

# Novaxia |

## BULLETIN D'INFORMATION TRIMESTRIEL

**T4 2023**

Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2024



**ARTICLE 9**  
Classification SFDR

## NOUVEAU !

Basculez rapidement entre les onglets avec notre menu interactif !



## Et si vous preniez une longueur d'avance avec la SCPI Novaxia NEO ?

### Une polarisation du marché en 2023

L'année 2023 a été impactée par la baisse des prix de part de 24 SCPI<sup>(1)</sup> et 98 SCPI, gérées par 17 sociétés de gestion<sup>(1)</sup>, avaient des parts en attente de retrait au 30/09. A l'opposé, 8 SCPI<sup>(1)</sup> ont « tiré leur épingle du jeu » en visant plus de 6% de Taux de Distribution (TD) pour 2023 et en maintenant leur prix de part. **Parmi celles-ci, votre SCPI Novaxia NEO qui a augmenté sa valeur de reconstitution au 30/06 par rapport au 31/12/22 et visait un Taux de Distribution situé entre 6,25% et 6,60% pour 2023.**

### Des performances 2023 et des perspectives 2024 au rendez-vous

Compte tenu de la solidité des fondamentaux de votre SCPI et du dynamisme de nos équipes de gestion, **nous sommes ravis de vous annoncer que le Taux de Distribution de votre SCPI est de 6,51% pour 2023, dans la fourchette haute de nos prévisions, soit un Taux de Distribution de plus de 6% depuis sa création et pour la 4<sup>ème</sup> année consécutive**, positionnant Novaxia NEO parmi les SCPI qui distribuent les plus hauts rendements du marché. Dans la lignée de 2023 et en phase avec son objectif de long terme, nous anticipons pour 2024 un Taux de Distribution qui devrait également se situer dans une fourchette haute face au marché, entre 6% et 6,75% (non garanti).

### Des valeurs d'expertise stables

Tout début janvier, nous avons eu le plaisir de vous confirmer la stabilité des valeurs d'expertise de votre SCPI au 31/12/2023 par rapport à fin 2022. Dans ce contexte, **nous n'anticipons ni de changement significatif de la valeur de reconstitution qui vous sera communiquée d'ici la fin du premier trimestre**, ni de modification du prix de part de votre SCPI.

### Le label ISR renouvelé

Parmi les premiers fonds labélisés ISR en 2020, votre SCPI est également catégorisée au plus haut niveau d'engagement dans le cadre de sa catégorisation Article 9 SFDR.

En fin d'année, votre SCPI a passé un audit qui a confirmé le renouvellement de son label, confirmant la dynamique de la gestion ESG de votre fonds.

### Un patrimoine mutualisé sur des actifs de qualité

**Durant l'année 2023, votre SCPI a poursuivi la dynamique de ses investissements avec l'acquisition de 5 actifs pour un montant de 90 M€, portant la valeur du patrimoine à 543 M€.**

Le dernier investissement de l'année porte sur 2 immeubles de bureaux situés à 5 min à pied du RER A de Lognes (77), entièrement loués à un locataire étatique dans le cadre d'un bail ferme résiduel de plus de 4 ans. Négocié pour un montant de 10,5 M€ et un rendement net à l'acquisition de 7,5%, cet actif est en phase avec la stratégie de la SCPI qui étudie le potentiel de recyclage pour chaque acquisition.

Avec ce dernier investissement, le patrimoine est désormais diversifié sur 36 actifs et 130 locataires, réparti à 56% en France et 44% en Europe (Pays-Bas, Espagne, Allemagne, Irlande). A noter, le Taux d'Occupation Financier (TOF) de votre SCPI qui se situe à un niveau particulièrement élevé, à plus de 99% en fin d'année.

**En 2024, les équipes de gestion de votre SCPI poursuivront une stratégie d'investissement agile et opportuniste à la fois en termes de diversification géographique et typologique.**

### De solides fondamentaux pour démarrer l'année

Avec plus de 60 millions d'euros nets collectés en 2023 et aucune part en attente de retrait au 31/12/2023, **Novaxia NEO dispose également de près de 30 M€ de liquidités immédiatement mobilisables qui vont nous permettre de saisir des opportunités d'investissement.** La SCPI affiche une granularité des épargnants particulièrement conséquente, avec plus de 7 500 associés en fin d'année.



**Laurent Boissin**  
Président du directoire

## En bref

**6,51%**

Taux de Distribution 2023

**6% – 6,75%**

Fourchette prévisionnelle de Taux de Distribution 2024 (non garantie)

## Stabilité

des valeurs d'expertise  
31/12/2022 – 31/12/2023

## Label ISR

renouvelé



# A retenir ce trimestre.



Edito A retenir Patrimoine Performances Bâtiments Caractéristiques Risques Glossaire



## Les performances de votre SCPI

6 %

Objectif de Taux de Distribution (non garanti)

6,51 %

Taux de Distribution 2023

6,80 %

Taux de Rendement Interne 30/06/2019 — 31/12/2023

6 % - 6,75 %

Fourchette prévisionnelle de Taux de Distribution 2024 (non garantie)



## Vie de votre SCPI

7 519

Associés  
(+ 2 540 en 2023)

420,5 M€

Capitalisation

36

Actifs  
(+ 5 en 2023)

99,7 %

Taux d'Occupation Financier (TOF)



## Nos dernières actualités



Un nouveau prix décerné à Novaxia Investissement !

En savoir plus



Webinaire Novaxia NEO : le replay est disponible !

En savoir plus



Nouvelle année & des perspectives positives pour Novaxia NEO !

En savoir plus



Cliquez ici pour retrouver tous nos prix



Toutes nos actualités sur notre site internet

# Le patrimoine. au 31/12/2023



## En bref

36

Actifs

216 785 m<sup>2</sup>

Surface

130

Locataires

3,70 ans

WALB moyenne

34,9 %

Ratio d'endettement  
Méthode ASPIM\*

3,55 ans

Durée moyenne  
d'endettement



95 %

Bureaux



2 %

Hôtels



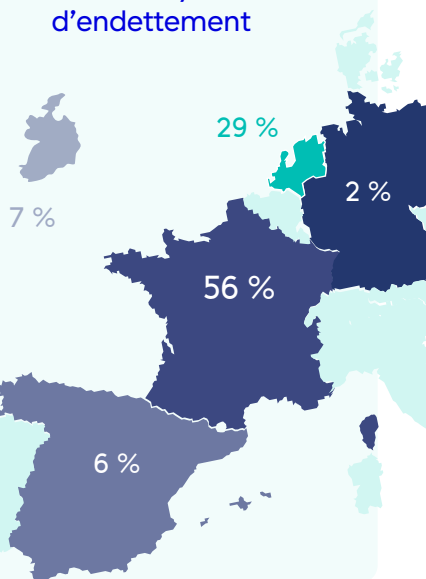
2 %

Activités



1 %

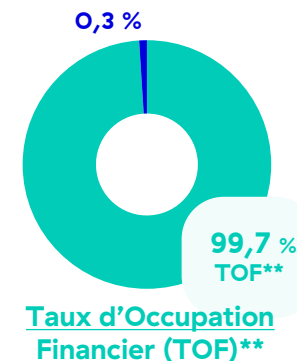
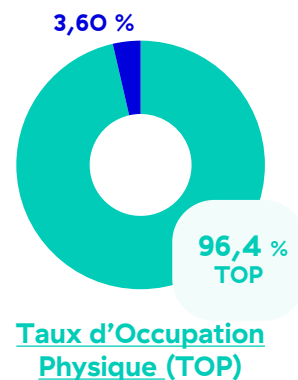
Enseignement



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



## Taux d'Occupation



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

## Etat locatif

### Relocations significatives

Ville	Surface	Loyer / Potentiel
Hilversum — Stationsplein 3-12	335 m <sup>2</sup>	66,9 k€

### Libérations significatives

Ville	Surface	Loyer / Potentiel
Aucune libération ce trimestre.		

98,54 %

Taux  
d'encaissement  
des loyers

10,5 M€

Loyers encaissés  
ce trimestre

# Le patrimoine.

1 acquisition ce trimestre



## A la Une. LOGNES (77)

Octobre 2023 – Bureaux

#36

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

A retenir

**10,8 M€**  
Prix  
d'acquisition AEM

**4 ans**  
WALB

**7,5 %**  
Rendement à  
l'acquisition

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



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

## Les précédentes acquisitions



### TRAPPES (78)

Juil. 2023  
Bureaux

D'une surface de plus de 12 000 m<sup>2</sup>, cet immeuble de bureaux est loué à un grand groupe d'ingénierie français.

**19 M€**  
Prix d'acquisition  
AEM

**8,8 ans**  
WALB

**7,85 %**  
Rendement  
à l'acquisition



### LIMONEST (69)

Août 2023  
Bureaux

D'une surface de 7 912 m<sup>2</sup>, cet immeuble récent est loué à un leader européen du conseil en transformation numérique.

**22 M€**  
Prix d'acquisition  
AEM

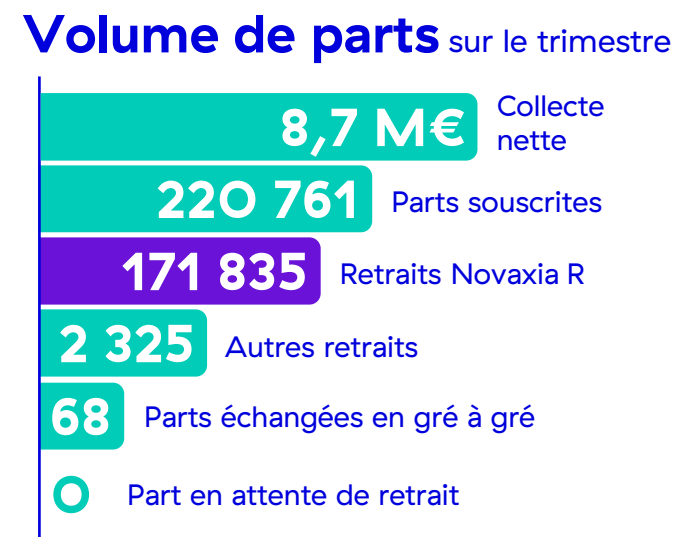
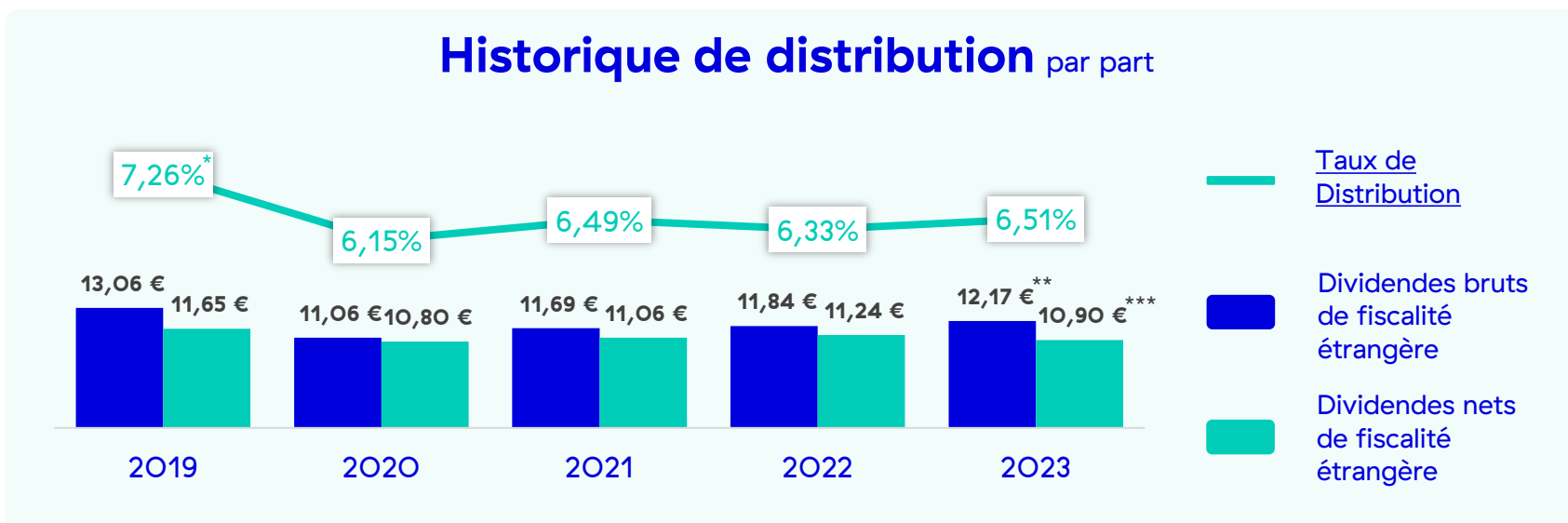
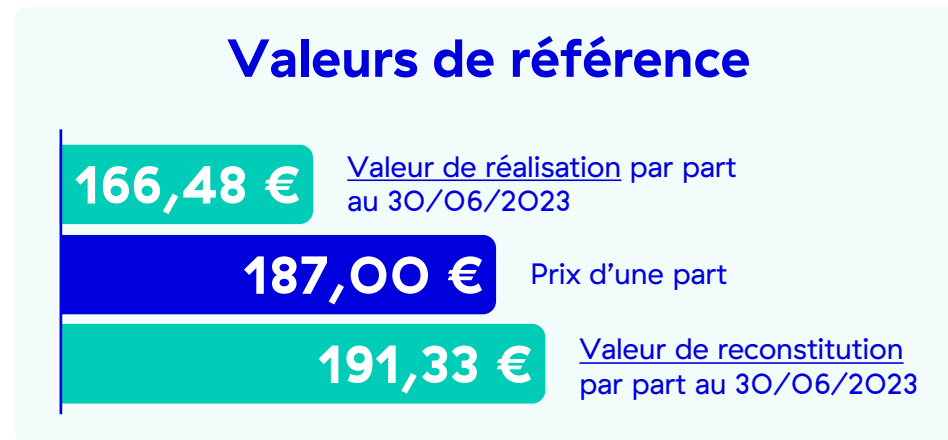
**3,3 ans**  
WALB

**6,28 %**  
Rendement  
à l'acquisition

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



# Les performances. au 31/12/2023



# Les actions ISR au 31/12/2023



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



## Premier cycle ISR validé !

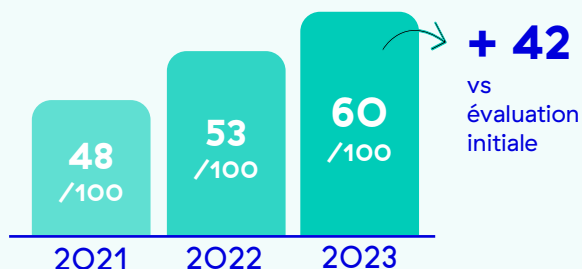
L'engagement de Novaxia NEO confirmé

Novaxia NEO, parmi les premiers fonds immobiliers labellisés ISR en 2020, valide son premier cycle. L'audit réalisé par l'AFNOR en novembre 2023 confirme que 100 % des actifs acquis il y a 3 ans ont bien gagné 20 points sur ce cycle !

(Lié au label ISR, une grille d'évaluation sur des critères E, S, et G. 100% des actifs présentent une amélioration évaluée cette grille, et tout actif en portefeuille depuis plus de 3 ans doit avoir progressé de plus de 20 points.)

## Bilan du trimestre

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)	184	137	146 (OID**)
E	Performance environnementale (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	27	13	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	90 %	84 %	N/A

Evaluation ESG moyenne pondérée du portefeuille

## Nos objectifs

**100 %**

Des actifs ont un objectif environnemental

**- 40 %**

D'objectif de réduction énergétique des actifs d'ici 2030

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

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

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

# Les caractéristiques.



Edito A retenir Patrimoine Performances ESG **Caractéristiques** Risques Services  
1/2 Glossaire

**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.

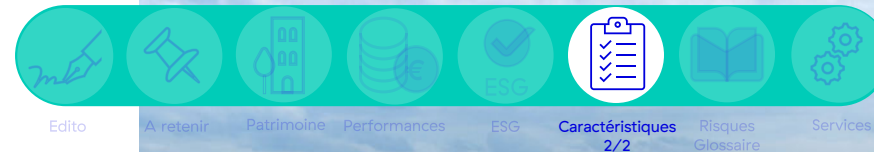
\*\*Le cas échéant, votre commercialisateur a l'obligation de vous informer du montant exact qu'il aura perçu de la part de Novaxia Investissement. Pour plus d'information sur les frais, veuillez-vous référer à la section « frais et commissions » de la note d'information de Novaxia NEO.

## 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 €

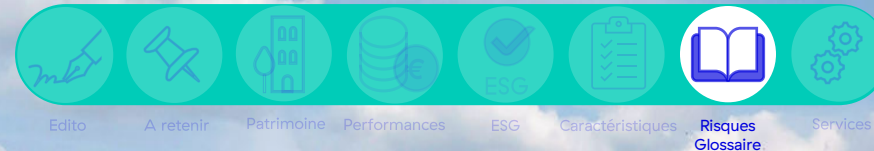
## Avertissements

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



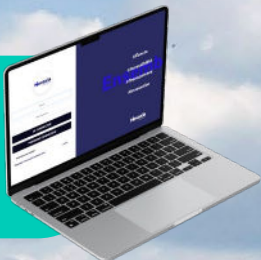
Risque plus faible, rendement potentiel plus faible.

Risque plus élevé, rendement potentiel plus élevé.

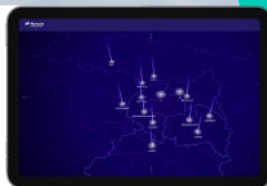


# Vos services.

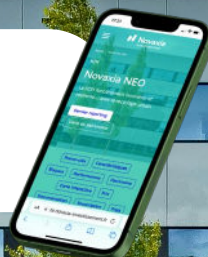
Un espace client dédié 100 % numérique



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**

**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).

