

# BULLETIN D'INFORMATION #12

3<sup>e</sup> TRIMESTRE 2022

Valide du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2022

**Novaxia** | **NEO**

# L'édito



\*\* Cette récompense ne préjuge pas de la réussite future des projets et donc, de la performance pour l'investisseur. Le commissionnement des conseillers ne fait pas partie des critères de choix et n'impacte pas les résultats.



Décryptage du bulletin d'information  
du 3<sup>e</sup> trimestre 2022 et des dernières  
actualités de Novaxia Neo :

VOIR LA VIDÉO

## C

hers Associés,

Nous tenons tout d'abord à vous remercier pour votre confiance : votre SCPI accentue son rythme de collecte avec une **capitalisation** de plus de **300 M€** !

La durée moyenne des baux, proche de 5 ans et les investissements en cours permettent d'avoir une bonne visibilité sur les performances à venir. Votre SCPI **Novaxia Neo** montre ainsi sa résilience en visant un **objectif de taux de distribution de 6,29 %\*** pour cette année 2022.

Nous restons attentifs aux conséquences des événements actuels, notamment en matière d'évolution des taux et avons d'ores et déjà appliqué des hypothèses prudentes lors de l'analyse des opportunités d'investissement, afin d'assurer la robustesse des hypothèses de distribution.

**Novaxia Neo** dispose d'un patrimoine immobilier diversifié sur **24 actifs** et a récemment acquis **2 nouveaux immeubles de bureaux** situés en Ile-de-France, à Boulogne-Billancourt et Rueil-Malmaison.

Ces actifs s'inscrivent dans la stratégie **résiliente** et **innovante** de réversibilité de votre SCPI puisqu'ils disposent d'un potentiel de recyclage en cas d'évolution de marché.

Votre SCPI a également signé des promesses pour **2 actifs** localisés en Île-de-France et en région. Ces actifs devraient être acquis au cours du quatrième trimestre.

De belles opportunités d'investissement à l'étranger ont également été identifiées, permettant d'accentuer la diversification du portefeuille, tant en termes de localisation que de nombre d'actifs. L'entrée de **Novaxia Neo** dans un **5<sup>e</sup> pays européen** est actuellement en phase de finalisation et devrait être communiquée dans le prochain bulletin d'information.

**Novaxia Neo** poursuit sa démarche ISR en identifiant, dès l'étude des opportunités d'investissement, un plan d'actions et une enveloppe budgétaire dédiée dans le cadre de sa stratégie « *Best-in-progress* ».

Nous sommes ravis de vous partager dans ce bulletin les **premiers résultats** concluants de **réduction des consommations énergétiques** sur l'actif de Cergy réalisés avec notre partenaire iQspot et Valeo, notre locataire (+ d'infos en p.13).

Pour renforcer le lien avec nos locataires et les impliquer dans cette démarche vertueuse, nous souhaitons déployer la solution iQspot sur l'ensemble du portefeuille en France et en Europe en les accompagnant dans le suivi de leurs consommations. Notre stratégie volontariste en matière d'ISR permet également à **Novaxia Neo** d'agir en conformité avec le « Décret Tertiaire », qui vise une réduction des consommations énergétiques des immeubles tertiaires de 60 % à horizon 2050.

Par ailleurs, nous avons le plaisir de vous présenter deux solutions innovantes de **Novaxia Neo** depuis ce mois d'octobre afin d'accompagner l'épargne de nos clients dans le temps (+ d'infos en p.14) :

- la **mensualisation des revenus**,
- le **mandat de démembrement avec versements programmés**.

Une dernière bonne nouvelle pour conclure : **Novaxia Neo** a obtenu le **Top d'OR SCPI 2022** dans la catégorie **Meilleur Espoir - Bureaux\*\***, et ce grâce à vous !

Nous aurons plaisir à vous retrouver pour le dernier bulletin d'information de l'année 2022.

**Mathieu Descout & Mathilde Krieger**  
Président et Directrice Générale  
Novaxia Investissement

\*Objectif donné à titre indicatif. La distribution prévisionnelle est annoncée brute de fiscalité étrangère et sur la base du prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2022, sous réserve de validation définitive des comptes annuels par le Commissaire aux Comptes.

# L'es- sen- tiel

 **6,29 %**  
Taux de distribution  
prévisionnel\* 2022

 **302,7 M€**  
De capitalisation

 **24**  
Actifs immobiliers

 **4 228**  
Associés uniques

 **96,64 %**  
Taux d'occupation financier

La période analysée pour ce bulletin d'information est du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2022.

\*Objectif donné à titre indicatif et lissé dans le temps sur la durée recommandée de 10 ans.

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 disponible sur [www.novaxia-invest.fr](http://www.novaxia-invest.fr).)

# Plus vite que son nombre

## Taux de distribution prévisionnel 2022

### C'est quoi le taux de distribution ?

Ce taux mesure la performance annuelle de Novaxia Neo. Il s'agit du rapport entre le dividende que vous percevrez et le prix de souscription :

Dividende brut de fiscalité étrangère et net de frais de gestion versé au titre de l'année n

Prix de référence au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n

### Taux de distribution prévisionnel

Objectif donné à titre indicatif et lissé dans le temps sur la durée recommandée de 10 ans.



**6,29 %**

Taux de distribution prévisionnel 2022

**6,00 %**

Taux de distribution net de fiscalité étrangère prévisionnel 2022

## Taux de rendement interne



**6,95 %**

Taux de Rendement Interne (TRI) - 30.06.19 - 30.09.22

### C'est quoi le taux de rendement interne ?

Le « TRI » est un indicateur permettant de mesurer la rentabilité sur une période donnée en tenant compte à la fois de l'évolution de la valeur de la part et des revenus distribués (avant impôts) sur la période considérée.

## Revenus par part\*

	Dividende net de fiscalité étrangère en €	Dividende brut de fiscalité étrangère en €	Date de Versement	Taux de distribution
2019	11,65	13,06	Trimestriel	7,26 %
2020	10,80	11,06	Trimestriel	6,15 %
2021	11,06	11,69	Trimestriel	6,49 %
1 <sup>er</sup> trimestre 2022	2,81**	3,02	27/04/2022	-
2 <sup>ème</sup> trimestre 2022	2,81**	2,92	27/07/2022	-
3 <sup>ème</sup> trimestre 2022	2,81**	2,92	27/10/2022	-

\*part en pleine jouissance

\*\*dont 0,63 € au titre d'acompte sur dividende complémentaire au 31/12/2021 et 2,18 € au titre d'acompte sur dividende au 31/03/2022

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**

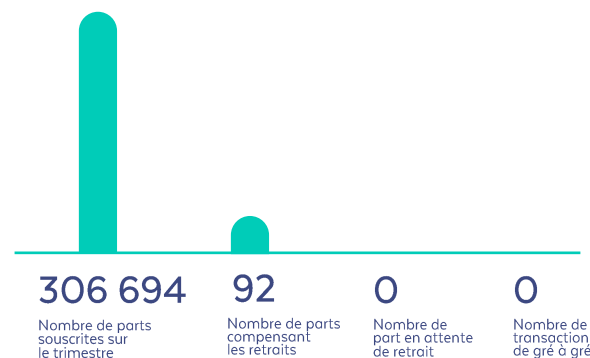
Délai de jouissance des parts 1<sup>er</sup> jour du 4<sup>ème</sup> mois suivant celui de la souscription

### 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.

# Behind the scenes

au 30/09/2022



Valeurs de référence  
au 31/12/2021

**174,94** €

**VALEUR DE RÉALISATION (par part)**

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.

**188,02** €

**VALEUR DE RECONSTITUTION (par part)**

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

**153,35** €

**VALEUR IFI (par part)**

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).

**57 351 778 €**

**CAPITAUX COLLECTÉS NETS  
CE TRIMESTRE**



Côté associés  
au 30/09/2022

**302,7 M€**  
DE CAPITALISATION

**1 618 729**  
PARTS

**4 228**  
ASSOCIÉS UNIQUES

Endettement  
au 30/09/2022

**25%**  
RATIO D'ENDETTEMENT

**1,75%**  
MARGE MOYENNE

**3,90 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.

Behind the scenes = dans les coulisses de Novaxia Neo.

# Parlons peu, parlons biens

au 30/09/2022

24

ACTIFS  
IMMOBILIERS

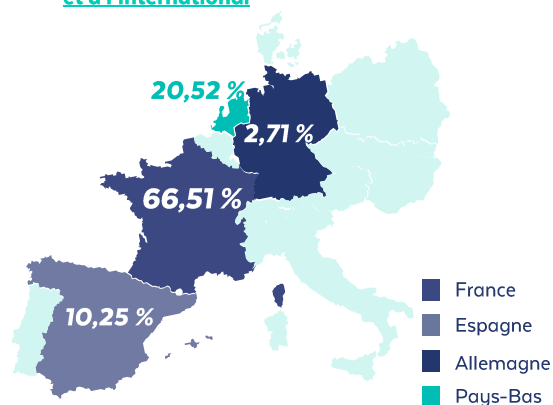
129 812 m<sup>2</sup>

DE SURFACE  
TOTALE

50,2 M€

D'ACQUISITIONS  
CE 3<sup>e</sup> TRIMESTRE

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



## Répartition par secteur d'activité



Bureau  
94,6 %



Hôtel  
2,7 %



Activité  
2,7 %

## Situation locative

58

LOCATAIRES

4 615 334 €

DE LOYERS ENCAISSÉS  
CE 3<sup>e</sup> TRIMESTRE

4,04 ans

DURÉE MOYENNE DES  
BAUX RESTANT À COURIR

97 %

TAUX D'ENCAISSEMENT  
DES LOYERS (TEL)

## C'est « TOP » ou « TOF » ?

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

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

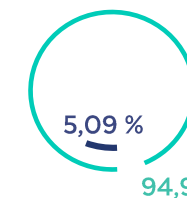
Le **TOF**, le Taux d'Occupation Financier, donne une indication de la performance locative financière.

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

## 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 :

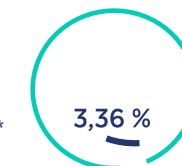
- Surfaces louées
- Surfaces à relouer\*
- Franchise de loyer

94,91 %

## Taux d'Occupation Financier (TOF)

en détails :

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



96,64 %

\*ou surfaces vacantes



Ryoji Iwata, Unsplash.com

# 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

Date d'acquisition : 29 JUILLET 2022  280, avenue Napoléon Bonaparte, Rueil-Malmaison (92), France



## Rendement locatif immédiat



**Typologie** : immeuble de bureaux d'environ 15 000 m<sup>2</sup>



**Localisation idéale** : proche de Paris, l'actif est localisé à proximité de lignes de bus : Ligne 27 en direction de la Gare RER de Rueil-Malmaison (11 min) et Ligne 258 en direction de la Défense.



**Locataire qualifié** : Soletanche Freyssinet, groupe Vinci et leader mondial dans les métiers du sol, des structures et du nucléaire.



**Taux d'occupation financier (TOF)** : 100 %



**Rendement locatif à l'acquisition** : 8,32 %



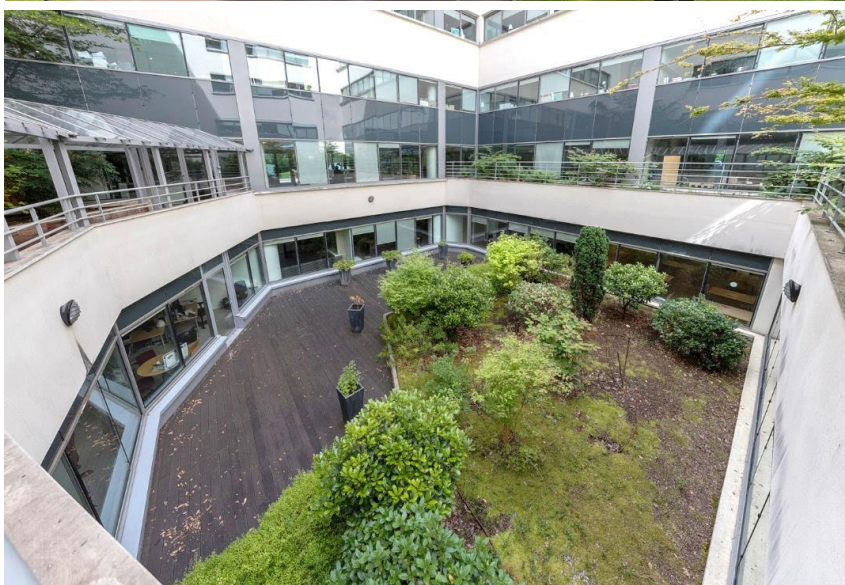
**Montant de l'opération (Prix all in cost)** : 35,7 M€



**Provisions travaux dont actions ISR** : 400 000 €



**Label environnemental** : HQE bâtiment tertiaire en exploitation



## Recyclage potentiel

Pour anticiper les évolutions de marché, le recyclage de l'immeuble est une alternative en cas de départ du locataire et de non relocation de l'actif.



**Projet** : recyclage en > 12 000 m<sup>2</sup> de logements ou résidences gérées, l'actif étant situé dans une zone d'habitat de type pavillonnaire.

**Prix métrique de vente en résidentiel** : environ 8000 € TTC/m<sup>2</sup> SHAB vs prix d'acquisition de 2380 € / m<sup>2</sup> de bureaux

**Etude et analyse des règlements d'urbanisme** : modification du PLU



# Biens venus

## ce trimestre

Date d'acquisition : 23 SEPTEMBRE 2022

 44, rue de Sèvres, Boulogne-Billancourt (92), France



### Rendement locatif immédiat



**Typologie** : immeuble de bureaux indépendant de 2 344 m<sup>2</sup> SUBL\* + 275 m<sup>2</sup> de terrasses



**Localisation idéale** : au cœur d'un environnement dense et dynamique, dans le quartier Silly-Gallieni, grâce à de nombreux services et commerces de proximité. L'actif bénéficie d'une excellente accessibilité par les transports (Lignes 9 et 10 à 600 m et arrivée prochaine de la ligne 15).



**Locataire étatique** : bureaux loués au Consulat de Turquie, présent depuis 2008 sur le site



**Taux d'occupation financier (TOF)** : 100 %



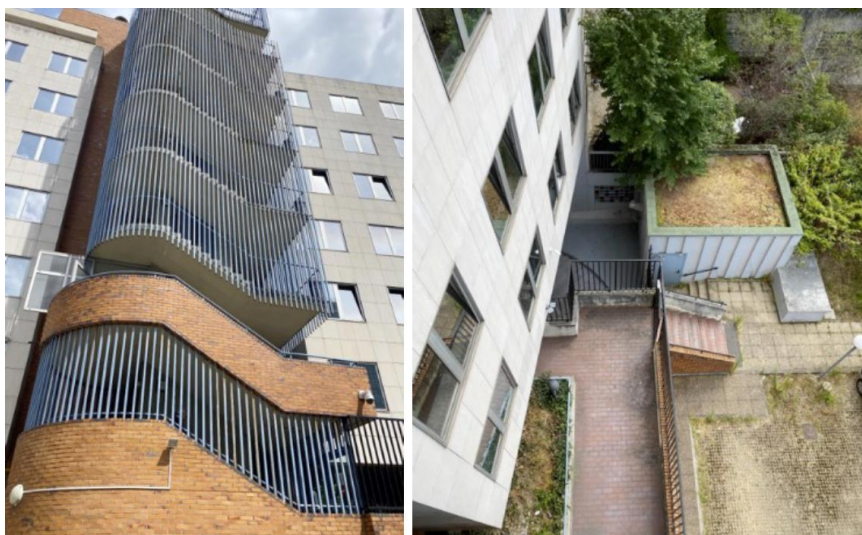
**Rendement locatif à l'acquisition** : 5,75 %



**Montant de l'opération** : 14,5 M€ Hors Droits



**Provisions travaux dont actions ISR** : 250 000 €



### Recyclage potentiel

Pour anticiper les évolutions de marché, le recyclage de l'immeuble est une alternative en cas de départ du locataire et de non relocation de l'actif.



**Projet** : potentiel recyclage en logements puisque l'actif se situe à proximité de zones résidentielles

**Prix métrique de vente logements** : 12 500 € TTC/m<sup>2</sup> vs prix d'acquisition de 6 200 € / m<sup>2</sup> de bureaux

**Etude et analyse des règlements d'urbanisme** : Plan Local d'Urbanisme compatible

# Biens à vous (1/3)

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 Brême	16/09/2019	2 756	Hôtellerie	100 %	100 %	15,26	2,71 %
Europa Nantes	10, Rue de Chypre, 44000 Nantes	13/11/2019	1 206	Bureau	100 %	100 %	3,75	1,06 %
Europa Nantes	3-5, Rue d'Autriche, 44000 Nantes	13/11/2019	2 189,52	Bureau	71,45 %	71 %	1,21	1,92 %
DC Nanterre	21, Rue du port, 92000 Nanterre	12/02/2020	3 256	Activité	100 %	100 %	1,92	2,69 %
Lyra	109, Rue de l'innovation, 31670 Labège	10/07/2020	2 207	Bureau	100 %	100 %	3,78	1,84 %
Rufino Gonzalez	Rufino González 21, Madrid	18/12/2020	4507	Bureau	100 %	100 %	5,22	2,48 %
Alter Ego	5, Rue des Tiredous, 64000 Pau	19/05/2021	2 104	Bureau	100 %	100 %	2,29	1,45 %



Découvrir le patrimoine immobilier :

[VOIR LES FICHES ACTIFS](#)

Données exprimées au 30 septembre 2022.  
Les investissements réalisés par Novaxia Neo ne préjugent pas des performances futures.

# Biens à vous (2/3)

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
Le Delta	14, Avenue des Béguines 95800 Cergy	30/06/2021	17 937	Bureau	100 %	100 %	8,47	11,16 %
Versailles View	3-5, rue de l'École des Postes 78000 Versailles	30/09/2021	5 811	Bureau	100 %	100 %	2,29	6,72 %
Hoofddorp	Taurusavenue 125 2132 LS Hoofddorp Pays-Bas	19/10/2021	5 028	Bureau	100 %	100 %	2,17	6,73 %
Hilversum	Marathon 5 and 7 1213 PC Hilversum Pays-Bas	27/10/2021	8 730	Bureau	100 %	100 %	3,75	3,88 %
Barcelone Citypark	Ctra de l'Hopitalet 147-149 Cornella de Llobregat, 08940 Barcelone Espagne	10/11/2021	2 489	Bureau	100 %	100 %	3,75	1,71 %
Ermont	10-14 avenue Louis Armand 95120 Ermont	06/12/2021	6 059	Bureau	100 %	100 %	2,27	3,71 %
Las Rozas	José Echegaray 1, Las Rozas	29/03/2022	3 094	Bureau	100 %	100 %	6,08	3,03 %



Découvrir le patrimoine immobilier :

[VOIR LES FICHES ACTIFS](#)

Données exprimées au 30 septembre 2022.  
Les investissements réalisés par Novaxia Neo ne préjugent pas des performances futures.

# Biens à vous (3/3)

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
Beynost	Rue du Chat Botté 01700 Beynost	14/04/2022	1 933	Bureaux	100 %	100 %	2,51	1,72 %
Evry	1 clos de la Cathédrale 91000 Evry	14/04/2022	3 370	Bureaux	100 %	100 %	1,31	2,85 %
Gif-sur-Yvette	157 bis Avenue du Général Leclerc 91190 Gif-sur-Yvette	14/04/2022	1 736	Bureaux	100 %	100 %	7,26	0,68 %
Tours	45-47 avenue Stendhal 37200 Tours	14/04/2022	1 601	Bureaux	100 %	100 %	6,20	3,41 %
Amstelveen	BurgeMeester Rijnderslaan 30 - Amstelveen	18/05/2022	9 002	Bureaux	81,82 %	82,24 %	5,17	9,91 %
Barcelone Citypark-Berlin	Ctra de l'Hopitalet 147-149 Cornella de Llobregat, 08940 Barcelone Espagne	02/06/2022	2 179	Bureaux	100%	100 %	2,85	1,72 %
Barcelone Citypark-Paris D	Ctra de l'Hopitalet 147-149 Cornella de Llobregat, 08940 Barcelone Espagne	02/06/2022	2 794	Bureaux	82,15%	81,82 %	4,08	1,31 %
Eco Park	36 rue de la Princesse 78430 Louveciennes	17/06/2022	15 164	Bureaux	75,55 %	100 %	3,50	10,18 %
Rueil-Malmaison EKO	280 avenue Napoléon Bonaparte	29/07/2022	15 485	Bureaux	100%	100 %	1,67	12,19 %
Boulogne-Billancourt	44 Rue de Sèvres	23/09/2022	2 344	Bureaux	100 %	100 %	0,83	4,94 %
<b>Total</b>			<b>104 201,52 m<sup>2</sup></b>		<b>94,91 %</b>	<b>96,64 %</b>	<b>4,04</b>	<b>100 %</b>



Découvrir le patrimoine immobilier :

[VOIR LES FICHES ACTIFS](#)

Données exprimées au 30 septembre 2022.

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

# Un investissement Responsable



Point d'étape de la stratégie d'investissement responsable de Novaxia Neo au 3<sup>e</sup> trimestre 2022, avec une vue d'ensemble de l'évaluation ESG du portefeuille d'actifs.

Évaluation ESG moyenne pondérée du portefeuille



**+8**  
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.

## 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)	175,1	179 (OID)
Environnement	Performance environnementale (kgCO2e/m <sup>2</sup> .an)	20,4	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	85 %	71 % (GRESB)
Gouvernance	% d'actifs dont les contrats d'exploitation intègrent des clauses spécifiques à l'ISR	80 %	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.

## Déploiement de la solution iQspot sur l'ensemble du portefeuille de Neo

### Qu'est-ce que la solution iQspot ?

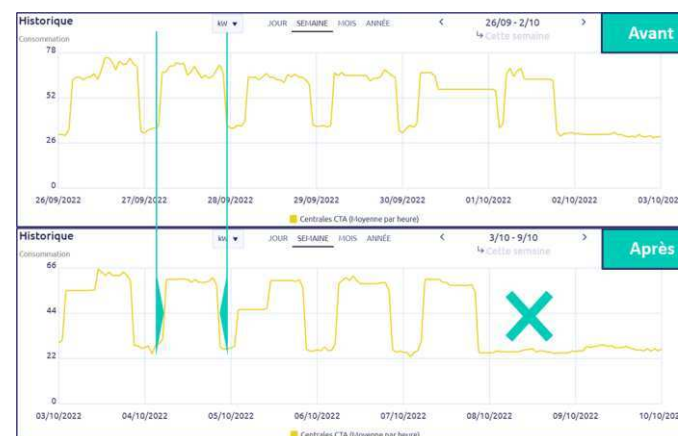
iQspot collecte et agrège en continu les données émises par des capteurs installés sur les compteurs (eau, gaz, électricité, réseaux chaud/froid...). Cette solution vise à :

- Renforcer la relation avec nos locataires et les impliquer dans cette démarche ESG vertueuse
- Suivre l'activité des actifs et piloter les indicateurs de performance énergétique pour réduire les consommations et donc l'empreinte carbone du portefeuille, avec le moins de budget travaux possible
- Être conforme au label ISR (reporting annuel des consommations d'énergie et eau)
- Pour les immeubles en France : respecter le Décret Tertiaire (-40% réduction d'énergie d'ici 2030)



### Zoom sur l'actif de Cergy

Après 3 mois d'analyse du profil de consommations de la centrale de traitement de l'air (CTA) du bâtiment, notre partenaire iQspot a démontré au locataire que le paramétrage du système n'était pas adapté à ses besoins. La CTA était paramétrée pour fonctionner entre 5h et 22h du lundi au samedi, tandis que le locataire nécessite un fonctionnement entre 6h et 20h du lundi au vendredi. Grâce à ce nouveau paramétrage, le locataire réduira de 102 MWh sa consommation annuelle pour la CTA, ce qui revient à une économie de plus de 15 K€/an et de près de 6 tCO<sub>2</sub>/an.



### Prochaines étapes ?

Déployer cette solution à l'ensemble de nos locataires du parc immobilier de Novaxia Neo afin de les accompagner à piloter leurs consommations d'énergie et d'eau dans ce contexte actuel de flambée des prix.

# Ça s'est passé le 24 août 2022

L'Assemblée Générale Extraordinaire de la société Novaxia Neo s'est tenue le 24 août 2022 au siège social de la société sis 1/3 rue des Italiens - 75009 Paris et a valablement statué.

Nous vous rappelons ci-dessous les résolutions soumises au vote et leur adoption (pourcentage selon le nombre de votants).

**1<sup>ère</sup> résolution :** Augmentation du capital social maximum pour le porter de deux cents millions d'euros à un milliard d'euros, hors prime d'émission et modification de l'article 6 des statuts en conséquence

Résolution adoptée à 99,98 %

**2<sup>ème</sup> Résolution :** Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités

Résolution adoptée à 99,89 %

# Ça s'est passé en octobre 2022

Novaxia Investissement poursuit les innovations de la SCPI Novaxia Neo pour rester au plus proche des besoins de ses épargnants avec deux solutions qui accompagnent l'épargne dans le temps.



## MENSUALISATION DES REVENUS

Novaxia Investissement adapte les versements pour correspondre au mieux aux besoins de revenus complémentaires et au calendrier du financement des parts de ses clients investisseurs.



## MANDAT DE DÉMEMBREMENT AVEC VERSEMENTS PROGRAMMÉS

L'investissement en nue-propriété en versement unique ou progressif offre une belle solution pour les clients en attente d'optimisation de placement de trésorerie moyen/long terme sans fiscalité.

# 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 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\* calculée sur  
l'ensemble des travaux de  
gros entretiens et  
d'investissements réalisés.

## 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. La durée  
moyenne de placement  
recommandée est de 10 ans.

## 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

Mensuelle.



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.novaxia-invest.fr/neo](http://www.novaxia-invest.fr/neo). 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.
- **Délaï de jouissance des parts souscrites** : le 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.



## 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. Des droits d'enregistrement de 5 % du prix de cession devront être réglés au Trésor Public par les parties avant l'envoi de l'acte de cession à la Société de Gestion.



## 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.



## 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 42 29 08 33.

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.

## Risque de transition lié au changement climatique impliquant de nouvelles normes de construction

La SCPI Novaxia Neo gère un portefeuille d'actifs de bureaux localisés principalement en Europe de l'Ouest. Le risque lié au changement climatique pourrait affecter le confort des occupants dans les bâtiments détenus par la SCPI. De nouvelles normes pour les bâtiments pourraient être édictées ce qui impliquerait que la SCPI doive engager des travaux de mises aux normes et donc affecteraient la performance de la SCPI.

## Risque de contentieux lié aux opérations d'occupation temporaire

Novaxia Neo n'est pas concerné par un risque lié aux opérations d'occupation temporaire car la SCPI loue des bureaux et n'a pas vocation à faire du portage d'actif vacant.

## Risque lié à la biodiversité

Par son activité, Novaxia Neo prend la mesure de l'érosion de la biodiversité qui s'accroît en créant une dégradation de la qualité de l'air, de la qualité de l'eau et une multiplication des espèces invasives, dégradant la qualité de l'hygiène des bâtiments. Cela peut avoir des conséquences sur les actifs en détention par la SCPI car la résolution de cette dégradation impliquerait des coûts additionnels de travaux et donc impacterait directement la performance de la SCPI. L'incidence probable sur le rendement de la SCPI est difficilement quantifiable. Néanmoins, Novaxia Neo, par sa stratégie d'investissement, s'engage à avoir un impact positif sur la biodiversité en valorisant les actifs avec des aménagements faunistiques ou floristiques (tels que les toitures ou terrasses végétalisées).

**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. Siège social : 1-3, rue des Italiens - 75009 Paris.

**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. Siège social : 1-3, rue des Italiens - 75009 Paris. [www.novaxia-invest.fr](http://www.novaxia-invest.fr).



**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 42 29 08 34**  
✉ par email : [back-office@novaxia-invest.fr](mailto:back-office@novaxia-invest.fr)