

Novaxia | NEO

BULLETIN D'INFORMATION TRIMESTRIEL

31/03/2025

Valable du 31 mars au 30 juin 2025



ARTICLE 9
Classification SFDR

L'édito.

Une amorce de reprise de l'immobilier tertiaire tempérée par le contexte macro-économique

Après deux années très chahutées pour l'immobilier tertiaire européen, dans un contexte macro-économique mouvant, attentisme et frilosité règnent sur le 1er trimestre 2025. L'émergence d'opportunités permet cependant d'envisager une reprise progressive des transactions. La dernière enquête de l'INREV¹ (Consensus Indicator), l'Association européenne des investisseurs dans les véhicules immobiliers non cotés, souligne une amélioration continue du sentiment des investisseurs depuis décembre 2023 — sur la dynamique actuelle et anticipée de l'investissement notamment — l'indicateur étant à son plus haut niveau depuis sa création en mai 2020. Toutefois, la confiance dans les conditions économiques s'est nettement contractée depuis septembre 2024, tendance qui se poursuit depuis le début de l'année 2025. En effet, si l'année 2024 s'est achevée avec des signaux positifs sur les principaux marchés européens, le début d'année 2025 est dominé par une forte incertitude liée au contexte commercial mondial. Cet environnement international chahuté freine la reprise du marché immobilier à court terme.

La valeur de reconstitution en ligne avec le prix de part

Dans ce contexte général et sur le marché des SCPI bousculé à la fois par la baisse des liquidités disponibles – les SCPI enregistrant un recul notable de la collecte en 2024 – et la décompression des taux toujours à l'œuvre, impactant la valorisation des actifs, la valeur de reconstitution de Novaxia NEO s'établit à 186,74 € au 31 décembre 2024, soit une très faible évolution de -0,84 %, signe de la résilience du portefeuille dans un marché chahuté et de la pertinence de sa stratégie d'investissement et de gestion.

NOUVEAU !

Basculez rapidement entre les onglets avec notre menu interactif !



Edito



A retenir



Patrimoine



Novaxia NEO à l'offensive pour saisir les opportunités d'investissement !

Dans ce contexte très volatil qui n'a pas encore acté une remontée franche des prix immobiliers, l'année 2025 devrait encore être une année d'opportunités pour l'acquisition d'actifs immobiliers en Europe : l'équipe investissement est mobilisée pour identifier les meilleures transactions au bénéfice de votre SCPI Novaxia NEO. Investir dans la SCPI Novaxia NEO aujourd'hui, c'est tirer profit de l'environnement actuel en saisissant les opportunités de marché. En particulier, le Portugal et l'Espagne à l'étude, dont les perspectives de croissance apparaissent comme les plus robustes de la zone euro et dont les marchés immobiliers bénéficient de fondamentaux solides, constituent des cibles d'investissement privilégiées. Ainsi, nous avons le plaisir de vous confirmer que Novaxia NEO est en exclusivité sur deux actifs en Espagne, un hôtel et un local mixte d'activité. Les audits sont en cours et nous espérons pouvoir vous confirmer très prochainement ces acquisitions !

Novaxia NEO à l'offensive pour sécuriser votre portefeuille

En matière de gestion locative, des négociations sont engagées afin de sécuriser un engagement pérenne des locataires les plus significatifs ; elles se traduisent par la signature de nouveaux baux sur des durées à la fois fermes et relativement longues. Dans le cadre de cette démarche de gestion proactive, les équipes d'asset management sont pleinement mobilisées et anticipent les négociations liées aux renouvellements des baux de nombreux mois avant l'ouverture des périodes de dénonciation.

Actif du patrimoine situé à La Haye, Pays-Bas.
©CBRE. Droits réservés.



En bref

7,03 %

Taux de Rendement Interne
sur 5 ans
(31/03/2020 — 31/03/2025)

5,25 % – 5,75 %

Fourchette prévisionnelle de
Taux de Distribution 2025
(non garantie)

2 actifs

sous exclusivité en Espagne

L'édito.

Ces démarches participent au développement de relations pérennes et de qualité avec les locataires dans l'objectif de fidélisation de ceux-ci et de stabilité du portefeuille. Nous espérons être en mesure de vous annoncer de bonnes nouvelles prochainement ! Du fait de cette stratégie locative volontariste sur le long-terme, nous tablons, par prudence, sur une fourchette de taux de distribution prévisionnel (non garanti) de 5,25 – 5,75 % pour 2025. Dans cette optique, il a été décidé de procéder au lissage des dividendes sur la base d'une trajectoire de distribution trimestrielle cible de 2€ par part (nets de fiscalité) avec un minimum versé de 0,60€ par mois (non garantis). Certains mois pourraient dépasser cet objectif trimestriel (non garanti) et comme déjà réalisé par le passé, un ajustement complémentaire pourra être envisagé en fin d'année.

Prenez une part active à la gestion de votre SCPI en participant à l'Assemblée Générale du 4 juin

La prochaine Assemblée Générale de votre SCPI aura lieu le 4 juin 2025 à 18h à Station 45, le siège du groupe Novaxia. Les équipes qui gèrent votre SCPI au quotidien auront plaisir à vous accueillir et à échanger avec vous. Seront soumises à votre approbation des résolutions importantes relatives à l'organisation quotidienne de la SCPI et notamment la mise en conformité des statuts de votre SCPI avec l'ordonnance de modernisation du régime des Fonds d'investissements alternatifs et la reconduction du mandat du commissaire aux comptes. Par ailleurs, suite au lancement de l'appel à candidatures pour le renouvellement des mandats des membres du Conseil de Surveillance en 2024, vous serez également invités à désigner vos représentants dans le cadre de cette AG. Pour rappel, les membres du Conseil de Surveillance jouent un rôle crucial en garantissant la bonne gestion de la SCPI

conformément aux statuts et en veillant à ce que les décisions prises par la société de gestion soient en adéquation avec les intérêts des associés. Participer au vote des résolutions et à la composition du Conseil de Surveillance, c'est contribuer activement aux décisions stratégiques de votre SCPI. Nous comptons sur vous !

Le Directoire

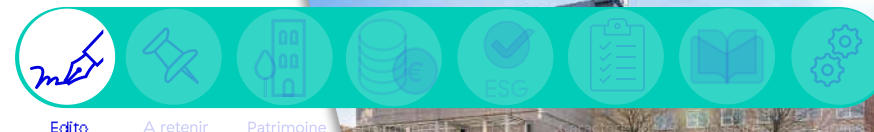
Déclarez les revenus de Novaxia NEO

La campagne de déclaration fiscale 2025 a débuté. Afin de vous accompagner dans vos démarches, votre imprimé fiscal unique est disponible sur votre espace épargnant. Pour toute question contactez notre service clients : back-office@novaxia-invest.fr

Assemblée générale de Novaxia NEO

Participez à la gestion de votre SCPI en assistant à l'Assemblée générale ! Rendez-vous le 4 juin 2025 à 18h à Station 45 ou en visioconférence pour voter les différentes résolutions et la composition du Conseil de Surveillance.

Si vous ne pouvez pas vous déplacer, nous vous invitons à voter via le bulletin de vote ou à faire une délégation de pouvoir.



Edito

A retenir

Patrimoine

Performance

ESG

Général

Information

Général



En bref

7,03 %

Taux de Rendement Interne
sur 5 ans
(31/03/2020 – 31/03/2025)

5,25 % – 5,75 %

Fourchette prévisionnelle de
Taux de Distribution 2025
(non garantie)

2 actifs

sous exclusivité en Espagne

À retenir ce trimestre.

Les performances de votre SCPI

7,03%*

Taux de Rendement
Interne sur 5 ans
(31/03/20 — 31/03/25)

7,43%*

Taux de Rendement
Interne depuis l'origine
(30/06/19 — 31/03/25)

5,25% – 5,75%

Fourchette prévisionnelle
de Taux de Distribution
2025 (non garantie)

La vie de votre SCPI

8 901

Associés
(+ 104 au T1 2025)

429,4 M€

Capitalisation

38

Actifs

0

Part en attente
de retrait

Les dernières actualités de votre SCPI



Novaxia remporte le Trophée d'Or Le Revenu

[En savoir plus](#)



Novaxia NEO sur le podium des meilleures SCPI 2025 Challenges et France SCPI !

[En savoir plus](#)



Participez à l'assemblée générale de Novaxia NEO le 4 juin à 18h !

[Je réserve la date](#)



Déclaration fiscale des revenus 2024 : on vous accompagne !

[En savoir plus](#)

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

*Taux de Rendement Interne calculé sans la commission de retrait applicable pour les détentions inférieures à 5 ans.
Les récompenses ne préjugent pas de la réussite des futurs projets et donc de la performance pour l'investisseur.
Le commissionnement des conseillers ne fait pas partie de critères de choix et n'impacte pas le résultat.



Edito A retenir Patrimoine Performances ESG Caractéristiques Risques Glossaire



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

Toutes nos actualités sur notre site internet

Le patrimoine. au 31/03/2025



En bref

38

Actifs

227 583 m²

Surface

128

Locataires

3,4 ans

WALB moyenne

34,5 %

Ratio d'endettement
Méthode ASPIM*

2,4 ans

Durée moyenne
d'endettement



93 %

Bureaux



3 %

Activités



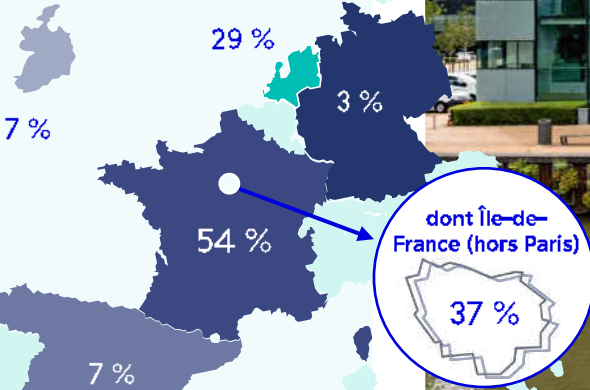
3 %

Hôtels



1 %

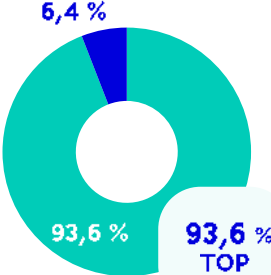
Enseignement



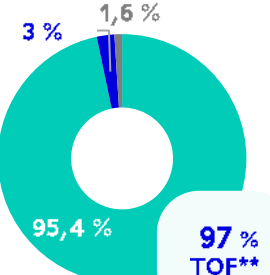
Actif du patrimoine situé à Hoofddorp, Pays-Bas. ©Van Gool Elburg. Droits réservés.



Taux d'Occupation méthode ASPIM



Taux d'Occupation
Physique (TOP)



Taux d'Occupation
Financier (TOF)**

- Surfaces louées
- Surfaces à relouer/vacantes
- Franchise de loyer

État locatif

Relocations significatives

Ville	Surface	Loyer
La Haye	88 m ²	3 404 €
Hilversum	333 m ²	72 363 €
La Haye	23 m ²	591 €

Libérations significatives

Ville	Surface	Loyer
Rotterdam	512 m ²	314 894 €
Ermont	412 m ²	74 488 €

116 % ***

Taux
d'encaissement
des loyers

11,9 M€

Loyers encaissés
ce trimestre

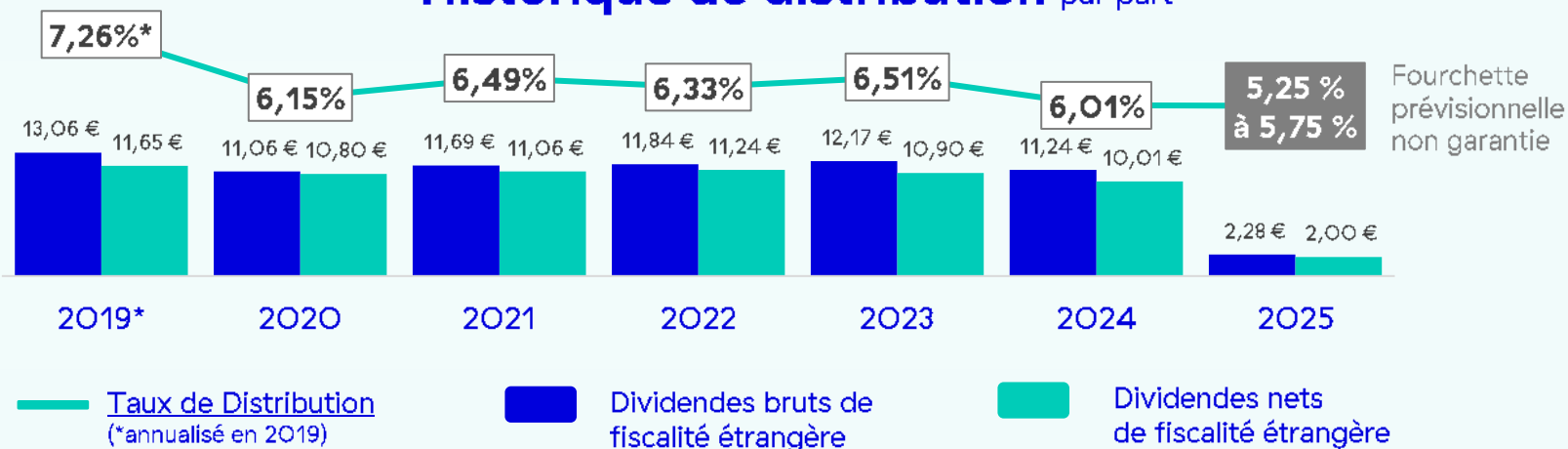
Les performances. au 31/03/2025



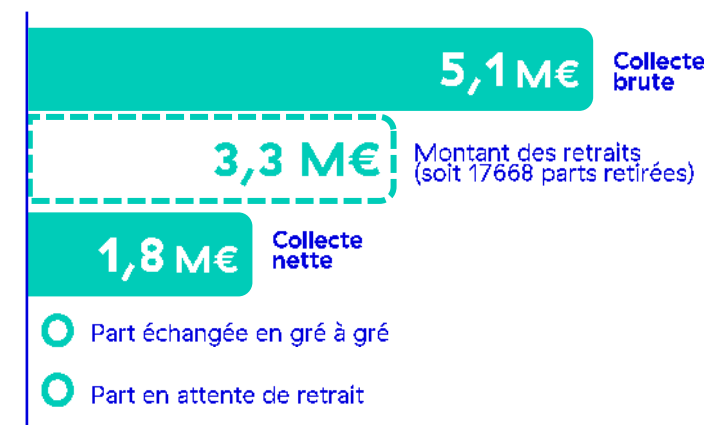
Valeurs de référence au 31/03/2025

159,69 €	Valeur de réalisation par part
186,74 €	Valeur de reconstitution par part
187,00 €	Prix d'une part

Historique de distribution par part



Volume de parts



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.

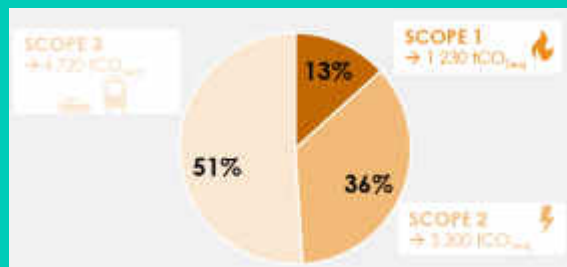
* Taux de Rendement Interne calculé sans la commission de retrait applicable pour les détentions inférieures à 5 ans.

Les actions ISR au 31/03/2025



L'actualité du trimestre

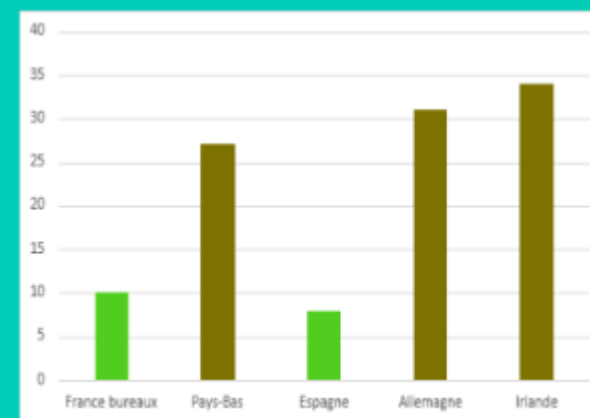
13% des immeubles de NEO sont dans le TOP 15% des bâtiments les plus performants du point de vue énergétique



Intensité carbone moyenne (kgCO₂/m².an)
des actifs de la SCPI Novaxia NEO en
fonction de leur localisation

Le bilan carbone de la SCPI NEO en 2024 offre une perspective nouvelle sur les immeubles qui composent notre portefeuille. Avec un bilan de 40 kgCO₂/m², plus de la moitié des émissions proviennent des déplacements quotidiens des usagers des bâtiments. Pour réduire cet impact, nous **privilégions les acquisitions à proximité des transports en commun ferrés, plus vertueux pour le climat**. En moyenne, nos actifs sont situés à 255 mètres du premier transport en commun, dont 44 % sont des transports ferrés. Une fois les immeubles acquis, nos leviers d'action pour limiter l'impact carbone des déplacements sont plus restreints. Nous favorisons la mobilité douce en installant des équipements tels que des locaux à vélos sécurisés ou des bornes de recharge pour véhicules électriques, offrant ainsi des alternatives à l'usage de la voiture thermique personnelle. En ce qui concerne les consommations énergétiques, il est intéressant de noter la distinction de l'intensité carbone de nos immeubles par pays :

- **France et Espagne** : L'enjeu carbone y est significativement faible. En France, l'électricité est principalement d'origine nucléaire, tandis qu'en Espagne, elle provient majoritairement d'énergies renouvelables (solaire et éolien).
- **Pays-Bas, Allemagne et Irlande** : La génération d'électricité repose sur la combustion de gaz naturel et de charbon, ce qui en fait une électricité très carbonée.



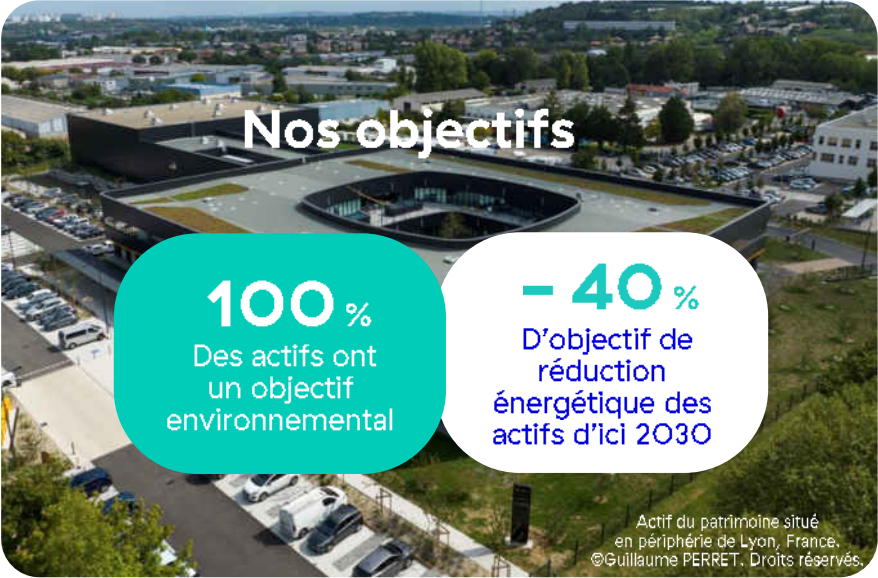
Pour limiter l'impact carbone de la SCPI NEO, nos efforts doivent se concentrer sur l'amélioration de la performance énergétique des immeubles situés aux Pays-Bas. Ces derniers représentent près de 50 % du poids carbone de NEO pour seulement 30 % de la surface totale. Sur le périmètre français le bon levier serait d'adresser les 5 immeubles ayant un système de chauffage au gaz pour les électrifier.

Les actions ISR. au 31/O3/2025

Bilan du trimestre

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


Domaine ESG	Critère	Moyenne	Référence France
E	Performance énergétique (kVhEF/m².an)	Portefeuille NEO : 163 dont bureaux en France : 147	Bureaux — Europe : 150* Bureaux — France : 122*
E	Performance environnementale (kgCO₂e/m².an)	Portefeuille NEO : 19,7 dont bureaux en France : 10	Bureaux —Europe : 30,4* Bureaux – France : 9,3*
S	% d'actifs à moins de 500m des transports en commun	94 %	N/A
S	% d'actifs avec des espaces de détente pour les occupants	98 %	N/A
G	% d'actifs dont les contrats d'exploitation intègrent des clauses spécifiques à l'ISR	92 %	N/A



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



Article 9
Classification SFDR

45/100
Note ESG
du portefeuille

Les caractéristiques.

187,00 €

Minimum de
souscription
/ Prix de retrait

Mensuelle

Distribution des
revenus potentiels

1^{er} jour du 4^{ème} mois

Délai de jouissance
des parts

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.

*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.



Edito

Caractéristiques
1/2

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.

Les caractéristiques.



Edito

Caractéristiques
2/2

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 31/12/2024 : 187,48 €
- Valeur IFI non-résident au 31/12/2024 : 109,39 €

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 brute de fiscalité étrangère perçue et le prix de souscription de la SCPI au 1^{er} 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

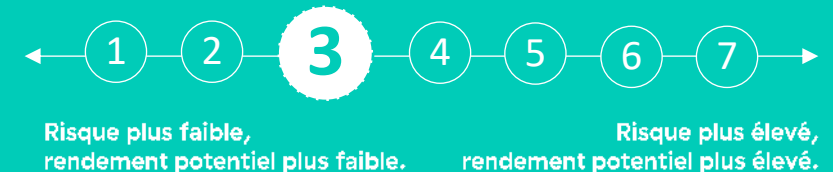
Le Weight Average Lease Break, ou WALB, est une mesure de la durée moyenne des baux restant à courir.

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



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 ?
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

* 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 inférieur au coût de l'emprunt, 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.