

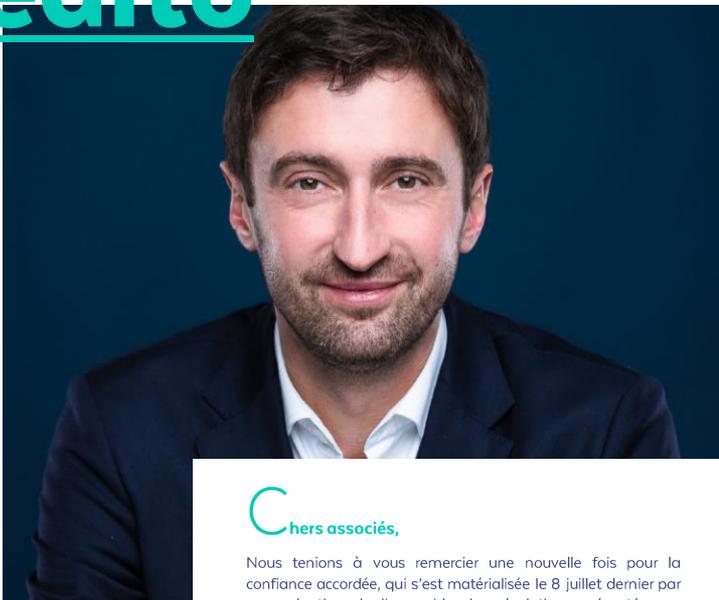
# BULLETIN D'INFORMATION #7

2<sup>ème</sup>  
TRIMESTRE 2021

Valide du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2021

**Novaxia** | **NEG**

# L'édito



**Mathieu Descout**  
Président  
Novaxia Investissement

## C

hers associés,

Nous tenons à vous remercier une nouvelle fois pour la confiance accordée, qui s'est matérialisée le 8 juillet dernier par une adoption de l'ensemble des résolutions présentées en assemblée générale. Parmi elles, nous vous avons proposé de changer le nom de votre SCPI en Novaxia Neo. Cette démarche vise à marquer l'attachement du groupe Novaxia à cette SCPI et renforcer sa thématique du recyclage urbain, spécialité que le groupe Novaxia porte depuis maintenant 15 ans. À travers cette thématique unique, Novaxia Neo va poursuivre ses acquisitions en France et à l'étranger, sur des immeubles loués, qui pourront à terme faire l'objet d'une transformation en bénéficiant de la mutation d'un quartier. Dans une période de pandémie où le devenir de l'immobilier tertiaire est questionné (télétravail, flex office, mixité d'usage...), se positionner sur des actifs réversibles offre une vraie résilience à long terme pour Novaxia Neo.

Sur ce second trimestre 2021, Novaxia Neo a réalisé deux acquisitions qui illustrent cette stratégie. La première concerne l'acquisition d'un ensemble de bureaux à Pau (64), loué par des antennes régionales de leaders nationaux dans les domaines de l'assurance, du conseil, de l'immobilier ou encore du bâtiment. Ces deux bâtiments, d'une surface totale de 2 104 m<sup>2</sup> sont situés à proximité immédiate des grands axes routiers de la région, ce qui en fait une zone très recherchée pour y travailler mais également pour y vivre. En plus de ses atouts géographiques et locatifs, cet actif contribuera positivement à la performance avec un taux de rendement à l'acquisition de 9 %.

Novaxia Neo s'est portée acquéreur à la fin du mois de juin d'un second immeuble de bureau à Cergy (95), d'une surface de 18 000 m<sup>2</sup>. Cet actif est loué à Valéo, leader de l'équipement automobile, qui a entamé sa mutation vers l'électrique au côté de Siemens. C'est cette co-entreprise qui occupera les locaux sur un bail d'une durée ferme de 10 ans, offrant à Novaxia Neo un rendement locatif supérieur à 6 %. La proximité des transports en commun (RER A à 5 min à pied) et des grands axes routiers (A15) en fait une zone qui devient recherchée pour le logement. Au terme du bail, la SCPI aura la possibilité de transformer cet actif pour réaliser 40 000 m<sup>2</sup> de logements. La charge foncière au m<sup>2</sup> s'élèverait ainsi à environ 875 €/m<sup>2</sup> quand le prix du logement s'élève à environ 4 500 €/m<sup>2</sup> (prix du m<sup>2</sup> des logements neuf sur la parcelle voisine).

Cette stratégie d'investissement unique s'est matérialisée positivement sur le prix de la part de Novaxia Neo avec une hausse de 3,89 %. Cette dernière repose sur la revalorisation des valeurs d'expertise portées notamment par le savoir-faire de Novaxia Investissement sur le recyclage urbain. Compte tenu d'une bonne visibilité, et d'un report à nouveau conséquent (supérieur à un trimestre de distribution), nous maintenons notre objectif de taux de distribution sur valeur de marché de 6 % sur l'année 2021.

Toute la société de gestion se joint à moi pour vous souhaiter d'excellentes vacances d'été, et espère vous retrouver très vite à la rentrée pour vous annoncer les nouvelles acquisitions de votre SCPI Novaxia Neo.

# L'es- sen- tiel

 **6,00 %**

Taux de distribution sur la valeur de marché (TDVM)  
Prévisionnel 2021

 **1 555**

Associés uniques

 **87,73 M€**

De capitalisation

 **98,07 %**

Taux d'occupation financier

 **9**

Actifs immobiliers

La période analysée pour ce bulletin d'information est du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2021.

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).

# Plus vite que son nombre

## Taux de distribution sur la valeur de marché 2020



**6,15 %**

Taux de distribution  
sur la valeur de  
marché (TDVM)  
brut de fiscalité étrangère

**6,00 %**

Taux de distribution  
sur la valeur de  
marché (TDVM)

### 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.

### 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	31/04/2021
2 <sup>ème</sup> trimestre 2021	2,74	2,86	30/07/2021
3 <sup>ème</sup> trimestre 2021	-	-	-
4 <sup>ème</sup> trimestre 2021	-	-	-

### OBJECTIF DE DISTRIBUTION 2021

**11,04 €**

par part en pleine  
jouissance

**SOIT**

**6,00%**

taux de distribution  
Sur la valeur 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

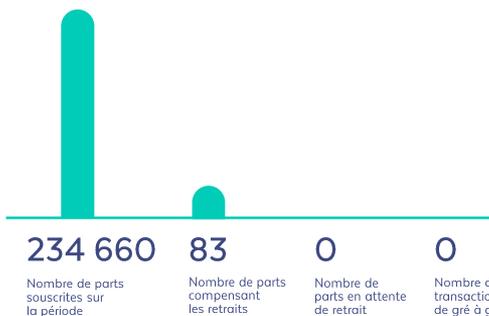
### Et le « délai de jouissance » ?

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.

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

\*part en pleine jouissance

# Behind the scenes



## Valeurs de référence au 31/12/2020

### 173,40 €

**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\*.

### 187 €

**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).

### 42 696 311 €

**CAPITAUX COLLECTÉS NETS  
CE TRIMESTRE**



## Côté associés au 30/06/2021

 **87,73 M€**  
DE CAPITALISATION

 **469 180**  
PARTS

 **1 555**  
ASSOCIÉS UNIQUES

## Endettement au 30/06/2021

**16,30 %**  
RATIO D'ENDETTEMENT

**1,63 %**  
TAUX D'INTÉRÊT MOYEN

**4,03 ans**  
DURÉE MOYENNE  
D'ENDETTEMENT

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

9

ACTIFS  
IMMOBILIERS

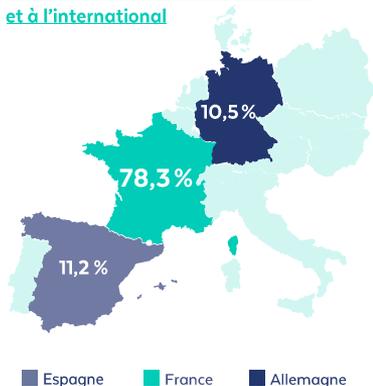
35 227,52 m<sup>2</sup>

DE SURFACE  
TOTALE

38,92 M€

D'ACQUISITIONS  
CE TRIMESTRE

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



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



## Situation locative

17

LOCATAIRES

591 281,45 €

DE LOYERS ENCAISSÉS  
CE TRIMESTRE

7,71 ans

DURÉE MOYENNE DES  
BAUX RESTANT À COURIR

93,85 %

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.

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

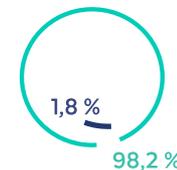
Le **TOF**, le Taux d'Occupation Financier, donne une indication de la performance locative financière.

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

## 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)



en détails :

- Surfaces louées
- Surfaces à louer\*
- Franchise de loyer

## Taux d'Occupation Financier (TOF)



en détails :

- Surfaces louées
- Surfaces à louer\*
- Franchise de loyer

\*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

ce trimestre

## Dans la stratégie de Novaxia Neo

- DIVERSIFICATION GÉOGRAPHIQUE
- RÉSILIENCE LOCATIVE

## Pourquoi c'est Novaxia Neo ?

Situé à proximité immédiate de la « Pyrénéenne », autoroute névralgique de la région, l'ensemble est parmi les plus récents de la zone. Il offre une résilience locative importante de par ses prestations de qualité et l'absence d'offre comparable à Pau. C'est pourquoi cet actif a été plébiscité d'un point de vue locatif par de grands acteurs nationaux et régionaux de l'Économie (ex : Allianz, Foncia, Malakoff Humanis, Sharp...).



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

## Évaluation ESG pré-audit par notre prestataire technique

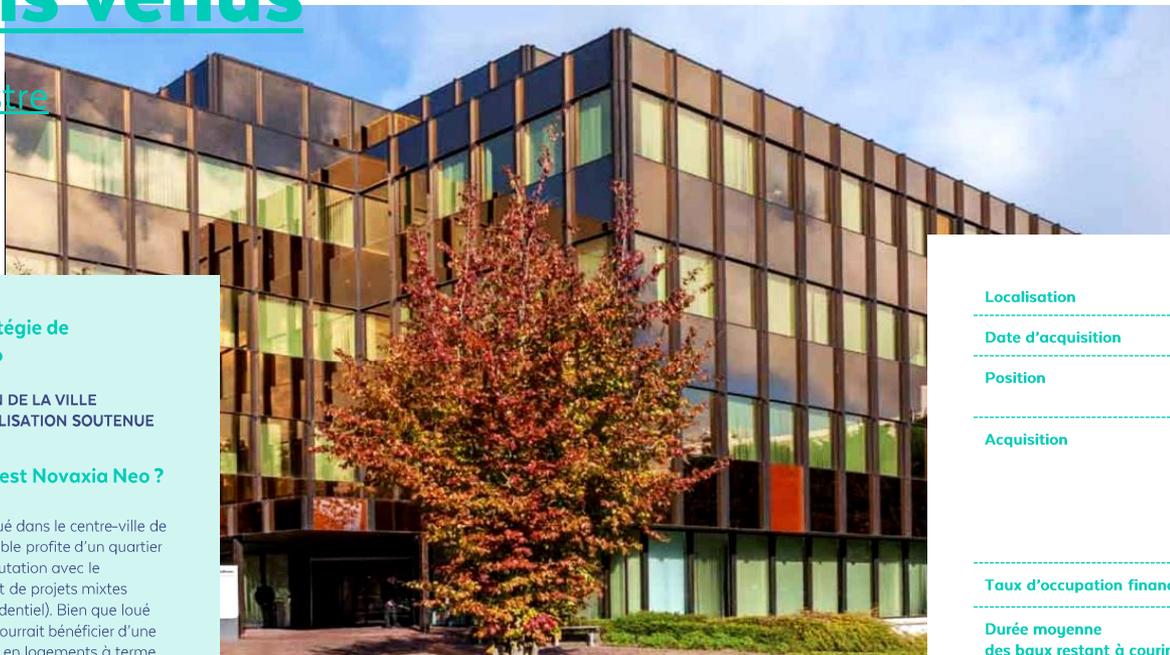
45/100

Plus d'information sur l'impact extra-financier en page 12.

Localisation	Pau, France
Date d'acquisition	19/05/2021
Position	ZAC du Parkway au nord de Pau, à proximité de l'autoroute A64 et à 5 minutes de la gare SNCF.
Acquisition	Ensemble composé de 2 bâtiments, Alter et Ego, construits en 2013 et 2015 et développant une superficie totale de 2 104 m <sup>2</sup> . L'actif bénéficie d'une garantie décennale et est loué à des leaders nationaux dans les domaines de l'assurance, le conseil, l'immobilier ou encore le bâtiment.
Taux d'occupation financier	100 %
Durée moyenne des baux restant à courir	1,3 ans
Prix à l'acquisition	3 813 000 €
Rendement à l'acquisition	8,92 %
Locataire	Multilocataire avec de grandes enseignes régionales (Allianz, Cegelec, Foncia, Malakoff Humanis...).

# Biens venus

ce trimestre



## Dans la stratégie de Novaxia Neo

- MUTATION DE LA VILLE
- MÉTROPOLISATION SOUTENUE

## Pourquoi c'est Novaxia Neo ?

Idéalement situé dans le centre-ville de Cergy, l'immeuble profite d'un quartier en profonde mutation avec le développement de projets mixtes (tertiaire et résidentiel). Bien que loué 10 ans, l'actif pourrait bénéficier d'une transformation en logements à terme.

L'immeuble bénéficie d'une excellente accessibilité via l'autoroute A15 et les transports en commun (RER A), permettant de rejoindre aisément Paris et le quartier de La Défense, premier pôle d'affaires en Europe.

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

## Évaluation ESG pré-audit par notre prestataire technique

55/100

Plus d'information sur l'impact extra-financier en page 12.

Localisation	Cergy, France
Date d'acquisition	30/06/2021
Position	En plein centre-ville de Cergy à proximité immédiate de la mairie, du RER A et de l'autoroute A15.
Acquisition	L'immeuble développe une superficie d'environ 18 000 m <sup>2</sup> et offre de belles prestations pour son locataire unique. L'architecture est épurée, bâtie sur un rez-de-jardin, un rez-de-chaussée ainsi que 3 étages en superstructure avec des vastes plateaux lumineux d'environ 3 500 m <sup>2</sup> .
Taux d'occupation financier	100 %
Durée moyenne des baux restant à courir	9,75 ans
Prix à l'acquisition	35 115 930 €
Rendement à l'acquisition	6,26 %
Locataire	100 % loué à Valéo Système de Contrôle Moteur - un des groupes leaders de l'équipement automobile qui travaille en partenariat avec tous les constructeurs à travers le monde. Une co-entreprise avec Siemens a été signée.

# Biens à vous

Nom du bien	Adresse	Date d'acquisition	Superficie (m <sup>2</sup> )	Typologie	Taux d'occupation physique	Taux d'occupation financier	Durée moyenne des baux restant à courir (années)	Poids dans le fonds
Select Hotel	Bürgermeister - Smidt-Straße 24-30, 28195 Bremen	16/09/2019	2 756	Hôtellerie	100 %	100 %	16,52	10,46 %
Europa Nantes	10, Rue de Chypre, 44000 Nantes	13/11/2019	1 206	Bureau	100 %	100 %	5,00	4,14 %
Europa Nantes	3, Rue d'Autriche, 44000 Nantes	13/11/2019	1 250	Bureau	100 %	100 %	2,46	4,29 %
Europa Nantes	5, Rue d'Autriche, 44000 Nantes	13/11/2019	939,52	Bureau	33,44 %	34,43 %	3,75	3,23 %
DC Nanterre	21, Rue du port, 92000 Nanterre	12/02/2020	3 256	Activité	100 %	100 %	3,17	10,55 %
Lyra	109, Rue de l'innovation, 31670 Labège	10/07/2020	2 207	Bureau	100 %	100 %	5,03	7,21 %
Rufino Gonzalez	Rufino González 21, Madrid	18/12/2020	3 572	Bureau	100 %	100 %	6,47	11,22 %
Alter Ego	5, Rue des Tiredous, 64000 Pau	19/05/2021	2 104	Bureau	100 %	100 %	1,30	4,81 %
Le Delta	14, Avenue des Béguines 95800 Cergy	30/06/2021	17 937	Bureau	100 %	100 %	9,76	44,09 %
<b>Total</b>			<b>35 227,52</b>		<b>98,22 %</b>	<b>98,07 %</b>	<b>7,71</b>	<b>100 %</b>



Découvrir le patrimoine immobilier :

[VOIR LES FICHES ACTIVES](#)

Données exprimées au 30 juin 2021.

Les investissements réalisés par Novaxia Neo ne préjugent pas des performances futures.

# Toujours plus responsable !

Après l'obtention du label ISR par Novaxia Neo, Novaxia Investissement est 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.



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** | N E O



**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 clients reste à votre entière disposition :

par téléphone : 01 84 25 28 08

par email : [back-office@novaxia-invest.fr](mailto:back-office@novaxia-invest.fr)

# Visons à concilier sens et rentabilité

Point d'étape de la stratégie d'investissement responsable de Novaxia Neo au 2<sup>ème</sup> trimestre 2021, avec une vue d'ensemble de l'évaluation ESG du portefeuille d'actifs.

## Que s'est-il passé ce trimestre ?

Une analyse climat sur l'ensemble des actifs français et étrangers a été commanditée auprès de Sinteo pour mesurer le risque d'exposition au changement climatique du portefeuille de Novaxia Neo. L'analyse sur les trois sites français acquis avant le 31 décembre 2020 a permis de mettre en lumière une faible exposition aux aléas climatiques (vague de chaleur, sécheresse, retrait et gonflement des argiles, inondations et submersions marine).

Sinteo, également en charge des évaluations ESG des actifs de la SCPJ, prévoit de visiter les actifs de Cergy et Pau à la rentrée. Ces audits permettront 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

## Évaluation ESG moyenne pondérée du portefeuille



+6  
VS ÉVALUATION  
INITIALE

## Évaluation 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.

Actifs	Classe d'actifs	Origine de l'évaluation	Type d'évaluation	Évaluation ESG (/100)	Objectif ESG à 3 ans (/100)
Brême, Allemagne	Hôtel	Sinteo	Post-acquisition avec visite sur site	62	66
Nantes, France (3 lots)	Bureau	Sinteo	Post-acquisition avec visite sur site	64	51
Nanterre, France	Activité	Sinteo	Post-acquisition avec visite sur site	40	51
Labège, France	Bureau	Sinteo	Post-acquisition avec visite sur site	60	51
- Madrid, Espagne - Cergy, France - Pau, France	Bureau	Sinteo	Pré-acquisition sans visite sur site	41 55 45	51 51 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 (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	21	16 (OID)
Social	% d'actifs à moins de 500m 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)

OID = Observatoire de l'Immobilier Durable, espace d'échange indépendant du secteur immobilier sur le développement durable.  
GRESB = Global Real Estate Sustainability Benchmark, organisme privé à but lucratif de labellisation environnementale.

# Ça s'est passé

## le 8 juillet 2021

L'Assemblée Générale Mixte de la société Novaxia Neo s'est tenue en visioconférence le 8 juillet 2021 et a valablement statué. Nous vous rappelons ci-dessous les résolutions soumises au vote.

### À TITRE ORDINAIRE

**1<sup>ère</sup> résolution** : Approbation des comptes annuels et *quitus*

Résolution adoptée à 98,9 %

**2<sup>ème</sup> résolution** : Approbation des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier

Résolution adoptée à 99,2 %

**3<sup>ème</sup> résolution** : Affectation du résultat

Résolution adoptée à 99,3 %

**4<sup>ème</sup> résolution** : Approbation des valeurs de la SCPI

Résolution adoptée à 99,3 %

**5<sup>ème</sup> résolution** : Distribution des plus-values de cession d'immeubles

Résolution adoptée à 99,3 %

**6<sup>ème</sup> résolution** : Impôt sur les plus-values immobilières

Résolution adoptée à 99,2 %

**7<sup>ème</sup> résolution** : Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme

Résolution adoptée à 98,6 %

**8<sup>ème</sup> résolution** : Indemnisation du Conseil de surveillance

Résolution adoptée à 98,7 %

### À TITRE EXTRAORDINAIRE

**9<sup>ème</sup> résolution** : Changement de dénomination sociale « NEO » en « NOVAXIA NEO » - modification corrélative de l'article 3 des statuts

Résolution adoptée à 99,2 %

### LES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

- M. Jean-Jacques DAYRIES, Président du Conseil de Surveillance
- La société NOVAXIA, représentée par Mathieu DESCOUT
- M. Simon-Pierre VULLIERME
- M. Christian BOUTHIE
- M. Jean-Luc BRONSART
- M. Paul GUADAGNIN
- La société MARTYNGALE, représentée par M. Thibaut MARTY
- M. Christian CLERET
- La société ALTHOS PATRIMOINE, représentée par M. Bertrand TOURMENTE

**10<sup>ème</sup> résolution** : Précision sur la période de traitement des demandes de souscriptions et de retraits – modification corrélative des sections « Modalités des retraits » et « Prix de retrait » de l'article 7.1 des statuts de la SCPI et modification de la note d'information

Résolution adoptée à 99,1 %

**11<sup>ème</sup> résolution** : Pouvoirs en vue des formalités

Résolution adoptée à 99,4 %



(Re)voir l'assemblée générale ?

VOIR LE REPLAY

# Le monde de Novaxia Neo

## 10 ANS

DURÉE MINIMUM DE  
PLACEMENT RECOMMANDÉE

## 187 €

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 CESSION 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.

### Frais supportés par le souscripteur

## 0 %

COMMISSION  
DE SOUSCRIPTION

## 180 € TTC

COMMISSION DE CESSION  
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.

\*TVA partiellement récupérée sur les loyers encaissés.  
Données et informations issues de la plaquette commerciale de Novaxia Neo consultable sur notre site internet : [www.wesayneo.fr](https://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 187 € 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.

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 1er 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.



## 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 clients 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 ISR

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 œuvre 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**

NOVAXIA 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

NOVAXIA INVESTISSEMENT, Société par Actions Simplifiée, 1 700 000 € de capital social, 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.