

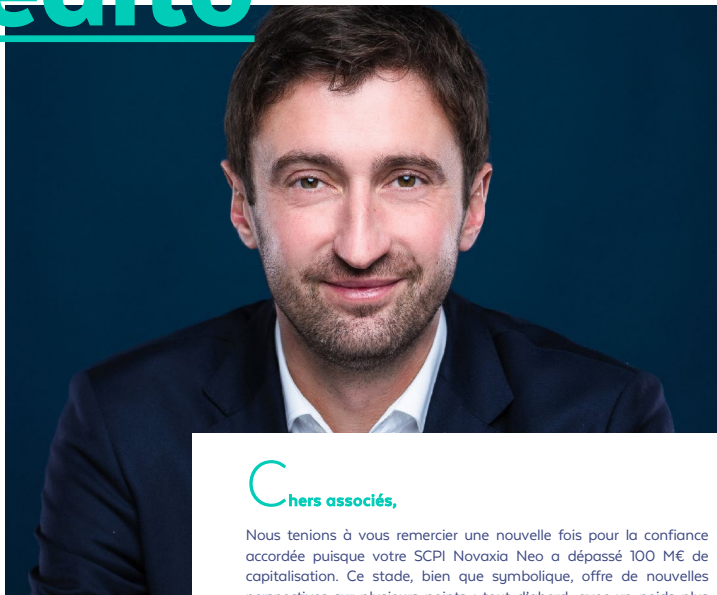
# BULLETIN D'INFORMATION #8

3<sup>ème</sup>  
TRIMESTRE 2021

Valide du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2021

**Novaxia** | **NEC**

# L'édito



**Mathieu Descout**  
Président  
Novaxia Investissement

## C

hers associés,

Nous tenions à vous remercier une nouvelle fois pour la confiance accordée puisque votre SCPI Novaxia Neo a dépassé 100 M€ de capitalisation. Ce stade, bien que symbolique, offre de nouvelles perspectives sur plusieurs points : tout d'abord, avec un poids plus important, cela pourrait faciliter le référencement de Novaxia Neo auprès des institutionnels. Ce seuil permet également de renforcer la qualité de la signature de la SCPI auprès des vendeurs d'actifs et apporteurs d'affaires, notamment à l'étranger. Enfin, et compte tenu d'une diversification tant sur les actifs que sur les locataires, la SCPI pourrait développer le nombre de partenaires bancaires et ainsi, obtenir des financements « corporate » permettant une plus grande agilité à l'investissement et des financements pour les particuliers.

Sur ce troisième trimestre 2021, Novaxia Neo s'est portée acquéreur le 30 septembre dernier d'un immeuble de bureaux d'une surface de 5 811 m<sup>2</sup> à Versailles. L'immeuble est actuellement occupé par 5 locataires issus majoritairement du domaine public et parapublic. La durée moyenne résiduelle des baux s'élève à 4,39 ans, ce qui permet d'avoir une visibilité des revenus avant une potentielle transformation en logements. Cet actif s'insère en effet dans un ensemble résidentiel et bénéficie d'une excellente accessibilité avec la proximité des autoroutes A13 et A86 et des transports en commun, avec le RER C et les lignes SNCF du Transilien N et U. Cette potentielle transformation offre une résilience à cet actif qui, acquis sur la base d'un taux de rendement de 6,08 %, sera relatif pour la performance de votre SCPI.

Le portefeuille de Novaxia Neo est désormais composé de 10 immeubles pour une valeur totale de près de 95 M€. L'exposition au 30 septembre se retrouve donc majoritairement française et devrait diminuer pour tendre vers 60 % avec l'acquisition de 3 immeubles de bureaux en Europe d'ici la fin de l'année : 2 immeubles en banlieue d'Amsterdam, et un à Barcelone. Ces opérations viennent confirmer notre ambition à l'étranger avec l'ouverture d'un troisième pays (Pays-Bas) et le renforcement de notre position en Espagne avec un second dossier dans une ville de premier plan.

Compte tenu d'une bonne visibilité et d'un report à nouveau conséquent (supérieur à un trimestre de distribution), nous maintenons notre objectif de taux de distribution sur valeur de marché de 6,01 % sur l'année 2021.

Enfin, nous sommes heureux de vous annoncer que votre SCPI Novaxia Neo a reçu le trophée « TOP D'OR SCPI Diversifiée » dans la catégorie « Prix de la rédaction » décerné par ToutSurMesFinances.com, venant récompenser la performance du véhicule et la stratégie d'investissement basée sur le recyclage urbain.



Décryptage du bulletin trimestriel du  
3<sup>ème</sup> trimestre 2021 et dernières  
actualités de Novaxia Neo :

VOIR LA VIDÉO DU BT

# L'es- sen- tiel



## 6,01 %

Taux de distribution sur la  
valeur de marché (TDVM)  
Prévisionnel 2021



## 1 870

Associés uniques



## 108,11 M€

De capitalisation



## 98,45 %

Taux d'occupation  
financier



## 10

Actifs immobiliers

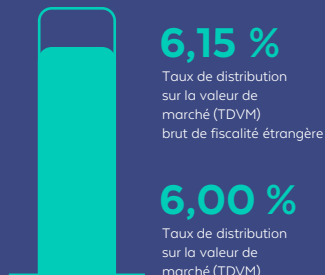
La période analysée pour ce bulletin d'information est du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2021.

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).

# Plus vite que son nombre

Taux de distribution  
sur la valeur de marché 2020



« Plus vite que son nombre », ou dit autrement : les chiffres en bref. »

## C'est quoi le « TDVM » ?

Le TDVM ou « taux de distribution sur valeur de marché » mesure la performance de Novaxia Neo. Il s'agit du rapport entre le dividende que vous percevrez et le prix de souscription. Notre TDVM est affiché net de fiscalité étrangère, l'impôt étant directement prélevé dans les pays étrangers où se situent nos immeubles.

## Revenus par part \*

	Montant du dividende net de fiscalité étrangère	Montant du dividende brut de fiscalité étrangère	Date de Versement
2019	11,65	13,06	31/01/2020
2020	10,80	11,06	31/01/2021
1 <sup>er</sup> trimestre 2021	2,70	2,94	31/04/2021
2 <sup>ème</sup> trimestre 2021	2,74	2,86	30/07/2021
3 <sup>ème</sup> trimestre 2021	2,81	2,93	29/10/2021
4 <sup>ème</sup> trimestre 2021	-	-	-

## OBJECTIF DE DISTRIBUTION 2021

**11,06€**  
par part en pleine  
jouissance

SOIT

**6,01%**  
taux de distribution  
Sur la valeur marché

L'investissement dans Novaxia Neo constitue un placement à long terme qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidités et liés aux marchés de l'immobilier français et étrangers (retrouvez le détail des facteurs de risques dans la Note d'Information). Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## 4 MOIS MAXIMUM

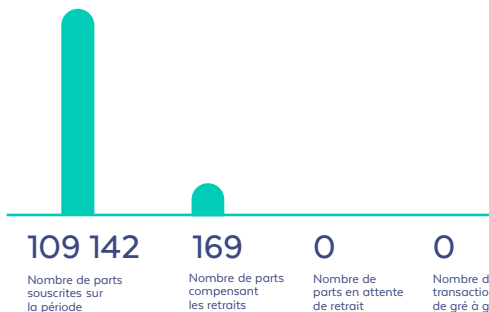
Délai de jouissance des parts 1<sup>er</sup> jour du 4<sup>ème</sup> mois suivant celui de la souscription

## Et le « délai de jouissance » ?

Investir en immobilier prend du temps. Le « délai de jouissance » est la période pendant laquelle tout nouvel investisseur ne perçoit pas de revenus, en attendant que les immeubles soient acquis.

\*part en pleine jouissance

# Behind the scenes



## Valeurs de référence au 31/12/2020

**173,40 €**

### VALEUR DE RÉALISATION (par part)

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.

**193,83 €**

### VALEUR DE RECONSTITUTION (par part)

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

**160,92 €**

### VALEUR IFI (par part)

Valeur IFI : c'est la valeur à déclarer dans le cadre de l'imposition à l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI). Il s'agit du prix de retrait auquel est appliqué un coefficient (représentant la part de l'immobilier dans la valeur de réalisation de la SCPI).

## La transparence Novaxia Neo

Pas de surprise avec Novaxia Neo, avec 0 % de commission de souscription, la valeur de retrait est égale au prix de souscription\*.

**187 €**

### PRIX DE LA SOUSCRIPTION/ VALEUR DE RETRAIT

\*Sous réserve de détenir la part pendant 5 ans. Avant 5 ans, la commission de retrait s'élève à 6 % TTC (5 % HT).

**20 377 951 €**

### CAPITAUX COLLECTÉS NETS CE TRIMESTRE



## Côté associés au 30/09/2021



**108.11 M€**  
DE CAPITALISATION



**578 153**  
PARTS



**1 870**  
ASSOCIÉS UNIQUES

## Endettement au 30/09/2021

**33,47%**

### RATIO D'ENDETTEMENT

**1,58%**

### TAUX D'INTÉRÊT MOYEN

**4,43 ans**

### DURÉE MOYENNE D'ENDETTEMENT

L'investissement dans Novaxia Neo constitue un placement à long terme qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidités et liés aux marchés de l'immobilier français et étrangers (retrouver le détail des facteurs de risques dans la Note d'Information). Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Behind the scenes = dans les coulisses de Novaxia Neo.

# Parlons peu, parlons biens

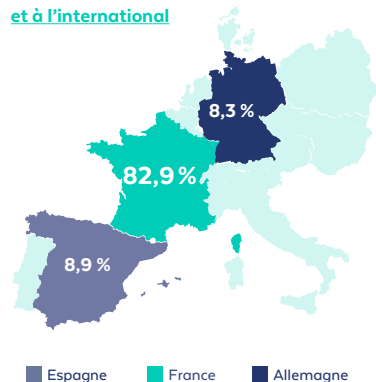
10

ACTIFS  
IMMOBILIERS41 038,52 m<sup>2</sup>DE SURFACE  
TOTALE

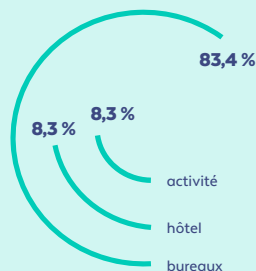
21,10 M€

D'ACQUISITIONS  
CE TRIMESTRE

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



## Répartition par secteur d'activité (en %)



## Situation locative

22

LOCATAIRES

1 199 758,95 €

DE LOYERS ENCAISSÉS  
CE TRIMESTRE

6,81 ans

DURÉE MOYENNE DES  
BAUX RESTANT À COURIR

96,87 %

TAUX D'ENCAISSEMENT  
DES LOYERS (TEL)

## C'est « TOP » ou « TOF » ?

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

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

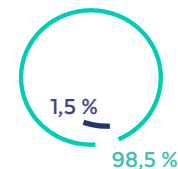
Le **TOF**, le Taux d'Occupation Financier, donne une indication de la performance locative financière.

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

## 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)



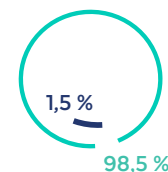
en détails :

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

## Taux d'Occupation Financier (TOF)

en détails :

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



\*ou surfaces vacantes

# Va-et-vient



Type	Mode de détention	Localisation	Surface relouée ou à relouer	Loyer
Pas de relocation et renouvellement significatif ce trimestre				
Pas de libération significative ce trimestre				
Principales surfaces à relouer				
Bureaux	direct	5, rue d'Autriche – 44000 Nantes	625,36 m <sup>2</sup>	96 930,80 €

# Biens venus

ce trimestre

## Dans la stratégie de Novaxia Neo

- EMBLACEMENT MIXTE
- MÉTROPOLISATION SOUTENUE

## Pourquoi c'est Novaxia Neo ?

Idéalement situé à Versailles, l'immeuble profite d'un quartier mixte offrant de nombreuses commodités. Bien qu'offrant des surfaces de bureau, l'actif s'insère dans un ensemble important résidentiel composé de plus de 1 000 lots.

L'immeuble bénéficie d'une excellente accessibilité via les autoroutes A13 et A86 et les transports en commun (RER C, Transilien – lignes N et U), permettant de rejoindre aisément Paris.



Ces données sont exprimées au moment de l'acquisition. Les investissements réalisés par Novaxia Neo ne préjugent pas des performances futures.

## Évaluation ESG pré-audit par notre prestataire technique



Plus d'information  
sur l'impact  
extra-financier  
en page 10.

Localisation	Versailles, France
Date d'acquisition	30/09/2021
Position	Situé au sein de l'Esplanade Versailles Grand Siècle, l'immeuble bénéficie d'une localisation efficace à Versailles avec de nombreuses commodités et commerces à proximité immédiate.
Acquisition	L'immeuble développe une superficie de 5 811 m <sup>2</sup> et offre de belles prestations, avec des plateaux lumineux pour ses locataires, sans vis-à-vis et des vues dégagées.
Taux d'occupation financier	100 %
Durée moyenne des baux restant à courir	4,39 ans
Prix à l'acquisition	21 095 300 €
Rendement à l'acquisition	6,08 %
Locataire	L'immeuble est occupé par 5 locataires, majoritairement issus du domaine public et parapublic (Ministère de l'Intérieur, Cour administrative d'appel, Établissement Public Foncier, ETD et Fondation Assistance aux Animaux).



# Biens à vous

Nom du bien	Adresse	Date d'acquisition	Superficie (m²)	Typologie	Taux d'occupation physique	Taux d'occupation financier	Durée moyenne des baux restant à courir (années)	Poids dans le fonds
Select Hotel	Bürgermeister - Smidt-Straße 24-30, 28195 Bremen	16/09/2019	2 756	Hôtellerie	100 %	100 %	16,27	8,27 %
Europa Nantes	10, Rue de Chypre, 44000 Nantes	13/11/2019	1 206	Bureau	100 %	100 %	4,75	3,27 %
Europa Nantes	3, Rue d'Autriche, 44000 Nantes	13/11/2019	1 250	Bureau	100 %	100 %	2,21	3,39 %
Europa Nantes	5, Rue d'Autriche, 44000 Nantes	13/11/2019	939,52	Bureau	33,44 %	34,45 %	3,50	2,55 %
DC Nanterre	21, Rue du port, 92000 Nanterre	12/02/2020	3 256	Activité	100 %	100 %	2,92	8,35 %
Lyra	109, Rue de l'innovation, 31670 Labège	10/07/2020	2 207	Bureau	100 %	100 %	4,78	5,70 %
Rufino Gonzalez	Rufino González 21, Madrid	18/12/2020	3 572	Bureau	100 %	100 %	6,22	8,87 %
Alter Ego	5, Rue des Tiredous, 64000 Pau	19/05/2021	2 104	Bureau	100 %	100 %	1,05	3,80 %
Le Delta	14, Avenue des Béguines 95800 Cergy	30/06/2021	17 937	Bureau	100 %	100 %	9,50	34,86 %
Versailles View	3-5, rue de l'École des Postes 78000 Versailles	30/09/2021	5 811	Bureau	100 %	100 %	4,39	20,92 %

Total	41 038,52 m²	98,44 %	98,45 %	6,81	100 %
-------	--------------	---------	---------	------	-------

Données exprimées au 30 septembre 2021.

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



Découvrir le patrimoine immobilier :

VOIR LES FICHES ACTIFS

# Viser investissement responsable et rentabilité

Point d'étape de la stratégie d'investissement responsable de Novaxia Neo au 3<sup>ème</sup> trimestre 2021, avec une vue d'ensemble de l'évaluation ESG du portefeuille d'actifs.

## Que s'est-il passé ce trimestre ?

Sinteo, en charge des évaluations ESG des actifs de la SCPI, s'est rendu sur les actifs de Cergy et Pau. Ces audits permettront de définir un plan d'action (en cours de rédaction) en vue d'améliorer l'évaluation ESG de ces deux sites.

L'audit des actifs de Madrid, et Versailles sont prévus pour le premier trimestre 2022.

## Pour en savoir plus sur l'évaluation ESG 2020 de Novaxia Neo :

[LIRE LE REPORTING ESG 2020](#)

## Évaluation ESG moyenne pondérée du portefeuille



**+7**  
VS ÉVALUATION  
INITIALE

## Évaluation ESG « post-acquisition » vs « pré-acquisition » ?

Les évaluations ESG « pré-acquisition » sont réalisées par notre prestataire externe lors de la phase d'acquisition. Cette évaluation est réalisée sans visite de site, elle n'est donc pas intégrée à la note moyenne du portefeuille.

Après l'acquisition, notre prestataire se rend sur site pour approfondir et compléter son évaluation ESG.

Actifs	Classe d'actifs	Origine de l'évaluation	Type d'évaluation	Évaluation ESG (/100)	Objectif ESG à 3 ans (/100)
Brême, Allemagne	Hôtel	Sinteo	Post-acquisition avec visite sur site	62	66
Nantes, France (3 lots)	Bureau	Sinteo	Post-acquisition avec visite sur site	64	51
Nanterre, France	Activité	Sinteo	Post-acquisition avec visite sur site	40	51
Labège, France	Bureau	Sinteo	Post-acquisition avec visite sur site	60	51
- Madrid, Espagne - Cergy, France - Pau, France - Versailles, France	Bureau	Sinteo	Pré-acquisition sans visite sur site	41 55 45 37	51 51 51 51

## Indicateurs d'impact

Moyenne pondérée des actifs ayant reçu une évaluation ESG avec visite sur site

Domaine ESG	Critère	Moyenne	Référence Secteur
Environnement	Performance énergétique (kWhEF/m².an)	164	179 (OID)
Environnement	Performance environnementale (kgCO2e/m².an)	14	16 (OID)
Social	% d'actifs à moins de 500m des transports en commun	100 %	29 % (GRESB)
Social	% d'actifs avec des espaces de détente pour les occupants	100 %	71 % (GRESB)
Gouvernance	% d'actifs dont les contrats d'exploitation intègrent des clauses spécifiques à l'ISR	50 %	100 % (GRESB)

OID = Observatoire de l'Immobilier Durable, espace d'échange indépendant du secteur immobilier sur le développement durable.

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

# Analyse risques

## Climat

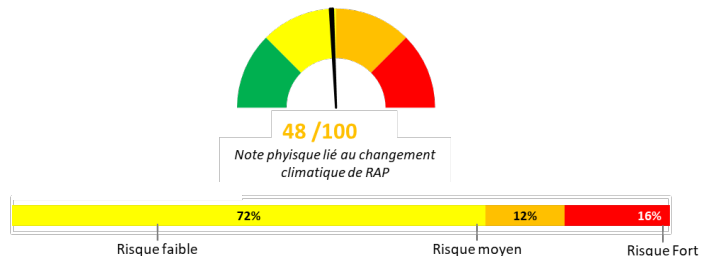
### Un portefeuille résilient ?

Une analyse climat sur l'ensemble des actifs français et étrangers a été réalisée par Sinto pour mesurer le risque d'exposition au changement climatique du portefeuille de Novaxia Neo.

Pour chacun des risques une note est attribuée à chaque actif et est agglomérée au niveau du portefeuille en fonction de sa valeur vénale. Plus la note est basse plus le risque est faible.

Les résultats de cette analyse montre que le fonds est peu exposé aux risques physiques liés au changement climatique (note globale inférieure à 50/100)

- Le fonds est exposé davantage aux deux risques suivants : hausse de la température et canicule
- Le fonds n'est exposé significativement à aucun des risques physiques (tous les risques ont une note <50/100)



### Évaluation Risques physiques liés au changement climatique ?

Les risques climatiques chroniques et ponctuels de l'actif sont évalués selon une méthodologie de Sinto qui mesure le risque en fonction de l'exposition et de la sensibilité de l'actif aux risques.

Exposition



Sensibilité








Risque physique

Exposition = localisation du site (historique des aléas climatiques et projections futures)

Sensibilité = Caractéristiques techniques et fonctionnelles du site

### Score de risque physique détaillé du fonds

Aléas climatique	Score moyen (pondéré à la valeur vénale)	Répartition par note (pondérée à la valeur vénale)
 Hausse du niveau de la mer	0 / 100	100%
 Pluies abondantes	31 / 100	16% 84%
 Augmentation de la température moyenne	38 / 100	88% 12%
 Vagues de chaleur	38 / 100	88% 12%
 Tempêtes de vent	18 / 100	84% 16%

# Le monde de Novaxia Neo

**10 ANS**

DURÉE MINIMUM DE  
PLACEMENT RECOMMANDÉE

**187 €**

MINIMUM DE SOUSCRIPTION/  
PRIX DE SOUSCRIPTION



## STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

Actifs immobiliers situés dans  
les pays de l'OCDE (Europe et  
Amérique du Nord).



## FORME JURIDIQUE

Société Civile de Placement  
Immobilier à capital variable.

## Principaux frais

**18 % TTC**

### COMMISSION DE GESTION ANNUELLE

15 % HT\* des produits locatifs hors  
taxes encaissés directement ou  
indirectement et des autres  
produits encaissés par la SCPI.

**3,6 % TTC**

### COMMISSION D'ACQUISITION OU DE CESSIION DES ACTIFS IMMOBILIERS

3 % HT\* du prix d'acquisition ou de  
cession net vendeur des actifs  
immobiliers détenus directement  
ou indirectement.

**6 % TTC**

### COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX

5 % HT\* calculée sur l'ensemble  
des travaux de gros entretiens et  
d'investissements réalisés.

## Frais supportés par le souscripteur

**0 %**

### COMMISSION DE SOUSCRIPTION

**180 € TTC**

### COMMISSION DE CESSIION DE PARTS

150 € HT en cas de cession de parts de  
gré à gré, de décès ou de cession à titre  
gratuit (somme forfaitaire par type  
d'opération).

**6 % TTC**

### COMMISSION DE RETRAIT PENDANT 5 ANS

5 % HT du montant remboursé sera  
prélevé pour les parts détenues depuis  
moins de 5 ans, sauf exceptions listées  
dans la Note d'information. La durée  
moyenne de placement recommandée  
est de 10 ans.

## Revenus potentiels

**4 MOIS MAXIMUM**

### DÉLAI DE JOUISSANCE DES PARTS

1<sup>er</sup> jour du quatrième mois suivant  
celui de la souscription.



### DISTRIBUTION POTENTIELLE DES REVENUS

Trimestrielle.



### FISCALITÉ APPLICABLE

Régime des revenus fonciers et des  
plus-values immobilières, revenus  
de capitaux immobiliers.

\*TVA partiellement récupérée sur les loyers encaissés.

Données et informations issues de la plaquette commerciale de Novaxia Neo consultable sur  
notre site internet : [www.wesayuneo.fr](http://www.wesayuneo.fr). Pour plus de détails sur les commissions de gestion appliquées,  
consultez la Note d'information de Novaxia Neo également disponible en ligne.

# De l'info comme il en faut



## Conditions de souscription

- **Minimum de souscription** : 1 part, soit un minimum de 187 € prime d'émission incluse.
- **Modalités de règlement** : le règlement s'effectue au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription. Toute souscription ne sera enregistrée par la Société de Gestion qu'après réception des fonds et d'un dossier complet de souscription incluant le bulletin de souscription dûment signé.
- **Délai de jouissance des parts souscrites** : 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 1er janvier 2020 par application du taux de TVA en vigueur à cette date), quel que soit le nombre de parts cédées. Ces frais sont à la charge de l'acquéreur, du donataire ou de l'ayant-droit. Cette rémunération est destinée à couvrir les frais de dossier. Des droits d'enregistrements 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'utilisateur.



## 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 84 25 28 18.

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



**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 84 25 28 08
- ✉ par email : [back-office@novaxia-invest.fr](mailto:back-office@novaxia-invest.fr)

**JE ME RENSEIGNE**

## 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 valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI.

## Risque de liquidité

Le risque de liquidité correspond à la difficulté que pourrait avoir un épargnant à réaliser ses parts. Il est rappelé que la SCPI ne garantit pas la revente des parts. La revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande dans le cadre de la variabilité du capital. D'une façon générale, il est rappelé que l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur une durée longue. La durée de placement recommandée est fixée à au moins 10 ans.

## Risque lié à l'évolution des sociétés non cotées

Les investissements de la SCPI peuvent être réalisés en partie en titres de participations de sociétés non cotées. En cas de baisse de la valeur de ces participations, la valeur de réalisation de la SCPI peut baisser.

## Risque de change

Le risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la SCPI, soit l'Euro. La fluctuation des monnaies par rapport à l'Euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur de ces actifs. Le risque de change n'est pas systématiquement couvert par 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, ou 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 impliqueraient 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.

**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.