

# Novaxia | NEO

## BULLETIN D'INFORMATION TRIMESTRIEL

**30/09/2024**

Valable du 1<sup>er</sup> octobre au 31 déc. 2024



**ARTICLE 9**  
Classification SFDR

# L'édito.

## Un momentum de marché saisi par Novaxia NEO avec une acquisition à haut-rendement en août et d'autres à venir !

La baisse de l'inflation et la détente sur le marché des taux participent à une reprise progressive d'activité sur le marché européen. Le volume de transactions de l'immobilier tertiaire européen au 1<sup>er</sup> semestre 2024 en atteste avec une hausse de 7% (par rapport au premier semestre 2023). A la différence de la France qui avait été moins impactée que les autres pays, la reprise est particulièrement marquée dans les pays qui ont connu un fort ralentissement et une forte décompression des taux en 2023 tels que l'Allemagne, les Pays-Bas ou l'Irlande. Cette fenêtre de tir est porteuse pour les véhicules « acheteurs », car elle incite les vendeurs à remettre leurs actifs sur le marché à des prix qui restent attractifs.

Dans ce contexte de marché votre SCPI Novaxia NEO – qui avait volontairement attendu le momentum de marché optimal pour négocier les meilleures opportunités afin de maximiser votre distribution potentielle future – **a fait l'acquisition cet été d'un immeuble d'activité de près de 6 000m<sup>2</sup> à Valence en Espagne, alliant un bail ferme de 12 ans et un taux de rendement acte en main de 7,84%**. Acquis pour 4,7 millions d'euros, l'actif est intégralement loué à un fabricant espagnol de matériel de sport créé en 1970 et comprend des espaces de confection, de stockage et de showroom. Il se situe dans un environnement très dynamique regroupant 600 entreprises, à seulement 15 km du centre de Valence et à proximité immédiate de son aéroport.

**Une nouvelle acquisition d'un hôtel 3\* à Dresde en Allemagne est en cours de finalisation, associant de nouveau un bail ferme long avec un acteur hôtelier de premier plan et un taux de rendement**

## NOUVEAU !

Basculez rapidement entre les onglets avec notre menu interactif !



Edito



A retenir



Patrimoine



**acte en main attractif supérieur à 7,5%. Nous vous dévoilerons toutes les caractéristiques de cette acquisition très prochainement !**

Notre équipe dédiée à l'investissement dispose actuellement d'un portefeuille de dossiers à l'étude composés d'actifs européens de typologies diversifiées telles que l'hôtellerie, les locaux d'activité ou de commerce. Sur près de 20 dossiers, représentant 190 M€ d'investissements, deux sont en négociations avancées pour obtenir l'exclusivité dans les prochaines semaines. De belles perspectives à venir pour votre SCPI !

Dans ce contexte de marché offrant encore de belles opportunités, et afin de donner à votre SCPI les moyens de les saisir au mieux, nous avons décidé de **supprimer son délai de jouissance** (fixé normalement au premier jour du 4<sup>ème</sup> mois suivant l'enregistrement de la souscription) pour toutes les souscriptions réalisées du 1<sup>er</sup> novembre et jusqu'au 31 décembre 2024 ! **L'occasion idéale de vous renforcer au capital de votre SCPI !**

## Un travail sur votre patrimoine au quotidien pour un rendement potentiel pérenne

Du côté des locataires, les négociations sur les baux en cours continuent : des extensions de baux ont été sécurisées par nos équipes d'asset management notamment sur votre actif situé à La Haye (Churchillplein) avec la HCCH (Hague Conference on Private International Law) sur une base de 10 ans ferme (vs. 3 ans résiduels). Des discussions sont menées en continu par l'équipe avec les locataires dans l'objectif de sécuriser les revenus générés par le portefeuille de votre SCPI !

Dans la droite ligne de son investissement dans la qualité environnementale de ses actifs, votre SCPI Novaxia NEO a installé

## En bref

>6 %

Taux de Distribution prévisionnel 2024 (non garanti)

1 nouvelle acquisition à Valence (Espagne)

1 acquisition à venir

Délai de jouissance supprimé jusqu'au 31/12/2024

# L'édito.



deux nouveaux systèmes de pilotage des équipements sur les immeubles situés à Pau et Boulogne-Billancourt (faisant suite au premier installé à Labège au trimestre précédent) et finalise celui sur l'immeuble situé à Rueil-Malmaison. Ces actions représentent le deuxième pilier de la gestion immobilière durable de la SCPI, à savoir la capacité d'optimiser le pilotage des consommations énergétiques de ses immeubles.

Avec un taux de distribution de 4,30% au 30 septembre 2024,  **votre SCPI confirme être sur la bonne trajectoire dans l'atteinte de son objectif de performance annuel de plus de 6% (taux non garanti). Aussi, avec un taux de rendement interne de 7,51% (entre le 30 juin 2019 et le 30 septembre 2024), Novaxia NEO fait partie des SCPI aux performances élevées.** A la différence du taux de distribution, cet indicateur prend en compte l'intégralité des dividendes versés ainsi que les variations de prix de part et représente donc la performance "tout compris" (hors fiscalité de

l'associé) d'un placement sur une longue période (5, 10 ans ou plus).

## Renouvellement des membres du Conseil de Surveillance de votre SCPI

Nous avons le plaisir de vous informer du lancement, dès le 31 octobre 2024 et jusqu'au 31 janvier 2025, de l'appel à candidatures pour le renouvellement des mandats des membres du Conseil de Surveillance. Les candidatures sont ouvertes à tous nos associés souhaitant accompagner et veiller à la bonne gestion de la SCPI Novaxia NEO, tout en représentant les intérêts des associés. Pour connaître la procédure de candidature et les missions des membres du conseil de surveillance, nous vous donnons rendez-vous à la page 13 du présent bulletin et sur la [page web de la SCPI Novaxia NEO](#) !

[Le Directoire](#)



## En bref

>6%

Taux de Distribution prévisionnel 2024 (non garanti)

1 nouvelle acquisition à Valence (Espagne)

1 acquisition à venir

Délai de jouissance supprimé jusqu'au 31/12/2024

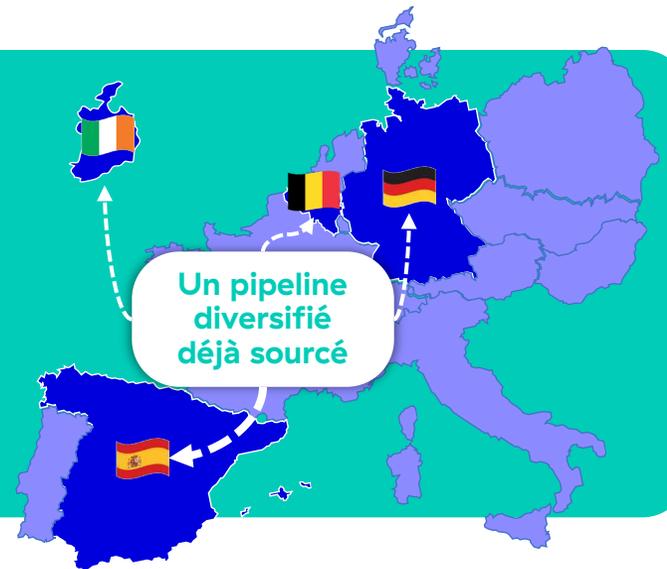
## Délai de jouissance supprimé !

Faites d'une pierre deux coups : toucher vos dividendes potentiels sans attendre et saisir les opportunités dans le momentum de marché !

Jusqu'au 31/12/2024

~~1er jour du 4ème mois~~  
Dès le 1er jour du mois  
suivant l'enregistrement de la souscription

[En savoir plus ->](#)



# A retenir ce trimestre.



## Les performances de votre SCPI

**7,51%\***

Taux de Rendement  
Interne 30/06/2019  
—30/09/2024

**6%**

Objectif de Taux de  
Distribution (non garanti)

**6,51%**

Taux de  
Distribution 2023

**>6%**

Taux de Distribution  
prévisionnel 2024  
(non garanti)



## Vie de votre SCPI

**8 435**

Associés  
(+ 250 au T3 2024)

**424,8 M€**

Capitalisation

**37**

Actifs  
(+ 1 au T3 2024)



part en attente  
de retrait



## Nos dernières actualités



**Patrimonia  
2024 :**  
Voir plus loin  
ensemble !

En savoir plus



**Nouvelle  
acquisition  
pour la SCPI  
Novaxia NEO !**

En savoir plus



**Nouvelle  
récompense  
pour Novaxia  
Investissement !**

En savoir plus



Edito A retenir Patrimoine Performances Es Caractéristiques Risques Glossaire



[Cliquez ici pour retrouver  
tous nos prix](#)



Toutes nos actualités  
sur notre  
site internet

# Le patrimoine au 30/09/2024



## En bref

**37**  
Actifs

**222 696 m<sup>2</sup>**  
Surface

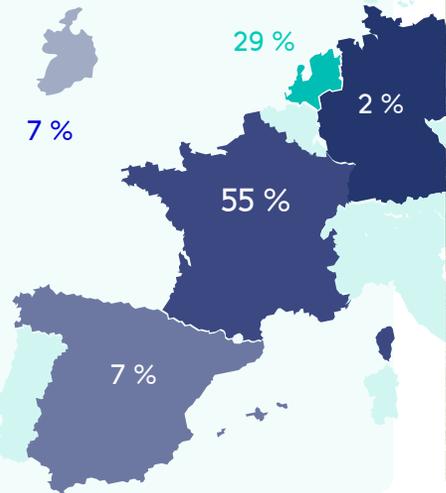
**136**  
Locataires

**3,5 ans**  
WALB moyenne

**34,8 %**  
Ratio d'endettement  
Méthode ASPIM\*

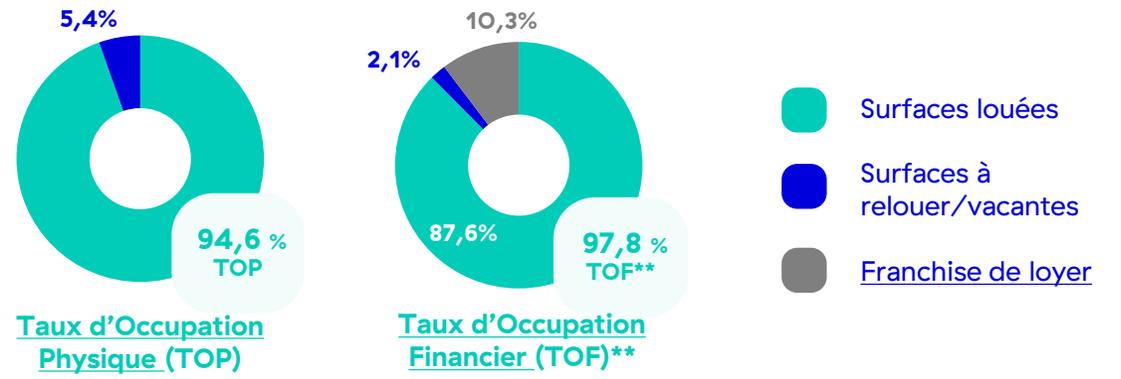
**2,9 ans**  
Durée moyenne  
d'endettement

- 94 %**  
Bureaux
- 3 %**  
Activités
- 2 %**  
Hôtels
- 1 %**  
Enseignement



Actif du patrimoine situé à Hoofddorp, Pays-Bas. ©Van Gool Elburg. Droits réservés.

## Taux d'Occupation méthode ASPIM



## Etat locatif

**106,6 %**  
Taux d'encaissement des loyers  
(> à 100% car certains loyers du trimestre précédent et du trimestre suivant ont été encaissés)

**9,7 M€**  
Loyers encaissés ce trimestre

### Relocations significatives

Ville	Surface	Loyer
La Haye	1 259 m <sup>2</sup>	228 864 €
Pau	128 m <sup>2</sup>	23 161 €
Nantes	337 m <sup>2</sup>	50 515 €
La Haye	975 m <sup>2</sup>	190 875 €

### Libérations significatives

Ville	Surface	Loyer
La Haye	4 219 m <sup>2</sup>	802 813 €
Pau	151 m <sup>2</sup>	28 237 €

\*Pourcentage de l'endettement et des engagements payables à terme sur le total de l'actif net augmenté des dettes et autres engagements payables à terme. \*\*Les surfaces vacantes non sujettes à une indemnité compensatrice représentent 4 677 m<sup>2</sup>, soit 2,10% de la surface totale du portefeuille.

# Le patrimoine.

1 acquisition ce trimestre



L'acquisition du trimestre

## Valence (Espagne)

Septembre 2024 – Activité

Cet actif industriel mixte de 5 984 m<sup>2</sup>, situé dans le parc d'activités de Paterna, proche de Valence, a été acquis pour 4,65 M€, dans un marché locatif dynamique avec un taux de vacance inférieur à 3 %. L'actif est entièrement loué à Luanvi S.A., fabricant espagnol d'équipements sportifs, dans le cadre d'un bail ferme de 12 ans.

[En savoir plus sur l'acquisition →](#)

**4,65 M€**  
Prix  
d'acquisition AEM

**12 ans**  
Durée du bail

A retenir  
**7,84 %**  
Rendement à  
l'acquisition

**6 000 m<sup>2</sup>**  
Surface

**100 %**  
Loué à un locataire de  
renom



Actif du patrimoine situé à Valence, Espagne.  
©Droits réservés.

[Toutes nos acquisitions sur notre site internet →](#)

# Les performances au 30/09/2024



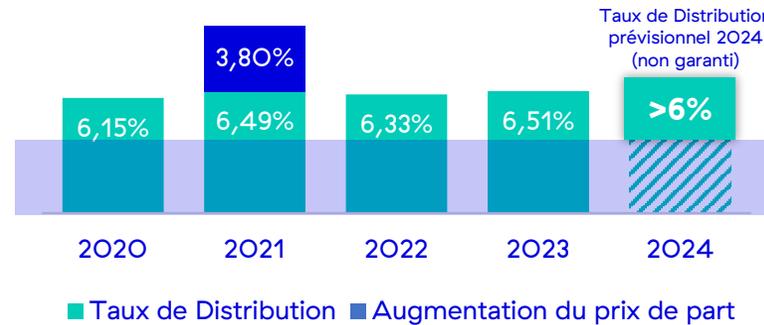
**7,51%\***  
Taux de Rendement Interne depuis l'origine (30/06/19-30/09/24)

**>6%**  
Taux de Distribution prévisionnel 2024 (non garanti)

\*Taux de Rendement Interne calculé sans la commission de retrait applicable pour les détentions inférieures à 5 ans.

Actif du patrimoine situé à Hoofddorp, Pays-Bas. ©Van Gool Elburg. Droits réservés.

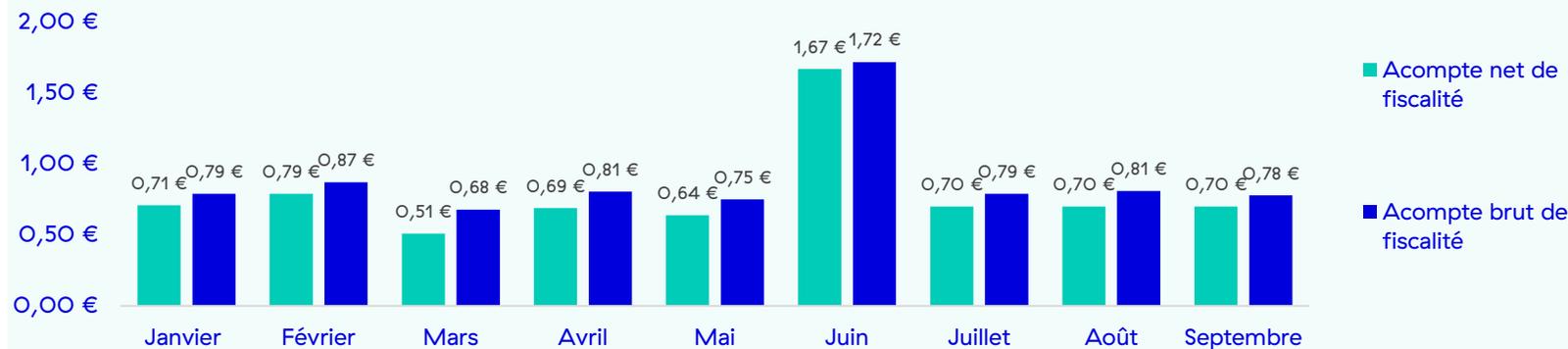
## Historique de Taux de Distribution



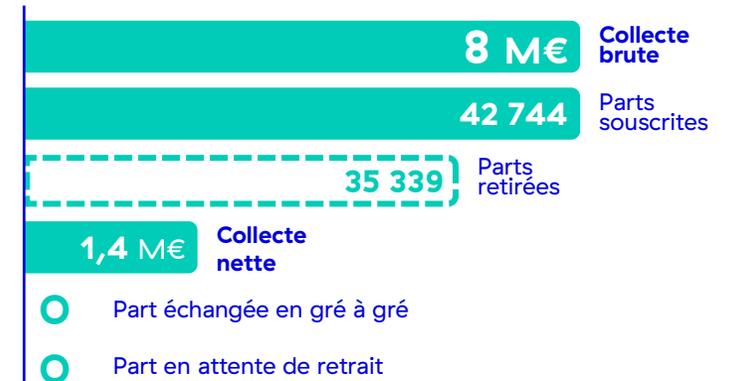
## Valeurs de référence au 30/06/2024



## Vos dividendes par part ce trimestre



## Volume de parts



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

En application des conventions fiscales bilatérales tendant à éviter les doubles impositions, les revenus fonciers de source étrangère sont imposés dans le pays du lieu de situation de l'immeuble et sont exonérés de l'impôt français sous réserve de la règle du « taux effectif » ou de l'application d'un crédit d'impôts.

# Les actions ISR • L'actif du trimestre



©Droits réservés.

## Boulogne Billancourt (92)

Acquis en 2022, cet actif de plus de 2 300 m<sup>2</sup> bénéficie d'une localisation idéale au cœur d'un environnement dense et dynamique, dans le quartier Silly-Gallieni de Boulogne-Billancourt. Il est intégralement loué à un locataire étatique, présent depuis 2008 sur le site. L'immeuble se situant à proximité de zones résidentielles, il bénéficie d'un excellent potentiel de recyclage en logements.

**2 344 m<sup>2</sup>**

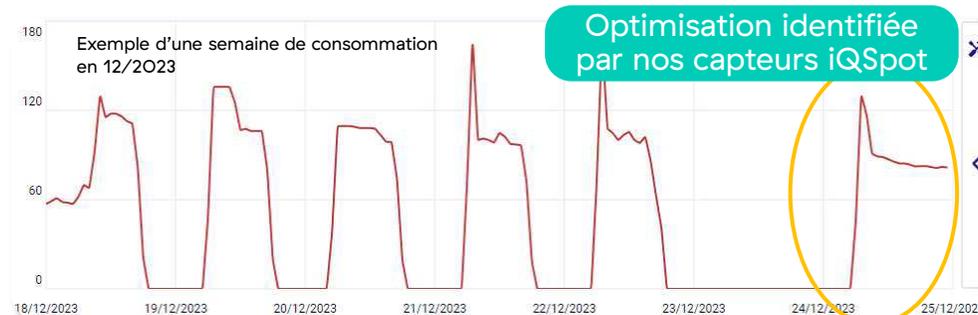
De bureaux  
acquis en 09/2022

**100 %**

loué à un locataire  
étatique

## Les actions ESG réalisées

La sensibilisation des locataires à une gestion plus optimisée du chauffage a porté ses fruits. Le mainteneur du site avait pour habitude de démarrer le chauffage dès 9h le dimanche matin, le laissant fonctionner jusqu'au lundi, afin de garantir un confort thermique optimal pour les occupants. Cependant, après analyse des courbes de consommation et présentation des économies d'énergie réalisables, il a été décidé de reprogrammer le chauffage.



Désormais, celui-ci démarre à 6h le lundi matin, permettant au bâtiment d'atteindre la température de confort dès 9h, tout en évitant une surconsommation inutile.

## Quel impact sur l'actif ?

Sur le trimestre d'hiver (janvier à mars), iQspot a identifié un gain de 15% sur la consommation annuelle de gaz, soit 2 500€ de charge en moins pour le locataire et 6tCO<sub>2</sub> évitées.

# Les actions ISR • au 30/09/2024



L'actualité du trimestre

## Près de 90% du portefeuille supervisé par les compteurs intelligents iQSpot

Après plusieurs mois de collecte et d'analyse de données, iQspot a pu mettre en place des actions concrètes avec les locataires, générant des économies significatives en termes de réduction d'impact carbone sur plusieurs de nos actifs. Sur les 11 immeubles ciblés en début d'année, nous avons réduit les émissions de CO2 de 14 tonnes. De plus, nous avons identifié un potentiel supplémentaire de 20 tonnes à économiser sur 13 autres immeubles du parc, avec des actions prévues pour le second semestre.

En parallèle, nous avons livré en septembre une gestion technique de bâtiment (GTB) pour 2 immeubles en France. Ces systèmes de pilotage permettent à iQspot et aux locataires d'agir encore plus efficacement en optimisant les consommations énergétiques, grâce à un contrôle à distance et centralisé de l'ensemble des équipements du bâtiment.

A terme (résultats prévisionnels)

**70 tCO2**  
De réduction annuelle estimée, soit 70 vols Paris-New-york !

**40 K€**  
De réduction des charges pour nos locataires

## Bilan du trimestre

Novaxia NEO vise à concilier investissement responsable et objectif de rentabilité :

Analyse du recyclage potentiel de chaque actif en amont de l'acquisition

Accompagnement des locataires pour réduire les consommations énergétiques



**38/100**  
Note ESG du portefeuille

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
E	Performance énergétique (kWhEF/m².an)	177	166	146 (OID**)
E	Performance environnementale (kgCO2e/m².an)	25	11	12 (OID**)
S	% d'actifs à moins de 500m des transports en commun	95%	98%	N/A*
S	% d'actifs avec des espaces de détente pour les occupants	98%	98%	N/A
G	% d'actifs dont les contrats d'exploitation intègrent des clauses spécifiques à l'ISR	90%	84%	N/A



## Nos objectifs

**100 %**  
Des actifs ont un objectif environnemental

**- 40 %**  
D'objectif de réduction énergétique des actifs d'ici 2030

Actif du patrimoine situé en périphérie de Lyon, France. ©Guillaume PERRET. Droits réservés.

\*Le label ne garantit pas la performance du fonds.

\*\*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.

# Conseil de Surveillance.

## Appel à candidature !

Lors de l'Assemblée Générale ordinaire statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2024 de votre SCPI, qui se tiendra au cours du premier semestre 2025, vous serez invité(e) à participer à l'élection de huit (8) membres du Conseil de surveillance. Les huit (8) membres dont le mandat arrive à échéance cette année ont été élus en cette qualité à l'occasion de l'Assemblée Générale du 19 juillet 2022 pour une durée de trois (3) ans expirant à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Nous vous rappelons que lors de l'Assemblée Générale, vous pourrez voter soit le jour J en présentiel, soit par correspondance, soit par procuration, à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation ou encore par voie électronique si vous avez donné en amont votre consentement à notre Service Associés. Toutefois, conformément à l'article 422-201 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, en ce qui concerne le vote relatif à la nomination des membres du Conseil de surveillance, les votes exprimés par procuration ne sont pas pris en compte.

## Quel est le rôle du membre du Conseil de Surveillance ?

Le Conseil de surveillance est composé de sept (7) membres au moins. Conformément à l'article 16 des statuts de la SCPI et de l'article 422-201 du Règlement Général de l'AMF, tout associé peut présenter sa candidature pour devenir membre du Conseil de Surveillance. Les membres sortants, rééligibles, ont également la possibilité de se représenter.

Le rôle des membres du Conseil de Surveillance est crucial dans la protection des intérêts des associés. En effet, ils garantissent que la SCPI est bien gérée conformément aux statuts et veillent à ce que les décisions prises par la société de gestion, notamment lors des Assemblées Générales, soient en adéquation avec les intérêts des associés. **La qualité de membre du Conseil de Surveillance implique d'être disponible pour participer aux réunions qui se déroulent plusieurs fois par an. Faire partie du Conseil de Surveillance, c'est l'assurance de participer, en votant, aux décisions stratégiques de votre SCPI !**

## Comment candidater ?

soit par courrier à l'adresse suivante : **Novaxia Investissement – Service Back Office – 45, rue Saint-Charles 75015 PARIS**

soit par courriel : **info-produits@novaxia-invest.fr**



## Quelles informations fournir ?

La lettre de candidature doit comporter les informations suivantes :

- nom, prénoms, date de naissance et profession (actuelle ou passée) ;
- adresse postale, adresse mail et numéro de téléphone ;
- copie de la carte d'identité ou du passeport en cours de validité pour les associés personnes physiques ;
- Kbis de moins de 3 mois pour les associés personnes morales et copie de la pièce d'identité (carte nationale d'identité ou passeport en cours de validité) du représentant légal ;
- nombre de parts détenues dans la SCPI NOVAXIA NEO ;
- nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI.

**Tous les détails sur notre site internet →**

# Les caractéristiques.



**187,00 €**  
Minimum de  
souscription  
/ Prix de retrait

**Mensuelle**  
Distribution des  
revenus potentiels

**1<sup>er</sup> jour du mois suivant\***  
Délai de jouissance des parts  
Jusqu'au 31/12/2024

**10 ans**  
Durée de placement  
recommandée

Coûts ponctuels maximum	Droits d'entrée	0%	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. Le produit ne comporte pas de droits d'entrée.
	Coûts de sortie	0%**	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement. Le produit ne comporte pas de frais de sortie.
	Commission de retrait	6% TTC du montant remboursé	L'incidence des coûts encourus lorsque vous cédez vos parts détenues depuis moins de 5 ans.
Coûts récurrents maximum	Coûts de transaction sur le portefeuille	3% HT soit 3,6% TTC du prix d'acquisition ou de cession	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Commission de gestion	15% HT soit 18% TTC des produits encaissés	L'incidence des coûts encourus que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements. Novaxia Investissement peut reverser tout ou partie de ces commissions de gestion, notamment à son réseau de distribution.***
Coûts prélevés sous certaines circonstances	Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux	6% TTC sur le montant des travaux de gros entretien et d'investissements	L'incidence des coûts encourus au titre du suivi et du pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier.
	Commission liée aux résultats	0%	L'incidence des commissions liées aux résultats. Le produit ne comporte pas de commission liée aux résultats
	Commission d'intéressement	0%	L'incidence des commissions d'intéressement. Le produit ne comporte pas de commission d'intéressement.

## Quelle stratégie d'investissement ?

Principalement sur des **actifs immobiliers de bureaux, d'hôtels et de résidences gérées (étudiants, senior, tourisme...)**, **minoritairement sur des immeubles d'activité et de commerce** et à titre accessoire sur des actifs immobiliers résidentiels. Ces actifs seront situés en **France et dans les pays de l'OCDE.**

\*A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025, la SCPI Novaxia NEO retrouvera son délai de jouissance initial, à savoir le 1<sup>er</sup> jour du 4<sup>ème</sup> mois suivant l'enregistrement de la souscription. \*\*Sous réserve de l'hypothèse d'application de la commission de retrait. En outre, il est précisé que la somme de 150€ HT est facturée pour couvrir les frais de dossier lors d'une transmission de parts par voie de succession, divorce ou donation ou cession de gré à gré. \*\*\*Le cas échéant, votre commercialisateur a l'obligation de vous informer du montant exact qu'il aura perçu de la part de Novaxia Investissement. Pour plus d'information sur les frais, veuillez-vous référer à la section « frais et commissions » de la note d'information de Novaxia NEO.

# Les caractéristiques.



## Conditions de souscription

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.

## 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, ou 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 1er janvier 2024 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.

- Valeur IFI résident au 31/12/2023 : 170,28 €
- Valeur IFI non-résident au 31/12/2023 : 104,90 €

## 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, disponible ici](#).

# Glossaire.



## Capitalisation

Valeur totale du marché des parts de la SCPI. Calculée en multipliant le nombre de parts par le dernier prix de souscription.

## Délai de jouissance

Période pendant laquelle tout nouvel investisseur ne perçoit pas de revenu, en attendant que les immeubles soient acquis.

## 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 Financier (TOF)

Division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

## Taux d'Occupation Physique (TOP)

Division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

## Taux de Distribution (TD)

Ce taux mesure la performance annuelle de Novaxia NEO. Il s'agit du rapport entre la distribution perçue et le prix de souscription de la SCPI au 1<sup>er</sup> janvier.

## Taux de Rendement Interne (TRI)

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.

## Valeur de réalisation

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

## Valeur de reconstitution

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

## Valeur IFI

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).

## WALB

Le Weight Average Lease Break, ou WALB, est une mesure de la durée moyenne des baux restant à courir.

## Investir en SCPI constitue un placement à long terme qui comporte des risques, notamment :

- Risque de perte en capital
- Risque lié à la gestion discrétionnaire
- Risques liés à l'endettement et à l'effet de levier
- Risques liés au marché immobilier
- Risque de liquidité
- Risque lié à la location et la concentration de locataires
- Risque de taux, risque de change
- Risque lié à l'approche ISR
- Risque de contrepartie

L'ensemble des risques est détaillé dans la [note d'Information](#) et le [DIC](#), disponibles sur notre [site internet](#).

## Risque SRI



Risque plus faible, rendement potentiel plus faible.

Risque plus élevé, rendement potentiel plus élevé.

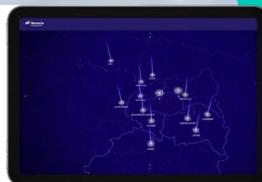
# Vos services.



Un espace client dédié 100 % numérique



Une carte interactive des actifs



Des fiches produit et les dernières actualités du fonds disponibles sur notre site internet



Distribution mensuelle des revenus potentiels

Investissement en pleine propriété, ou en nue-propriété

Souscription au comptant ou à crédit\*

Versements programmés en nue-propriété

Des questions en suspens ? Contactez-nous !

**Contact**

## 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-investissement.fr](http://www.novaxia-investissement.fr).

\* Un crédit vous engage et doit être remboursé, vous ne devez pas vous baser sur les seuls revenus issus de la détention de parts de SCPI pour honorer les échéances du prêt, compte tenu de leur caractère aléatoire. Vous supportez un risque de remboursement de la différence entre le fruit de la cession des parts de la SCPI et le capital de l'emprunt restant dû dans le cas d'une cession des parts à un prix décoté, et en cas de défaut de remboursement, vous pouvez être contraint à vendre vos parts de SCPI et supporter un risque de perte en capital.

