

Novaxia |

BULLETIN D'INFORMATION TRIMESTRIEL

30/09/2024

Valable du 1^{er} octobre au 31 déc. 2024



ARTICLE 9
Classification SFDR

L'édito.

Un momentum de marché saisi par Novaxia NEO avec une acquisition à haut-rendement en août et d'autres à venir !

La baisse de l'inflation et la détente sur le marché des taux participent à une reprise progressive d'activité sur le marché européen. Le volume de transactions de l'immobilier tertiaire européen au 1^{er} semestre 2024 en atteste avec une hausse de 7% (par rapport au premier semestre 2023). A la différence de la France qui avait été moins impactée que les autres pays, la reprise est particulièrement marquée dans les pays qui ont connu un fort ralentissement et une forte décompression des taux en 2023 tels que l'Allemagne, les Pays-Bas ou l'Irlande. Cette fenêtre de tir est porteuse pour les véhicules « acheteurs », car elle incite les vendeurs à remettre leurs actifs sur le marché à des prix qui restent attractifs.

Dans ce contexte de marché votre SCPI Novaxia NEO – qui avait volontairement attendu le momentum de marché optimal pour négocier les meilleures opportunités afin de maximiser votre distribution potentielle future – **a fait l'acquisition cet été d'un immeuble d'activité de près de 6 000m² à Valence en Espagne, alliant un bail ferme de 12 ans et un taux de rendement acte en main de 7,84%**. Acquis pour 4,7 millions d'euros, l'actif est intégralement loué à un fabricant espagnol de matériel de sport créé en 1970 et comprend des espaces de confection, de stockage et de showroom. Il se situe dans un environnement très dynamique regroupant 600 entreprises, à seulement 15 km du centre de Valence et à proximité immédiate de son aéroport.

Une nouvelle acquisition d'un hôtel 3* à Dresde en Allemagne est en cours de finalisation, associant de nouveau un bail ferme long avec un acteur hôtelier de premier plan et un taux de rendement

NOUVEAU !

Basculez rapidement entre les onglets avec notre menu interactif !



Edito



A retenir



Patrimoine



acte en main attractif supérieur à 7,5%. Nous vous dévoilerons toutes les caractéristiques de cette acquisition très prochainement !

Notre équipe dédiée à l'investissement dispose actuellement d'un portefeuille de dossiers à l'étude composés d'actifs européens de typologies diversifiées telles que l'hôtellerie, les locaux d'activité ou de commerce. Sur près de 20 dossiers, représentant 190 M€ d'investissements, deux sont en négociations avancées pour obtenir l'exclusivité dans les prochaines semaines. De belles perspectives à venir pour votre SCPI !

Dans ce contexte de marché offrant encore de belles opportunités, et afin de donner à votre SCPI les moyens de les saisir au mieux, nous avons décidé de **supprimer son délai de jouissance** (fixé normalement au premier jour du 4^{ème} mois suivant l'enregistrement de la souscription) pour toutes les souscriptions réalisées du 1^{er} novembre et jusqu'au 31 décembre 2024 ! **L'occasion idéale de vous renforcer au capital de votre SCPI !**

Un travail sur votre patrimoine au quotidien pour un rendement potentiel pérenne

Du côté des locataires, les négociations sur les baux en cours continuent : des extensions de baux ont été sécurisées par nos équipes d'asset management notamment sur votre actif situé à La Haye (Churchillplein) avec la HCCH (Hague Conference on Private International Law) sur une base de 10 ans ferme (vs. 3 ans résiduels). Des discussions sont menées en continu par l'équipe avec les locataires dans l'objectif de sécuriser les revenus générés par le portefeuille de votre SCPI !

Dans la droite ligne de son investissement dans la qualité environnementale de ses actifs, votre SCPI Novaxia NEO a installé



En bref

>6%

Taux de Distribution prévisionnel 2024 (non garanti)

1 nouvelle acquisition à Valence (Espagne)

1 acquisition à venir

Délai de jouissance supprimé
jusqu'au 31/12/2024

L'édito.



Edito

A retenir

Patrimoine

Performance

ESG

Carac.

Carac.

Carac.

deux nouveaux systèmes de pilotage des équipements sur les immeubles situés à Pau et Boulogne-Billancourt (faisant suite au premier installé à Labège au trimestre précédent) et finalise celui sur l'immeuble situé à Rueil-Malmaison. Ces actions représentent le deuxième pilier de la gestion immobilière durable de la SCPI, à savoir la capacité d'optimiser le pilotage des consommations énergétiques de ses immeubles.

Avec un taux de distribution de 4,30% au 30 septembre 2024, **votre SCPI confirme être sur la bonne trajectoire dans l'atteinte de son objectif de performance annuel de plus de 6% (taux non garanti). Aussi, avec un taux de rendement interne de 7,51% (entre le 30 juin 2019 et le 30 septembre 2024), Novaxia NEO fait partie des SCPI aux performances élevées.** A la différence du taux de distribution, cet indicateur prend en compte l'intégralité des dividendes versés ainsi que les variations de prix de part et représente donc la performance "tout compris" (hors fiscalité de

l'associé) d'un placement sur une longue période (5, 10 ans ou plus).

Renouvellement des membres du Conseil de Surveillance de votre SCPI

Nous avons le plaisir de vous informer du lancement, dès le 31 octobre 2024 et jusqu'au 31 janvier 2025, de l'appel à candidatures pour le renouvellement des mandats des membres du Conseil de Surveillance. Les candidatures sont ouvertes à tous nos associés souhaitant accompagner et veiller à la bonne gestion de la SCPI Novaxia NEO, tout en représentant les intérêts des associés. Pour connaître la procédure de candidature et les missions des membres du conseil de surveillance, nous vous donnons rendez-vous à la page 13 du présent bulletin et sur la [page web de la SCPI Novaxia NEO !](#)

[Le Directoire](#)



En bref

>6%

[Taux de Distribution prévisionnel 2024 \(non garanti\)](#)

1 nouvelle acquisition à Valence (Espagne)

1 acquisition à venir

Délai de jouissance supprimé jusqu'au 31/12/2024

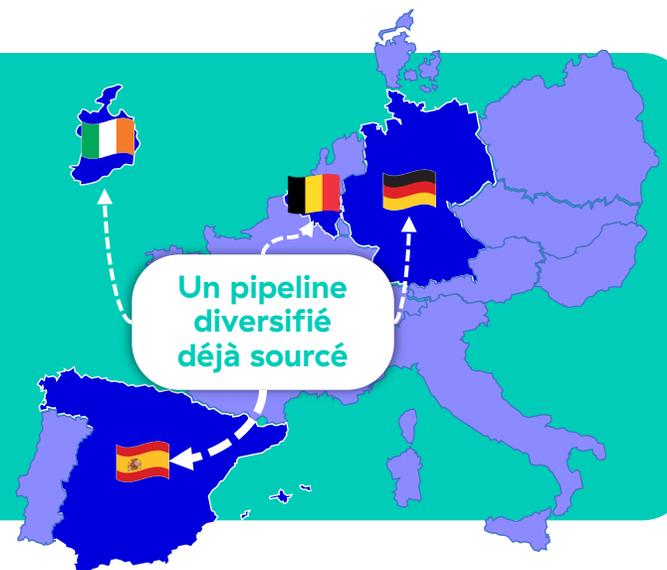
Délai de jouissance supprimé !

Faites d'une pierre deux coups : toucher vos dividendes potentiels sans attendre et saisir les opportunités dans le momentum de marché !

Jusqu'au 31/12/2024

~~1er jour du 4ème mois~~
Dès le 1er jour du mois
suivant l'enregistrement de la souscription

[En savoir plus ->](#)



A retenir ce trimestre.



Les performances de votre SCPI

7,51%*

Taux de Rendement
Interne 30/06/2019
—30/09/2024

6%

Objectif de Taux de
Distribution (non garanti)

6,51%

Taux de
Distribution 2023

>6%

Taux de Distribution
prévisionnel 2024
(non garanti)



Vie de votre SCPI

8 435

Associés
(+ 250 au T3 2024)

424,8 M€

Capitalisation

37

Actifs
(+ 1 au T3 2024)



part en attente
de retrait



Nos dernières actualités



**Patrimonia
2024 :**
Voir plus loin
ensemble !

[En savoir plus](#)



**Nouvelle
acquisition
pour la SCPI
Novaxia NEO !**

[En savoir plus](#)



**Nouvelle
récompense
pour Novaxia
Investissement !**

[En savoir plus](#)



Edito A retenir Patrimoine Performances B... Caractéristiques Risques Glossaire



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



**Toutes nos actualités
sur notre
site internet**

Le patrimoine au 30/09/2024



En bref

37
Actifs

222 696 m²
Surface

136
Locataires

3,5 ans
WALB moyenne

34,8 %
Ratio d'endettement
Méthode ASPIM*

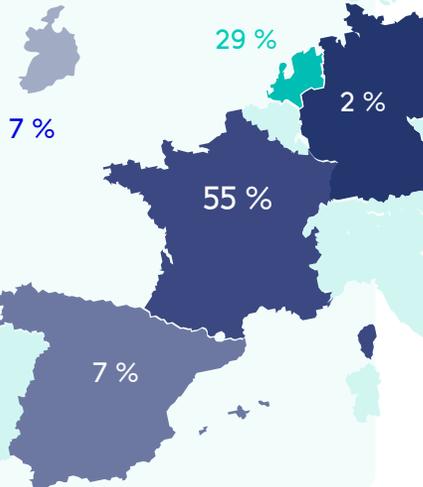
2,9 ans
Durée moyenne
d'endettement

94 %
Bureaux

3 %
Activités

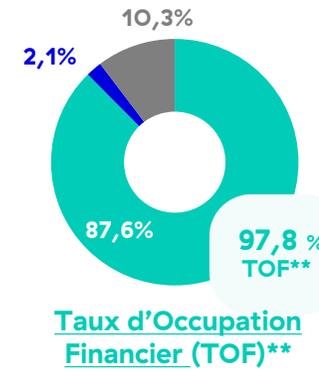
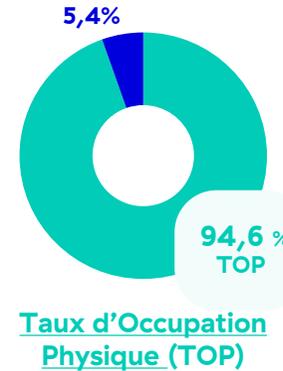
2 %
Hôtels

1 %
Enseignement



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

Taux d'Occupation méthode ASPIM



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

Etat locatif

106,6 %
Taux d'encaissement des loyers
(> à 100% car certains loyers du trimestre précédent et du trimestre suivant ont été encaissés)

9,7 M€
Loyers encaissés ce trimestre

Relocations significatives

Ville	Surface	Loyer
La Haye	1 259 m ²	228 864 €
Pau	128 m ²	23 161 €
Nantes	337 m ²	50 515 €
La Haye	975 m ²	190 875 €

Libérations significatives

Ville	Surface	Loyer
La Haye	4 219 m ²	802 813 €
Pau	151 m ²	28 237 €

Le patrimoine.

1 acquisition ce trimestre



L'acquisition du trimestre

Valence (Espagne)

Septembre 2024 – Activité

Cet actif industriel mixte de 5 984 m², situé dans le parc d'activités de Paterna, proche de Valence, a été acquis pour 4,65 M€, dans un marché locatif dynamique avec un taux de vacance inférieur à 3 %. L'actif est entièrement loué à Luanvi S.A., fabricant espagnol d'équipements sportifs, dans le cadre d'un bail ferme de 12 ans.

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

4,65 M€

Prix d'acquisition AEM

12 ans

Durée du bail

7,84 %

Rendement à l'acquisition

6 000 m²

Surface

100 %

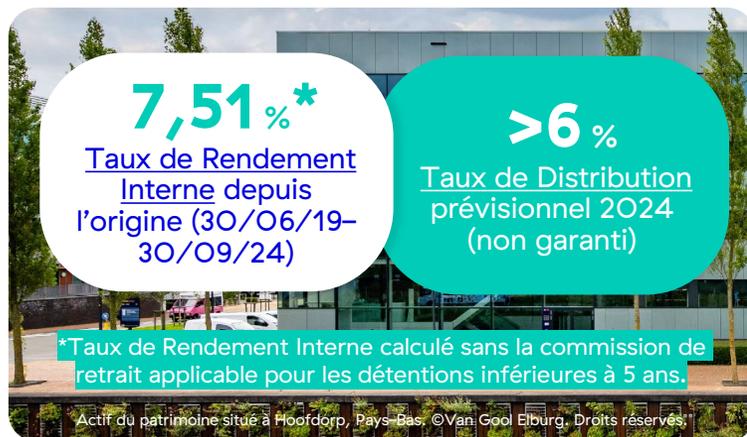
Loué à un locataire de renom



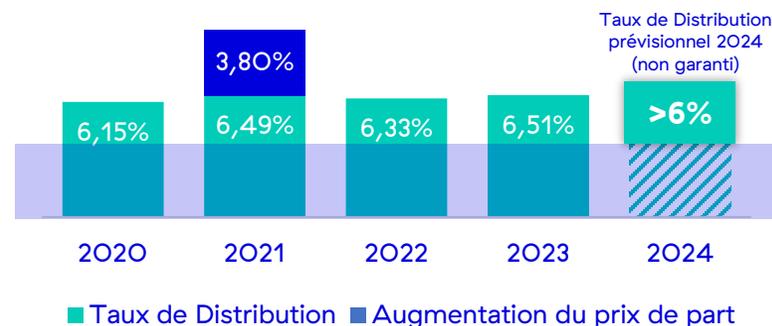
Actif du patrimoine situé à Valence, Espagne.
©Droits réservés.

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

Les performances au 30/09/2024



Historique de Taux de Distribution



Valeurs de référence au 30/06/2024



Vos dividendes par part ce trimestre



Volume de parts



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

En application des conventions fiscales bilatérales tendant à éviter les doubles impositions, les revenus fonciers de source étrangère sont imposés dans le pays du lieu de situation de l'immeuble et sont exonérés de l'impôt français sous réserve de la règle du « taux effectif » ou de l'application d'un crédit d'impôts.

Les actions ISR

L'actif du trimestre



©Droits réservés.

Boulogne Billancourt (92)

Acquis en 2022, cet actif de plus de 2 300 m² bénéficie d'une localisation idéale au cœur d'un environnement dense et dynamique, dans le quartier Silly-Gallieni de Boulogne-Billancourt. Il est intégralement loué à un locataire étatique, présent depuis 2008 sur le site. L'immeuble se situant à proximité de zones résidentielles, il bénéficie d'un excellent potentiel de recyclage en logements.

2 344 m²

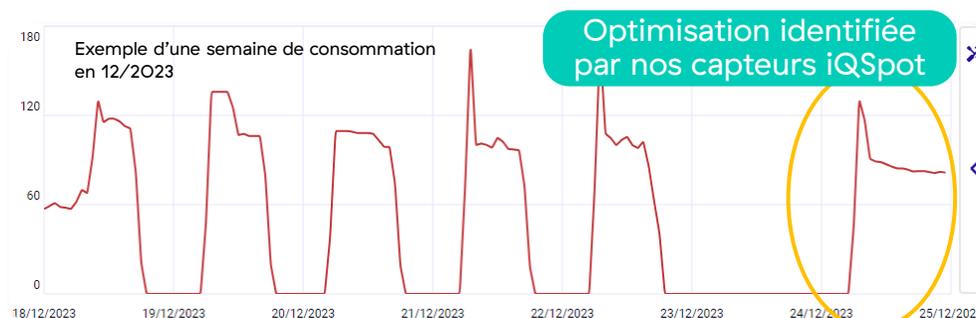
De bureaux
acquis en 09/2022

100 %

loué à un locataire
étatique

Les actions ESG réalisées

La sensibilisation des locataires à une gestion plus optimisée du chauffage a porté ses fruits. Le mainteneur du site avait pour habitude de démarrer le chauffage dès 9h le dimanche matin, le laissant fonctionner jusqu'au lundi, afin de garantir un confort thermique optimal pour les occupants. Cependant, après analyse des courbes de consommation et présentation des économies d'énergie réalisables, il a été décidé de reprogrammer le chauffage.



Désormais, celui-ci démarre à 6h le lundi matin, permettant au bâtiment d'atteindre la température de confort dès 9h, tout en évitant une surconsommation inutile.

Quel impact sur l'actif ?

Sur le trimestre d'hiver (janvier à mars), iQspot a identifié un gain de 15% sur la consommation annuelle de gaz, soit 2 500€ de charge en moins pour le locataire et 6tCO₂ évitées.

Les actions ISR • au 30/09/2024



L'actualité du trimestre

Près de 90% du portefeuille supervisé par les compteurs intelligents iQSpot

Après plusieurs mois de collecte et d'analyse de données, iQspot a pu mettre en place des actions concrètes avec les locataires, générant des économies significatives en termes de réduction d'impact carbone sur plusieurs de nos actifs. Sur les 11 immeubles ciblés en début d'année, nous avons réduit les émissions de CO2 de 14 tonnes. De plus, nous avons identifié un potentiel supplémentaire de 20 tonnes à économiser sur 13 autres immeubles du parc, avec des actions prévues pour le second semestre.

En parallèle, nous avons livré en septembre une gestion technique de bâtiment (GTB) pour 2 immeubles en France. Ces systèmes de pilotage permettent à iQspot et aux locataires d'agir encore plus efficacement en optimisant les consommations énergétiques, grâce à un contrôle à distance et centralisé de l'ensemble des équipements du bâtiment.

A terme (résultats prévisionnels)

70 tCO2
De réduction annuelle estimée, soit 70 vols Paris-New-york !

40 K€
De réduction des charges pour nos locataires

Bilan du trimestre

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

38/100
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/m².an)	177	166	146 (OID**)
E	Performance environnementale (kgCO2e/m².an)	25	11	12 (OID**)
S	% d'actifs à moins de 500m des transports en commun	95%	98%	N/A*
S	% d'actifs avec des espaces de détente pour les occupants	98%	98%	N/A
G	% d'actifs dont les contrats d'exploitation intègrent des clauses spécifiques à l'ISR	90%	84%	N/A

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.

Conseil de Surveillance.

Appel à candidature !

Lors de l'Assemblée Générale ordinaire statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2024 de votre SCPI, qui se tiendra au cours du premier semestre 2025, vous serez invité(e) à participer à l'élection de huit (8) membres du Conseil de surveillance. Les huit (8) membres dont le mandat arrive à échéance cette année ont été élus en cette qualité à l'occasion de l'Assemblée Générale du 19 juillet 2022 pour une durée de trois (3) ans expirant à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Nous vous rappelons que lors de l'Assemblée Générale, vous pourrez voter soit le jour J en présentiel, soit par correspondance, soit par procuration, à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation ou encore par voie électronique si vous avez donné en amont votre consentement à notre Service Associés. Toutefois, conformément à l'article 422-201 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, en ce qui concerne le vote relatif à la nomination des membres du Conseil de surveillance, les votes exprimés par procuration ne sont pas pris en compte.

Quel est le rôle du membre du Conseil de Surveillance ?

Le Conseil de surveillance est composé de sept (7) membres au moins. Conformément à l'article 16 des statuts de la SCPI et de l'article 422-201 du Règlement Général de l'AMF, tout associé peut présenter sa candidature pour devenir membre du Conseil de Surveillance. Les membres sortants, rééligibles, ont également la possibilité de se représenter.

Le rôle des membres du Conseil de Surveillance est crucial dans la protection des intérêts des associés. En effet, ils garantissent que la SCPI est bien gérée conformément aux statuts et veillent à ce que les décisions prises par la société de gestion, notamment lors des Assemblées Générales, soient en adéquation avec les intérêts des associés. **La qualité de membre du Conseil de Surveillance implique d'être disponible pour participer aux réunions qui se déroulent plusieurs fois par an. Faire partie du Conseil de Surveillance, c'est l'assurance de participer, en votant, aux décisions stratégiques de votre SCPI !**

Comment candidater ?

soit par courrier à l'adresse suivante : **Novaxia Investissement – Service Back Office – 45, rue Saint-Charles 75015 PARIS**

soit par courriel :
info-produits@novaxia-invest.fr

Quelles informations fournir ?

La lettre de candidature doit comporter les informations suivantes :

- nom, prénoms, date de naissance et profession (actuelle ou passée) ;
- adresse postale, adresse mail et numéro de téléphone ;
- copie de la carte d'identité ou du passeport en cours de validité pour les associés personnes physiques ;
- Kbis de moins de 3 mois pour les associés personnes morales et copie de la pièce d'identité (carte nationale d'identité ou passeport en cours de validité) du représentant légal ;
- nombre de parts détenues dans la SCPI NOVAXIA NEO ;
- nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI.

**Tous les détails
sur notre site internet →**

Les caractéristiques.

187,00 €
Minimum de
souscription
/ Prix de retrait

Mensuelle
Distribution des
revenus potentiels

1^{er} jour du mois suivant*
Délai de jouissance des parts
Jusqu'au 31/12/2024

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.

*A partir du 1^{er} janvier 2025, la SCPI Novaxia NEO retrouvera son délai de jouissance initial, à savoir le 1^{er} jour du 4^{ème} mois suivant l'enregistrement de la souscription. **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 facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Taux d'Occupation Physique (TOP)

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

Taux de Distribution (TD)

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

Taux de Rendement Interne (TRI)

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

Valeur de réalisation

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

Valeur de reconstitution

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

Valeur IFI

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

WALB

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

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

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

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

Risque SRI



Risque plus faible, rendement potentiel plus faible.

Risque plus élevé, rendement potentiel plus élevé.

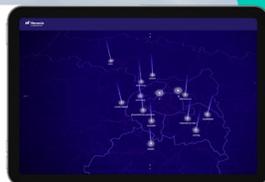
Vos services.



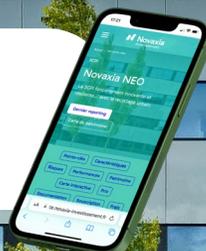
Un espace client dédié 100 % numérique



Une carte interactive des actifs



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



Distribution mensuelle des revenus potentiels

Investissement en pleine propriété, ou en nue-propriété

Souscription au comptant ou à crédit*

Versements programmés en nue-propriété

Des questions 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.

* Un crédit vous engage et doit être remboursé, vous ne devez pas vous baser sur les seuls revenus issus de la détention de parts de SCPI pour honorer les échéances du prêt, compte tenu de leur caractère aléatoire. Vous supportez un risque de remboursement de la différence entre le fruit de la cession des parts de la SCPI et le capital de l'emprunt restant dû dans le cas d'une cession des parts à un prix décoté, et en cas de défaut de remboursement, vous pouvez être contraint à vendre vos parts de SCPI et supporter un risque de perte en capital.



DOCUMENT D'INFORMATIONS CLES NOVAXIA NEO

Objectif : Le présent document fournit des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste cette SCPI et quels sont les risques, coûts, gains et pertes potentiels associés, et de vous aider à la comparer à d'autres produits.

PRODUIT

Nom du produit : Novaxia NEO

Code LEI : 969500Z5JUBYPB96VWA53

Dépositaire : Caceis Bank

Nom de l'initiateur : **Novaxia Investissement**, société par actions simplifiée dont le siège social est situé 45 rue Saint-Charles – 75015 Paris, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 802 346 551.

Site web de l'initiateur : www.novaxia-investissement.fr

Autorité compétente de l'initiateur : Novaxia Investissement est agréée en qualité de société de gestion de portefeuille par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sous le numéro GP 14000022 en date du 8 juillet 2014. Pour plus d'informations, contactez Novaxia Investissement au 01 42 29 08 34 ou à l'adresse suivante : info-produits@novaxia-invest.fr

Date de mise à jour du document : 24/05/2024

AVERTISSEMENT : Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et peut être difficile à comprendre.

EN QUOI CONSISTE CE PRODUIT ?

Type : Novaxia NEO est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable.

Objectifs : L'objectif de la SCPI est de constituer un patrimoine immobilier locatif situé en France et dans les pays de l'OCDE. Novaxia NEO investira, directement ou indirectement, dans un patrimoine immobilier locatif, constitué d'actifs immobiliers locatifs de bureaux, de commerces, d'hôtels, de locaux d'activité, de résidences étudiantes, de résidences seniors et d'immeubles résidentiels.

La SCPI aura également recours à l'endettement principalement bancaire à hauteur maximale de 40% de la valeur vénale totale du patrimoine immobilier. Dans le cadre de son approche extra-financière, la SCPI Novaxia NEO vise à améliorer les aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) de son portefeuille ; qui sera notamment mis en œuvre par le biais d'évaluations ESG de ses actifs en portefeuille. La démarche d'investissement et de gestion de la SCPI a été labellisée ISR. Malgré les meilleurs efforts de la SCPI, celle-ci n'est pas responsable de l'application des préconisations au niveau des locataires.

Investisseurs visés : Les parts de la SCPI Novaxia NEO peuvent être souscrites par tout investisseur à l'exception des « US Persons ». Le montant qu'il est raisonnable d'investir dépend de la situation patrimoniale et des objectifs de l'investisseur au regard d'un horizon d'investissement à long terme et de l'acceptation des risques spécifiques à un investissement immobilier.

QUELS SONT LES RISQUES ET QU'EST-CE QUE CELA POURRAIT ME RAPPORTER ?



AVERTISSEMENT : L'indicateur synthétique de risque (SRI) permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres.

L'indicateur part de l'hypothèse que vous conserverez le produit pendant toute la période de détention recommandée de 10 ans. Le risque réel pourrait être différent si vous décidez de conserver les parts de SCPI moins longtemps. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour. Cet indicateur indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de vous payer. Nous avons classé Novaxia NEO dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque modérée. La catégorie de risque associée à cette SCPI est susceptible d'évoluer dans le temps.

Les principaux risques de la SCPI Novaxia NEO sont les suivants :

Risque de perte en capital : la SCPI n'offre aucune garantie de protection en capital. Vous êtes averti que votre capital n'est pas garanti et peut ne pas vous être restitué ou ne l'être que partiellement. Vous ne devriez pas réaliser un investissement dans la SCPI si vous n'êtes pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

Risque de liquidité : Le risque de liquidité correspond à la difficulté que vous pourriez avoir à racheter vos parts. Ce produit est non coté et dispose d'une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. 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. La liquidité se trouve restreinte dans certaines conditions liées au marché immobilier et au marché des parts.

Autres risques : risques liés à la location et la concentration de locataires, liés à la gestion discrétionnaire, liés à l'endettement et à l'effet de levier, liés au marché immobilier, liés aux taux et liés à l'approche ESG.

Les principaux facteurs de risques de Novaxia NEO sont détaillés dans la Note d'information de la SCPI disponible gratuitement auprès de la Société de Gestion et sur son site interne www.novaxia-investissement.fr.

SCENARIOS DE PERFORMANCES

Investissement : 10 000 € Période de détention recommandée : 10 ans		Si vous sortez à 1 an	Si vous sortez à 5 ans	Si vous sortez à 10 ans
Scénario de tension	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 750 €	7 800 €	7 640 €
	Rendement annuel moyen	-12.50 %	-4.65 %	-2.66 %
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 400 €	9 400 €	9 890 €
	Rendement annuel moyen	-6.00 %	-1.23 %	-0.11 %
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 040 €	12 500 €	17 030 €
	Rendement annuel moyen	-0.40 %	4.56 %	5.47 %
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 750 €	13 250 €	18 310 €
	Rendement annuel moyen	7.50 %	7.59 %	6.24 %

Ce tableau montre la valeur de votre investissement sur la durée de vie du fonds en fonction de différents scénarios, en supposant que vous vous engagez à hauteur de 10 000 €.

Les différents scénarios montrent l'impact de la durée de détention de votre investissement sur le rendement de ce dernier. Vous pourrez ainsi comparer le rendement de votre investissement avec d'autres produits.

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données d'un indice composite 55% EDHEC IEIF Immobilier d'Entreprise France / 45% Ofix Europe corrigé du levier et de la moyenne annualisée des valeurs de réalisation et des distributions. **Ils ne constituent pas un indicateur exact.** Les chiffres indiqués ci-dessus sont calculés nets de tous les coûts mentionnés à la rubrique « Que va me coûter l'investissement ? ». Ils ne prennent pas en compte tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur ou votre situation fiscale personnelle qui peut également impacter les montants que vous recevrez.

Les performances de la SCPI évoluent en fonction des marchés immobiliers et ne sont pas constantes dans le temps. La distribution des revenus potentiels est soumise à la décision de l'Assemblée Générale des associés et des résultats annuels de la SCPI. **La distribution peut varier à la hausse comme à la baisse** principalement en fonction des conditions de location des immeubles (date de mise en location et du niveau des loyers) et des conditions d'acquisition ou de cession d'immeubles.

QUE SE PASSE-T-IL SI NOVAXIA INVESTISSEMENT N'EST PAS EN MESURE D'EFFECTUER LES VERSEMENTS ?

Novaxia NEO est une entité distincte de Novaxia Investissement. En cas de défaillance de la société de gestion, les actifs de la SCPI ne seront pas affectés. Nous rappelons cependant que les versements sont inhérents au produit et l'investissement dans ce produit n'est pas couvert par une garantie ou un système d'indemnisation. De même, la revente des parts n'est pas garantie par la société de gestion de portefeuille.

QUE VA ME COUTER CET INVESTISSEMENT ?

La réduction du rendement (RIY) montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Coûts au fil du temps :

Les tableaux ci-dessous présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit (le cas échéant). Les montants indiqués ci-dessous sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année, vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %),
- que pour les autres périodes de détention, le produit évoluerait de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire, et
- que vous investissiez 10 000 €.

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

Investissement : 10 000 €	Si vous sortez à 1 an	Si vous sortez à 5 ans	Si vous sortez à 10 ans
Coûts totaux	813 €	2 853 €	6 154 €
Incidence sur le rendement (réduction du rendement par an)	8.13 %	4.39 %	3.30 %

Composition des coûts :

Le tableau ci-dessous indique :

- L'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de notre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
- La signification des différentes catégories de coûts.

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% ¹	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 ² .
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.

¹ 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.

² 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.

COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE LE CONSERVER ET PUIS-JE RETIRER DE L'ARGENT DE FACON ANTICIPEE ?

Période de détention recommandée : 10 ans

La SCPI, d'une durée de vie de 99 ans à compter de sa création, investit dans la perspective de détention des actifs immobiliers sur un horizon long terme. Tout porteur de part qui souhaite se retirer partiellement ou en totalité de la SCPI dispose de deux moyens : le retrait demandé à la Société de Gestion dans les limites fixées par la clause de variabilité du capital, correspondant ou remboursement de ses parts, ou la cession de gré à gré réalisé sans intervention de la Société de Gestion.

En cas de blocage des retraits (demandes non satisfaites dans un délai de 12 mois représentant au moins 10% des parts de la SCPI), la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire dans les conditions prévues par la réglementation, en vue de décider une cession partielle ou totale du patrimoine et/ou toute autre mesure appropriée. La sortie de la SCPI peut donc être longue et se réaliser à un prix inférieur à la valeur des parts, l'écart entre l'offre et la demande pouvant conduire à une décote de liquidité. La SCPI ne garantit ni la revente des parts, ni le retrait. La sortie n'est possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie. Le retrait et la cession sont soumis à la fiscalité en vigueur au moment de l'opération.

Pour plus d'informations, veuillez-vous référer à la note d'information de Novaxia NEO.

COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RECLAMATION ?

Les réclamations peuvent être adressées par courrier à l'adresse suivante : Novaxia Investissement — 45 rue Saint-Charles — 75015 Paris, par e-mail : reclamation@novaxia-invest.fr ou par téléphone au 01 42 29 08 34.

Novaxia Investissement s'engage à accuser réception de votre demande dans un délai de dix (10) jours ouvrables et de vous transmettre une réponse dans un délai maximum de deux (2) mois à compter de la date d'envoi (cachet de la poste faisant foi, le cas échéant).

En l'absence de réponse dans le délai de deux mois ou si la réponse apportée à votre réclamation ne vous satisfait pas, vous pouvez vous adresser gratuitement au Médiateur de l'AMF, le médiateur public compétent pour toutes réclamations portant sur un instrument financier.

AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES ?

La Note d'informations, le présent Document d'Informations Clés, les rapports annuels et les bulletins d'informations sont disponibles auprès de Novaxia Investissement sur simple demande écrite à NOVAXIA INVESTISSEMENT, 45 rue Saint-Charles – 75015 Paris – France, sur le site internet www.novaxia-investissement.fr ou à l'adresse électronique suivante : info-produits@novaxia-invest.fr.

La responsabilité de Novaxia Investissement ne peut être engagée que sur la base de déclarations contenues dans le présent document qui seraient trompeuses, inexactes ou non cohérentes avec les parties correspondantes de la note d'information du fonds ou du bulletin de souscription.