

# BULLETIN D'INFORMATION #15

**Novaxia** | **NEO**

2<sup>ème</sup>  
TRIMESTRE 2023

Valide du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2023



ARTICLE 9  
SFDR

# L'édito



## Le saviez-vous ?

Ce semestre, 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,

Malgré le contexte de marché actuel, votre SCPI a continué sa croissance au cours du trimestre et atteint désormais une capitalisation supérieure à 400 M€ (capitalisation à fin juin 2023). Ceci a notamment été rendu possible grâce aux indicateurs financiers très positifs de **Novaxia NEO** : les taux d'occupation financier et d'encaissement de loyers sont proches des 100%, démontrant ainsi la solidité de nos actifs et de nos locataires.

Parallèlement, la distribution à fin juin a atteint 5.14 € par part, soit un taux de distribution de 2.75% sur les 6 premiers mois de l'année, bien en ligne avec l'objectif de votre SCPI.

Côté investissement, deux promesses d'acquisition ont été signées (pour un montant total de 41 M€) pendant le trimestre mais votre société de gestion a aussi bien conscience des mouvements de marché actuels : la hausse des taux d'intérêt ainsi que la recomposition à l'œuvre du marché des bureaux (notamment) sont en train de redessiner quelque peu le marché ; pour **Novaxia NEO**, cela signifie adopter une approche encore plus agile que par le passé pour bénéficier des opportunités qui ne manqueront pas d'émerger dans les mois à venir.

Une attention particulière est aussi portée aux actifs constituant déjà le portefeuille, avec des actions « d'asset management »\*\* mises en œuvre au quotidien pour en maximiser la résilience. Outre les relations avec vos clients locataires, les équipes de Novaxia Investissement continuent d'améliorer les immeubles eux-mêmes : les plans de travaux décidés suivent leur cours et, côté ISR,

nous sommes heureux de vous informer qu'au 30 juin 2023, 50% des actifs sont désormais équipés de la solution iQspot (qui permet une connaissance fine des consommations d'énergie). Il est anticipé d'atteindre le taux de 90% en fin d'année.

Ce travail important « paie » et a d'ailleurs été récompensé par le magazine « Mieux vivre votre argent » : lors des Grands Prix des SCPI, **Novaxia NEO** a de nouveau été primée\* en obtenant le Prix de la Durabilité. Ce prix démontre une fois encore la pertinence et l'impact positif de la stratégie sur les plans social, sociétal et environnemental.

Au titre de la gouvernance, l'actualité est assez riche ce trimestre : l'assemblée générale mixte ordinaire a eu lieu le 21 juin 2023 au siège social de votre SCPI. L'ensemble des résolutions détaillées en page 12 y ont été adoptées (le rapport annuel a quant à lui été mis en ligne). Par ailleurs, et conformément à la préconisation du régulateur qu'est l'AMF à l'ASPIIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) dont nous sommes membres, nous avons décidé de demander une nouvelle expertise de nos actifs au cours de l'été. A l'issue, nous ne manquerons pas de vous tenir informés des conclusions de celle-ci.

Enfin, et afin de renforcer le positionnement de Novaxia Investissement sur le marché, la direction sera prochainement dotée d'un Directoire et d'un Conseil de Surveillance. Nous vous tiendrons informés des modalités de cette nouvelle organisation dans notre prochain bulletin d'information.

**Mathieu Descout & Mathilde Krieger**  
Membres du Directoire  
Novaxia Investissement

\*\* Asset Management : terme anglo-saxon désignant la gestion des immeubles et de leurs occupants

# L'es- sen- tiel



**+5,5 %**

Objectif de Taux de distribution\*

(Objectif non garanti)



**402 M€**

De capitalisation



**33**

Actifs immobiliers

**6 416**

Associés uniques



**99,7 %**

Taux d'occupation financier



Données au 30/06/2023

\*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

#### 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%**

Objectif de Taux de Distribution

(Objectif non garanti)

### Taux de rendement interne



**6,74 %**

Taux de Rendement Interne (TRI) – 30.06.19 – 30.06.23

#### 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	-
T2 2023	2,80	3,08	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.

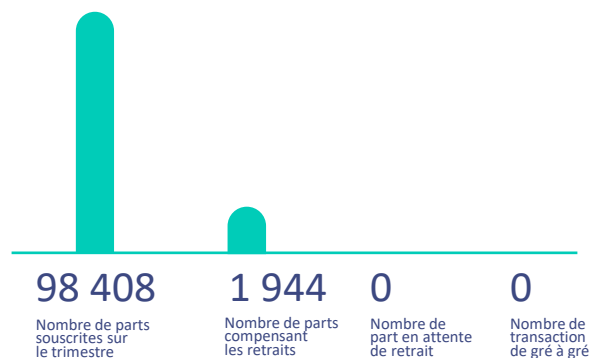
### Et le « délai de jouissance » ?

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 30/06/2023



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

<b>163,34</b> €	<b>186,19</b> €	<b>166,65</b> €	<b>74,60</b> €
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).

**18 M€**

CAPITAUX COLLECTÉS NETS  
CE TRIMESTRE



### Côté associés au 30/06/2023

**402 M€**  
DE CAPITALISATION

**2 151 349**  
PARTS

**6 416**  
ASSOCIÉS UNIQUES

### Endettement au 30/06/2023

**28,77 %**  
RATIO D'ENDETTEMENT  
Trésorerie incluse

**4,01 ans**  
DURÉE MOYENNE D'ENDETTEMENT

\* Dans les coulisses de Novaxia NEO.

# « Parlons peu, parlons biens »

## Evolution du patrimoine

au 30/06/2023

33

ACTIFS  
IMMOBILIERS

195 595 m<sup>2</sup>

DE SURFACE  
TOTALE

0 M€

D'ACQUISITIONS  
CE 2<sup>ème</sup> TRIMESTRE

## Situation locative

126

LOCATAIRES

8 813 987 €

DE LOYERS ENCAISSÉS  
CE 2<sup>ème</sup> TRIMESTRE

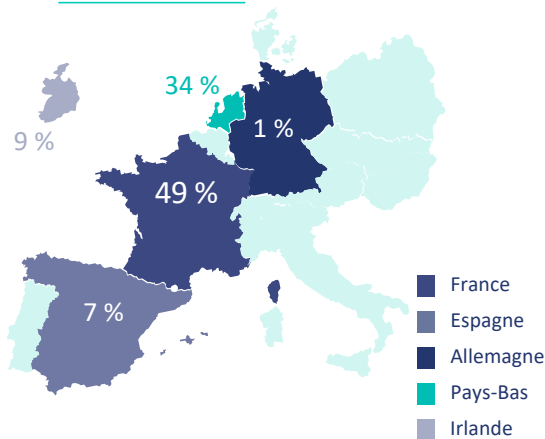
3,80 ans

DURÉE MOYENNE DES  
BAUX RESTANT À COURIR

98,7 %

TAUX D'ENCAISSEMENT DES  
LOYERS (TEL)

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



## Répartition par secteur d'activité



## 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.

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

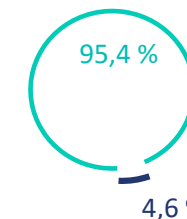
Le TOF, le Taux d'Occupation Financier, donne une indication de la performance locative financière.

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

## 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 :

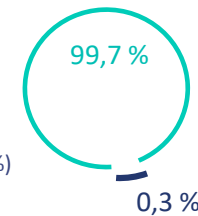
- Surfaces louées
- Surfaces à relouer\*
- Franchise de loyer (0 %)

4,6 %

## Taux d'Occupation Financier (TOF)

en détails :

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



0,3 %

\*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>			
Pas de relocation et renouvellement significatif ce trimestre.			
<b>Libérations significatives (si applicable)</b>			
Pas de libération significative ce trimestre			
<b>Principales surfaces à relouer (si applicable)</b>			
Nantes Europa B	Rue de Chypre, 44000 Nantes	625	100 000

# « 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 2<sup>ème</sup> trimestre 2023, avec une vue d'ensemble de l'évaluation ESG du portefeuille d'actifs.

Évaluation ESG moyenne pondérée du portefeuille au 30/06/2023



**+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)	188	130	146 (OID)
Environnement	Performance environnementale (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	32	13	12 (OID)
Social	% d'actifs à moins de 500m des transports en commun	99%	98%	N/A*
Social	% d'actifs avec des espaces de détente pour les occupants	96%	92%	N/A
Gouvernance	% d'actifs dont les contrats d'exploitation intègrent des clauses spécifiques à l'ISR	90%	84%	N/A

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.

\* Novaxia Investissement, avec sa stratégie de recyclage urbain, favorise les projets qui sont au plus proches des nœuds de transport. Cet engagement permet de se situer en moyenne à moins de 500m des transports en commun, favorisant ainsi leur usage et contribuant à diminuer l'impact carbone des usagers.



## Zoom sur le portefeuille

Depuis 2022, Novaxia a missionné iQSpot pour assurer un suivi en temps réel des consommations énergétiques et d'eau et permettre leur optimisation. Le déploiement avance à grand pas !

Au 30/06/2023, déjà 50% des actifs sont équipés de capteurs effectifs sur l'ensemble du périmètre de Novaxia NEO, en France et à l'étranger, et en cours de finalisation sur 90% des actifs.



© Paul Starink

La mise en place de capteurs permet d'impliquer l'ensemble des parties prenantes de la gestion du bâtiment : le Green Manager mandaté par Novaxia NEO, les property managers, mais aussi les locataires.

La solution iQSpot sensibilise les parties prenantes impliquées aux enjeux environnementaux durant tout le processus d'installation des capteurs, mais aussi en leur donnant l'accès à la plateforme de suivi des consommations, pour ainsi permettre de changer leur usage du bâtiment.

## 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.



# Ça s'est passé en juin 2023

Faute d'obtention du quorum requis lors du premier tour, le 6 juin 2023, le second tour de l'Assemblée Générale Mixte de la société Novaxia NEO s'est tenu le 21 juin 2023 au siège social situé 45 rue Saint-Charles à Paris (75015) et a valablement statué. Nous vous rappelons ci-dessous les résolutions soumises au vote et leur adoption (pourcentage selon le nombre de votants).

## À TITRE ORDINAIRE

[1<sup>ère</sup> résolution](#) : Approbation des comptes annuels et *quitus*

Résolution adoptée à 98,80 %

[2<sup>ème</sup> résolution](#) : Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Résolution adoptée à 99,14 %

[3<sup>ème</sup> résolution](#) : Approbation des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier

Résolution adoptée à 98,43 %

[4<sup>ème</sup> résolution](#) : Approbation des valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice

Résolution adoptée à 98,59 %

[5<sup>ème</sup> résolution](#) : Autorisation conférée à la société de gestion aux fins de distribution des plus-values de cession d'immeubles

Résolution adoptée à 98,91 %

[6<sup>ème</sup> résolution](#) : Autorisation conférée à la société de gestion en matière d'impôt sur les plus-values immobilières

Résolution adoptée à 98,75 %

[7<sup>ème</sup> résolution](#) : Renouvellement de l'autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme

Résolution adoptée à 97,39 %

## À TITRE EXTRAORDINAIRE

[8<sup>ème</sup> résolution](#) : Modification de la rédaction de l'article 16.5 des statuts, relatif à la rémunération des frais des membres du Conseil de surveillance

Résolution adoptée à 96,11 %

[9<sup>ème</sup> résolution](#) : Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités

Résolution adoptée à 98,68 %

### POURQUOI VOTER ?

Cette année, la participation des associés s'élevé à 12,62 %.

En votant, vous devenez acteur en prenant part aux grandes décisions stratégiques, vous vous prononcez sur la répartition du résultat, des dividendes versés ou encore des réserves de la SCPI.

### Votre participation est précieuse !

*Conformément aux statuts de la SCPI, en cas de démembrement de parts, seul l'usufruitier détient le droit de vote pour les résolutions ordinaires et extraordinaires.*



Envie de consulter le Rapport  
de l'année 2022 ?

Télécharger le rapport annuel

# « 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

## 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)