts personnes physiques qui souhaitent bénéficier du régime fiscal de faveur sur les distributions prévues à l'article 885-1 ter devront s'engager à respecter l'ensemble des conditions exigées par la réglementation fiscale, et tenir compte des réserves des dispositions du 1 du 885-0 V bis, telles qu'exposées au 4.2.2 du règlement.

Risques liés à la stratégie d'investissement, au marché immobilier, au marché hôtelier, et à l'environnement concurrentiel

Le risque hôtelier repose sur le risque lié au marché de l'hôtellerie, et le risque lié à l'activité des sociétés. En effet, la France est aujourd'hui l'une des principales destinations touristiques mondiales. Toutefois, la réalisation de la stratégie d'investissement des sociétés, et leur capacité à rembourser leur dette bancaire est directement liée à la rentabilité des fonds de commerce hôteliers concernés, qui peut varier. Cette rentabilité est elle-même fortement corrélée au taux d'occupation et à la fréquentation des établissements des sociétés. Si la fréquentation des zones dans lesquelles les sociétés pourraient investir venait à être réduite de manière drastique, par exemple dans l'hypothèse d'un acte de terrorisme ou d'un événement entraînant une pollution importante de la ville concernée, le taux de remplissage des hôtels en serait affecté et pourrait ne pas permettre aux sociétés de rembourser la dette relative aux biens acquis dans les villes concernées et à poursuivre leur stratégie d'investissement. Ceci aurait un impact significatif sur leur stratégie globale, leurs résultats financiers et leur rentabilité. Si le FPCI se trouvait en concurrence avec une chaîne hôtelière de plus grande renommée, ou disposant d'une surface financière plus importante, pour l'acquisition d'un fonds de commerce hôtelier, elles pourraient rencontrer certaines difficultés pour acquérir ledit bien. Dans la gestion des établissements hôteliers, des facilités similaires pourraient bénéficier à d'autres sociétés hôtelières de plus grande taille et/ou renommée que les Sociétés, ces dernières pouvant subir indirectement les effets de cette concurrence en termes de résultats d'exploitation. L'exposition à ces risques peut entraîner une baisse de la valeur liquidative.

Risques liés à l'activité de la société de gestion

1) Les activités développées par la société de gestion 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 hôtelières (dans leur phase de réhabilitation et/ou de commercialisation) faisant l'objet des investissements peuvent être source de contentieux. A cet égard, le Groupe Novaxia auquel appartient la société de gestion, comme tous professionnels de l'immobilier, connaît actuellement des litiges en matière immobilière dans le cadre de ses programmes immobiliers (tant en demande qu'en défense, pour des montants jugés non significatifs à ce jour).

Risque lié à la distribution au profit des porteurs

Le remboursement des capitaux investis et les plus-values, le cas échéant, relatifs à un investissement initial se feront généralement par des distributions qui se réaliseront seulement plusieurs années après l'investissement initial. De telles distributions sont par nature imprévisibles et peuvent se produire plus tôt ou plus tard que les prévisions de la société de gestion. Les porteurs de parts ne doivent pas espérer des retours sur investissement significatifs avant plusieurs années suivant leur investissement.

Risque lié aux cessions de parts

Les porteurs de parts doivent être conscients de la nature long terme de leur investissement. Les parts du fonds ne peuvent être vendues ou transférées sans le consentement de la société de gestion en conformité avec la documentation juridique du fonds. Il n'y a pas de marché organisé pour les parts et la société de gestion n'a pas connaissance qu'un tel marché puisse se développer dans l'avenir. Ainsi, un porteur de parts peut ne pas être en mesure de trouver une liquidité pour son investissement dans le fonds dans un délai compatible avec ses contraintes. En cas de cession de ses parts, le prix de cession peut également être inférieur à la dernière valeur liquidative connue, le cédant étant susceptible de ne pas obtenir le prix qu'il souhaitait.