

# BULLETIN D'INFORMATION #13

4<sup>e</sup> TRIMESTRE 2022

Valide du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2023



VICTOIRE D'OR : Novaxia Investissement pour la SCPI Neo

L'ensemble de l'équipe de **Novaxia Investissement** se joint à nous pour vous adresser nos **meilleurs vœux pour cette année 2023** après une **très belle année 2022** pour votre SCPI **Novaxia Neo**.

Dans le contexte de marché actuel, votre SCPI confirme ses très bonnes performances en affichant un **taux de distribution de 6,33%\*** sur l'année, avec des indicateurs immobiliers très positifs, notamment un **taux d'occupation financier proche de 100%** et une **durée ferme de baux autour de 5 ans**.

Nous restons attentifs aux conséquences des événements actuels, notamment en matière d'évolution des taux et avons d'ores et déjà appliqué des **hypothèses prudentes** lors de l'analyse des opportunités d'investissement, afin d'assurer la robustesse des **hypothèses de distribution**.

Suite aux deux dernières acquisitions de l'année (un portefeuille de **6 immeubles aux Pays-Bas** ainsi qu'un autre immeuble en **Irlande** pour près de **150 M€**), **Novaxia Neo** a ainsi vu son portefeuille tripler sur l'année pour atteindre désormais **31 immeubles**, avec une légère prédominance d'actifs situés à **l'étranger** (exclusivement en **Europe**).

Ces derniers actifs s'inscrivent dans la stratégie à la fois **innovante** et **résiliente** de **réversibilité** de votre SCPI, puisqu'ils disposent d'un potentiel de **recyclage avéré**, en résidentiel ou autre typologie d'actif, si cette dernière ne se trouve plus en adéquation avec les besoins locaux.

Dès l'acquisition, notre analyse est menée sous ce prisme : sélectionner des actifs permettant d'assurer un **rendement régulier** et **attractif** sur la durée de détention tout en offrant un **potentiel de réversibilité** en fin de bail du locataire en place. Ceci permet de transformer le risque locatif en opportunité de prise de valeur potentielle.

Pour renforcer le lien avec nos **locataires** et continuer à les impliquer dans cette **démarche vertueuse**, la solution **iQspot** est en cours de déploiement sur l'ensemble du portefeuille, offrant ainsi à tous les occupants un **accompagnement** dans le **suivi de leurs consommations**. Cette stratégie **volontariste** en matière d'**Investissement Socialement Responsable** permet également à **Novaxia Neo** d'agir en conformité avec le « **Décret Tertiaire** », qui vise une réduction des consommations énergétiques des immeubles tertiaires de **60 % à horizon 2050**.

Par ailleurs, nous aurons le plaisir de vous présenter dans ce bulletin (en page 12) deux **actualités de votre SCPI** :

- la **mensualisation des revenus**, mise en place en octobre dernier,
- la **campagne fiscale 2023** et l'envoi des éléments nécessaires à la déclaration.

Enfin, grande fierté de cette année, **Novaxia Neo** a obtenu le **Top d'OR SCPI 2022** dans la catégorie **Meilleur Espoir - Bureaux** (Toutsurmesfinances.com)\*\* et a été récompensée aux **Victoires des SCPI 2022** dans la catégorie SCPI prometteuses (Le Particulier)\*\* , et ce grâce à vous !

Nous aurons plaisir à vous retrouver pour le prochain bulletin trimestriel d'information.

Mathieu Descout & Mathilde Krieger  
Président et Directrice Générale  
Novaxia Investissement

\*La distribution est annoncée brute de fiscalité étrangère et nette de frais de gestion, sur la base du prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2022, sous réserve de validation définitive des comptes annuels par le Commissaire aux Comptes. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

\*\*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.

# L'es- sen- tiel



**6,33 %**

Taux de distribution\* 2022  
avant fiscalité étrangère



**358 M€**

De capitalisation



**31**

Actifs immobiliers



**4 979**

Associés uniques



**97,46 %**

Taux d'occupation financier

La période analysée pour ce bulletin d'information est du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2022.

\*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.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

L'investissement dans Novaxia Neo constitue un placement à long terme qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidités et liés aux marchés de l'immobilier français et étrangers (retrouvez le détail des facteurs de risques dans la Note d'Information disponible sur [www.novaxia-invest.fr](http://www.novaxia-invest.fr).)

# « Plus vite que son nombre »

## Distribution et performances

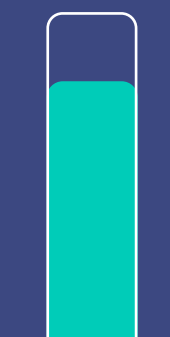
### Taux de distribution 2022

#### C'est quoi le taux de distribution ?

Ce taux mesure la performance annuelle de Novaxia Neo. Il s'agit du rapport entre le dividende que vous percevrez et le prix de souscription :

Dividende brut de fiscalité étrangère et net de frais de gestion versé au titre de l'année n

Prix de référence au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n



**6,33 %**

Taux de distribution 2022

**6,01 %**

Taux de distribution net de fiscalité étrangère 2022

### Taux de rendement interne



**6,93 %**

Taux de Rendement Interne (TRI) - 30.06.19 - 31.12.22

#### 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.

### 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	Trimestriel	6,33 %

\*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.

**4 MOIS MAXIMUM**

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

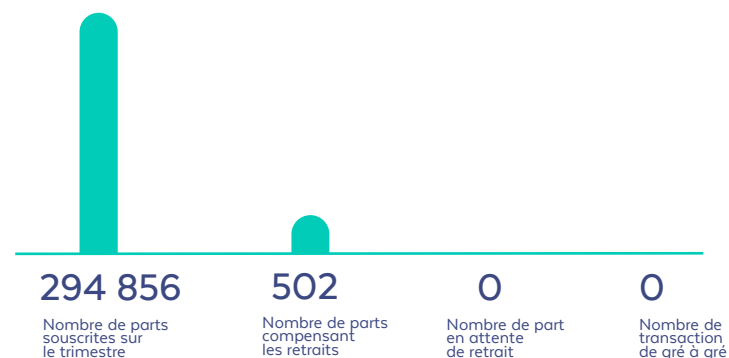
#### Et le « délai de jouissance » ?

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.

# « Behind the scenes »

## Les chiffres clés

Côté parts  
au 31/12/2022



## La transparence Novaxia Neo

PRIX DE LA SOUSCRIPTION/  
VALEUR DE RETRAIT

**187 €**

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

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

**55 M€**

CAPITAUX COLLECTÉS NETS  
CE TRIMESTRE



Côté associés  
au 31/12/2022



**358 M€**

DE CAPITALISATION



**1 913 218**

PARTS



**4 979**

ASSOCIÉS UNIQUES

Endettement  
au 31/12/2022

**38,7 %**

RATIO D'ENDETTEMENT  
Trésorerie exclue

**4,5 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 »

Evolution du patrimoine

au 31/12/2022

31

ACTIFS  
IMMOBILIERS

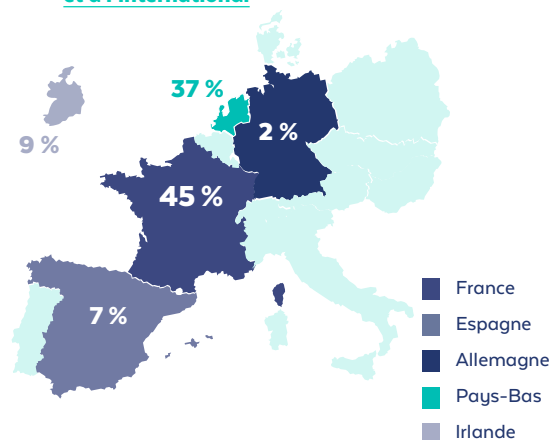
243 000 m<sup>2</sup>

DE SURFACE  
TOTALE

148 M€

D'ACQUISITIONS  
CE 4<sup>e</sup> TRIMESTRE

Présence de Novaxia Neo en France  
et à l'international



Répartition par secteur  
d'activité



Bureau  
96 %



Hôtel  
2 %



Activité  
2 %

Situation locative

126

LOCATAIRES

6 329 671 €

DE LOYERS ENCAISSÉS  
CE 4<sup>e</sup> TRIMESTRE

4,8 ans

DURÉE MOYENNE DES  
BAUX RESTANT À COURIR

99,5 %

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.

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

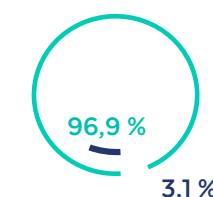
Le **TOF**, le Taux d'Occupation Financier, donne une indication de la performance locative financière.

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

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 :

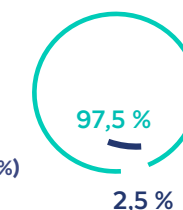
- Surfaces louées
- Surfaces à relouer\*
- Franchise de loyer (0 %)

3,1 %

Taux d'Occupation  
Financier (TOF)

en détails :

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



2,5 %

\*ou surfaces vacantes

# « Va-et-vient »

Mouvements locatifs



Type	Mode de détention	Localisation	Surface à relouer	Loyer annuel potentiel
Pas de relocation et renouvellement significatif ce trimestre				
Pas de libération significative ce trimestre				
Principales surfaces à relouer				
Barcelone City Park (Paris D)	direct	Ctra de l'Hopitalet 147-149 Cornella de Llobregat, 08940 Barcelone Espagne	508 m²	60 960 €
Nantes Europa B	direct	3-5, rue d'Autriche, 44000 Nantes	625 m²	115 719 €
Total			1 133 m²	176 679 €

Ryoji Iwata, Unsplash.com



# « Biens à vous »

## Acquisitions du trimestre

Nom du bien	Adresse	Date d'acquisition	Superficie (m²)	Typologie	Taux d'occupation financier	Durée moyenne des baux restant à courir (années)	Poids dans le fonds
<b>Saint Stephens House Green</b>	3 Earlsfort Terrace, Saint Kevin's	09/11/2022	67 803	Bureau	100 %	5,8	9,4 %
<b>Utrecht - Daalsesingel 1-9</b>	Daalsesingel 1-9 - 3511 SV Utrecht	21/12/2022	4 717	Bureau	100 %	7,5	3,7 %
<b>Utrecht - Papendorpseweg 83</b>	Papendorpseweg 83 - 3528 BJ Utrecht	21/12/2022	9 957	Bureau	100 %	4,7	5,9 %
<b>Den Haag - Neuhuyskade 40</b>	Neuhuyskade 40	21/12/2022	2 886	Bureau	100 %	6,2	1,0 %
<b>Den Haag - Churchillplein 5-6</b>	Churchillplein 5-6 / Eisenhowerlaan 77	21/12/2022	14 917	Bureau	100 %	2,8	6,9 %
<b>Rotterdam - Schouwburgplein 30-34</b>	Schouwburgplein 30-34	21/12/2022	5 269	Bureau	100 %	6,1	3,4 %
<b>Hilversum - Stationsplein 3-12</b>	Stationsplein 3-12	21/12/2022	7 617	Bureau	100 %	4,6	2,7 %



Découvrir le patrimoine immobilier :

**VOIR LES FICHES ACTIFS**

Données exprimées au 31 décembre 2022.

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



# « Biens venus ce trimestre »

## Focus sur l'acquisition d'un portefeuille de 6 actifs - 21/12/2022

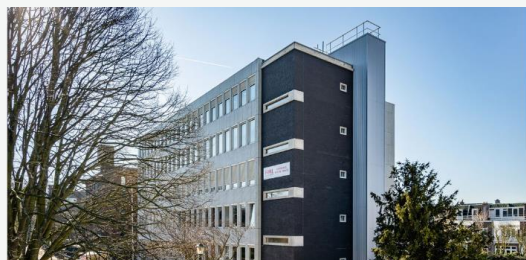
 Pays-Bas : Rotterdam, La Haye, Utrecht et Hilversum



DAALSESINGEL 1-9  
UTRECHT



PAPENDORPSEWEG 83  
UTRECHT



NEUHUYSKADE 40  
THE HAGUE



SCHOUWBURGPLEIN 30-34  
ROTTERDAM



CHURCHILLPLEIN 5-6 /  
EISENHOWERLAAN 77  
THE HAGUE



STATIONSPLEIN 3-12  
HILVERSUM



### Les informations clés



**Typologie** : 6 actifs de bureaux hauts de gamme de 41 000 m<sup>2</sup> + 3 000 m<sup>2</sup> d'école et 1 100 m<sup>2</sup> de commerce.



**Localisation** : situés à Rotterdam, La Haye, Utrecht et Hilversum, dans le territoire des grandes villes de la Randstad, région métropolitaine incluant des villes à forte attractivité économique. A proximité des transports en communs et des grands axes routiers.



**Locataires** : 65 locataires pour une durée moyenne des baux restant à courir de 5 ans fermes.



**Taux d'occupation financier (TOF)** : 100 %



**Montant de l'opération** : > 100 M€ Hors Droits (6 actifs)

### Recyclages potentiels

Pour anticiper les évolutions de marché, le recyclage de l'immeuble est une alternative en cas de départ du locataire et de non relocation de l'actif.



**Projet** : selon les actifs, des projets de recyclage en résidentiel, école ou hôtellerie pourraient être envisagés.

**Etude et analyse des règlements d'urbanisme** : Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) compatibles exceptés pour les actifs à Utrecht.

# « Un investissement Responsable »



Point d'étape de la stratégie d'investissement responsable de Novaxia Neo au 4<sup>e</sup> trimestre 2022, avec une vue d'ensemble de l'évaluation ESG du portefeuille d'actifs.

Évaluation ESG moyenne pondérée du portefeuille au 31/12/2022



+6

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

Domaine ESG	Critère	Moyenne Neo	Moyenne Neo France	Référence France
Environnement	Performance énergétique (kWhEF/m².an)	205,2	154,5	146 (OID)
Environnement	Performance environnementale (kgCO <sub>2</sub> e/m².an)	67	16,9	12 (OID)
Social	% d'actifs à moins de 500m des transports en commun	100 %	100%	29 % (GRESB)
Social	% d'actifs avec des espaces de détente pour les occupants	90 %	77%	71 % (GRESB)
Gouvernance	% d'actifs dont les contrats d'exploitation intègrent des clauses spécifiques à l'ISR	90%	85%	100 % (GRESB)

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

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

## SFDR Article 9 : Déploiement de la trajectoire 2°C de Novaxia Neo

Dans le cadre de sa stratégie ISR et de son objectif d'investissement durable (article 9 du règlement SFDR), **Novaxia Neo** vise à améliorer la performance énergétique de ses bâtiments sous gestion de 40% d'ici 2030 par rapport à leur consommation de référence.

### Pourquoi 40% ?

40%, c'est l'objectif européen de réduction de l'empreinte carbone de l'immobilier pour contenir le changement climatique et limiter la hausse des températures moyennes entre 1,5°C et 2°C.

En France, cet objectif a été traduit dans la loi par le Décret Tertiaire et incite les gestionnaires d'immeubles à mettre en œuvre des améliorations sur leurs bâtiments pour les rendre plus performants. **Novaxia Neo** étant une SCPI européenne, notre volonté est d'étendre cette initiative française à l'ensemble de nos actifs européens.



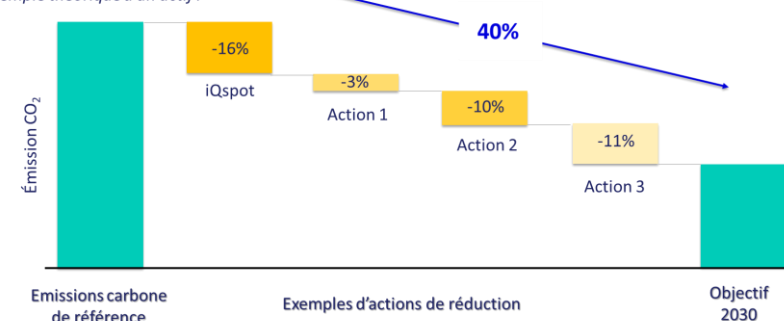
### Concrètement, comment cela fonctionne ?

100% des **actifs** de **Novaxia Neo** sont évalués par des **auditeurs techniques** pour **identifier** et **proposer** un **plan d'amélioration** jusqu'à 2030. Ce plan d'amélioration s'inscrit dans la logique *Best-in-progress* de la SCPI, et a pour objectif premier **d'améliorer** significativement la **performance énergétique** des bâtiments.

Nous vous présentons dans le bulletin d'information du 3<sup>e</sup> trimestre 2022, la solution **iQspot**. Cette solution de **compteurs intelligents** et de **sensibilisation** des **locataires** permet en moyenne de réduire la **consommation énergétique** d'un bâtiment de **16%** (étude réalisée sur plus de **200 immeubles équipés**). Cette solution est la **première phase** du plan d'atténuation, et son **déploiement** sur l'ensemble des **actifs** permettra de réaliser 1/3 du chemin.

Les autres actions qui pourraient être identifiées par les auditeurs techniques, telles que le **renouvellement** des **équipements** de **chauffage**, le **relamping** en **LED**, les **travaux d'isolation** des murs ou des toits ou encore l'investissement dans de la production **d'énergies renouvelables** seront intégrées dans le **plan pluriannuel** des travaux spécifiques à chaque actif.

Exemple théorique d'un actif :



# « 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 MAXIMUM**

### 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 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'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 33. 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)

## Campagne Fiscale 2023



### Imprimés Fiscaux Uniques (IFU)

Votre Société de Gestion vous adressera les Imprimés Fiscaux Uniques (IFU) nécessaires à la déclaration de vos revenus 2022 à partir de la seconde quinzaine d'avril et selon les dates d'ouverture des services de déclaration de l'administration fiscale.



# « 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 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 mise 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'accroît 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, 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, 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)**