

# BULLETIN D'INFORMATION #6

1<sup>er</sup>  
TRIMESTRE 2021

Valide du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2021

**Novaxia** | **NEC**

# L'édito



**Mathieu DESCOUT**  
Président  
Novaxia Investissement

**C**hers associés,

Lors du précédent bulletin trimestriel nous vous exprimions avec plein d'enthousiasme les réalisations 2020 (nouvelles acquisitions avec notamment l'ouverture de l'Espagne, labélisation ISR) et les perspectives 2021 avec notamment un maintien de l'objectif de performance de 6,00 %.

Cet objectif passera inévitablement par la collecte afin d'avoir de nouveaux capitaux à investir. Nous observons une dynamique positive sur le premier trimestre 2021 avec une collecte brute de 15 M€. Cette hausse significative du rythme de collecte est portée par les bonnes performances de Novaxia Neo et son positionnement unique sur le recyclage urbain.

Une seconde source de collecte provient de Novaxia R, SCI lancée en mars 2021 et accessible uniquement en assurance vie. La stratégie de gestion de Novaxia Neo, sa belle performance, sa labélisation ISR et sa structuration sans frais de souscription sont de beaux atouts d'investissement pour allouer une poche de Novaxia R.

Le pipeline d'investissement de la SCPI a été renforcé ces derniers mois compte tenu de ces bonnes nouvelles côté passif. L'accent a été mis, afin de conserver l'ADN de la SCPI sur des immeubles loués et potentiellement transformables en France, et des immeubles loués à l'étranger. Lors de ce trimestre, nous avons signé une promesse d'acquisition portant sur un immeuble de bureaux multilocataires à Pau et offrant un rendement AEM\* proche de 9 %. Nous sommes également sous exclusivité pour deux immeubles de bureaux situés à Barcelone : le premier, en plein centre, est loué à la collectivité et offre un potentiel de transformation à terme. Le second, implanté dans un parc de bureaux, est loué à un acteur technologique, ce qui renforce notre exposition sur cette typologie de locataire. Enfin, nous sommes rentrés en exclusivité pour un dossier significatif en région parisienne pour un immeuble de bureau totalement loué (durée ferme de 10 ans) qui permettrait à terme de développer plus de 40 000 m<sup>2</sup> de logements.

Compte tenu de ces perspectives, d'une visibilité sur les loyers, et d'un report à nouveau supérieur à un trimestre de distribution, nous maintenons un objectif de distribuer 10,80 € par part en jouissance en 2021, soit un taux de distribution de 6,00 %.

Nous vous renouvelons nos remerciements pour la confiance accordée et espérons vous retrouver lors de la prochaine assemblée générale.

\*AEM = Actes en main

# L'es- sen- tiel



**6,00** %

Taux de distribution sur  
la valeur de marché (TDVM)

Prévisionnel 2021



**42,22** M€

De capitalisation



**7**

Actifs immobiliers



**1 851**

Associés



**96,01** %

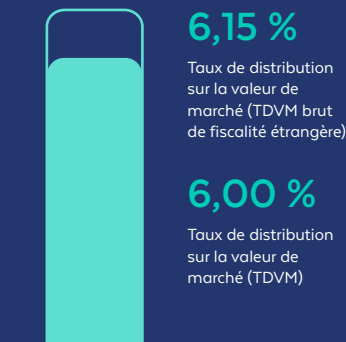
Taux d'occupation  
financier

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

L'investissement dans Novaxia Neo constitue un placement à long terme qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidités et liés aux marchés de l'immobilier français et étrangers (retrouvez le détail des facteurs de risques dans la Note d'Information). La période analysée pour ce bulletin d'information est du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2021.

# Plus vite que son nombre

## Taux de distribution sur la valeur de marché 2020



## C'est quoi le « TDVM » ?

Le TDVM ou « taux de distribution sur valeur de marché » mesure la performance de Novaxia Neo. Il s'agit du rapport entre le dividende que vous percevrez et le prix de souscription. Notre TDVM est affiché net de fiscalité étrangère, l'impôt étant directement prélevé dans les pays étrangers où se situent nos immeubles.

« Plus vite que son nombre », ou dit autrement : les chiffres en bref.

## Revenus par part\*

	Montant du dividende net de fiscalité étrangère	Montant du dividende brut de fiscalité étrangère	Date de versement
2019	11,65 €	13,06 €	31/01/2020
2020	10,80 €	11,06 €	31/01/2021
1 <sup>er</sup> trimestre 2021	2,70 €	2,94 €	30/04/2021
2 <sup>ème</sup> trimestre 2021	–	–	–
3 <sup>ème</sup> trimestre 2021	–	–	–
4 <sup>ème</sup> trimestre 2021	–	–	–

## OBJECTIF DE DISTRIBUTION 2021

**10,80 €**  
par part en pleine jouissance

SOIT

**6,00 %**  
taux de distribution sur la valeur de marché

L'investissement dans Novaxia Neo constitue un placement à long terme qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidités et liés aux marchés de l'immobilier français et étrangers (retrouvez le détail des facteurs de risques dans la Note d'Information).

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## 4 MOIS MAXIMUM

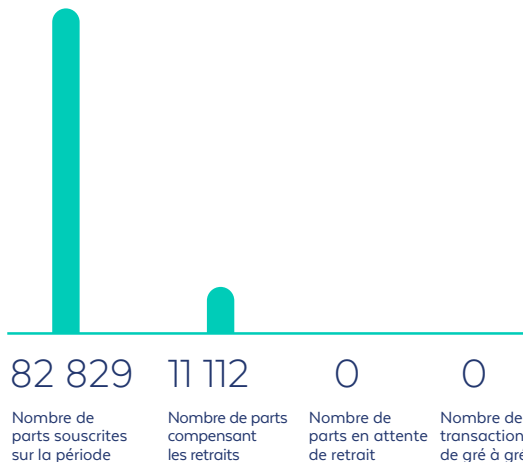
Délai de jouissance des parts 1<sup>er</sup> jour du 4<sup>ème</sup> mois suivant celui de la souscription

## Et le « délai de jouissance » ?

Investir en immobilier prend du temps. Le « délai de jouissance » est la période pendant laquelle tout nouvel investisseur ne perçoit pas de revenus, en attendant que les immeubles soient acquis.

\*part en pleine jouissance

# Behind the scenes



## Valeurs de référence au 31/12/2020

**163,71 €**

**VALEUR DE RÉALISATION (par part)**

Valeur de réalisation : valeur à laquelle les immeubles peuvent être vendus dans les conditions actuelles du marché, augmentée de la valeur des autres actifs et diminuée des dettes.

**193,83 €**

**VALEUR DE RECONSTITUTION (par part)**

Valeur de reconstitution : c'est la valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires pour reconstituer le patrimoine à l'identique (frais de notaires, droits d'enregistrement, commissions).

**160,92 €**

**VALEUR IFI (par part)**

Valeur IFI : c'est la valeur à déclarer dans le cadre de l'imposition à l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI). Il s'agit du prix de retrait auquel est appliqué un coefficient (représentant la part de l'immobilier dans la valeur de réalisation de la SCPI).

## La transparence Novaxia Neo

Pas de surprise avec Novaxia Neo, avec 0 % de commission de souscription, la valeur de retrait est égale au prix de souscription\*.

**180 €**

**PRIX DE LA SOUSCRIPTION / VALEUR DE RETRAIT**

\*Sous réserve de détenir la part pendant 5 ans. Avant 5 ans, la commission de retrait s'élève à 6 % TTC (5 % HT).

**12 909 060 €**

**CAPITAUX COLLECTÉS NETS  
CE TRIMESTRE**



## Évolution du capital au 31/03/2021



**42,22 M€**  
DE CAPITALISATION



**234 603**  
PARTS NOVAXIA NEO



**1 851**

ASSOCIÉS NOVAXIA NEO

## Endettement au 31/03/2021

**31,89 %**

RATIO D'ENDETTEMENT

**1,63 %**

TAUX D'INTÉRÊT MOYEN

**4,28 ans**

DURÉE MOYENNE  
D'ENDETTEMENT

Behind the scenes = dans les coulisses de Novaxia Neo.

L'investissement dans Novaxia Neo constitue un placement à long terme qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidités et liés aux marchés de l'immobilier français et étrangers (retrouver le détail des facteurs de risques dans la Note d'Information). Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

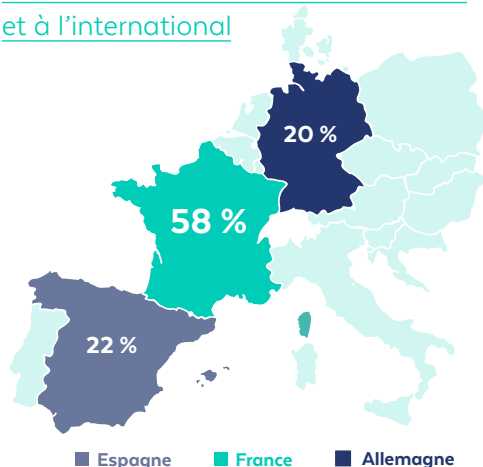
# Parlons peu, parlons biens

**7**  
ACTIFS IMMOBILIERS

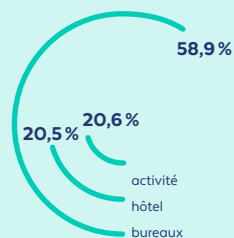
**15 186,52** m<sup>2</sup>  
DE SURFACE TOTALE



## Présence de Novaxia Neo en France et à l'international



## Répartition par secteur d'activité (en %)



## Situation locative

**7**  
LOCATAIRES

**549 556,31** €  
DE LOYERS ENCAISSÉS  
CE TRIMESTRE

**6,93** ans  
DURÉE MOYENNE DE BAUX  
RESTANT À COURIR

**93,41** %  
TAUX D'ENCAISSEMENT  
DES LOYERS (TEL)

### C'est « TOP » ou « TOF » ?

Le **TOP**, le Taux d'Occupation Physique, indique la proportion de la surface louée sur la totalité du patrimoine de la SCPI.

$$\text{TOP} = \frac{\text{Surfaces louées}}{\text{Surface totale du patrimoine}}$$

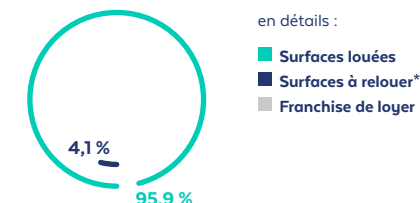
Le **TOF**, le Taux d'Occupation Financier, donne une indication de la performance locative financière.

$$\text{TOF} = \frac{\text{Loyers réellement facturés}}{\text{Loyers qui seraient facturés si la totalité du patrimoine de la SCPI était loué.}}$$

### En toute « franchise de loyer »

La franchise de loyer correspond à des avantages financiers accordés aux locataires sur une durée limitée, afin de l'accompagner dans son installation.

### Taux d'occupation physique (TOP)

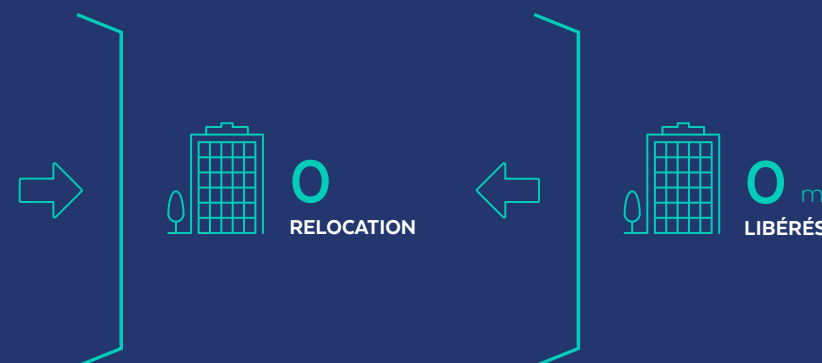


### Taux d'occupation financier (TOF)



\*ou « surfaces vacantes »

# Va-et-vient



Type	Mode de détention	Localisation	Surface relouée ou à relouer	Loyer
Pas de relocation et renouvellement significatif ce trimestre				
Pas de libération significative ce trimestre				
Principales surfaces à relouer				
bureaux	direct	5, rue d'Autriche - 44000 Nantes	625,36 m <sup>2</sup>	96 930,80 €

# Biens venus

en 2020

## Dans la stratégie de Novaxia Neo

- MUTATION DE LA VILLE
- MÉTROPOLISATION SOUTENUE

## Pourquoi c'est Novaxia Neo ?

Situé dans le quartier « Juan Camarillo » de Madrid en plein renouvellement urbain, l'immeuble est au centre d'une ancienne zone industrielle qui attire des grands groupes. Idéalement situé entre les autoroutes M30 et M40, l'attractivité du quartier séduit les multinationales qui projettent d'y installer leurs bureaux. La multinationale Telefónica y possède d'ailleurs son siège et L'Oréal vient de s'implanter à proximité immédiate de l'immeuble.



Aucune cession et échange n'a été réalisé lors du 1<sup>er</sup> trimestre 2021.

<b>Localisation</b>	Madrid, Espagne
<b>Date d'acquisition</b>	18/12/2020
<b>Position</b>	Dans le quartier « Juan Camarillo », à proximité des autoroutes M30 et M40
<b>Acquisition</b>	Immeuble à usage de bureaux qui a fait l'objet d'importants travaux de restructuration et de rénovation (livraison 2020). Il bénéficie d'une garantie décennale, ce qui est rare en Espagne.
<b>Taux d'occupation financier</b>	100 %
<b>Durée moyenne des baux restant à courir</b>	7 ans
<b>Prix à l'acquisition</b>	8 316 015 €
<b>Rendement à l'acquisition</b>	8 %
<b>Locataire</b>	La société locataire est le leader espagnol des services de call center et de stratégie en marketing.

Ces données sont exprimées au moment de l'acquisition. Les investissements réalisés par Novaxia Neo ne préjugent pas des performances futures.



# Biens venus

en 2020



## Dans la stratégie de Novaxia Neo

- MUTATION DE LA VILLE
- MÉTROPOLISATION SOUTENUE

## Pourquoi c'est Novaxia Neo ?

L'immeuble bénéficie d'un emplacement privilégié au cœur de la ZAC Labège-Enova, un quartier en fort développement situé à proximité immédiate de la rocade toulousaine et de l'autoroute A61. Des entreprises multinationales sont implantées dans le secteur telles que Thalès, HP, ou encore KPMG. Prévue pour 2025, la future ligne 3 du métro toulousain desservira la zone de Labège avec 3 stations.

Localisation	France, Labège
Date d'acquisition	10/07/2020
Position	ZAC Labège-Enova
Acquisition	Immeuble à usage de bureaux d'une superficie de 2 207 m <sup>2</sup> et situé dans la périphérie Sud-Est de Toulouse
Taux d'occupation financier	100 %
Durée moyenne des baux restant à courir	5,8 ans
Prix à l'acquisition	5 773 500 €
Rendement à l'acquisition	5,35 %
Locataire	Le locataire est une Fintech française en forte croissance à l'international.

Ces données sont exprimées au moment de l'acquisition. Les investissements réalisés par Novaxia Neo ne préjugent pas des performances futures.

# Biens venus

en 2020



## Dans la stratégie de Novaxia Neo

- MUTATION DE LA VILLE
- POTENTIEL DE TRANSFORMATION DE L'ACTIF

## Pourquoi c'est Novaxia Neo ?

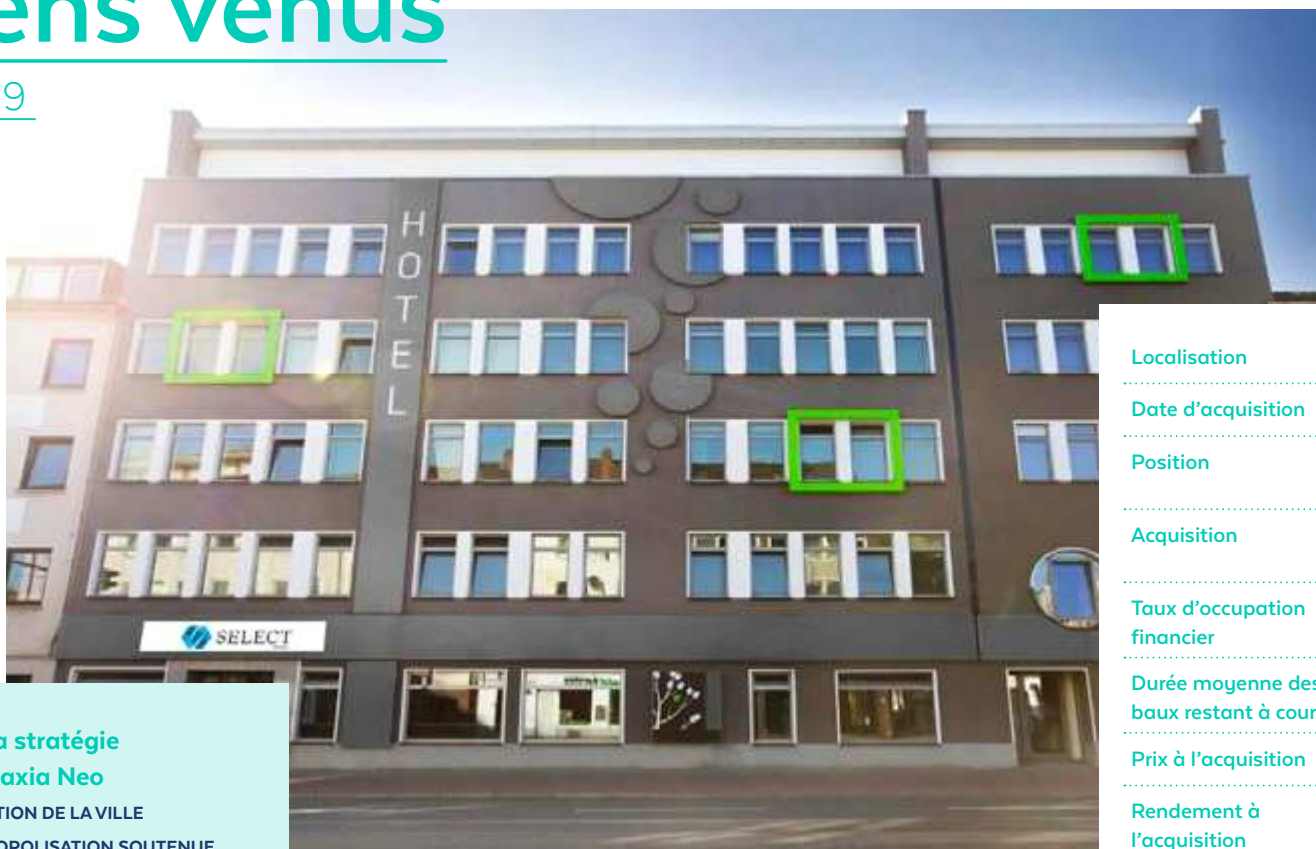
L'actif se situe dans un parc d'activité qui a connu depuis une dizaine d'années le développement de grands ensembles immobiliers à usage de bureaux. Parmi ces projets, on peut citer l'immeuble Pixel livré en 2013 et l'immeuble Spring qui a été livré en 2018 et actuellement loué à une filiale de la Société Générale.

Localisation	France, Nanterre
Date d'acquisition	12/02/2020
Position	21 rue du Port, Nanterre
Acquisition	Immeuble de 3 256 m <sup>2</sup> à usage principal d'activité (264 m <sup>2</sup> de bureaux)
Taux d'occupation financier	100 %
Durée moyenne des baux restant à courir	3,9 ans
Prix à l'acquisition	6 881 450 €
Rendement à l'acquisition	6,68 %
Locataire	Le locataire est un leader dans l'exploitation des data centers. Sa responsabilité se limite donc à fournir un espace physique, une puissance électrique, un système de refroidissement ainsi qu'un système de sécurité en cas de coupure électrique.

Ces données sont exprimées au moment de l'acquisition. Les investissements réalisés par Novaxia Neo ne préjugent pas des performances futures.

# Biens venus

en 2019



## Dans la stratégie de Novaxia Neo

- MUTATION DE LA VILLE
- MÉTROPOLISATION SOUTENUE

## Pourquoi c'est Novaxia Neo ?

Une ville très dynamique :

- 2<sup>ème</sup> port allemand
- Présence du principal Centre Spatial d'Airbus Defence & Space et du siège de Kühne + Nagel

Immeuble situé en plein centre

Localisation	Allemagne, Brême
Date d'acquisition	16/09/2019
Position	Situé dans le centre-ville de Brême à proximité immédiate de la gare centrale.
Acquisition	Hôtel 4* de 71 chambres et d'une surface de 2 756 m <sup>2</sup>
Taux d'occupation financier	100 %
Durée moyenne des baux restant à courir	17,3 ans
Prix à l'acquisition	7 387 770 €
Rendement à l'acquisition	5,19 %
Locataire	Le groupe Novum exploite cet actif sous la marque « Select ». Il bénéficie d'une expérience de 30 ans dans l'hôtellerie et gère aujourd'hui 180 hôtels en Europe (majoritairement en Allemagne, son pays d'implantation d'origine).

Ces données sont exprimées au moment de l'acquisition. Les investissements réalisés par Novaxia Neo ne préjugent pas des performances futures.

# Biens venus

en 2019



## Dans la stratégie de Novaxia Neo

- MUTATION DE LA VILLE
- MÉTROPOLISATION SOUTENUE

## Pourquoi c'est Novaxia Neo ?

Zone avec un programme d'aménagement visant à réaliser des opérations mixtes bureaux/logements

Localisation	France, Nantes
Date d'acquisition	13/11/2019
Position	18 rue de Norvège, Nantes 3-5 rue d'Autriche, Nantes Situés dans la ZAC de Malakoff (prolongement d'Euronantes)
Acquisition	1 lot (18 rue de Norvège) et 2 lots (3-5 rue d'Autriche) à usage de bureaux d'une surface totale de 3 395 m <sup>2</sup>
Taux d'occupation financier	100 %
Durée moyenne des baux restant à courir	3,4 ans
Prix à l'acquisition	9 050 000 €
Rendement à l'acquisition	6,88 %
Locataire	Pôle emploi, SSTRN, Neo Soft, Maison de l'emploi

Ces données sont exprimées au moment de l'acquisition. Les investissements réalisés par Novaxia Neo ne préjugent pas des performances futures.

# Toujours plus responsable !

Après l'obtention du label ISR pour Novaxia Neo, Novaxia Investissement devient signataire des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI). Parrainée par l'ONU, cette initiative PRI vise à déterminer les liens entre les investissements et les questions environnementales, sociales et de gouvernance, et à aider les signataires à incorporer ces questions à leurs décisions relatives à l'investissement et à l'actionariat.

En tant que signataire des PRI, Novaxia Investissement s'engage à soutenir les **6 principes** volontaires suivants :

1. Nous intégrerons les questions environnementales, sociales et de gouvernance d'entreprise (ESG) à nos processus décisionnels et d'analyse des investissements.
2. Nous serons des actionnaires actifs et intégrerons les questions ESG à nos politiques et procédures en matière d'actionariat.
3. Nous demanderons, autant que faire se peut, aux entités dans lesquelles nous investissons de faire preuve de transparence concernant les questions ESG.
4. Nous encourageons l'adoption et la mise en œuvre des Principes dans le secteur des investissements.
5. Nous coopérerons pour améliorer l'efficacité de notre mise en œuvre des Principes.
6. Nous rendrons chacun compte de nos activités et des progrès accomplis concernant la mise en œuvre des Principes.

**Novaxia**  
investissement

Signatory of:  
**PRI** Principles for Responsible Investment

En savoir plus ?

PLUS D'INFOS SUR LES PRI

LIRE LA POLITIQUE ISR NEO

**Novaxia Neo, c'est donner du sens à votre épargne et agir de manière concrète pour développer :**

**Les hommes | L'environnement | Les territoires**



**Novaxia Investissement applique de manière concrète ces 6 principes au travers de plusieurs démarches :**

- Être la première société de gestion immobilière devenue entreprise à mission, pour développer l'investissement dans le recyclage urbain au bénéfice du plus grand nombre.
- La labellisation ISR de 100% de ses fonds ouverts à la commercialisation
- Être membre de l'association Finansol, ayant pour but de promouvoir la solidarité dans l'épargne et la finance.

**L'adhésion de Novaxia Investissement aux PRI est une étape logique qui vient souligner nos engagements pris à travers notre démarche ISR et notre statut d'entreprise à mission.**



**Et si on restait en contact ?**

**N'oubliez pas, pour suivre vos investissements, vous disposez d'un espace client digitalisé :**

HOP, JE ME CONNECTE !

**Pour toute information, notre service client reste à votre entière disposition :**

☎ par téléphone : 01 84 25 28 08

✉ par email : back-office@novaxia-invest.fr

# Visons à concilier sens et rentabilité

Point d'étape de la stratégie d'investissement responsable de Novaxia Neo au 1<sup>er</sup> trimestre 2021, avec un vue d'ensemble de l'évaluation ESG du portefeuille d'actifs.

## Que s'est-il passé depuis l'an dernier ?

Nous avons mis en place au sein des contrats d'exploitation qui lient la SCPI Novaxia Neo aux « Property managers » qui assurent la gestion des actifs immobiliers des clauses spécifiques à l'ISR. Ces clauses engagent les « Property managers » à assurer le suivi des actions environnementales définies suite aux audits environnementaux réalisés après l'acquisition de chaque actif. Elles engagent aussi les property managers à organiser et animer un comité de pilotage environnemental.

Sinteo, l'organisme en charge des évaluations ESG des actifs de la SCPI, a visité les sites de Nanterre et Labège. Ces audits ont permis de définir un plan d'action en vue d'améliorer l'évaluation ESG de ces deux sites. En raison de la situation sanitaire, l'audit de l'actif de Madrid a été repoussé plus tard dans l'année.

Pour en savoir plus sur l'évaluation ESG 2020 de Novaxia Neo :

LIRE LE REPORTING ESG 2020

## Evaluation ESG « post-acquisition » vs « pré-acquisition » ?

Les évaluations ESG « pré-acquisition » sont réalisées par notre prestataire externe lors de la phase d'acquisition. Cette évaluation est réalisée sans visite de site, elle n'est donc pas intégrée à la note moyenne du portefeuille.

Après l'acquisition, notre prestataire se rend sur site pour approfondir et compléter son évaluation ESG.

Evaluation ESG moyenne pondérée du portefeuille



**+6**  
VS ÉVALUATION INITIALE

Actifs	Classe d'actifs	Origine de l'évaluation	Type d'évaluation	Evaluation ESG (/100)	Evaluation ESG minimale (/100)
Brême, Allemagne	Hôtel	Sinteo	Post-acquisition avec visite sur site	62	66
Nantes, France	Bureau	Sinteo	Post-acquisition avec visite sur site	64	51
Nanterre, France	Bureau	Sinteo	Post-acquisition avec visite sur site	40	51
Labège, France	Bureau	Sinteo	Post-acquisition avec visite sur site	60	51
Madrid, Espagne	Bureau	Sinteo	Post-acquisition sans visite sur site	41	51

## Indicateurs d'impact

Moyenne pondérée des actifs ayant reçu une évaluation ESG avec visite sur site

Domaine ESG	Critère	Moyenne	Référence Secteur
Environnement	Performance énergétique (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	150	179 (OID)
Environnement	Performance environnementale (kgCO2e/m <sup>2</sup> .an)	21	16 (OID)
Social	% d'actifs à moins de 500 m des transports en commun	100 %	29 % (GRESB)
Social	% d'actifs avec des espaces de détente pour les occupants	100 %	71 % (GRESB)
Gouvernance	% d'actifs dont les contrats d'exploitation intègrent des clauses spécifiques à l'ISR	75 %	100 % (GRESB)

# Le monde de Novaxia Neo

10 ANS

DURÉE MINIMUM DE  
PLACEMENT RECOMMANDÉE

180 €

MINIMUM DE SOUSCRIPTION/  
PRIX DE SOUSCRIPTION



#### STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

Actifs immobiliers situés dans les pays de l'OCDE (Europe et Amérique du Nord)



#### FORME JURIDIQUE

Société civile de Placement Immobilier à capital variable

### Principaux frais

18 % TTC

COMMISSION DE GESTION  
ANNUELLE

15 % HT\* des produits locatifs hors taxes encaissés directement ou indirectement et des autres produits encaissés par la SCPI.

3,6 % TTC

COMMISSION D'ACQUISITION  
OU DE CESSIION DES ACTIFS  
IMMOBILIERS

3 % HT\* du prix d'acquisition ou de cession net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

6 % TTC

COMMISSION DE SUIVI ET DE  
PILOTAGE DE LA RÉALISATION  
DES TRAVAUX

5 % HT\* du montant toutes taxes comprises des travaux réalisés.

\*TVA partiellement récupérée sur les loyers encaissés.

### Frais supportés par le souscripteur

0 %

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

180 € TTC

COMMISSION DE CESSIION  
DE PARTS

150 € HT en cas de cession de parts de gré à gré, de décès ou de cession à titre gratuit (somme forfaitaire par type d'opération)

6 % TTC

COMMISSION DE RETRAIT  
PENDANT 5 ANS

5 % HT du montant remboursé sera prélevé pour les parts détenues depuis moins de 5 ans, sauf exceptions listées dans la Note d'information.

### Revenus potentiels

4 MOIS  
MAXIMUM

DÉLAI DE JOUISSANCE  
DES PARTS

1<sup>er</sup> jour du quatrième mois suivant celui de la souscription.



DISTRIBUTION POTENTIELLE  
DES REVENUS

Trimestrielle



FISCALITÉ APPLICABLE

Régime des revenus fonciers et des plus-values immobilières, revenus de capitaux immobiliers.

Données et informations issues de la plaquette commerciale de Novaxia Neo consultable sur notre site internet : [www.wesayneo.fr](http://www.wesayneo.fr). Pour plus de détails sur les commissions de gestion appliquées, consultez la Note d'information de Novaxia Neo également disponible en ligne.

# De l'info comme il en faut

## Conditions de souscription

- **Minimum de souscription** : 1 part, soit un minimum de 180 € prime d'émission incluse.
- **Modalités de règlement** : le règlement s'effectue au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription. Toute souscription ne sera enregistrée par la Société de Gestion qu'après réception des fonds et d'un dossier complet de souscription incluant le bulletin de souscription dûment signé.
- **Délai de jouissance des parts** souscrites : premier jour du quatrième mois suivant la date de souscription.

## Restriction US Person

La loi « Dodd Franck » entrée en vigueur impose aux Sociétés de Gestion comme à l'ensemble des autres acteurs du marché français des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits. Plus particulièrement, Novaxia Investissement ne peut plus commercialiser ses parts de SCPI à des associés et clients relevant, de par leur lieu de résidence, de la législation des États-Unis d'Amérique. Les souscriptions émanant de clients qui rentreraient dans cette catégorie ne peuvent être inscrites sur les registres.

## Modalités de sortie

L'associé qui souhaite se séparer de ses parts dispose des deux possibilités suivantes :

- le remboursement, c'est à dire le retrait demandé par l'associé à la Société de Gestion qui intervient en contrepartie d'une souscription correspondante,
- la cession directe sans intervention de la Société de Gestion à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire (gré à gré).

La société ne peut garantir ni le retrait, ni la revente des parts, ni leur remboursement.

## Gestion des conflits d'intérêts

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, Novaxia Investissement a recensé les situations de conflits d'intérêts susceptibles d'être rencontrées par elle ou par les entités et les collaborateurs. Dans le cadre de la gestion des situations de conflits d'intérêts potentiels, Novaxia Investissement se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle.

## Fiscalité

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises actuellement applicables, sous réserve de toutes modifications ultérieures. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs. Déclaration des revenus : Novaxia Investissement vous adresse chaque année l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration de vos revenus afférents à Novaxia Neo au titre de l'année précédente. En cas de démembrement des parts, la déclaration IFI revient à l'usufruitier.

## Frais de mutation des parts

En cas de transfert de parts par voie de cession de gré à gré ou en cas de mutation à titre gratuit (donation/succession), la Société de Gestion perçoit une somme forfaitaire de 150 € HT (soit 180 € TTC au 1<sup>er</sup> janvier 2020 par application du taux de TVA en vigueur à cette date), quel que soit le nombre de parts cédées. Ces frais sont à la charge de l'acquéreur, du donataire ou de l'ayant-droit. Cette rémunération est destinée à couvrir les frais de dossier.



## CAMPAGNE FISCALE 2021

Comme chaque année, votre Société de Gestion vous a adressé les éléments nécessaires à la déclaration de vos revenus concernant votre SCPI de l'année précédente. Les **Imprimés fiscaux uniques (IFU)** vous ont été envoyés la semaine du 20 avril en fonction des dates d'ouverture des sites de déclaration de l'administration fiscale !

## Avertissements

L'AMF met en garde le public à l'encontre de nombreux cas de sites internet usurpant les noms, adresses, logo et numéros d'agrément d'acteurs ou de produits financiers autorisés. Ce phénomène touche particulièrement les SCPI ainsi que leurs sociétés de gestion.

En cas de question ou de doute concernant la société qui vous propose d'investir, contactez AMF Épargne Info Service au 01 53 45 62 00.

Et en cas de doute concernant une offre Novaxia Investissement, contactez directement le service client au 01 84 25 28 18.

L'AMF met également régulièrement à jour sa liste noire :

[JE ME RENSEIGNE](#)



# En garde

Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme. Les parts de SCPI doivent être souscrites ou acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. Il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de 10 ans.

## Risque en capital

La SCPI n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SCPI s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

## Risque lié à la gestion discrétionnaire

Le style de gestion appliqué à la SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des immeubles. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie, directement ou indirectement, à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La performance de la SCPI peut être inférieure à l'objectif de gestion. L'évolution de la valeur de réalisation de la SCPI peut avoir une performance négative.

## Risques liés à l'endettement

La SCPI peut avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements, dans les conditions indiquées au 2.3 de l'introduction de la Note d'Information. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

## Risques liés au marché immobilier

Les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI. Dans ce cadre, en cas de baisse du marché, la valeur de réalisation de la SCPI peut baisser. Ainsi, aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus par la SCPI.

## Risque de liquidité

Le risque de liquidité correspond à la difficulté que pourrait avoir un épargnant à réaliser ses parts. Il est rappelé que la SCPI ne garantit pas la revente des parts. La revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande dans le cadre de la variabilité du capital. D'une façon générale, il est rappelé que l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur une durée longue. La durée de placement recommandée est fixée à au moins 10 ans.

## Risque lié à l'évolution des sociétés non cotées

Les investissements de la SCPI peuvent être réalisés en partie en titres de participations de sociétés non cotées. En cas de baisse de la valeur de ces participations, la valeur de réalisation de la SCPI peut baisser.

## Risque de change

Le risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la SCPI, soit l'Euro. La fluctuation des monnaies par rapport à l'Euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur de ces actifs. Le risque de change n'est pas systématiquement couvert pour la part des investissements effectués hors de la Zone Euro.

## Risque de taux

Malgré une politique de couverture du risque de taux, la SCPI peut demeurer exposée aux fluctuations des taux d'intérêts, à la hausse comme à la baisse ; la dette bancaire pouvant être conclue à taux variable. Ainsi, une hausse des taux d'intérêts, au cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert, entraînerait une hausse de coût du service de la dette et réduirait les résultats de la SCPI. Une forte progression du coût de la dette pourrait générer un impact négatif du levier financier et entraîner une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

## Risque lié à l'approche IRS

Dans le cadre de sa stratégie ISR, la SCPI Novaxia Neo vise une réduction des émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations énergétiques qui sera notamment mis en oeuvre par le biais d'évaluations ESG de ses actifs en portefeuille et de préconisations. Malgré les meilleurs efforts de la SCPI, celle-ci n'est pas responsable de l'application des préconisations au niveau des locataires.

## Risque de contrepartie

Il s'agit du risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers) ou des locataires, des promoteurs, des administrateurs de biens et leurs garants (pour les actifs immobiliers) conduisant à un défaut de paiement. Il peut entraîner une baisse de rendement et/ou une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI. La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- des dividendes potentiels ou éventuels versés ;
- du montant du capital perçu lors du retrait ou de la vente des parts de SCPI.

Dans l'hypothèse d'un financement à crédit de parts de SCPI :

- le souscripteur ne doit pas tenir compte exclusivement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire pour faire face à ses obligations de remboursement ;
- en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte de capital ;
- en cas de vente des parts de la SCPI à un prix décoté, l'associé devra compenser la différence éventuelle existant entre le capital restant dû (en vue de rembourser le solde du prêt) et le montant issu de la vente de ses parts.

**Pour plus d'informations sur les risques et avertissements liés à l'investissement dans des parts de Novaxia Neo, vous pouvez vous référer à la Note d'Information.**

**Novaxia** | **NEO**

NEO, Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, RCS Paris 851 989 566, ayant reçu visa de l'Autorité des Marchés Financiers sur la note d'information n°19-13 en date du 14/06/2019.

**Novaxia**  
investissement

Société par Actions Simplifiée, 1 700 000 € de capital social pour Novaxia Investissement, RCS Paris 802 346 551, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n°GP 14000022 en date du 08/07/2014.