

Document d'Information Clé FPCI Gresham Club Immo

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 : FPCI Gresham Club Immo

Code isin : FR0013522059

Nom de l'initiateur : Novaxia Investissement - www.novaxia-invest.fr

Date de production du document : 28 juillet 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 : Fonds Professionnel de Capital Investissement (FPCI) - dont le siège social est situé au 1/3 rue des italiens - 75009 Paris
Le fonds est dirigé par la société de gestion, Novaxia Investissement. La durée du Fonds est de six ans et demi (6,5) à compter de la date de Constitution. Cette durée peut être prorogée par la Société de gestion, pour deux (2) périodes successives de un (1) an.

Objectifs : Le Fonds est amené à réaliser des prises de participations majoritaires ou minoritaires, directement ou indirectement, notamment au travers de structures gérées par la Société de Gestion, au capital de Sociétés Cibles dont les titres ne sont pas admis aux négociations sur un marché d'instruments financiers et qui sont dédiées à des opérations immobilières.

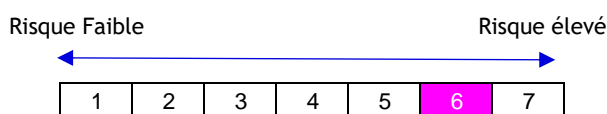
Les projets des sociétés cibles consisteront en la réalisation d'opérations de construction et/ou de rénovation et/ou de transformation et/ou de réhabilitation et/ou de développement sur des actifs présentant une taille unitaire allant de cinq (5) à cinquante (50) millions d'euros situés en Ile-de-France, ainsi que dans les grandes métropoles régionales et européennes en cas d'opportunité d'investissement et toute forme d'achat-revente de biens immobiliers sur cette zone géographique.

Le fonds a notamment vocation à investir indirectement dans l'opération « République », dont le projet consiste en la rénovation lourde d'un immeuble de bureau pour la mise en location et la revente. Le fonds pourra également investir dans un projet situé à Clichy consistant en la transformation d'un ancien siège social.

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

Investisseurs de détails visés : Les souscriptions sont ouvertes aux personnes physiques ou morales dont la souscription est de minimum 100 000 euros.

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.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 6 sur 7 qui est une classe de risque élevée. 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 FPCI Gresham Club Immo à vous payer en soit affectée. L'investissement comporte des risques notamment un risque de perte en capital, les autres risques sont des risques d'illiquidité des actifs du fonds, risques liés à l'estimation de la valeur des sociétés cibles, risque de blocages des rachats ou cessions de parts, risques liés aux charges et à l'emprunt, risque de diversification insuffisante, risque lié à l'épidémie de Covid-19 et, un risque fiscal.

Les principaux facteurs de risque de la société sont détaillés dans le règlement à l'article 5 « Profils de risques »

Scénarios de performance :

Investissement De 100 000 euros	1 an	3 ans	6.5 ans Période de détention recommandée
Scénario de tension : Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8.536,61 €	6.220,94 €	9.994.85 €

Rendement annuel moyen	-14.63%	-14.63%	-14.63%
Scénario défavorable : Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	9.593,23 €	8.828,66 €	9.998,24 €
Rendement annuel moyen	-4.07%	-4.07%	-4.07%
Scénario intermédiaire : Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	10.327,23 €	11.014.17 €	10.001.63€
Rendement annuel moyen	3.27%	3.27%	3.27%
Scénario favorable : Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	10.900,41 €	12.951,74 €	10.005,03 €
Rendement annuel moyen	9.00%	9.00%	9.00%

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 6.5 ans en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 100 000 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. Ils ont toutefois un caractère incertain et ne constituent pas un indicateur exact.

Le scénario favorable a été établi avec une vente de l'actif sur la base du prix immobilier neuf du marché au 30 juin 2020. Le scénario intermédiaire est établi sur la base du prix immobilier du marché -5%, le scénario défavorable sur la base du prix immobilier du marché -10% et, le scénario de tension sur la base du prix immobilier du marché -15%. Le scénario de tensions 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 possible de sortir de ce produit. Par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendrez si vous en sortez avant 6.5 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 ? ». Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influencer sur les montants que vous recevez. L'investissement comporte des risques détaillés plus précisément à l'article 5 du règlement, 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 Investissement doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres. Si Novaxia Investissement 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 100 000 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 100 000 €	Si vous sortez à 1 an	Si vous sortez à 3 ans	Si vous sortez à 6.5 ans
Coûts totaux	-362,25 €	-1.056,75 €	-2.098,50 €
Incidence sur le rendement (réduction du rendement par an)	-3,62%	-3,52%	-3,50%

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	Coûts d'entrée	0.028 %	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. Ceci inclus également les frais de constitution du fonds.
	Coûts de sortie	0%	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à échéance.
Coûts récurrents	Coûts de transaction sur le portefeuille	%	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents	4.167 %	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements et les coûts présentés à la section II.
Coûts accessoires	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 8%.

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

Période de détention recommandée : 6.5 ans

La durée du Fonds est de six ans et demi (6,5) à compter de la date de Constitution. Cette durée peut être prorogée par la Société de gestion, pour deux (2) périodes successives de un (1) an.

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, à défaut, l'investisseur risque de perdre l'avantage fiscal.

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 backoffice@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 règlement ainsi que toutes autres informations pratiques, sont disponibles gratuitement auprès de la société de gestion au 1/3 rue des Italiens 75009 Paris. Le FPCI est un FPCI dit « fiscal » qui peut permettre à l'investisseur, personne physique, de bénéficier du régime fiscal d'exonération d'IR de l'article 163 quinquies B du Code Général des Impôts sous réserve de conserver les parts acquises pendant 5 ans minimum à compter de la souscription. Ce régime spécial est réservé aux personnes physiques résidant fiscalement en France. Les avantages fiscaux sont réservés aux souscriptions de parts nouvelles émises par Gresham Club Immo, les acquisitions de parts provenant du marché secondaire n'étant pas concernées. 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. De plus, aucun investisseur personne physique ne doit détenir plus de 10% des Parts du Fonds.

Pour les personnes morales, 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 Gresham Club Immo, la plus-value de cession des titres serait soit soumise au taux de 15 % (au lieu de 33.1/3%) 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.

Pour plus de détails, il convient de se référer à l'opinion fiscale du cabinet Kramer Levin disponible auprès de la société de gestion, Novaxia Investissement ou du distributeur Gresham Banque privée.