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 : 969500Z5JUBYPB96WA53
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 : 12/02/2026

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, dons un patrimoine immobilier locatif, constitué d'actifs immobiliers locatifs de bureaux, de commerces, d'hôtels, de locaux d'activité, de résidences étudiantes, de résidences séniors 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. Dons 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 ?

Risque le plus faible
Rendement potentiellement plus faible

Risque le plus élevé
Rendement potentiellement plus élevé

1	2	3	**4**	5	6	7

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 décidiez 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 4 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	8 280 €	6 930 €	6 340 €
	Rendement annuel moyen	-17.20 %	-7.07 %	-4.45 %
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 850 €	8 380 €	8 820 €
	Rendement annuel moyen	-11.50 %	-3.47 %	-1.25 %
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 160 €	13 550 €	19 980 €
	Rendement annuel moyen	1.60 %	6.26 %	7.17 %
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	11 120 €	14 930 €	22 110 €
	Rendement annuel moyen	11.20 %	8.35 %	8.26 %

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 de l'indice de référence EDHEC IEIF Immobilier d'Entreprise France. **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.

Le**s 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 ne 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	**861 €**	**3 480 €**	**8 501 €**
Incidence sur le rendement (réduction du rendement par an)	**8.61 %**	**4.97 %**	**3.87 %**

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.