

# BULLETIN D'INFORMATION #9

4<sup>ème</sup>  
TRIMESTRE 2021

—  
Valide du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2022

**Novaxia** | **NEG**

# L'édito



**Mathieu Descout**  
Président  
Novaxia Investissement

## Chers Associés,

L'ensemble de l'équipe de Novaxia Investissement se joint à moi pour vous souhaiter nos meilleurs vœux pour cette année 2022, après une année 2021 exceptionnelle pour votre SCPI Novaxia Neo.

Nous démarrons cette nouvelle année avec optimisme : dans ce contexte de marché singulier, votre SCPI confirme sa résilience en affichant, un taux de distribution à 6,49%\* sur 2021, en ligne avec ce que nous vous avons annoncé !

Les indicateurs immobiliers restent très positifs : un taux d'occupation proche de 100% et une durée ferme des baux supérieure à 5 ans qui permettent d'envisager l'avenir avec sérénité.

Cette résilience est au cœur de la stratégie de Novaxia Investissement pour votre SCPI, notamment grâce à son savoir-faire historique de recyclage urbain.

Notre objectif est d'identifier, pour la SCPI Novaxia Neo, des actifs offrant un potentiel de réversibilité.

Ainsi dès l'acquisition, notre analyse est menée sous ce prisme : sélectionner des actifs permettant d'assurer un rendement régulier et attractif sur la durée de détention tout en offrant un potentiel de réversibilité en fin de bail du locataire en place. En bref, nous sécurisons votre investissement en transformant le risque locatif en opportunité de prise de valeur potentielle.

Sur ce dernier trimestre, ce sont 4 nouveaux actifs qui viennent contribuer au rendement de Novaxia Neo, tout en renforçant l'investissement à l'étranger.

Ces acquisitions permettent d'ouvrir votre SCPI à un quatrième pays, les Pays-Bas, avec l'entrée dans le portefeuille de deux immeubles de bureaux. L'un de 5 028 m<sup>2</sup> est situé à Hoofddorp, à proximité de l'aéroport Schiphol d'Amsterdam. Cet actif est entièrement loué sur la base d'un taux de rendement de 5,80%. Le deuxième de 8 730 m<sup>2</sup> est situé à Hilversum, dans la banlieue d'Amsterdam et est intégralement loué sur la base d'un taux de rendement de 6,56%.

Le portefeuille de Novaxia Neo est désormais composé de 14 actifs pour une valeur de près de 143 M€ dont environ 63% en France.

Le potentiel d'investissement est en forte croissance et a plus que doublé par rapport à début 2021, s'élevant à plus de 600 M€ en France et à l'étranger. En particulier, des opportunités d'investissement ont été identifiées pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2022, avec l'acquisition d'un portefeuille de 4 actifs français et l'acquisition d'un immeuble de bureaux situé à Madrid. D'autres, disposant de durées de baux plus courtes s'inscriraient dans une stratégie de recyclage urbain pour aller capter la création de valeur liée à la réversibilité de ces actifs.



Décryptage du bulletin d'information du 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 et dernières actualités de Novaxia Neo :

[VOIR LA VIDÉO](#)

Toutes les équipes de Novaxia Investissement veillent à la poursuite de la croissance de votre SCPI. Dans cette optique, nous sommes fiers de vous annoncer le renforcement de nos équipes avec l'arrivée de notre nouveau Directeur du Fund Management, Pierre Deslandes et d'un Asset Manager Senior, Daniel Wagensberg. Grâce à une forte expertise en audit financier et fund management, Pierre aura la charge du pilotage de la performance de votre SCPI. Daniel, quant à lui, mènera le pilotage de vos actifs immobiliers, fort de son expérience, notamment à l'international.

Enfin, nous tenions à vous remercier pour votre confiance renouvelée puisque votre SCPI dépasse désormais les 140 M€ de capitalisation. Cette croissance est un formidable levier de développement pour Novaxia Neo, qui nous permettra de poursuivre le développement et la diversification de son patrimoine pour vous assurer un rendement sécurisé à long terme.

La bonne visibilité et le report à nouveau conséquent nous permettent d'envisager un objectif de distribution de 6% sur l'année 2022.

Nous espérons vous retrouver lors de la prochaine Assemblée Générale.

\*La distribution est annoncée brute de fiscalité étrangère et sur la base du prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2021, sous réserve de validation définitive des comptes annuels par le Commissaire aux Comptes

# L'es- sen- tiel

 **6,49 %**  
Taux de distribution\* 2021

 **2 341**  
Associés uniques

 **140 M€**  
De capitalisation

 **98,93 %**  
Taux d'occupation financier

 **14**  
Actifs immobiliers

La période analysée pour ce bulletin d'information est du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2021.

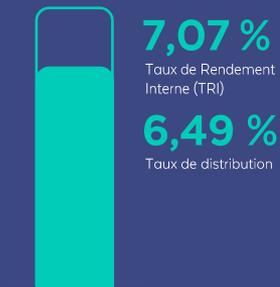
\* Le taux de distribution est le rapport entre le dividende brut versé au titre de l'année n et le prix de référence au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n

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

Sous réserve de validation définitive des comptes annuels par le Commissaire aux Comptes

# Plus vite que son nombre

## Taux de distribution 2021/ Taux de rendement interne



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

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

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

Dividende brut versé au titre de l'année n

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

### 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.

### Revenus par part \*

	Montant du dividende net de fiscalité étrangère	Montant du dividende brut de fiscalité étrangère	Date de Versement
2019	11,65	13,06	31/01/2020
2020	10,80	11,06	31/01/2021
1 <sup>er</sup> trimestre 2021	2,70	2,94	31/04/2021
2 <sup>ème</sup> trimestre 2021	2,74	2,86	30/07/2021
3 <sup>ème</sup> trimestre 2021	2,81	2,93	29/10/2021
4 <sup>ème</sup> trimestre 2021	2,81	2,96	27/01/2022
Total 2021	11,06	11,69	

## OBJECTIF DE TAUX DE DISTRIBUTION 2022 **6%**

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

## 4 MOIS MAXIMUM

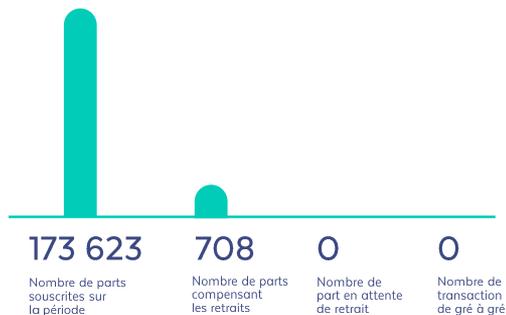
Délai de jouissance des parts 1<sup>er</sup> jour du 4<sup>ème</sup> mois suivant celui de la souscription

### Et le « délai de jouissance » ?

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

\*part en pleine jouissance

# Behind the scenes



## Valeurs de référence au 31/12/2021

165,66 €

VALEUR DE RÉALISATION  
(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.

183,87 €

VALEUR DE RECONSTITUTION  
(par part)

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

153,35 €

VALEUR IFI  
(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).

## La transparence Novaxia Neo

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

187 €

PRIX DE LA SOUSCRIPTION/  
VALEUR DE RETRAIT

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

32 335 105 €

CAPITAUX COLLECTÉS NETS  
CE TRIMESTRE



## Côté associés au 31/12/2021



140,74 M€

DE CAPITALISATION



752 623

PARTS



2 371

ASSOCIÉS UNIQUES

## Endettement au 31/12/2021

33%

RATIO D'ENDETTEMENT

1,72%

TAUX D'INTÉRÊT MOYEN

4,43<sup>ans</sup>

DURÉE MOYENNE  
D'ENDETTEMENT

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

# Parlons peu, parlons biens

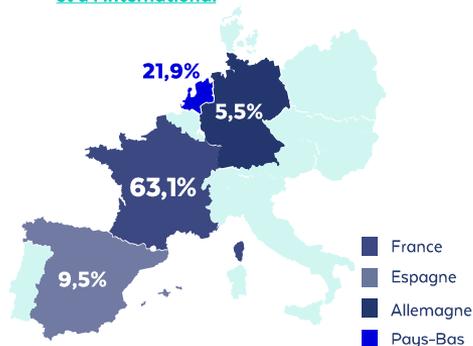
14

ACTIFS  
IMMOBILIERS62 703,16 m<sup>2</sup>DE SURFACE  
TOTALE

47,23 M€

D'ACQUISITIONS  
CE TRIMESTRE

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



## Répartition par secteur d'activité

Bureau  
89 %Hôtel  
5,5 %Activité  
5,5 %

## Situation locative

32

LOCATAIRES

1 972 172 €

DE LOYERS ENCAISSÉS  
CE TRIMESTRE

5,35 ans

DURÉE MOYENNE DES  
BAUX RESTANT À COURIR

97,91 %

TAUX D'ENCAISSEMENT  
DES LOYERS (TEL)

## C'est « TOP » ou « TOF » ?

Le **TOP**, le Taux d'Occupation Physique, indique la proportion 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

## Taux d'Occupation Financier (TOF)

en détails :

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



\*ou surfaces vacantes

# Va-et-vient



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

# Biens venus

## ce trimestre

### Dans la stratégie de Novaxia Neo

- MUTATION DE LA VILLE
- MÉTROPOLISATION SOUTENUE

### Pourquoi c'est Novaxia Neo ?

Permettant d'ouvrir une nouvelle ville de qualité pour Novaxia Neo, cet actif bénéficie d'une durée moyenne des baux restant à courir longue et est entièrement loué à Fujitsu qui centralise ses activités sur l'immeuble. Il bénéficie d'une très bonne accessibilité via le métro, train et les axes routiers.



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

Localisation	Barcelone, Espagne
Date d'acquisition	10/11/2021
Position	L'actif se situe à 20 minutes du centre-ville de Barcelone
Acquisition	L'immeuble développe une superficie de 2 489 m <sup>2</sup> en très bon état notamment grâce à des travaux réalisés avant l'acquisition
Taux d'occupation financier	100 %
Durée moyenne des baux restant à courir	4,5 ans
Prix à l'acquisition	5 324 800 €
Rendement à l'acquisition	5,88 %
Locataire	L'immeuble est occupé en totalité par Fujitsu, occupant historique du site

# Biens venus

## ce trimestre

### Dans la stratégie de Novaxia Neo

- LOCATAIRE COVID PROOF
- MÉTROPOLISATION SOUTENUE

### Pourquoi c'est Novaxia Neo ?

Grâce à une WALB longue, cet actif permet d'afficher une résilience des flux sur un immeuble de qualité. Il permet également l'ouverture d'un nouveau pays pour Novaxia Neo.



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

Localisation	Hoofddorp, Pays-Bas
Date d'acquisition	19/10/2021
Position	L'actif se situe à 10 minutes d'Amsterdam et à 5 minutes de l'aéroport Schiphol. Il bénéficie d'une très bonne accessibilité via le, train et en voiture via un grand axe routier.
Acquisition	L'immeuble développe une superficie de 5 028 m <sup>2</sup> en bon état notamment grâce à des travaux réalisés avant l'acquisition au titre des travaux preneurs
Taux d'occupation financier	100 %
Durée moyenne des baux restant à courir	3,9 ans
Prix à l'acquisition	21 308 400 €
Rendement à l'acquisition	5,80 %
Locataire	L'immeuble est occupé en totalité par Fedex, occupant historique du site en raison de la proximité avec l'aéroport

# Biens venus

## ce trimestre

### Dans la stratégie de Novaxia Neo

- LOCATAIRE COVID PROOF
- PERFORMANCE FINANCIERE

### Pourquoi c'est Novaxia Neo ?

Proche d'Amsterdam dans la ville d'Hilversum, l'immeuble profite d'un quartier attractif avec des bureaux de grandes marques (Nike, Regus, IFF, Sony).

L'immeuble bénéficie d'une excellente accessibilité via l'autoroute A27 et les transports en commun (Intercity), permettant de rejoindre aisément le centre-ville d'Amsterdam.



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

Localisation	Hilversum, Pays-Bas
Date d'acquisition	27/10/2021
Position	Actif situé dans l'Arena Park d'Hilversum, à 20min de train du centre-ville d'Amsterdam et à proximité d'un grand axe routier (autoroute A27) permettant de rejoindre Utrecht et Amsterdam
Acquisition	L'immeuble développe une superficie de 8 730 m <sup>2</sup> en très bon état notamment grâce à des travaux d'aménagement réalisés lors de l'extension du locataire
Taux d'occupation financier	100 %
Durée moyenne des baux restant à courir	4,5 ans
Prix à l'acquisition	12 252 600 €
Rendement à l'acquisition	6,56 %
Locataire	L'immeuble est occupé en totalité par NCOI, leader des formations digitales aux Pays-Bas. Le locataire s'est étendu dans l'intégralité des surfaces du bâtiment en 2015

# Biens venus

## ce trimestre



### Dans la stratégie de Novaxia Neo

- MUTATION DE LA VILLE
- METROPOLISATION SOUTENUE

### Pourquoi c'est Novaxia Neo ?

Situé à 500m de la gare de Ermont, l'immeuble profite d'un quartier en profonde mutation avec le développement de projets mixtes (tertiaire et résidentiel).

L'actif jumeau « Plaza Ermont », situé juste en face, a déjà fait l'objet d'une transformation en logements, ce qui conforte la stratégie de réversibilité de Novaxia Neo.

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

Localisation	Ermont, France
Date d'acquisition	06/12/2021
Position	L'actif se situe dans la commune cossue d'Ermont, qui offre à ses habitants une qualité de vue avantageuse avec de nombreux espaces verts, à 20min de Paris
Acquisition	L'immeuble développe une superficie de 6 059 m <sup>2</sup> en bon état d'entretien. Il est fonctionnel et divisible et offre une réversibilité avérée en cas de départ des locataires
Taux d'occupation financier	100 %
Durée moyenne des baux restant à courir	2,9 ans
Prix à l'acquisition	11 690 600 €
Rendement à l'acquisition	6,65 %
Locataire	L'immeuble est entièrement loué auprès de 7 locataires dont Vinci Facilities qui occupe près de 60% des surfaces

# Biens à vous (1/2)

Nom du bien	Adresse	Date d'acquisition	Superficie (m <sup>2</sup> )	Typologie	Taux d'occupation physique	Taux d'occupation financier	Durée moyenne des baux restant à courir (années)	Poids dans le fonds
Select Hotel	Bürgermeister - Smidt-Straße 24-30, 28195 Bremen	16/09/2019	2 756	Hôtellerie	100 %	100 %	16,01	5,49%
Europa Nantes	10, Rue de Chypre, 44000 Nantes	13/11/2019	1 206	Bureau	100 %	100 %	4,50	2,17 %
Europa Nantes	3, Rue d'Autriche, 44000 Nantes	13/11/2019	1 250	Bureau	100 %	100 %	1,95	2,25 %
Europa Nantes	5, Rue d'Autriche, 44000 Nantes	13/11/2019	939,52	Bureau	33,44 %	34,43 %	3,25	1,69 %
DC Nanterre	21, Rue du port, 92000 Nanterre	12/02/2020	3 256	Activité	100 %	100 %	2,67	5,54 %
Lyra	109, Rue de l'innovation, 31670 Labège	10/07/2020	2 207	Bureau	100 %	100 %	4,52	3,79 %
Rufino Gonzalez	Rufino González 21, Madrid	18/12/2020	3 572	Bureau	100 %	100 %	5,96	5,89 %
Alter Ego	5, Rue des Tiredous, 64000 Pau	19/05/2021	2 104	Bureau	100 %	100 %	0,80	2,52 %



Découvrir le patrimoine immobilier :

[VOIR LES FICHES ACTIFS](#)

Données exprimées au 31 décembre 2021.

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

# Biens à vous (2/2)

Nom du bien	Adresse	Date d'acquisition	Superficie (m <sup>2</sup> )	Typologie	Taux d'occupation physique	Taux d'occupation financier	Durée moyenne des baux restant à courir (années)	Poids dans le fonds
Le Delta	14, Avenue des Béguines 95800 Cergy	30/06/2021	17 937	Bureau	100 %	100 %	9,25	23,14 %
Versailles View	3-5, rue de l'École des Postes 78000 Versailles	30/09/2021	5 811	Bureau	99,72 %	99,90 %	4,11	14,38 %
Hoofddorp	Taurusavenue 125 2132 LS Hoofddorp Pays-Bas	19/10/2021	5 028	Bureau	100 %	100 %	3,87	13,84%
Hilversum	Marathon 5 and 7 1213 PC Hilversum Pays-Bas	27/10/2021	8 730	Bureau	100 %	100 %	4,50	7,96%
Barcelone Citypark	Ctra de l'Hopitalet 147-149 Cornella de Llobregat, 08940 Barcelone Espagne	10/11/2021	2 489	Bureau	100 %	100 %	4,50	3,65%
Ermont	10-14 avenue Louis Armand 95120 Ermont	06/12/2021	6 059	Bureau	100 %	100 %	2,85	7,68%
<b>Total</b>			<b>63 344,52 m<sup>2</sup></b>		<b>98,99 %</b>	<b>98,93 %</b>	<b>5,35</b>	<b>100 %</b>



Découvrir le patrimoine immobilier :

[VOIR LES FICHES ACTIFS](#)

Données exprimées au 31 décembre 2021.

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

# Viser investissement responsable et rentabilité

Point d'étape de la stratégie d'investissement responsable de Novaxia Neo au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021, avec une vue d'ensemble de l'évaluation ESG du portefeuille d'actifs.

## Que s'est-il passé ce trimestre ?

Bonne nouvelle, l'AFNOR Certification a confirmé le label ISR de Novaxia Neo en réalisant le premier audit de suivi : méthodologie, gouvernance, respect de la stratégie actif par actif et plans d'actions, tout est passé au crible. Résultat : 0 non-conformité observée, tout roule pour Neo !

Sinteo, notre partenaire expert, a réalisé ses audits ESG des actifs de Pau et Cergy et a finalisé leurs plans d'actions. Une série d'une dizaine d'actions (remplacement du système de chauffage, amélioration de l'isolation des façades, relamping des espaces de bureaux en LED...) à mettre en place à court et moyen terme permettront de réduire jusqu'à 30% les consommations d'énergies pour l'actif de Cergy et de 7% pour celui de Pau. L'audit a permis de mettre à jour l'analyse des risques Climat du portefeuille qui y reste peu sensible.

Cette analyse, ainsi que la signature de clauses ISR avec les locataires et exploitants ont permis de relever l'évaluation ESG d'une partie du portefeuille sur les aspects de Gouvernance.

## Évaluation ESG moyenne pondérée du portefeuille



**+9**  
VS ÉVALUATION INITIALE

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

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

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

Actifs	Classe d'actifs	Type d'évaluation	Évaluation ESG (/100)	Objectif ESG à 3 ans (/100)
Brême, Allemagne	Hôtel	Post-acquisition avec visite sur site	62	66
Nantes, France	Bureau	Post-acquisition avec visite sur site	72	51
Nanterre, France	Activité	Post-acquisition avec visite sur site	48	51
Labège, France	Bureau	Post-acquisition avec visite sur site	68	51
Cergy, France	Bureau	Post-acquisition avec visite sur site	63	51
Pau, France	Bureau	Post-acquisition avec visite sur site	56	51
- Madrid, Espagne	Bureau	Pré-acquisition sans visite sur site	41	51
- Versailles, France			39	51
- Hilversum, Pays-Bas			53	51
- Hoofddorp, Pays-Bas			54	51
- Ermont, France			42	51
- Barcelone, Espagne			36	51

## Indicateurs d'impact

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

Domaine ESG	Critère	Moyenne	Référence Secteur
Environnement	Performance énergétique (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	160,9	179 (OID)
Environnement	Performance environnementale (kgCO2e/m <sup>2</sup> .an)	14,5	16 (OID)
Social	% d'actifs à moins de 500m des transports en commun	100 %	29 % (GRESB)
Social	% d'actifs avec des espaces de détente pour les occupants	100 %	71 % (GRESB)
Gouvernance	% d'actifs dont les contrats d'exploitation intègrent des clauses spécifiques à l'ISR	42 %	100 % (GRESB)

# Analyse risques

## Climat - mise à jour

### Un portefeuille résilient ?

Une analyse climat sur l'ensemble des actifs français et étrangers a été réalisée par Sinteo pour mesurer le risque d'exposition au changement climatique du portefeuille de Novaxia Neo, avec la mise à jour des actifs de Pau et Cergy qui ont été audités par Sinteo.

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

Les résultats de cette analyse montrent que le fonds est peu exposé aux risques physiques liés au changement climatique (note globale proche de 50)

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



53 / 100  
Note physique lié au changement climatique



### Évaluation Risques physiques liés au changement climatique ?

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

Exposition × Sensibilité = Risque physique

Exposition = localisation du site (historique des aléas climatiques et projections futures)  
Sensibilité = Caractéristiques techniques et fonctionnelles du site

Score de risque physique détaillé du fonds		
Aléas climatique	Score moyen (pondéré à la valeur vénale)	Répartition par note (pondérée à la valeur vénale)
Hausse du niveau de la mer	0 / 100	100%
Pluies abondantes	31 / 100	50% (green) 45% (yellow)
Augmentation de la température moyenne	44 / 100	89% (yellow) 11% (orange)
Vagues de chaleur	46 / 100	52% (yellow) 48% (orange)
Tempêtes de vent	12 / 100	92% (green) 8% (red)

# Le monde de Novaxia Neo

## 10 ANS

DURÉE MINIMUM DE  
PLACEMENT RECOMMANDÉE

## 187 €

MINIMUM DE SOUSCRIPTION/  
PRIX DE SOUSCRIPTION



### STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

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



### FORME JURIDIQUE

Société Civile de Placement  
Immobilier à capital variable.

## Principaux frais

### 18 % TTC

COMMISSION DE GESTION  
ANNUELLE

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

### 3,6 % TTC

COMMISSION D'ACQUISITION  
OU DE CESSION 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 CESSION  
DE PARTS

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

### 6 % TTC

COMMISSION DE RETRAIT  
PENDANT 5 ANS

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

## Revenus potentiels

### 4 MOIS MAXIMUM

DÉLAI DE JOUISSANCE  
DES PARTS

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



DISTRIBUTION POTENTIELLE  
DES REVENUS

Trimestrielle.



FISCALITÉ APPLICABLE

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

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

# De l'info comme il en faut



## Conditions de souscription

- **Minimum de souscription** : 1 part, soit un minimum de 187 € prime d'émission incluse.
- **Modalités de règlement** : le règlement s'effectue au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription. Toute souscription ne sera enregistrée par la Société de Gestion qu'après réception des fonds et d'un dossier complet de souscription incluant le bulletin de souscription dûment signé.
- **Délai de jouissance des parts souscrites** : le premier jour du quatrième mois suivant la date de souscription.



## Restriction US Person

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



## Modalités de sortie

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



## Gestion des conflits d'intérêts

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



## Frais de mutation des parts

En cas de transfert de parts par voie de cession de gré à gré ou en cas de mutation à titre gratuit (donation/succession), la Société de Gestion perçoit une somme forfaitaire de 150 € HT (soit 180 € TTC au 1<sup>er</sup> janvier 2020 par application du taux de TVA en vigueur à cette date), quel que soit le nombre de parts cédées. Ces frais sont à la charge de l'acquéreur, du donataire ou de l'ayant-droit. Cette rémunération est destinée à couvrir les frais de dossier. Des droits d'enregistrement de 5 % du prix de cession devront être réglés au Trésor Public par les parties avant l'envoi de l'acte de cession à la Société de Gestion.



## Fiscalité

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



## Avertissements

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

En cas de question ou de doute concernant la société que vous propose d'investir, contactez AMF Épargne Info Service au 01 53 45 62 00. Et en cas de doute concernant une offre Novaxia Investissement, contactez directement le service clients au 01 84 25 28 18.

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



## Actualité du Service Clients

### Conseil de surveillance Novaxia Neo Appel à candidatures

Le conseil de surveillance de la SCPI Novaxia Neo sera renouvelé en totalité à l'occasion de la prochaine assemblée générale annuelle devant statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021 au cours du deuxième trimestre 2022, conformément aux dispositions de l'article 422-200 du RG AMF et l'article 16.1 des statuts de cette dernière.

À cet effet, préalablement à la convocation de ladite assemblée devant notamment désigner de nouveaux membres du conseil de surveillance, Novaxia Investissement, en sa qualité de Société de Gestion, procédera à un appel à candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs. Pour ce faire, les candidatures devront être adressées par **courriel** à Novaxia Investissement, Service Clients, au 1/3, rue des Italiens - 75009 Paris ou par **courriel** à l'adresse suivante [info-produits@novaxia-invest.fr](mailto:info-produits@novaxia-invest.fr) avant le **30 avril 2022** et contenir les informations suivantes :

1. Le nom, prénom usuel et âge du candidat, ses références professionnelles et ses activités au cours des cinq (5) dernières années ;
2. Les emplois ou fonctions occupés dans la SCPI Novaxia Neo par le candidat et le nombre de parts dont il est titulaire.

Conformément aux dispositions de l'article 422-201 du RG AMF, la liste des candidats sera présentée dans une résolution, et les candidats élus seront ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou ayant voté par correspondance, dans la limite des postes à pourvoir, c'est-à-dire **Z**.

JE ME RENSEIGNE

## Risque en capital

La SCPI n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SCPI s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

## Risque lié à la gestion discrétionnaire

Le style de gestion appliqué à la SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des immeubles. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie, directement ou indirectement, à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La performance de la SCPI peut être inférieure à l'objectif de gestion. L'évolution de la valeur de réalisation de la SCPI peut avoir une performance négative.

## Risques liés à l'endettement

La SCPI peut avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements, dans les conditions indiquées au 2.3 de l'introduction de la Note d'Information. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

## Risques liés au marché immobilier

Les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI. Dans ce cadre, en cas de baisse du marché, la valeur de réalisation de la SCPI peut baisser. Ainsi, aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la 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 ses parts. Il est rappelé que la SCPI ne garantit pas la revente des parts. La revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande dans le cadre de la variabilité du capital. D'une façon générale, il est rappelé que l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur une durée longue. La durée de placement recommandée est fixée à au moins 10 ans.

## Risque lié à l'évolution des sociétés

### non cotées

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

## Risque de change

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

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

## Risque de taux

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

## Risque lié à l'approche ISR

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

## Risque de contrepartie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Risque lié à la biodiversité

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

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

**Novaxia** | NEO

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

**Novaxia**  
investissement

NOVAXIA INVESTISSEMENT, Société par Actions Simplifiée, 1 700 000 € de capital social, RCS Paris 802 346 551, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n°GP-14000022 en date du 08/07/2014.



**Et si on restait  
en contact ?**

N'oubliez pas, pour suivre  
vos investissements, vous disposez  
d'un espace client digitalisé :

**HOP, JE ME CONNECTE !**

Pour toute information, notre service clients  
reste à votre entière disposition :

 par téléphone : 01 84 25 28 08

 par email : [back-office@novaxia-invest.fr](mailto:back-office@novaxia-invest.fr)