

# Novaxia |

## BULLETIN D'INFORMATION TRIMESTRIEL

**30/06/2024**

Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 sept. 2024



**ARTICLE 9**  
Classification SFDR

## NOUVEAU !

Basculez rapidement entre les onglets avec notre menu interactif !



Edito



A retenir



Patrimoine



Performance



ESG



Caractéristiques



Documents



Paramètres

## Votre SCPI Novaxia NEO fête ses 5 ans !

Suite aux premiers signes d'apaisement perceptibles sur les marchés, la BCE a décidé pour la première fois en 5 ans de baisser les taux directeurs de la zone euro en juin 2024. Cette décision devrait bénéficier au marché immobilier en général. L'inflation semble être sous contrôle et les taux d'intérêt ont commencé à amorcer leur baisse. Toutefois, le marché immobilier tertiaire — toutes classes d'actifs confondus — souffre toujours d'un certain attentisme.

Nous ne vous l'apprenons pas, mais le trimestre qui vient de s'achever s'est avéré riche en rebondissements, particulièrement en juin : le nouvel Hémicycle a été élu par les Français et depuis, nous suivons quotidiennement le feuilleton qui en est né. Les incertitudes issues de ce vote sont nombreuses et ne favorisent pas l'investissement, à court terme.

Néanmoins, il est utile de rappeler que l'immobilier est l'une des rares classes d'actifs s'inscrivant dans le temps long ; ce faisant, les vicissitudes du quotidien sont usuellement aplanies au profit de tendances (positives ou négatives) longues. C'est bien pourquoi la durée de placement recommandée, 10 ans, permet de s'inscrire dans cette démarche vertueuse. Charge à la qualité des actifs du portefeuille de maintenir un haut niveau d'attractivité auprès des locataires pour ancrer, voire faire progresser, la valeur des actifs.

Par ailleurs, votre SCPI bénéficie d'une seconde caractéristique lui permettant de faire face aux aléas de la vie politique française : sa proportion marquée d'actifs étrangers. En effet, il faut rappeler que Novaxia NEO a rapidement pris le parti de déployer son capital à l'étranger ; à date, ce sont près de la moitié des loyers qui sont issus d'immeubles localisés aux Pays-Bas, en Irlande ou bien encore en Espagne. A ce jour, la SCPI étudie même de nouvelles opportunités dans des pays « locomotives » de la zone Euro dans laquelle elle n'est pas encore investie.

### Confirmation des fondamentaux solides de votre SCPI !

Forte désormais de plus de 8 000 associés, Novaxia NEO, 1<sup>ère</sup> SCPI de la nouvelle génération sans frais de souscription, aborde sa 6<sup>ème</sup> année avec des voyants au vert !

Avec un taux de distribution de 3% sur le 1<sup>er</sup> semestre (dont 1,75% sur le 2<sup>ème</sup> trimestre), votre SCPI confirme sa bonne trajectoire dans l'atteinte de son objectif de performance annuelle pour l'année 2024 entre 6 et 6,75% (non garanti). A l'image de ce qui a été réalisé depuis plus de 5 ans, la volonté d'une gestion résiliente et prudente guide les décisions sur votre patrimoine immobilier. **L'objectif de distribution 2024 positionnerait Novaxia NEO comme la seule SCPI du marché au plus haut niveau d'engagement responsable (grâce à sa classification SFDR article 9) à distribuer plus de 6% pour la 5<sup>ème</sup> année consécutive !**

Côté capital, suite à la campagne semestrielle de valorisation, nous avons le plaisir de vous annoncer la résilience du patrimoine immobilier et la stabilité du prix de part à 187 euros malgré le contexte chahuté que connaît le marché des SCPI. Grâce à la quasi-stabilité des valeurs des immeubles (léger repli de -0.8% sur le semestre), la valeur de reconstitution de la SCPI bénéficie encore de manière marquée des hausses successives depuis fin 2022, date du début des secousses parfois violentes du marché immobilier.

A l'issue du calcul des valeurs représentatives de la SCPI, le prix de part reflète encore une décote par rapport à la valeur de reconstitution. L'expert a ainsi valorisé la qualité du patrimoine, sa diversification et la mise en place d'une gestion immobilière durable fondée sur des actions d'amélioration des actifs immobiliers comme notamment l'installation d'équipements de Gestion Technique du Bâtiment sur le patrimoine qui vise à optimiser la consommation énergétique des immeubles.

## En bref

### Stabilité

des valeurs d'expertise : un prix de part toujours en sous-cote

**6% – 6,75%**

Fourchette prévisionnelle de Taux de Distribution 2024 (non garantie)

**15 M€ d'investissement sous exclusivité**

**1 nouveau prix pour votre SCPI**



# L'édito.

Ces démarches s'inscrivent dans la droite ligne du Dispositif Éco Énergie Tertiaire (DEET) également appelé « décret tertiaire », qui exige une réduction des consommations énergétiques des locaux tertiaires via l'installation de dispositifs de gestion intelligente des équipements conjugués à l'évolution des comportements des usagers.

## Des investissements à venir d'ici la rentrée et une gestion proactive des locataires !

Côté investissement, 20 millions d'euros sont en attente d'investissement. Ceci est le résultat de la volonté délibérée d'attendre les meilleures conditions de marché possibles afin de maximiser le niveau de distribution futur. Plus de 140 dossiers d'investissement en Europe ont été étudiés depuis début janvier et plus particulièrement en Espagne, qui présente des perspectives de croissance économique très positives, ou en Allemagne, qui a connu une forte baisse de ses valeurs et peut ainsi offrir de bonnes opportunités à Novaxia NEO, sur des immeubles de qualité, historiquement trop chers.

A ce jour, nous avons le plaisir de vous annoncer que près de 15 M€ d'investissements sont sous exclusivité sur deux actifs en passe d'être acquis sur une base de taux de rendement autour de 8%, situés en Allemagne et en Espagne sur des classes d'actifs alternatives. Ces deux acquisitions, qui sont envisagées d'ici la rentrée, permettront, à leur concrétisation, de poursuivre la diversification de votre SCPI. Du côté des locataires, votre SCPI Novaxia NEO a vu son portefeuille s'étoffer sur le 2<sup>ème</sup> trimestre et compte désormais 137 locataires. Des relocations ont été signées, notamment avec de belles signatures et des baux de 9 ans fermes :

- l'Urssaf sur votre actif situé à Evry,
- Total Energies sur votre actif à Gif-sur-Yvette.

Enfin, Novaxia NEO continue d'investir dans la qualité environnementale et la résilience de son portefeuille au travers de plusieurs actions. C'est le cas notamment avec l'installation du premier

système de pilotage des équipements sur votre immeuble situé à Toulouse. Ainsi, près de 1,5 M€ d'investissements d'installation de systèmes de pilotage des équipements sont programmés sur 2024 permettant d'atteindre l'objectif de 50% des actifs équipés à la fin de l'année. Ils permettront d'optimiser en continu les consommations énergétiques d'une dizaine de bâtiments en contrôlant à distance l'éclairage, le chauffage, la ventilation et la climatisation. En améliorant le bien-être des locataires au sein de leur environnement de travail c'est aussi leur fidélité aux immeubles qui devrait s'en trouver grandie.

## La stratégie distinctive de votre SCPI de nouveau récompensée !

L'approche distinctive de Novaxia NEO consistant à conjuguer recherche de performance et résilience a été, pour la première fois, récompensée lors des Victoires des Pierre-Papier ! Votre SCPI a été lauréate dans la catégorie meilleure SCPI labélisée ISR – actifs supérieurs à 250 M€. En complément, Novaxia NEO fait également partie du classement Top 20 des meilleures SCPI dans le cadre des SCPI Awards de la plateforme Finance Héros.

## Votre SCPI à la rencontre de ses associés à Station 45 !

Temps fort du 1<sup>er</sup> semestre, nous avons été ravis d'organiser l'assemblée générale de Novaxia NEO le 13 juin dernier au siège de Novaxia Investissement : Station 45. Cet événement a permis de présenter les avancées de l'année 2023, les perspectives pour 2024 et de procéder au vote des résolutions (à la fois directement pour les associés présents physiquement mais également électroniquement, pour les associés s'étant connectés en ligne). A l'issue de l'AG, associés présents et membres de l'équipe à l'œuvre au quotidien sur votre SCPI ont partagé un moment convivial d'échange. Rendez-vous en 2025 pour la prochaine édition !

[Le Directoire](#)



## En bref Stabilité

des valeurs d'expertise : un prix de part toujours en sous-cote

**6% – 6,75%**

Fourchette prévisionnelle de Taux de Distribution 2024 (non garantie)

**15 M€ d'investissement sous exclusivité**

**1 nouveau prix pour votre SCPI**



# A retenir ce trimestre.



## Les performances de votre SCPI

**7,64%\***

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

**6%**

Objectif de Taux de  
Distribution (non garanti)

**6,51%**

Taux de  
Distribution 2023

**6% - 6,75%**

Fourchette prévisionnelle  
de Taux de Distribution 2024  
(non garantie)



## Vie de votre SCPI

**8 185**

Associés  
(+ 302 au T2 2024)

**423,4 M€**

Capitalisation

**36**

Actifs

**99,6%**

Taux d'Occupation  
Financier (TOF)



## Nos dernières actualités



**13 juin :**  
Assemblée  
Générale de  
Novaxia NEO

[En savoir plus](#)



**Nouvelle  
récompense  
pour Novaxia  
Investissement !**

[En savoir plus](#)



**Le directoire de  
Novaxia  
Investissement  
évolue**

[En savoir plus](#)



Edito A retenir Patrimoine Performances Caractéristiques Risques Glossaire



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



**Toutes nos actualités  
sur notre  
site internet**

# Le patrimoine au 30/06/2024



## En bref

**36**  
Actifs

**216 785 m<sup>2</sup>**  
Surface

**137**  
Locataires

**3,5 ans**  
WALB moyenne

**34,8 %**  
Ratio d'endettement  
Méthode ASPIM\*

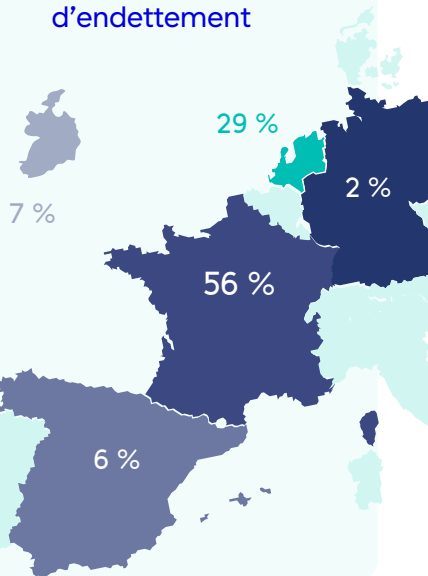
**3 ans**  
Durée moyenne  
d'endettement

**95 %**  
Bureaux

**2 %**  
Hôtels

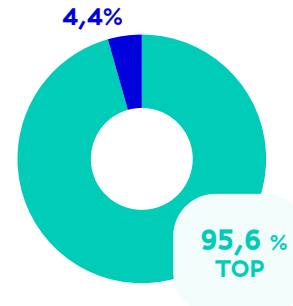
**2 %**  
Activités

**1 %**  
Enseignement

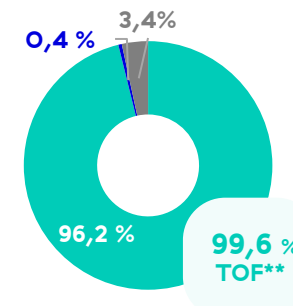


Actif du patrimoine situé à Hoofddorp, Pays-Bas. ©Van Gool Elburg. Droits réservés.

## Taux d'Occupation



**Taux d'Occupation Physique (TOP)**



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

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

## Etat locatif

**101,7 %**  
Taux d'encaissement des loyers  
(> à 100% car certains loyers du trimestre précédent et du trimestre suivant ont été encaissés)

**10,6 M€**  
Loyers encaissés ce trimestre

### Relocations significatives

Ville	Surface	Loyer
Versailles	1 126 m <sup>2</sup>	287 750 €
Nantes	1 250 m <sup>2</sup>	267 750 €
Gif-sur-Yvette	1 736 m <sup>2</sup>	194 432 €
Evry	3 085 m <sup>2</sup>	677 865 €

### Libérations significatives

Ville	Surface	Loyer
Versailles	303 m <sup>2</sup>	66 660 €

# Le patrimoine.

L'actif du trimestre



## Versailles (78)

Acquis en 2021, cet actif de près de 5 500 m<sup>2</sup> est loué à 5 locataires dont différents locataires étatiques.

Inséré dans un ensemble résidentiel composé de + 1 000 lots et compte tenu de notre stratégie étudiant le potentiel de recyclage urbain dans le cas où une vacance significative ou des difficultés locatives venaient à se présenter, cet actif présente la parfaite opportunité de se transformer en projet mixte alliant par exemple résidentiel et commerces en pied d'immeuble.

5 406 m<sup>2</sup>

De bureaux  
acquis en 09/2021

5

locataires dont des  
locataires étatiques

3,5 ans  
WALB

## Après ?

Perspectives prévisionnelles si le recyclage de l'actif était envisagé. ©Droits réservés.

## Evolutions ESG de l'actif



Nous avons eu le plaisir de fêter notre premier succès durable en 2023 grâce à l'installation du compteur IQSPOT qui a permis de réduire 17% des émissions de CO<sub>2</sub> du bâtiment, et d'économiser 40% des consommations d'eau.



Une 2<sup>ème</sup> étape est en cours d'installation afin de piloter les équipements techniques du bâtiment qui permettra d'augmenter encore significativement les économies d'énergie du bâtiment.

## Quoi de neuf sur l'actif ?



Fruit du travail des équipes de gestion, nous avons eu le plaisir de renouveler le bail d'un de nos locataires étatiques emblématiques en début d'année pour 9 ans fermes !

# Le patrimoine. Les acquisitions

## Mouvements du trimestre

Aucune acquisition ni cession ce trimestre.

### Quelles perspectives au S2 2024 ?

**15 M€ d'investissements sous exclusivité**

Situés en Allemagne et en Espagne

Classes d'actifs alternatives

[Retrouvez tous les actifs de Novaxia NEO sur notre site internet →](#)



### Dernière acquisition

# LOGNES (77)

Octobre 2023 – Bureaux

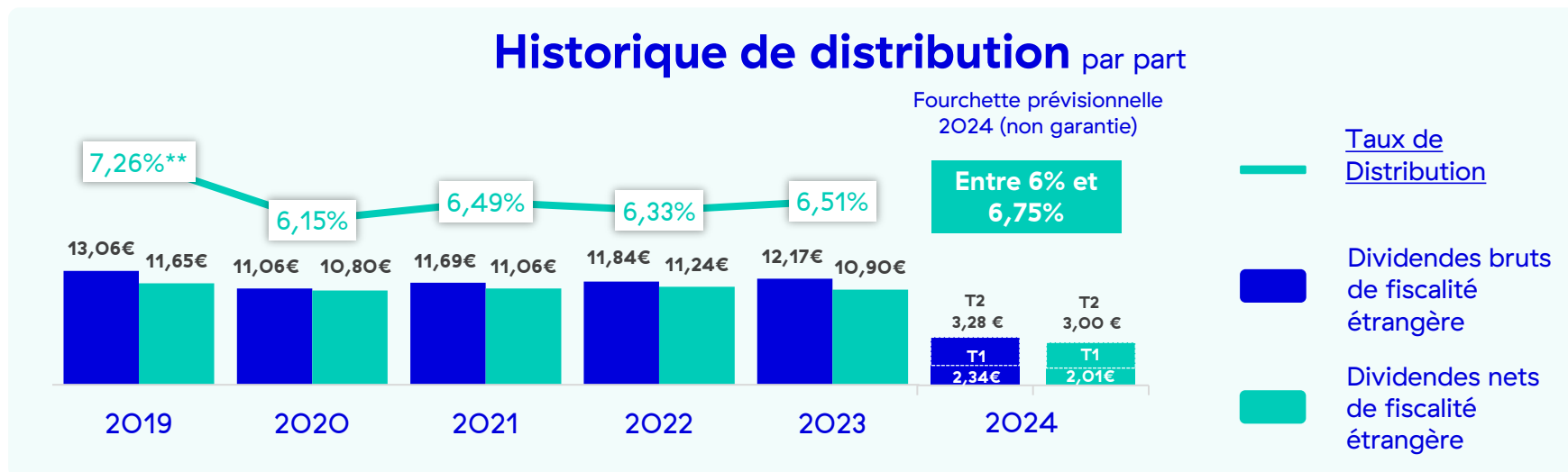
## #36

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.

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

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

# Les performances. au 30/06/2024



## Volume de parts



\*Taux de Rendement Interne calculé sans la commission de retrait applicable pour les détentions inférieures à 5 ans.  
\*\*Taux de Distribution annualisé en 2019



# Les actions ISR • au 30/06/2024



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



## Exemple d'actif Montpellier

DES ACTIONS PRÉVUES SUR LES 2 PROCHAINES ANNÉES

2024 : Optimisation des usages des systèmes énergétiques en fonction des saisons (GTB)

2025 : rénovation des pompes à chaleur avec des nouvelles générations plus performantes

Résultat prévisionnel : un actif maintenu parmi les 15% d'actifs les plus performants selon le baromètre de l'OID\*

\*Baromètre de la Performance Énergétique et Environnementale de l'Observatoire de l'Immobilier Durable.

## 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

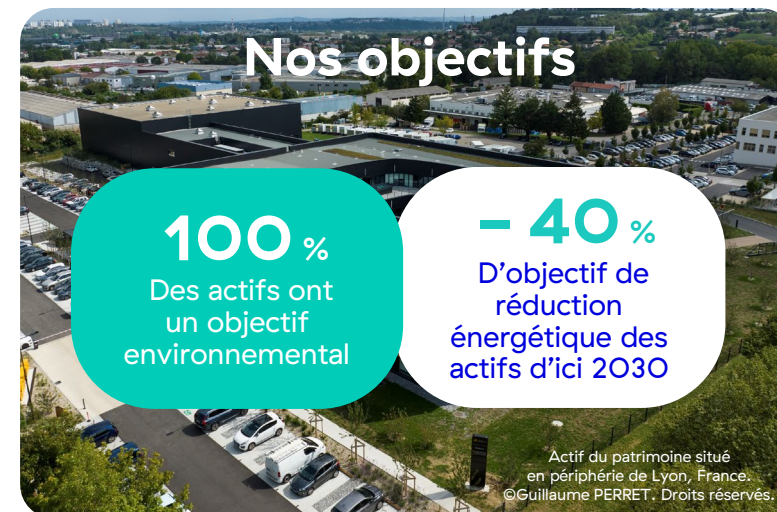
Domaine ESG	Critère	Moyenne	Moyenne bureaux NEO France	Référence France
E	Performance énergétique (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	179	166	146 (OID**)
E	Performance environnementale (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	25	11	12 (OID**)
S	% d'actifs à moins de 500m des transports en commun	96%	98%	N/A*
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.

\*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.



# Assemblée Générale.



Temps fort du 1<sup>er</sup> semestre, nous avons été ravis d'organiser l'assemblée générale de Novaxia NEO le 13 juin dernier au siège de Novaxia Investissement : Station 45. Cet événement a permis de présenter les avancées de l'année 2023, les perspectives pour 2024 et de procéder au vote des résolutions (à la fois directement pour les associés présents physiquement mais également électroniquement, pour les associés s'étant connectés en ligne). Voici les décisions soumises à l'approbation de l'assemblée générale du 13 juin 2024 :

Résolutions	Adoptée / rejetée
<b>A titre ordinaire</b>	
1 : Approbation des comptes annuels et quitus au gérant et aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023	Résolution adoptée
2 : Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023	Résolution adoptée
3 : Approbation des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier	Résolution adoptée
4 : Approbation des valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice	Résolution adoptée
5 : Autorisation conférée à la société de gestion aux fins de distribution des plus-values de cession d'immeubles	Résolution adoptée
6 : Autorisation conférée à la société de gestion en matière d'impôt sur les plus-values immobilières	Résolution adoptée
7 : Renouvellement de l'autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme	Résolution adoptée
8 : Autorisation du candidat présenté par la société de gestion à l'AMF à la mission d'expert immobilier externe en évaluation	Résolution adoptée
<b>A titre extraordinaire</b>	
9 : Mise à jour statutaire en vue de permettre la dématérialisation des assemblées générales et leur tenue exclusivement en visioconférence	Résolution adoptée au second tour, le 27 juin 2024, faute de quorum atteint pour statuer de manière extraordinaire au premier tour
10 : Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités	Résolution adoptée au second tour, le 27 juin 2024, faute de quorum atteint pour statuer de manière extraordinaire au premier tour



**Je consulte  
le rapport annuel  
de Novaxia NEO**

# 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.

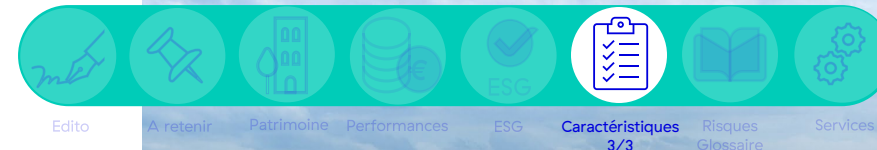
\*Sous réserve de l'hypothèse d'application de la commission de retrait. En outre, il est précisé que la somme de 150€ HT est facturée pour couvrir les frais de dossier lors d'une transmission de parts par voie de succession, divorce ou donation ou cession de gré à gré.

\*\*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 €

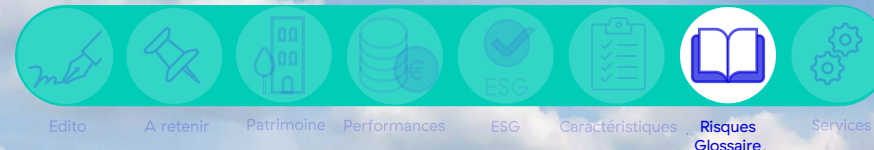
## Avertissements

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



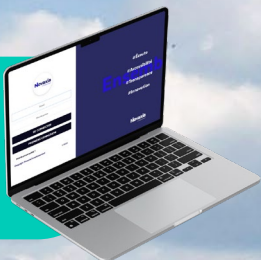
Risque plus faible, rendement potentiel plus faible.

Risque plus élevé, rendement potentiel plus élevé.

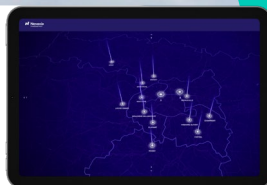
# Vos services.



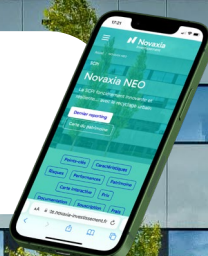
**Un espace client dédié 100 % numérique**



**Une carte interactive des actifs**



**Des fiches produit et les dernières actualités 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](http://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.

