

# BULLETIN D'INFORMATION #15

**Novaxia** | **NEG**

3<sup>ème</sup>  
TRIMESTRE 2023

Valide du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2023

# L'édito

« Novaxia NEO maintient son cap avec un prévisionnel de distribution revu à la hausse et aucune part en attente de retrait au 30/09 »



**Laurent Boissin**  
Président du Directoire  
Novaxia Investissement

## A retenir ce trimestre

**2,76 % de hausse  
de la valeur  
de reconstitution**

Au 30/06/2023 par  
rapport au 31/12/2022.

**Une collecte  
nette positive**

**Entre 6,25 %  
et 6,60 %  
Taux de Distribution<sup>(1)</sup>  
prévisionnel 2023**  
(Objectif non garanti)

**Aucune part  
en attente  
de retrait**

**Suppression du  
délai de jouissance**  
Jusqu'au 31 décembre 2023

**Deux nouvelles  
récompenses<sup>(2)</sup>**  
Décernées par Le Particulier  
et ToutSurMesFinances

### Novaxia NEO maintient son cap !

Ce troisième trimestre a notamment été marqué par les annonces de baisses de prix de part de certaines SCPI. Des informations qui ont été relayées et amplifiées par de nombreux articles dans les médias spécialisés. L'occasion de faire le point sur votre SCPI Novaxia NEO.

Conformément aux préconisations faites par l'AMF à l'ensemble des sociétés de gestion cet été, une expertise indépendante de l'ensemble des actifs du patrimoine a été effectuée. Fruit de la gestion active et dynamique des équipes de Novaxia Investissement, **la valeur de reconstitution a augmenté de 2,76 % au 30/06/23** par rapport à fin 2022 et n'aura donc aucun impact sur le **prix de part de votre SCPI, désormais en sous cote** par rapport à la valeur de reconstitution.

Compte tenu de la situation et de notre volonté d'être les plus transparents, nous avons pris l'initiative de procéder à une nouvelle campagne d'expertises indépendantes de l'ensemble du patrimoine au 30/09. La nouvelle valeur du patrimoine a ainsi révélé une **stabilité voire une légère hausse par rapport au 30/06**, ce qui est une excellente nouvelle pour votre SCPI.

### Une collecte nette positive et une part faible d'investisseurs institutionnels

Avec une **collecte nette positive de 54 M€** depuis le début de l'année et un montant de retraits naturels liés aux événements de la vie, votre SCPI dispose également de **près de 25 M€ de liquidités** qui vont nous permettre de saisir des opportunités d'investissement pour cette fin d'année. Avec 5 % d'investisseurs institutionnels, dont le plus important représente moins de 2 % du fonds, **vos SCPI affiche une granularité des épargnants particulièrement conséquente**.

### Des performances au-delà de nos objectifs

Avec un objectif de taux de distribution (TD) de 6 % (non garanti) sur une durée de 10 ans, Novaxia NEO a, malgré le contexte chahuté de ces dernières années, largement dépassé ses objectifs depuis sa création, en affichant **plus de 6 %<sup>(1)</sup> de TD chaque année depuis 2019**.

Compte tenu des dernières acquisitions et de l'agilité des équipes de gestion de votre SCPI, nous sommes en mesure de remonter notre **TD prévisionnel qui sera compris entre 6,25 % et 6,60 % pour 2023**.

Votre SCPI dispose également de réserves, particulièrement notables de par sa jeunesse, **représentant 4 mois de distribution au 30/09**.

Avec 412 M€ de capitalisation, Novaxia NEO, c'est aussi un taux d'occupation financier de **près de 100 %** qui démontre l'attractivité des actifs et la solidité des locataires.

### Une stratégie unique sur son marché

Créée en 2019, votre jeune SCPI dispose d'une stratégie inédite sur son marché qui anticipe le **recyclage potentiel de chacun de ses actifs**. Un « airbag » non négligeable dans le contexte actuel pour anticiper le devenir de certaines typologies d'actifs.

Avec cette stratégie d'investissement unique, votre SCPI a la capacité de viser des actifs potentiellement générateurs de performance avec des prix plutôt décotés. **Le bon moment pour saisir les opportunités du marché !**

### La suppression du délai de jouissance pour profiter des opportunités de marché

Pour saisir au mieux ces opportunités, Novaxia Investissement a décidé de supprimer le délai de jouissance de votre SCPI pour toutes les souscriptions enregistrées par la Société de gestion à compter du **22/09/23 et jusqu'au 31/12/23**.

### Des investissements de qualité

Dans ce cadre, votre SCPI a fait l'acquisition de deux nouveaux actifs ce trimestre. Le premier investissement porte sur un immeuble récent de bureaux de près de 8 000 m<sup>2</sup>, situé en périphérie de Lyon (69) et loué à **un des leaders européens du conseil en transformation numérique**. D'ores et déjà labélisé par les derniers standards du marché et compatible avec le décret tertiaire à horizon 2030, l'immeuble pourrait, dans le cadre de notre stratégie de recyclage potentiel à terme, être recyclé en bureaux multipreneurs et viser une constructibilité potentielle en résidentiel au droit du parking.

La deuxième acquisition concerne un immeuble de bureaux et activités acquis à Trappes (78). Également compatible avec le décret tertiaire, il est loué à un **groupe d'ingénierie français** de 13 000 salariés, déployé dans 30 pays et spécialisé dans les innovations technologiques telles que la voiture autonome, l'avion électrique et le stockage d'énergie sous-marine. Idéalement situé, l'immeuble pourrait éventuellement être transformé en logistique du dernier kilomètre.

### Une stratégie récompensée

Après le Prix de la Durabilité décerné par Mieux Vivre votre Argent en juin dernier, votre SCPI a été de nouveau récompensée ce trimestre en recevant **le prix des SCPI les plus prometteuses** décerné par Le Particulier et a obtenu, par ToutSurMesFinances, la **médaille d'or de la SCPI Eco-responsable** ! Trois prix qui viennent récompenser la stratégie durable et responsable affirmée de votre SCPI.

### Novaxia Investissement renforce sa gouvernance

Novaxia Investissement a adopté cet été une organisation à Directoire et Conseil de Surveillance. Laurent Boissin, qui a rejoint le groupe en juillet 2023, assure la Présidence du Directoire aux côtés de Mathieu Descout et Mathilde Krieger, tous deux nommés Membres du Directoire. Le Conseil de Surveillance, présidé par Joachim Azan, accueille trois premiers membres indépendants, reconnus pour leur expertise dans les domaines de l'immobilier, de la finance, du climat et de l'investissement.

- (1) Les prévisions présentées ont été estimées à partir de données passées de Novaxia NEO ainsi que des conditions actuelles du marché. Elles ne constituent pas un indicateur exact. Taux de distribution = dividende brut de fiscalité étrangère et net de frais de gestion versé au titre de l'année n / Prix de référence au 1er janvier de l'année.
- (2) Le label ne garantit pas la performance du fonds. 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.
- (3) Source : Immostat

# L'es- sen- tiel



## 6 %

Objectif de Taux de distribution\*

(non garanti et sur une durée de placement recommandée de 10 ans)



## 412 M€

De capitalisation



## 35

Actifs immobiliers

## 6 817

Associés uniques



## 99,7 %

Taux d'occupation financier



Données au 30/09/2023

\*Ce taux mesure la performance annuelle de Novaxia NEO. Il s'agit du rapport entre le dividende que vous percevrez et le prix de souscription : Dividende brut de fiscalité étrangère et net de frais de gestion versé au titre de l'année n / Prix de référence au 1er janvier de l'année n.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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

# « Plus vite que son nombre »

## Distribution et performances

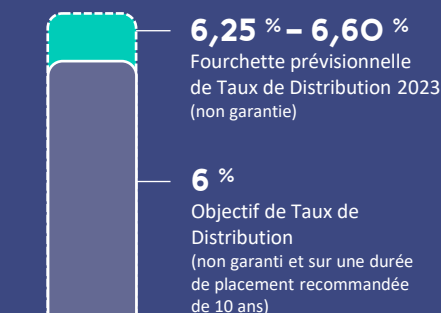
### Taux de distribution

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

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

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

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



### Taux de rendement interne



**6,75 %**

Taux de Rendement Interne (TRI) – 30.06.19 – 30.09.23

#### C'est quoi le taux de rendement interne ?

Le « TRI » est un indicateur permettant de mesurer la rentabilité sur une période donnée en tenant compte à la fois de l'évolution de la valeur de la part et des revenus distribués (avant impôts) sur la période considérée.

### Historique de distribution par part\*

	Dividende net de fiscalité étrangère en €	Dividende brut de fiscalité étrangère en €	Date de Versement	Taux de distribution
2019	11,65	13,06	Trimestriel	7,26 %
2020	10,80	11,06	Trimestriel	6,15 %
2021	11,06	11,69	Trimestriel	6,49 %
2022	11,24	11,84	Mensuel	6,33 %
T1 2023	2,34	2,69	Mensuel	-
T2 2023	2,80	3,08	Mensuel	-
T3 2023	2,41	2,70	Mensuel	-

\*part en pleine jouissance

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

### JUSQU'AU 31/12/2023

**0** MOIS

**Délai de jouissance des parts**  
1<sup>er</sup> jour du mois suivant celui de la souscription jusqu'au 31/12/2023. 1<sup>er</sup> jour du 4<sup>ème</sup> mois suivant la souscription au-delà.

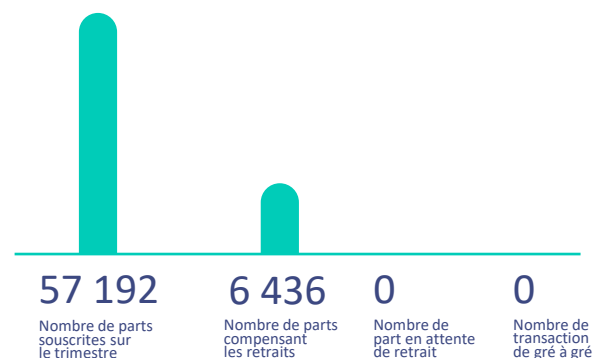
#### Et le « délai de jouissance » ?

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

# « Behind the scenes\* »

## Les chiffres clés

### Côté parts au 30/09/2023



### Valeurs de référence

166,48 €

VALEUR DE RÉALISATION  
au 30/06/2023  
(par part)

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

191,33 €

VALEUR DE RECONSTITUTION  
au 30/06/2023  
(par part)

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

166,65 €

VALEUR IFI RESIDENT  
au 31/12/2022  
(par part)

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).

74,60 €

VALEUR IFI NON-RESIDENT  
au 31/12/2022  
(par part)

## La transparence Novaxia NEO

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

187 €

PRIX DE LA SOUSCRIPTION/  
VALEUR DE RETRAIT

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

9,5 M€

CAPITAUX COLLECTÉS NETS  
CE TRIMESTRE



### Côté associés au 30/09/2023



412 M€

DE CAPITALISATION



2 202 105

PARTS



6 817

ASSOCIÉS UNIQUES

### Endettement au 30/09/2023

35,1 %

RATIO D'ENDETTEMENT  
Méthode ASPIM

3,75 ans

DURÉE MOYENNE D'ENDETTEMENT

\* Dans les coulisses de Novaxia NEO.

# « Parlons peu, parlons biens »

## Evolution du patrimoine

au 30/09/2023

35

ACTIFS  
IMMOBILIERS

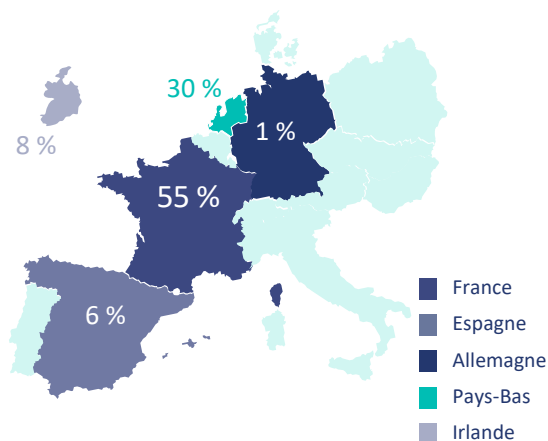
212 274 m<sup>2</sup>

DE SURFACE  
TOTALE

2

ACQUISITIONS  
CE 3<sup>ème</sup> TRIMESTRE

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



## Répartition par secteur d'activité



Bureau  
97 %



Hôtel  
2 %



Activité  
1 %

## Situation locative

128

LOCATAIRES

9 581 731 €

DE LOYERS ENCAISSÉS  
CE 3<sup>ème</sup> TRIMESTRE

3,90 ans

DURÉE MOYENNE DES  
BAUX RESTANT À COURIR

100 %

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.

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

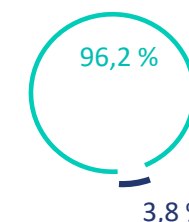
Le **TOF**, le Taux d'Occupation Financier, donne une indication de la performance locative financière.

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

## 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 :

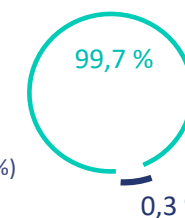
- Surfaces louées
- Surfaces à relouer\*
- Franchise de loyer (0 %)

3,8 %

## Taux d'Occupation Financier (TOF)

en détails :

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



0,3 %

\*ou surfaces vacantes

# « Va-et-vient »

## Mouvements locatifs



Type	Détention	Localisation	Surface relouée ou à relouer	Loyer / potentiel
Relocations et renouvellements significatifs ce trimestre (si applicable)				
Glaber 2000	Direct	Cityparc Cornellà, Carretera de l'Hospitalet 147-149, Cornellà de Llobregat	106	8 904
Libérations significatives (si applicable)				
Aucune libération ce trimestre				
Principales surfaces à relouer (si applicable)				
Nantes Europa B		Rue de Chypre, 44000 Nantes	625	100 000



« Biens venus  
ce trimestre »



© Google Maps. Droits réservés

Juillet 2023 – Bureaux



12 040 m<sup>2</sup>

Surface

9 ans

WALB

Trappes  
France



Un immeuble  
**de bureaux/activités  
acquis en Sale &  
Leaseback**



**Le locataire :**  
**Groupe d'ingénierie  
français** de 13 000 salariés  
dans 30 pays qui travaille sur  
des innovations technologiques  
comme la voiture autonome,  
l'avion électrique et le stockage  
d'énergie sous-marine



**Immeuble compatible  
avec le décret tertiaire**  
à horizon 2030



**Potentiel de recyclage  
étudié**

Emplacement idéal dans le  
cadre d'une transformation  
en logistique du dernier  
kilomètre / local d'activités



« Biens venus  
ce trimestre »



© Novaxia Investissement. Droits réservés

Août 2023 – Bureaux

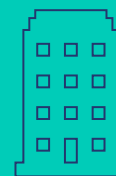
7 912 m<sup>2</sup>

Surface

3,5 ans

WALB

Limonest  
France



Un immeuble récent de  
2012 de bureaux  
en périphérie de Lyon



Le locataire :  
Un des leaders européens  
du conseil en  
transformation numérique  
et édition de logiciels.



Immeuble déjà labellisé  
NF HQE et BBC et  
compatible avec le décret  
tertiaire à horizon 2030



Potentiel de recyclage étudié

Stratégie bureaux  
multipreneurs et  
constructibilité potentielle en  
résidentiel au droit du parking

# « Un investissement Responsable »



Article 9 SFDR

Le label ne garantit pas la performance du fonds.

Point d'étape de la stratégie d'investissement responsable de Novaxia NEO au 3<sup>ème</sup> trimestre 2023, avec une vue d'ensemble de l'évaluation ESG du portefeuille d'actifs.

Évaluation ESG moyenne pondérée  
du portefeuille au 30/09/2023



**+15**

VS ÉVALUATION  
INITIALE

## Suivi des actions

La stratégie d'acquisition de la SCPI consiste à acquérir des actifs avec un potentiel certain d'amélioration et de création de valeur. Par conséquent, lors des premières années de gestion, la moyenne de performance énergétique pourra potentiellement être supérieure au comparable français et européen. Nous suivons l'évolution des références pays et évaluons la moyenne de notre parc par rapport à ces références.

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

Domaine ESG	Critère	Moyenne	Moyenne bureaux NEO France	Référence France
Environnement	Performance énergétique (kWhEF/m².an)	191	130	146 (OID)
Environnement	Performance environnementale (kgCO <sub>2</sub> e/m².an)	27	13	12 (OID)
Social	% d'actifs à moins de 500m des transports en commun	96 %	98 %	N/A*
Social	% d'actifs avec des espaces de détente pour les occupants	100 %	92 %	N/A
Gouvernance	% d'actifs dont les contrats d'exploitation intègrent des clauses spécifiques à l'ISR	90 %	84 %	N/A

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

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

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



## Zoom sur le portefeuille

L'objectif de Novaxia NEO, SCPI classifiée Article 9 au sens de la SFDR, est de transitionner des bâtiments énergivores pour les aligner avec les objectifs de l'Accord de Paris. Quels enjeux ? Faire le nécessaire sur ces bâtiments pour limiter le réchauffement climatique à +1,5°C. .

Nous avons évalué le positionnement de l'ensemble du portefeuille par rapport à cette trajectoire climatique, et 70% de nos bâtiments sont déjà sur la bonne voie. On reste donc centré sur notre objectif ! Comment ? En planifiant et mettant en œuvre des actions d'améliorations de nos bâtiments sur les années à venir.

Pour être les plus performants possibles dans notre trajectoire, nous avons sélectionné des experts environnementaux pour auditer et cibler les actions à mettre en œuvre. Ces recommandations sont désormais intégrées au plan CAPEX des immeubles, et dessinent la trajectoire de décarbonation de nos immeubles sur les années à venir.



© Van Gool Elburg. Droits réservés.

## Qu'est-ce que la solution IQSpot ?



Novaxia NEO a choisi IQSpot pour installer en 2022 des compteurs pour suivre et optimiser les consommations énergétiques et d'eau. En moyenne, en seulement un an, IQSpot permet de réduire de 15 % ces consommations.

iQspot collecte et agrège en continu les données émises par des capteurs installés sur les compteurs (eau, gaz, électricité, réseaux chaud/froid...). Cette solution vise à :

- Renforcer la relation avec nos locataires et les impliquer dans une démarche ESG vertueuse ;
- Suivre l'activité des actifs et piloter les indicateurs de performance énergétique pour réduire les consommations et donc l'empreinte carbone du portefeuille ;
- Être conforme au label ISR (reporting annuel des consommations d'énergie et eau) ;
- Pour les immeubles en France : accompagner au respect du Décret Tertiaire (-40 % réduction d'énergie d'ici 2030).

Prochaines étapes ?

Continuer le déploiement de cette solution à l'ensemble de nos locataires afin de les sensibiliser et les accompagner pour piloter leurs consommations d'énergie et d'eau.

# « 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

**0 MOIS**

DÉLAI DE JOUISSANCE  
DES PARTS

1<sup>er</sup> jour du mois suivant celui de  
la souscription jusqu'au  
31/12/2023. 1<sup>er</sup> jour du 4<sup>ème</sup>  
mois suivant la souscription  
au-delà.



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. Par exception, les parts souscrites entre le 22 septembre 2023 et le 31 décembre 2023 entrent en jouissance le premier jour du mois suivant celui de la souscription et du règlement des parts de la SCPI.



### Restriction US Person

La loi « Dodd Franck » entrée en vigueur impose aux Sociétés de Gestion comme à l'ensemble des autres acteurs du marché français des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits. Plus particulièrement, Novaxia Investissement ne peut plus commercialiser ses parts de SCPI à des associés et clients relevant, de par leur lieu de résidence, de la législation des États-Unis d'Amérique. Les souscriptions émanant de clients qui rentreraient dans cette catégorie ne peuvent être inscrites sur les registres.



### Modalités de sortie

L'associé qui souhaite se séparer de ses parts dispose des deux possibilités suivantes :

- le remboursement, c'est-à-dire le retrait demandé par l'associé à la Société de Gestion qui intervient en contrepartie d'une souscription correspondante,
- la cession directe sans intervention de la Société de Gestion à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire (gré à gré).

La société ne peut garantir ni le retrait, ni la revente des parts, ni leur remboursement.



### Gestion des conflits d'intérêts

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, Novaxia Investissement a recensé les situations de conflits d'intérêts susceptibles d'être rencontrées par elle ou par les entités et les collaborateurs. Dans le cadre de la gestion des situations de conflits d'intérêts potentiels, Novaxia Investissement se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle.



### Frais de mutation des parts

En cas de transfert de parts par voie de cession de gré à gré ou en cas de mutation à titre gratuit (donation/succession), la Société de Gestion perçoit une somme forfaitaire de 150 € HT (soit 180 € TTC au 1<sup>er</sup> janvier 2023 par application du taux de TVA en vigueur à cette date), quel que soit le nombre de parts cédées. Ces frais sont à la charge de l'acquéreur, du donataire ou de l'ayant-droit. Cette rémunération est destinée à couvrir les frais de dossier. Des droits d'enregistrement de 5 % du prix de cession devront être réglés au Trésor Public par les parties avant l'envoi de l'acte de cession à la Société de Gestion.



### Fiscalité

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises actuellement applicables, sous réserve de toutes modifications ultérieures. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

Novaxia Investissement vous adresse chaque année l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration de vos revenus afférents à Novaxia NEO au titre de l'année précédente. En cas de démembrement des parts, la déclaration IFI revient à l'usufruitier.



### Avertissements

L'AMF met en garde le public à l'encontre de nombreux cas de sites internet usurpant les noms, adresses, logo et numéros d'agrément d'acteurs ou de produits financiers autorisés. Ce phénomène touche particulièrement les SCPI ainsi que leurs sociétés de gestion.

En cas de question ou de doute concernant la société qui vous propose d'investir, contactez AMF Épargne Info Service au 01 53 45 62 00. Et en cas de doute concernant une offre Novaxia Investissement, contactez directement le service clients au 01 42 29 08 34.

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

JE ME RENSEIGNE

## Délai de jouissance



### Suppression du délai de jouissance jusqu'au 31/12/2023 !

Grâce à sa stratégie inédite sur son marché qui anticipe le recyclage potentiel de chacun de ses actifs, Novaxia NEO a la capacité de viser des actifs générateurs de performance avec des prix plutôt décotés par rapport au marché. Le bon moment pour saisir les opportunités du marché !

Pour saisir ces opportunités, **Novaxia Investissement a décidé de supprimer le délai de jouissance de Novaxia NEO pour toutes les souscriptions enregistrées par la Société de gestion à compter du vendredi 22 septembre 2023 et jusqu'au 31 décembre 2023.**

EN SAVOIR PLUS

## Revenus mensuels



### Vos revenus sont désormais mensuels !

Depuis octobre 2022, Novaxia Investissement a mis en place pour l'ensemble de ses clients investisseurs le versement mensuel des revenus de la SCPI Novaxia NEO.

Pour tout complément d'information, vous pouvez contacter notre Service Clients à l'adresse suivante : [Back-office@novaxia-invest.fr](mailto:Back-office@novaxia-invest.fr)



# « En garde »

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.

## 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.

### Risque de liquidité

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

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

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

### Risque de change

Le risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la SCPI, soit l'Euro.

La fluctuation des monnaies par rapport à l'Euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur de ces actifs. Le risque de change n'est pas systématiquement couvert pour la part des investissements effectués hors de la Zone Euro.

### Risque de taux

Malgré une politique de couverture du risque de taux, la SCPI peut demeurer exposée aux fluctuations des taux d'intérêts, à la hausse comme à la baisse ; la dette bancaire pouvant être conclue à taux variable. Ainsi, une hausse des taux d'intérêts, au cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert, entraînerait une hausse de coût du service de la dette et réduirait les résultats de la SCPI. Une forte progression du coût de la dette pourrait générer un impact négatif du levier financier et entraîner une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

### Risque lié à l'approche ISR

Dans le cadre de sa stratégie ISR, la SCPI Novaxia NEO vise une réduction des émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations énergétiques qui sera notamment mis en œuvre par le biais d'évaluations ESG de ses actifs en portefeuille et de préconisations. Malgré les meilleurs efforts de la SCPI, celle-ci n'est pas responsable de l'application des préconisations au niveau des locataires.

### Risque de contrepartie

Il s'agit du risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers) ou des locataires, des promoteurs, des administrateurs de biens et leurs garants (pour les actifs immobiliers) conduisant à un défaut de paiement. Il peut entraîner une baisse de rendement et/ou une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- des dividendes potentiels ou éventuels versés ;
- du montant du capital perçu lors du retrait ou de la vente des parts de SCPI.

Dans l'hypothèse d'un financement à crédit de parts de SCPI :

- le souscripteur ne doit pas tenir compte exclusivement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire pour faire face à ses obligations de remboursement ;
- en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte de capital ;
- en cas de vente des parts de la SCPI à un prix décoté, l'associé devra compenser la différence éventuelle existant entre le capital restant dû (en vue de rembourser le solde du prêt) et le montant issu de la vente de ses parts.

### Risque de transition lié au changement climatique impliquant de nouvelles normes de construction

La SCPI Novaxia NEO gère un portefeuille d'actifs de bureaux localisés principalement en Europe de l'Ouest. Le risque lié au changement climatique pourrait affecter le confort des occupants dans les bâtiments détenus par la SCPI. De nouvelles normes pour les bâtiments pourraient être édictées ce qui impliquerait que la SCPI doive engager des travaux de mises aux normes et donc affecteraient la performance de la SCPI.

### Risque de contentieux lié aux opérations d'occupation temporaire

Novaxia NEO n'est pas concerné par un risque lié aux opérations d'occupation temporaire car la SCPI loue des bureaux et n'a pas vocation à faire du portage d'actif vacant.

### Risque lié à la biodiversité

Par son activité, Novaxia NEO prend la mesure de l'érosion de la biodiversité qui s'accélère en créant une dégradation de la qualité de l'air, de la qualité de l'eau et une multiplication des espèces invasives, dégradant la qualité de l'hygiène des bâtiments. Cela peut avoir des conséquences sur les actifs en détention par la SCPI car la résolution de cette dégradation impliquerait des coûts additionnels de travaux et donc impacterait directement la performance de la SCPI. L'incidence probable sur le rendement de la SCPI est difficilement quantifiable. Néanmoins, Novaxia NEO, par sa stratégie d'investissement, s'engage à avoir un impact positif sur la biodiversité en valorisant les actifs avec des aménagements faunistiques ou floristiques (tels que les toitures ou terrasses végétalisées).

Pour plus d'informations sur les risques et avertissements liés à l'investissement dans des parts de Novaxia NEO, vous pouvez vous référer à la Note d'Information.

# Novaxia | NEO

NOVAXIA NEO, Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, RCS Paris 851 989 566, ayant reçu visa de l'Autorité des Marchés Financiers sur la note d'information n°19-13 en date du 14/06/2019. Siège social : 45, rue Saint-Charles – 75015 Paris.

## Novaxia Investissement

NOVAXIA INVESTISSEMENT, Société par Actions Simplifiée, 1 700 000 € de capital social, RCS Paris 802 346 551, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n°GP-14000022 en date du 08/07/2014. Siège social : 45, rue Saint-Charles – 75015 Paris.  
[www.novaxia-investissement.fr](http://www.novaxia-investissement.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)