

# BULLETIN D'INFORMATION #14

**Novaxia** | **NEO**

**1<sup>er</sup>** TRIMESTRE 2023

Valide du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2023



**ARTICLE 9  
SFDR**

# L'édito



## Le saviez-vous ?

En ce début d'année, Novaxia Investissement a été doublement primée\*\* et a obtenu :

- La 1<sup>ère</sup> position dans la catégorie société de gestion d'actifs en immobilier du Palmarès des Fournisseurs de Gestion de Fortune
- Le prix du Développement dans la catégorie Pierre Papier décerné par Les Pyramides de la Gestion de Patrimoine Investissement Conseils



Un grand merci, chers associés et partenaires, au nom de toute l'équipe de Novaxia Investissement, pour votre confiance !

\*\* Ces récompenses ne préjugent 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.

## Chers Associés,

Nous tenons d'abord à vous remercier pour votre confiance : votre SCPI a dépassé les 380 M€ de capitalisation au cours de ce premier trimestre 2023 !

Les indicateurs financiers de votre SCPI offrent une bonne visibilité sur les performances futures (durée des baux supérieure à 5 ans, taux d'occupation financier proche de 100%, investissements en cours). Ainsi, votre SCPI Novaxia NEO démontre sa résilience en maintenant son objectif de taux de distribution de plus de 5,5 %\* pour l'année 2023.

Nous demeurons attentifs aux répercussions des événements actuels, en particulier en ce qui concerne l'évolution des taux. Nous avons déjà adopté des hypothèses prudentes lors de l'analyse des opportunités d'investissement, dans le but d'assurer la robustesse des prévisions de distribution.

Novaxia NEO est désormais investie dans 33 actifs, suite à l'acquisition de deux immeubles de bureaux ce trimestre pour plus de 38 M€.

La première acquisition concerne un immeuble neuf de 8 800 m<sup>2</sup> de bureaux, laboratoire de recherche, développement et stockage, entièrement loué dans le cadre d'un bail ferme de 9 ans. Situé en première périphérie de Lyon, dans un environnement mixte urbain, l'actif bénéficiera courant 2023 du prolongement de la ligne de métro B qui permettra de relier le centre de Lyon en 15 min. A terme, l'actif pourrait bénéficier d'une forte création de valeur compte tenu de sa localisation avérée et de son potentiel de constructibilité sur un foncier supérieur à 20.000 m<sup>2</sup>.

La deuxième acquisition porte sur immeuble de plus de 4 500 m<sup>2</sup> situé à Montpellier, à proximité immédiate des transports (autoroute A9 et future ligne de tramway 5), en face de la ZAC Ovalie qui comprend 22 400 m<sup>2</sup> de commerces et d'équipements publics, 1 crèche et 2 groupes scolaires, 1 maison de retraite et 3 100 logements à terme.

\*Objectif non garanti - La distribution est annoncée brute de fiscalité étrangère et nette de frais de gestion, sur la base du prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2023. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Entièrement loué pour une durée de 6 ans ferme, cet actif dispose d'une situation stratégique permettant d'imaginer différents scénarios de repositionnement, notamment une résidence gérée ou un actif mixte résidentiel et tertiaire.

Dès l'acquisition, nous nous efforçons en effet de sélectionner des actifs permettant d'assurer un rendement régulier et attractif sur la durée de détention tout en offrant un potentiel de réversibilité en fin de bail du locataire en place. Ceci permet de transformer le risque locatif en opportunité de prise de valeur potentielle.

Pour renforcer le lien avec nos locataires et continuer à les impliquer dans une démarche vertueuse, la solution iQspot est en cours de déploiement sur l'ensemble du portefeuille, offrant ainsi à tous les occupants un accompagnement dans le suivi de leurs consommations. Cette stratégie volontariste en matière d'Investissement Socialement Responsable 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 % d'ici 2050.

Jamais deux sans trois ! Nous sommes ravis de vous annoncer que votre SCPI Novaxia NEO a de nouveau été primée\*\* et a obtenu le **Trophée d'Or 2023 des meilleurs placements immobiliers décerné par le magazine Le Revenu**, dans la catégorie des SCPI de bureaux, une grande fierté en ce début d'année !

Nous aurons le plaisir de vous retrouver le 6 juin prochain dans le cadre de l'assemblée générale annuelle de votre SCPI. Les convocations vous seront transmises à partir du 17 mai.

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

# L'es- sen- tiel



+ de **5,5 %**

Taux de distribution\*  
prévisionnel 2023

(Objectif non garanti)



**384 M€**

De capitalisation



**33**

Actifs immobiliers

**5 695**

Associés uniques



**99,5 %**

Taux d'occupation financier



Données au 31/03/2023

\*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 1er janvier de l'année n.

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 »

## Distribution et performances

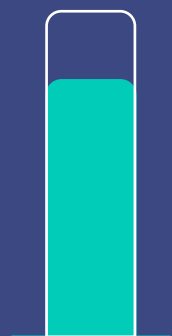
### Taux de distribution 2022

#### 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



+ de **5,5 %**

Taux de distribution prévisionnel 2023

(Objectif non garanti)

### Taux de rendement interne



**6,88 %**

Taux de Rendement Interne (TRI) – 30.06.19 – 31.03.23

#### 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.

**4** MOIS

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

### Historique de distribution 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 %
2022	11,24	11,84	Mensuel	6,33 %
T1 2023	2,34	2,69	Mensuel	-

\*part en pleine jouissance

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.

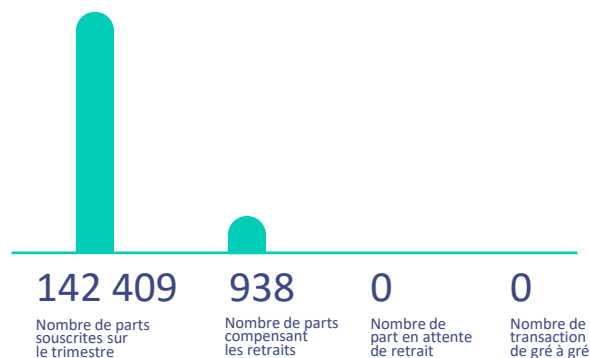
### Et le « délai de jouissance » ?

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\* »

## Les chiffres clés

### Côté parts au 31/03/2023



### Valeurs de référence au 31/12/2022

(Sous réserve de validation de l'assemblée générale prévue le 6 juin prochain)

Valeur	Valeur	Valeur	Valeur
163,34 €	186,19 €	166,65 €	74,60 €
VALEUR DE RÉALISATION (par part)	VALEUR DE RECONSTITUTION (par part)	VALEUR IFI RESIDENT (par part)	VALEUR IFI NON-RESIDENT (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.	Valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires pour reconstituer le patrimoine à l'identique (frais de notaires, droits d'enregistrement, commissions).	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, une commission de retrait s'élève à 6 % TTC (5 % HT).

27 M€

CAPITAUX COLLECTÉS NETS  
CE TRIMESTRE



### Côté associés au 31/03/2023

384 M€  
DE CAPITALISATION

2 054 630  
PARTS

5 695  
ASSOCIÉS UNIQUES

### Endettement au 31/03/2023

32,7%

RATIO D'ENDETTEMENT  
Trésorerie exclue

4,1 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.

\* Dans les coulisses de Novaxia NEO.

# « Parlons peu, parlons biens »

## Evolution du patrimoine

au 31/03/2023

33

ACTIFS  
IMMOBILIERS

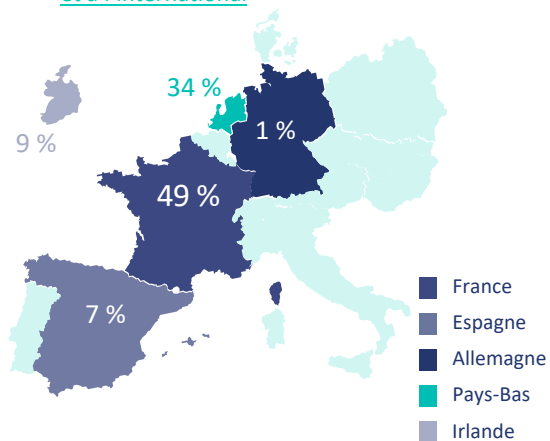
195 588 m<sup>2</sup>

DE SURFACE  
TOTALE

38,4 M€

D'ACQUISITIONS  
CE 1<sup>er</sup> TRIMESTRE

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



## Répartition par secteur d'activité



Bureau  
97 %



Hôtel  
2 %



Activité  
1 %

## Situation locative

128

LOCATAIRES

8 089 520 €

DE LOYERS ENCAISSÉS  
CE 1<sup>er</sup> TRIMESTRE

4,01 ans

DURÉE MOYENNE DES  
BAUX RESTANT À COURIR

98 %

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.

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

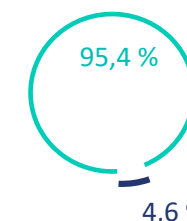
Le TOF, le Taux d'Occupation Financier, donne une indication de la performance locative financière.

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

## 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 :

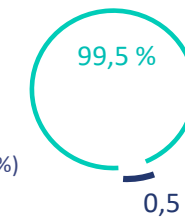
- Surfaces louées
- Surfaces à relouer\*
- Franchise de loyer (0 %)

4,6 %

## Taux d'Occupation Financier (TOF)

en détails :

- Surfaces louées
- Surfaces à relouer\*
- Franchise de loyer (0 %)



0,5 %

\*ou surfaces vacantes

# « Va-et-vient »

## Mouvements locatifs



Type	Localisation	Surface relouée ou à relouer	Loyer / potentiel
<b>Relocations et renouvellements significatifs ce trimestre (si applicable)</b>			
Versailles View	Etablissement Public Foncier Yvelines (EPF) 2 Esplanade Grand Siècle, 78000 Versailles	1 176	287 750
Utrecht	Flexso Papendorpseweg 83	372	79 534
<b>Libérations significatives (si applicable)</b>			
Louveciennes	Mikit 36 Rue de la Princesse, 78430 Louveciennes	928	167 040
<b>Principales surfaces à relouer (si applicable)</b>			
Nantes Europa B	R+3 Rue de Chypre, 44000 Nantes	625	100 000

# « Biens à vous »

## Acquisitions du trimestre

Nom du bien	Adresse	Date d'acquisition	Superficie (m <sup>2</sup> )	Typologie	Nombre de locataires	Taux d'occupation financier	Durée moyenne des baux restant à courir (années)	Poids dans le fonds
Saint-Genis-Laval	215, chemin du Grand Revoyet 69230 Saint-Genis-Laval	13/01/2023	8 811	Bureau	1	100 %	8,1	5,0 %
Montpellier Grand M	125, rue Gilles Martinet, 34070 Montpellier	27/01/2023	4 607	Bureau	2	100 %	5,8	2,8 %

Les investissements réalisés par Novaxia NEO ne préjugent pas des investissements futurs.



# « Biens venus » ce trimestre



## FOCUS Montpellier



### IMMEUBLE DE BUREAU EN SALE & LEASE-BACK\*



**5 niveaux**  
+ 2 niveaux de sous-sol



**Excellente localisation :**  
transports, commerces,  
écoles, maison de retraite et +  
de 3 000 logements à terme



**4 608 m<sup>2</sup>**



**Bail de 6 ans ferme**



**Potentiel de recyclage  
étudié**

Situation stratégique permettant  
d'imaginer différents scénarios de  
repositionnement, notamment  
une résidence gérée ou un actif  
mixte résidentiel et tertiaire

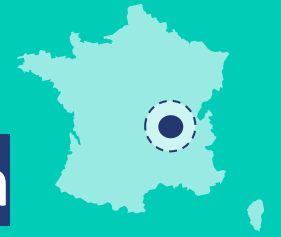


# « Biens venus » ce trimestre



## FOCUS

### Périphérie de Lyon



**IMMEUBLE NEUF DE BUREAUX,  
LABORATOIRE DE RECHERCHE /  
DÉVELOPPEMENT ET STOCKAGE**



**15 min du centre de Lyon  
grâce au futur métro B**



**8 800 m<sup>2</sup>**



**Bail de 9 ans fermes**



**Potentiel de recyclage  
étudié**

**Forte création de valeur  
potentielle compte de sa  
localisation avérée et de sa  
capacité de constructibilité  
sur un foncier supérieur à  
20.000 m<sup>2</sup>**

# « Un investissement Responsable »



Article 9 SFDR

Le label ne garantit pas la performance du fonds.

Point d'étape de la stratégie d'investissement responsable de Novaxia NEO au 1<sup>er</sup> trimestre 2023, avec une vue d'ensemble de l'évaluation ESG du portefeuille d'actifs.

Évaluation ESG moyenne pondérée du portefeuille au 31/03/2023



**+12**

VS ÉVALUATION INITIALE

## Suivi des actions

La stratégie d'acquisition de la SCPI consiste à acquérir des actifs avec un potentiel certain d'amélioration et de création de valeur. Par conséquent, lors des premières années de gestion, la moyenne de performance énergétique pourra potentiellement être supérieure au comparable français et européen. Nous suivons l'évolution des références pays et évaluons la moyenne de notre parc par rapport à ces références.

Indicateurs d'impact - Moyenne pondérée des actifs ayant reçu une évaluation ESG avant visite sur site

Domaine ESG	Critère	Moyenne	Moyenne bureaux NEO France	Référence France
Environnement	Performance énergétique (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	198	147	146 (OID)
Environnement	Performance environnementale (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	35	8	12 (OID)
Social	% d'actifs à moins de 500m des transports en commun	100 %	100%	29 % (GRESB)
Social	% d'actifs avec des espaces de détente pour les occupants	92 %	77%	71 % (GRESB)
Gouvernance	% d'actifs dont les contrats d'exploitation intègrent des clauses spécifiques à l'ISR	91%	84%	100 % (GRESB)

OID = Observatoire de l'Immobilier Durable, espace d'échange indépendant du secteur immobilier sur le développement durable, benchmark de la consommation énergétique des bureaux en France.

GRESB = Global Real Estate Sustainability Benchmark, organisme privé à but lucratif de labellisation environnementale.



## Zoom sur l'actif d'Amstelveen

Depuis l'acquisition d'un actif à Amstelveen aux Pays-Bas, Novaxia NEO y a engagé les investissements nécessaires à la mise en œuvre d'actions concrètes pour l'amélioration de sa performance énergétique et le bien-être de ses occupants. Début 2023, les investissements ont été concluants : l'ensemble immobilier a obtenu le label BREEAM, certification reconnue à l'international, avec la mention Very Good.



© Paul Starink

Le niveau Very Good récompense un niveau de performance environnementale élevé, évalué suivant 10 catégories déclinées en exigences précises : le management, la santé et le bien-être, l'énergie, le transport, l'eau, les matériaux, les déchets, l'utilisation des terres et l'écologie, la pollution, et l'innovation.

Pour obtenir ce label, des investissements totaux de 311 k€ ont été réalisés : une protection solaire a été installée sur la toiture de l'atrium, les équipements sanitaires ont été remplacés par des équipements hydro-économes, et l'ascenseur a été mis à niveau pour améliorer sa performance.

Novaxia NEO détient 9 000 m<sup>2</sup> d'un ensemble immobilier plus large de 45 000 m<sup>2</sup>. Le bâtiment, appelé "Mayor Offices", siège social d'Atos, a été rénové en 2015. Un atrium a été créé avec une verrière pour apporter de la lumière naturelle, où sont proposés divers services tels qu'une réception, un restaurant d'entreprise, un café/barista et des espaces de réunion informels.

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



Novaxia NEO a choisi IQSpot pour installer en 2022 des compteurs pour suivre et optimiser les consommations énergétiques et d'eau. En moyenne, en seulement un an, IQSpot permet de réduire de 15% ces consommations.

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 une 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 ;
- Être conforme au label ISR (reporting annuel des consommations d'énergie et eau) ;
- Pour les immeubles en France : accompagner au respect du Décret Tertiaire (-40% réduction d'énergie d'ici 2030).

Prochaines étapes ?

Continuer le déploiement de cette solution à l'ensemble de nos locataires afin de les sensibiliser et les accompagner pour piloter leurs consommations d'énergie et d'eau.

# « Le monde de Novaxia NEO »

## A savoir

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

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.

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 et de retrait

### [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 : 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 2023 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 34.

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

JE ME RENSEIGNE

## [Assemblée générale](#)



### Convocation

Nous aurons le plaisir de vous retrouver le 6 juin prochain dans le cadre de l'assemblée générale annuelle de votre SCPI. Les convocations vous seront transmises à partir du 17 mai.

## [Revenus mensuels](#)



### Vos revenus sont désormais mensuels !

Depuis octobre 2022, Novaxia Investissement a mis en place pour l'ensemble de ses clients investisseurs le versement mensuel des revenus de la SCPI Novaxia NEO. Pour tout complément d'information, vous pouvez contacter notre Service Clients à l'adresse suivante : [Back-office@novaxia-invest.fr](mailto:Back-office@novaxia-invest.fr)

# « En garde »

## Principaux risques

### 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.

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 de liquidité

Le risque de liquidité correspond à la difficulté que pourrait avoir un épargnant à réaliser la cession de 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'accélère 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 : 45, rue Saint-Charles – 75015 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 : 45, rue Saint-Charles – 75015 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)

Notre service Relations Partenaires reste à votre  
entière disposition :

- ☎ par téléphone : 01 42 29 09 45
- ✉ par email : [relations-partenaires@novaxia-invest.fr](mailto:relations-partenaires@novaxia-invest.fr)