

# Novaxia |

## BULLETIN D'INFORMATION TRIMESTRIEL

**31/03/2024**

Valable du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2024



**ARTICLE 9**  
Classification SFDR

**NOUVEAU !**

Basculez rapidement entre les onglets avec notre menu interactif !



Edito



A retenir



Patrimoine



Performance



ESG



Caractéristiques



Étude



Paramètres

## Valeur de reconstitution, performance cible, investissements à l'étude... la confirmation de la bonne santé de votre SCPI !

Après avoir clôturé l'année 2023 avec des fondamentaux solides, nous avons eu le plaisir de vous confirmer en mars dernier la stabilité de la valeur des actifs du patrimoine de votre SCPI. Ainsi, la valeur de reconstitution au 31/12/2023 s'établit désormais à près de 192 euros\* par part, à comparer à un prix de part de 187 euros, soit 2,7 % de décote.

Prévue entre 6 et 6,75 % pour 2024 (non garantie), la performance prévisionnelle 2024 de Novaxia NEO positionnerait votre SCPI comme la seule du marché à distribuer plus de 6 % pour la 5<sup>ème</sup> année consécutive avec un aussi haut niveau d'engagement responsable grâce à sa classification SFDR 9.

Du fait de ces bons fondamentaux, ce sont près de 25 M€ qui sont en cours d'étude d'investissement pour des actifs à + de 7% de rendement, situés à l'étranger sur de nouvelles classes d'actifs, qui vont permettre de poursuivre la diversification de votre SCPI. Une acquisition est envisagée d'ici cet été.

Compte tenu d'un décalage de règlement de factures sans conséquence sur la fourchette prévisionnelle du Taux de Distribution 2024 prévue entre 6% et 6,75%, le montant du dividende net pour le T1 est de 2,01 € par part et devrait être lissé dans le cadre de nos objectifs durant les prochains trimestres.

### Le fruit d'une approche, « Voir + loin », plébiscitée par les experts !

L'approche distinctive de Novaxia NEO consiste à conjuguer recherche de performance et résilience grâce à deux piliers stratégiques : une stratégie d'investissement intelligente qui tend à tirer profit des dynamiques du marché sur le long terme et une gestion immobilière

durable qui investit dans la qualité environnementale des actifs. Concrètement, votre SCPI vise un objectif d'investissement durable qui consiste à améliorer l'immobilier tertiaire énergivore en menant des travaux de rénovation énergétique qui les alignent sur une trajectoire climatique compatible avec les Accords de Paris, ceci afin d'assurer la performance de vos actifs dans les années futures.

Compte tenu de cette stratégie au plus haut niveau d'engagement responsable, votre SCPI a eu l'honneur de recevoir la médaille d'or de la durabilité décernée par Deept Invest, première société d'analyse financière indépendante qui analyse la performance financière et les qualités ESG de l'ensemble du marché des SCPI.

Cette approche « Voir + loin » a été mise à l'honneur dans la presse avec la nouvelle campagne de communication de Novaxia NEO dans Le Figaro Magazine, Le Particulier, Le Revenu, Mieux Vivre Votre Argent, L'Agefi, Gestion de Fortune, Profession CGP, Investissement Conseils et Capital : une audience cumulée de plus de 3 millions de personnes !

### Votre SCPI à votre service : un nouveau guide interactif pour tout savoir sur la déclaration fiscale de votre SCPI !

Nouveautés de ce 1<sup>er</sup> trimestre 2024, votre bordereau fiscal est désormais disponible, accompagné d'un guide interactif, sur votre [espace dédié](#). Pour nos distributeurs professionnels, en complément de votre nouveau reporting interactif, un nouveau parcours de souscription digital est désormais disponible jusqu'à la signature électronique !



Le Directoire

## En bref

**3 % de progression**

de la valeur de reconstitution entre 2022 et 2023

**6 % – 6,75 %**

Fourchette prévisionnelle de Taux de Distribution 2024 (non garantie)

**25 M€**

en cours d'étude d'investissement

**1 nouveau prix** pour votre SCPI



# A retenir ce trimestre.



Edito A retenir Patrimoine Performances Caractéristiques Risques Glossaire



## Les performances de votre SCPI

6 %

Objectif de Taux de Distribution (non garanti)

6,51 %

Taux de Distribution 2023

6,70 %

Taux de Rendement Interne 30/06/2019 — 31/03/2024

6 % - 6,75 %

Fourchette prévisionnelle de Taux de Distribution 2024 (non garantie)



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



## Vie de votre SCPI

7 883

Associés  
(+ 364 au T1 2024)

421,9 M€

Capitalisation

36

Actifs

99,7 %

Taux d'Occupation Financier (TOF)



## Nos dernières actualités



**SCPI : un marché plein d'opportunités !**  
A lire chez l'Agefi

[En savoir plus](#)



**Déclaration fiscale 2024 : on vous accompagne !**

[En savoir plus](#)



**Novaxia NEO : Stabilité de la valeur de ses actifs !**

[En savoir plus](#)



**Toutes nos actualités sur [notre site internet](#)**

# Le patrimoine. au 31/03/2024



## En bref

36

Actifs

216 785 m<sup>2</sup>

Surface

126

Locataires

3,4 ans

WALB moyenne

34,6 %

Ratio d'endettement  
Méthode ASPIM\*

3,25 ans

Durée moyenne  
d'endettement



95 %

Bureaux



2 %

Hôtels



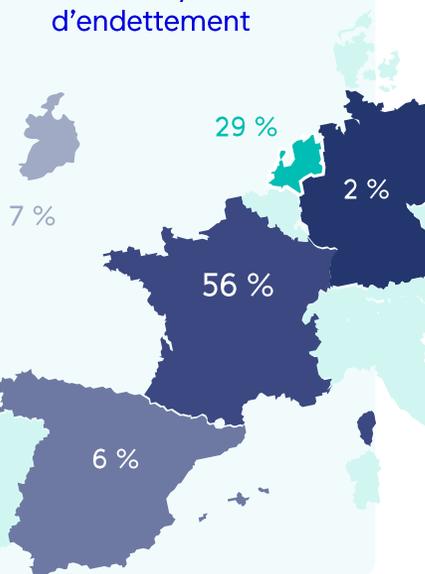
2 %

Activités



1 %

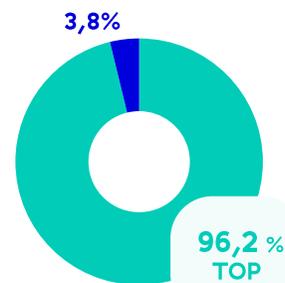
Enseignement



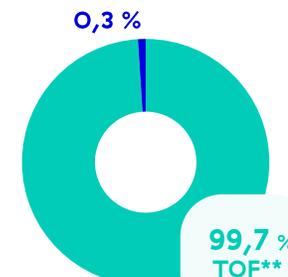
Actif du patrimoine situé à Hoofddorp, Pays-Bas. ©Van Gool Elburg. Droits réservés.



## Taux d'Occupation



Taux d'Occupation  
Physique (TOP)



Taux d'Occupation  
Financier (TOF)\*\*

- Surfaces louées
- Surfaces à relouer/vacantes
- Franchise de loyer (0 %)

## Etat locatif

107,7 %

Taux d'encaissement  
des loyers

(> à 100% car certains loyers du trimestre précédent et du trimestre suivant ont été encaissés)

10,7 M€

Loyers encaissés ce trimestre

### Relocations significatives

Ville	Surface	Loyer / Potentiel
Churchillplein	220 m <sup>2</sup>	42,5 k€

### Libérations significatives

Ville	Surface	Loyer / Potentiel
Hilversum	275 m <sup>2</sup>	53,7 k€
Rotterdam	0 m <sup>2</sup>	1,5 k€
Rotterdam	0 m <sup>2</sup>	1,6 k€
Barcelone	437 m <sup>2</sup>	59,4 k€
Rotterdam	0 m <sup>2</sup>	1,8 k€

\*Pourcentage de l'endettement et des engagements payables à terme sur le total de l'actif net augmenté des dettes et autres engagements payables à terme. Sous réserve de validation de la prochaine assemblée générale. \*\*Les surfaces vacantes non sujettes à une indemnité compensatrice représentent 607m<sup>2</sup>, soit 0,28% de la surface totale du portefeuille.

# Le patrimoine.

Les 2 dernières acquisitions



## LOGNES (77)

Octobre 2023 – Bureaux

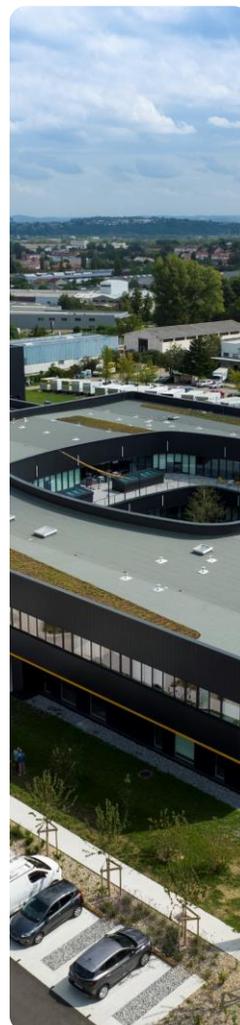
#36

D'une surface de 4 484 m<sup>2</sup>, cet ensemble de 2 immeubles de bureaux est 100 % loué à un acteur étatique français. Il se situe à proximité immédiate des transports (5 mn à pied du RER A) et bénéficie d'un excellent potentiel de recyclage en résidentiel.

A retenir

10,8 M€ Prix d'acquisition	3,4 ans WALB	7,5 % Rendement à l'acquisition
-------------------------------	-----------------	------------------------------------

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



## PERIPHERIE DE LYON (69)

Août 2023 – Bureaux

#35

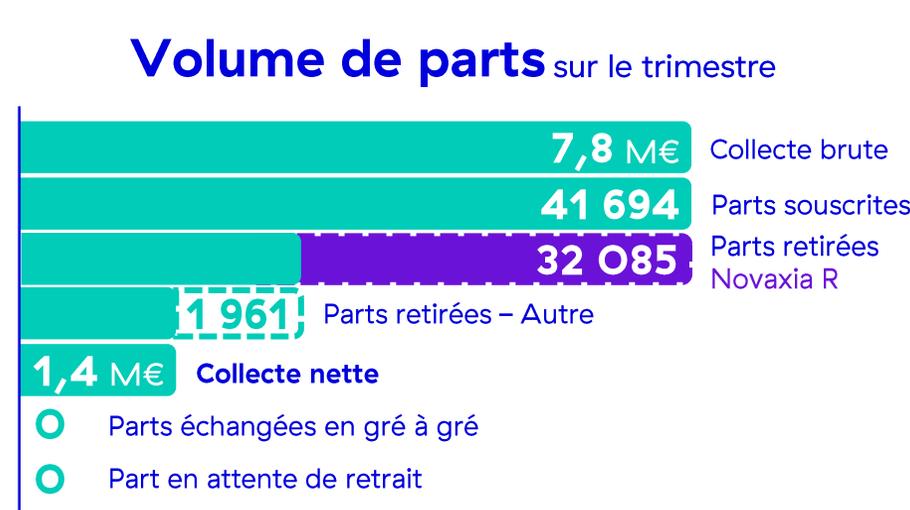
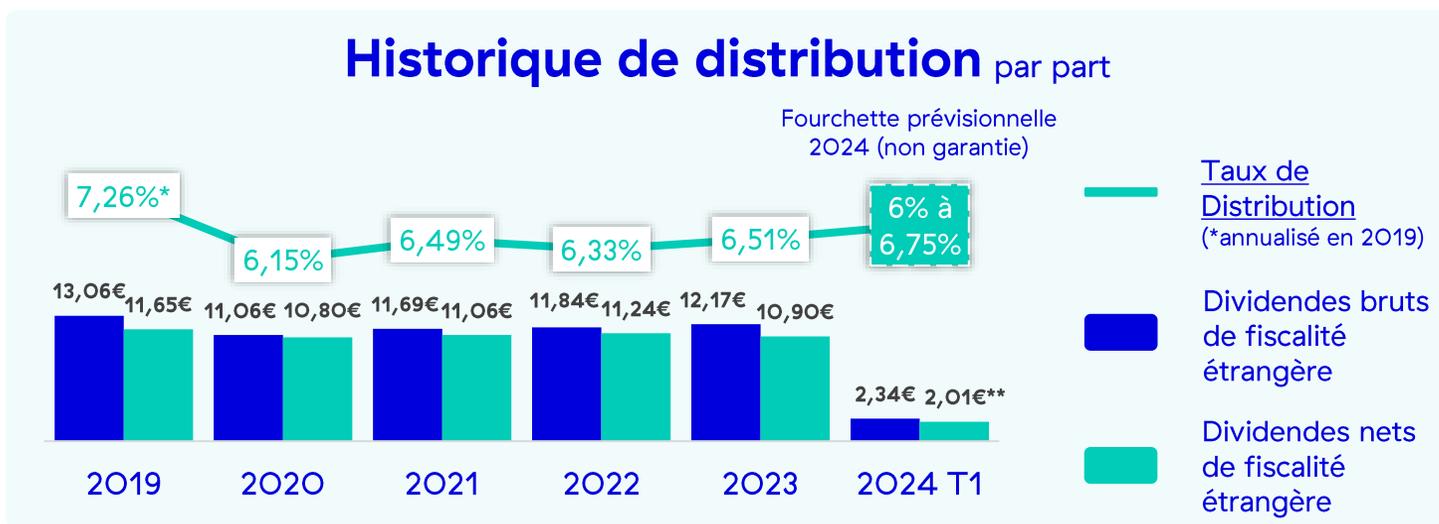
D'une surface de 7 912 m<sup>2</sup>, cet immeuble récent de 2012 est situé en périphérie de Lyon et loué à un des leaders européens du conseil en transformation numérique et édition de logiciels. Labélisé NF HQE et BBC, il est d'ores et déjà compatible avec le décret tertiaire à horizon 2030.

A retenir

22 M€ Prix d'acquisition	3,3 ans WALB	6,28 % Rendement à l'acquisition
-----------------------------	-----------------	-------------------------------------

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

# Les performances. au 31/03/2024



\*\*Compte tenu d'un décalage de règlement de factures sans conséquence sur la fourchette prévisionnelle de Taux de Distribution 2024 prévue entre 6% et 6,75%, le montant du dividende net pour le T1 est de 2,01€ par part et devrait être lissé dans le cadre de nos objectifs durant les prochains trimestres.

# Les actions ISR. au 31/03/2024



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

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

Accompagnement des locataires pour réduire les consommations énergétiques



**ARTICLE 9**  
Classification SFDR



## L'actualité RSE du trimestre Déjà 12 % d'optimisation des consommations énergétiques !

Pour réaliser son objectif durable de transition de l'immobilier, la première démarche de Novaxia NEO est, avec iQSpot, de suivre en direct les consommations énergétiques de chacun de ses bâtiments. **100% des actifs sont en cours d'équipement, et déjà 86% sont équipés, ce qui a permis sur l'année 2023 de réaliser 12% d'économies d'énergie en moyenne.** Comment ? En identifiant des actions correctives, et en les mettant en œuvre avec le locataire, comme à Boulogne où le chauffage s'allumait le dimanche matin : désormais la programmation est corrigée, l'énergie économisée !

## Bilan du trimestre

**37/100**  
Note ESG du portefeuille

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

Domaine ESG	Critère	Moyenne	Moyenne bureaux NEO France	Référence France
E	Performance énergétique (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	179	166	146 (OID**)
E	Performance environnementale (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	25	11	12 (OID**)
S	% d'actifs à moins de 500m des transports en commun	96%	98%	N/A*
S	% d'actifs avec des espaces de détente pour les occupants	99%	98%	N/A
G	% d'actifs dont les contrats d'exploitation intègrent des clauses spécifiques à l'ISR	91%	84%	N/A

**Nouveau cycle, nouveaux critères, nouvelle note !**

Pour anticiper l'évolution des réglementations européennes et objectifs du label ISR, nous avons affiné les critères de notation ESG des actifs, pour refléter au mieux le potentiel de transition du portefeuille.

## Nos objectifs

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

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

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

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

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

# Les caractéristiques.



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

**Mensuelle**  
Distribution des revenus potentiels

**1<sup>er</sup> jour du 4<sup>ème</sup> mois**  
Délai de jouissance des parts

**10 ans**  
Durée de placement recommandée

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

\*Sous réserve de l'hypothèse d'application de la commission de retrait. En outre, il est précisé que la somme de 150€ HT est facturée pour couvrir les frais de dossier lors d'une transmission de parts par voie de succession, divorce ou donation ou cession de gré à gré.

\*\*Le cas échéant, votre commercialisateur a l'obligation de vous informer du montant exact qu'il aura perçu de la part de Novaxia Investissement. Pour plus d'information sur les frais, veuillez-vous référer à la section « frais et commissions » de la note d'information de Novaxia NEO.

## Quelle stratégie d'investissement ?

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

# Les caractéristiques.



## Conditions de souscription

Modalités de règlement : le règlement s'effectue au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription. Toute souscription ne sera enregistrée par la Société de Gestion qu'après réception des fonds et d'un dossier complet de souscription incluant le bulletin de souscription dûment signé.

## Restriction US Person

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

## Modalités de sortie

L'associé qui souhaite se séparer de ses parts dispose des deux possibilités suivantes : le remboursement, c'est-à-dire le retrait demandé par l'associé à la Société de Gestion qui intervient en contrepartie d'une souscription correspondante, ou la cession directe sans intervention de la Société de Gestion à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire (gré à gré). La société ne peut garantir ni le retrait, ni la revente des parts, ni leur remboursement.

## Gestion des conflits d'intérêts

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

## Frais de mutation des parts

En cas de transfert de parts par voie de cession de gré à gré ou en cas de mutation à titre gratuit (donation/succession), la Société de Gestion perçoit une somme forfaitaire de 150 € HT (soit 180 € TTC au 1er janvier 2024 par application du taux de TVA en vigueur à cette date), quel que soit le nombre de parts cédées. Ces frais sont à la charge de l'acquéreur, du donataire ou de l'ayant-droit. Cette rémunération est destinée à couvrir les frais de dossier. Des droits d'enregistrement de 5 % du prix de cession devront être réglés au Trésor Public par les parties avant l'envoi de l'acte de cession à la Société de Gestion.

## Fiscalité

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises actuellement applicables, sous réserve de toutes modifications ultérieures. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs. Novaxia Investissement vous adresse chaque année l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration de vos revenus afférents à Novaxia NEO au titre de l'année précédente. En cas de démembrement des parts, la déclaration IFI revient à l'usufruitier.

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

## Avertissements

L'AMF met en garde le public à l'encontre de nombreux cas de sites internet usurpant les noms, adresses, logo et numéros d'agrément d'acteurs ou de produits financiers autorisés.

Ce phénomène touche particulièrement les SCPI ainsi que leurs sociétés de gestion.

En cas de question ou de doute concernant la société qui vous propose d'investir, contactez AMF Épargne Info Service au 01 53 45 62 00. Et en cas de doute concernant une offre Novaxia Investissement, contactez directement le service clients au 01 42 29 08 34. L'AMF met également régulièrement à jour sa liste noire, disponible [ici](#).

# Glossaire.



## Capitalisation

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

## Délai de jouissance

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

## Franchise de loyer

La franchise de loyer correspond à des avantages financiers accordés aux locataires sur une durée limitée, afin de l'accompagner dans son installation.

## Taux d'Occupation Financier (TOF)

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

## Taux d'Occupation Physique (TOP)

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

## Taux de Distribution (TD)

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

## Taux de Rendement Interne (TRI)

Indicateur permettant de mesurer la rentabilité sur une période donnée en tenant compte à la fois de l'évolution de la valeur de la part et des revenus distribués (avant impôts) sur la période considérée.

## Valeur de réalisation

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

## Valeur de reconstitution

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

## Valeur IFI

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

## WALB

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

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

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

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

## Risque SRI



Risque plus faible, rendement potentiel plus faible.

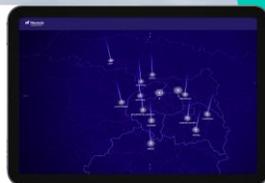
Risque plus élevé, rendement potentiel plus élevé.

# Vos services.

Un espace client dédié 100 % numérique



Une carte interactive des actifs



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



**Distribution mensuelle des revenus potentiels**

**Investissement en pleine propriété, ou en nue-propriété**

**Versements programmés en nue-propriété**

**Des questions en suspens ?  
Contactez-nous !**

**Contact**



## Novaxia | NEO

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

## Novaxia Investissement

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