Actif du patrimoine situé à Rueil-Malmaison, France
©Droits réservés.

Novaxia Investissement

Novaxia NEO

BULLETIN D'INFORMATION TRIMESTRIEL

31/12/2025

Valable du 31 déc. 2025 au 31 mars 2026

Commentaires de gestion.

Actif du patrimoine situé à Hilversum, Pays-Bas.
©Droits réservés.

Une activité économique atone dans un contexte géopolitique instable

La fin d'année 2025 s'inscrit dans un environnement macroéconomique encore marqué par une croissance faible et une forte incertitude. En France, étonnamment, l'activité a mieux résisté au troisième trimestre (PIB en hausse de 0,5 %) et le taux d'épargne des ménages demeure à un niveau historiquement élevé (18,4 %), traduisant un arbitrage encore prudent entre consommation et précaution. Quant à l'inflation, elle se stabilise à +0,9 % en moyenne annuelle en 2025.

À cette toile de fond s'ajoute une géopolitique incertaine : tensions géopolitiques et commerciales, instabilité politique au niveau national et visibilité plus faible sur la trajectoire budgétaire de plusieurs États. Les prévisions publiées en novembre par la Commission européenne projetaient une croissance en 2025 autour de 1,3 % en zone euro.

L'évolution des taux longs reste le principal « pont » entre le contexte macroéconomique et l'immobilier. En France, l'OAT 10 ans s'est stabilisée autour de 3,5 % à fin 2025. Il en est de même pour les taux prime en France qui ont convergé autour de 4,25 %.

Dans ce contexte, le marché de l'investissement immobilier confirme un redémarrage progressif et polarisé même si l'on reste sous les rythmes d'avant-crise. Savills estime que les volumes d'investissement en Europe pour 2025 pourraient atteindre 215 Mds d'euros avec un volume d'investissement au T4 2025 en hausse de 12 % par rapport à l'année précédente. En France, la tendance est plutôt à la stabilisation avec un volume d'investissement dans l'immobilier tertiaire qui s'établit à 13,7 Mds d'euros en 2025, niveau similaire aux deux années précédentes.

La poursuite de notre stratégie à trois leviers

Pour Novaxia NEO, SCPI investie à parts presque égales en France et en Europe, ce T4 2025 confirme donc un point clé : le marché ne « rebondit » pas, il se rééquilibre. Et c'est précisément dans cette phase d'atterrissage, qui plus est dans un marché du bureau très atone et incertain, que la gestion active (arbitrages, capex ciblés, sélectivité à l'acquisition) fait la différence. Cette gestion active repose sur 3 piliers :

1. Une stratégie locative proactive

Aux relocations de longue durée intervenues au cours du T3 2025, s'ajoute le renouvellement du bail de l'actif de Rueil-Malmaison avec le locataire de premier plan Soletanche-Freyssinet, filiale du groupe Vinci. Ce dernier a renouvelé son bail de longue durée pour son immeuble siège de 15 000 m². Cet immeuble mono-occupant dispose d'une large gamme de services (salle de sport, restaurant d'entreprises, places de parking équipées de bornes de recharge électrique...). Signé début octobre, ce renouvellement a contribué positivement à l'augmentation de la durée résiduelle moyenne des baux à l'échelle de votre SCPI.

Concernant la stratégie locative, nos équipes sont en cours de négociation afin de sécuriser les locataires dont les baux se terminent en 2026 et 2027 (options de sortie possibles). En effet, un peu plus d'un tiers des baux du portefeuille présentent une option de sortie dans les deux prochaines années (ce qui s'explique par des immeubles principalement acquis entre 2021 et 2022). Néanmoins, près de la moitié des baux exposés en 2026 est d'ores et déjà sécurisée.

En bref

6,94 %
Taux de Rendement Interne[1] sur 5 ans
(31/12/2020 — 31/12/2025)

5,50 %
Taux de Distribution 2025[1]

(Soit une Performance Globale Annuelle[1] 2025 de **5,50%)**

11 signatures de baux depuis le début de l'année :
7 renouvellements et **4 nouveaux baux**

Commentaires de gestion.

Actif du patrimoine situé à Hilversum, Pays-Bas.
©Droits réservés.

2. Une politique d'arbitrages réfléchie

En novembre dernier, Novaxia NEO a procédé à un arbitrage en cédant le data center de Nanterre, actif de 3 256 m² entièrement loué, au profit d'un fonds infrastructure. Cette cession a permis de réduire légèrement l'allocation française de Novaxia NEO au bénéfice d'autres pays européens. Le produit de la vente permettra d'allouer des capitaux à de nouvelles initiatives (travaux de modernisation et d'amélioration, acquisitions ciblées) et a également dégagé une plus-value qui a été distribuée aux investisseurs. L'acquisition, la détention et la vente de cet actif font ressortir un TRI de 7,6 % pour l'investisseur.

En matière d'investissements, les recherches privilégient les actifs récents, bien localisés et porteurs de rendement immédiat. Cette dynamique témoigne d'un positionnement volontairement actif de la part de la SCPI, pensé pour s'adapter aux nouvelles réalités du marché européen.

3. La gestion immobilière durable

Labellisé ISR et classifié Article 9 SFDR, Novaxia NEO place l'amélioration de la qualité environnementale de ses actifs au cœur de son modèle de création de valeur, notamment via la gestion optimisée des consommations énergétiques de son portefeuille. Cette approche crée les conditions d'une relation saine et « gagnant-gagnant », bénéfique à la fois au locataire qui réalise des économies d'énergie, et au bailleur qui fidélise le locataire, augmentant ainsi la durée d'occupation de ses immeubles. En 2025, Novaxia NEO a réduit son impact environnemental en se séparant du data center de Nanterre. Pourquoi ? Parce que ce site, à lui seul, consommait en 2024 plus de 10 millions de kWh d'électricité — soit près d'un quart de la consommation totale du portefeuille.

Sa vente a donc réduit significativement l'empreinte carbone de Novaxia NEO, en phase avec sa stratégie environnementale, lorsque des améliorations ne sont plus envisageables.

Un modèle résilient qui permet de confirmer l'atterrissage de performance cible

Depuis six ans, la SCPI Novaxia NEO démontre la solidité de son modèle, capable de traverser les cycles de marché et de servir une performance robuste à ses associés comme en atteste son TRI sur 5 ans de 6,94 % à fin décembre 2025.

Concernant l'atterrissage de la performance 2025, Novaxia NEO affiche un taux de distribution brut de fiscalité étrangère à 5,50 %, en ligne avec la fourchette de distribution prévisionnelle communiquée précédemment. Cette performance, légèrement en retrait des 6 % ciblés et atteints les années précédentes, témoigne, dans une période de transition, de la robustesse du portefeuille, de la qualité des actifs détenus et de la pertinence des arbitrages réalisés dans un environnement de marché toujours exigeant.

Dans un contexte de marché baissier pour l'immobilier de bureau, Novaxia NEO affiche une valorisation résiliente avec une baisse limitée à –1,1 % de ses valeurs d'expertises à périmètre constant au 31 décembre 2025 (par rapport à la campagne au 30 juin 2025). Le travail mené par nos équipes pour pérenniser les revenus locatifs a permis de réduire l'impact de la baisse des valeurs, notamment à travers le renouvellement des baux, la sécurisation des locataires en place et une gestion proactive du portefeuille. Parallèlement, un plan de travaux de maintenance / amélioration (Capex) est en cours d'élaboration afin de renforcer l'attractivité des actifs et de sécuriser durablement les locataires en place.

En bref

6,94 %
Taux de Rendement Interne[1] sur 5 ans
(31/12/2020 — 31/12/2025)

5,50 %
Taux de Distribution 2025[1]

(Soit une Performance Globale Annuelle[1] 2025 de **5,50%)**

11 signatures de baux depuis le début de l'année :
7 renouvellements et **4 nouveaux baux**

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. L'investissement dans la SCPI Novaxia NEO constitue un placement à long terme recommandé sur une durée de 10 ans qui comporte des risques, notamment un risque de perte en capital et un risque de liquidité.

[1] Détails disponibles dans le Glossaire.

Commentaires de gestion.

Actif du patrimoine situé à Hilversum, Pays-Bas.
©Droits réservés.

La collecte est restée active avec près de 10 M€ collectés cette année. Environ 93 000 parts sont en attente de retrait à fin décembre 2025, principalement du fait des retraits de deux gros porteurs institutionnels. Ce montant, qui représente 4 % de la capitalisation de la SCPI Novaxia NEO, se situe dans la moyenne du marché des SCPI à prépondérance bureau. L'équipe de gestion surveille de près ce sujet pour limiter autant que possible la hausse des demandes de retrait.

Nous vous rappelons la suppression du délai de jouissance[1] jusqu'au 31 mars 2026. Nous vous remercions de votre confiance et vous donnons rendez-vous au prochain trimestre pour les nouvelles actualités de votre SCPI.

Le Directoire

En bref

6,94 %
Taux de Rendement Interne[2] sur 5 ans (31/12/2020 — 31/12/2025)

5,50 %
Taux de Distribution 2025[2]

(Soit une Performance Globale Annuelle[2] 2025 de **5,50%)**

11 signatures de baux depuis le début de l'année : **7 renouvellements** et **4 nouveaux baux**

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. L'investissement dans la SCPI Novaxia NEO constitue un placement à long terme recommandé sur une durée de 10 ans qui comporte des risques, notamment un risque de perte en capital et un risque de liquidité.

[1]Opération ponctuelle pour toutes les souscriptions reçues entre le 1er septembre 2025 et le 31 mars 2026. Paiement à la fin du mois suivant.

[2] Détails disponibles dans le Glossaire.

À retenir ce trimestre.

Les performances de votre SCPI

5,50 %	5,50 %	6,94 %[2]	2,75 €
Taux de Distribution[1] 2025	**Performance Globale Annuelle**[1] 2025	Taux de Rendement Interne[1] sur 5 ans (31/12/20 — 31/12/25)	Dividende versé au T4 2025 net de fiscalité étrangère

La vie de votre SCPI

8 933	427,9 M€	38
Associés	Capitalisation[1]	Actifs

Les dernières actualités de votre SCPI

Novaxia NEO cède un data center à Nanterre

Zoom sur cette opération

Novaxia NEO : Lauréat d'Argent Bureaux du classement Le Particulier Figaro

Le prix en détails

Bail renouvelé pour le siège de Soletanche Freyssinet à Rueil-Malmaison

En savoir plus

Novaxia NEO dans le top des SCPI durables pour la 3e année consécutive

Découvrir le palmarès

Toutes nos actualités sur notre site internet

Novaxia Investissement

Les performances passées et les récompenses ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

[1] Détails disponibles dans le Glossaire.

[2] Taux de Rendement Interne calculé sans la commission de retrait applicable pour les détentions inférieures à 5 ans.

Le patrimoine. au 31/12/2025

En bref

38 Actifs

131 Locataires

226 969 m² Surface

537 M€ Valeur du patrimoine

3,61 ans WALB[2] moyenne

34,2 % Ratio d'endettement Méthode ASPIM[1]

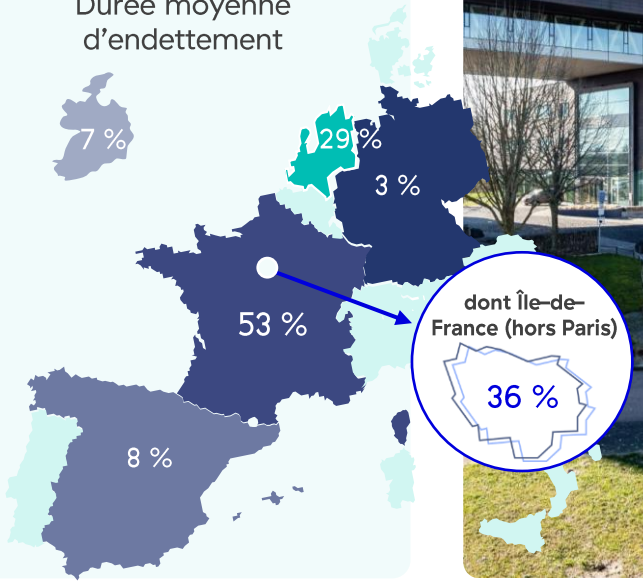
1,82 an Durée moyenne d'endettement

94 % Bureaux

4 % Hôtels

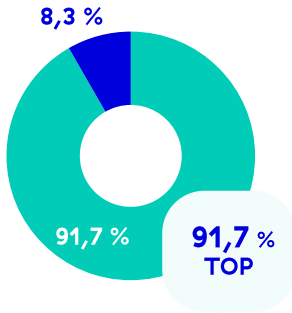
1 % Activités

1 % Enseignement

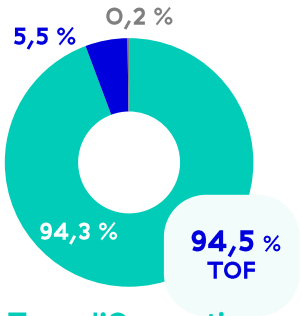


Actif du patrimoine situé à Utrecht, Pays-Bas. ©CBRE. Droits réservés.

Taux d'Occupation (méthode ASPIM)



Taux d'Occupation Physique[2] (TOP)



Taux d'Occupation Financier[2] (TOF)

- Surfaces occupées sans franchises de loyer
- Surfaces à relouer/vacantes
- Surfaces occupées avec franchises de loyer[2]

État locatif

Cession

Data center loué à **Interxion**

Nanterre (92) – France

Acquis en mars 2020 – Cédé en **novembre 2025**

6,85 M€ Prix de cession

3 258 m² Surface

[1] Pourcentage de l'endettement et des engagements payables à terme sur le total de l'actif net augmenté des dettes et autres engagements payables à terme.
[2] Détails disponibles dans le Glossaire.

Quelques immeubles du patrimoine

Des localisations *de qualité* en France et en Europe.

RUEIL-MALMAISON

Superficie : 15 443 m²
Locataire : Soletanche-Freyssinet
Ouest Parisien

HILVERSUM

Superficie : 8 733 m²
Locataire : Salta Group
Périphérie

ROTTERDAM

Superficie : 6 145 m²
Multi locataires
Centre-ville

SARAGOSSE

Superficie : 2 696 m²
Locataire : Hôtel El Principe
Centre historique

BOULOGNE-BILLANCOURT

Superficie : 2 344 m²
Locataire : Consulat de Turquie
Ouest Parisien

MADRID

Superficie : 4 507 m²
Locataire : Teyamé
Périphérie

LOGNES

Superficie : 4 484 m²
Locataire : ministère de l'Intérieur
Périphérie

DUBLIN

Superficie : 6 300 m²
Multi-locataires
Centre-ville

Les performances. au 31/12/2025

5,50 % Performance Globale Annuelle[2] 2025

6,94 % Taux de Rendement Interne[1] sur 5 ans (31/12/20 au 31/12/25)

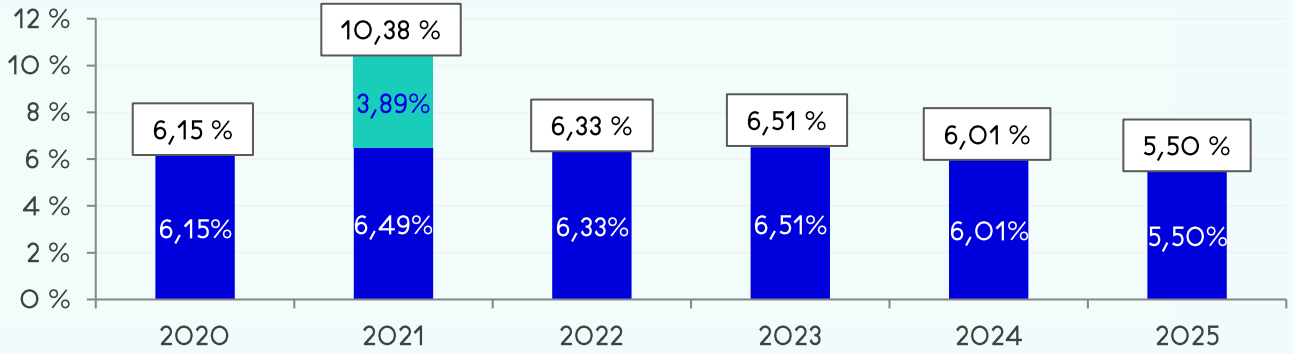
5,50 % Taux de Distribution[2] 2025

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Valeurs de référence au 31/12/2025

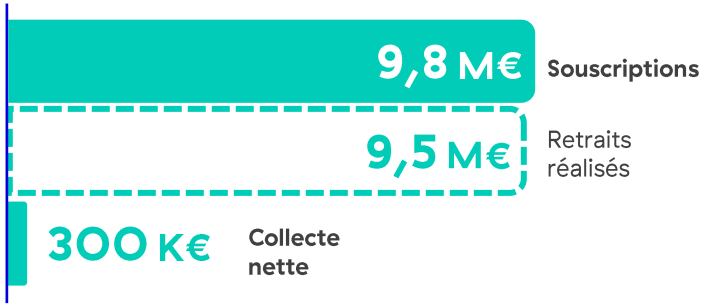
- **150,41 €** Valeur de réalisation[2] par part[3]
- **176,68 €** Valeur de reconstitution[2] par part[3]
- **187,00 €** Prix d'une part

Historique de performance



Taux de distribution (TD) | 5,50 % Performance Globale Annuelle (PGA) | Augmentation du prix de part

Volume de parts en 2025



92 804 Parts en attente de retrait au 31/12/25 (soit 4 % des parts totales)

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

[1] Taux de Rendement Interne sans la commission de retrait applicable pour les détentions inférieures à 5 ans.

[2] Détails disponibles dans le Glossaire. [3] Valeurs soumises à l'approbation du CAC lors de la validation des comptes lors de l'AG.

Les performances. au 31/12/2025

Le lissage des acomptes sur dividendes pour accompagner cette stratégie locative proactive

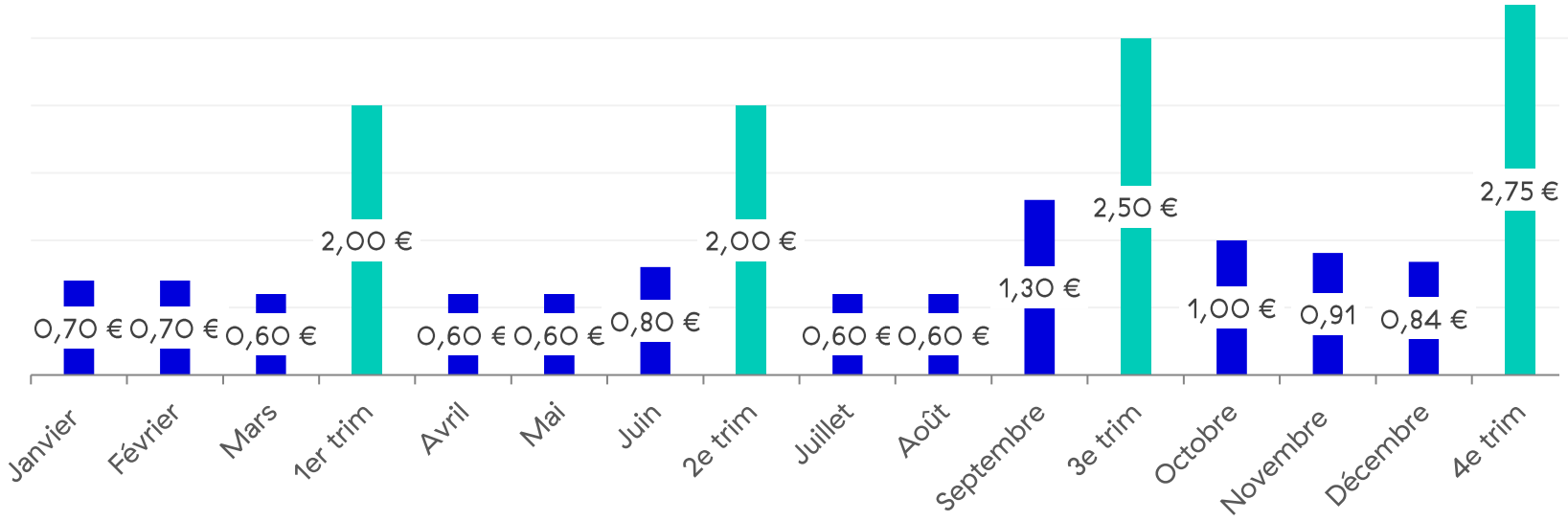
Versement sur les 3 derniers jours ouvrés du mois suivant

Versement mensuel

Augmentation de 2 € à 2,75 €[1] par part aux T4

[1] Nets de fiscalité étrangère

Dividendes nets de fiscalité étrangère versés aux investisseurs en 2025



Dividende brut par part au 4ème trimestre 2025

- **2,53 €** — Dividende net lié aux loyers perçus au 4ème trimestre 2025
- **0,22 €** — Plus-value issue des cessions
- **0,22 €** — Impôts étrangers prélevés à la source sur les loyers payés par Novaxia NEO

Notre feuille de route 1,5°C : bilan 2025 et prochaines étapes

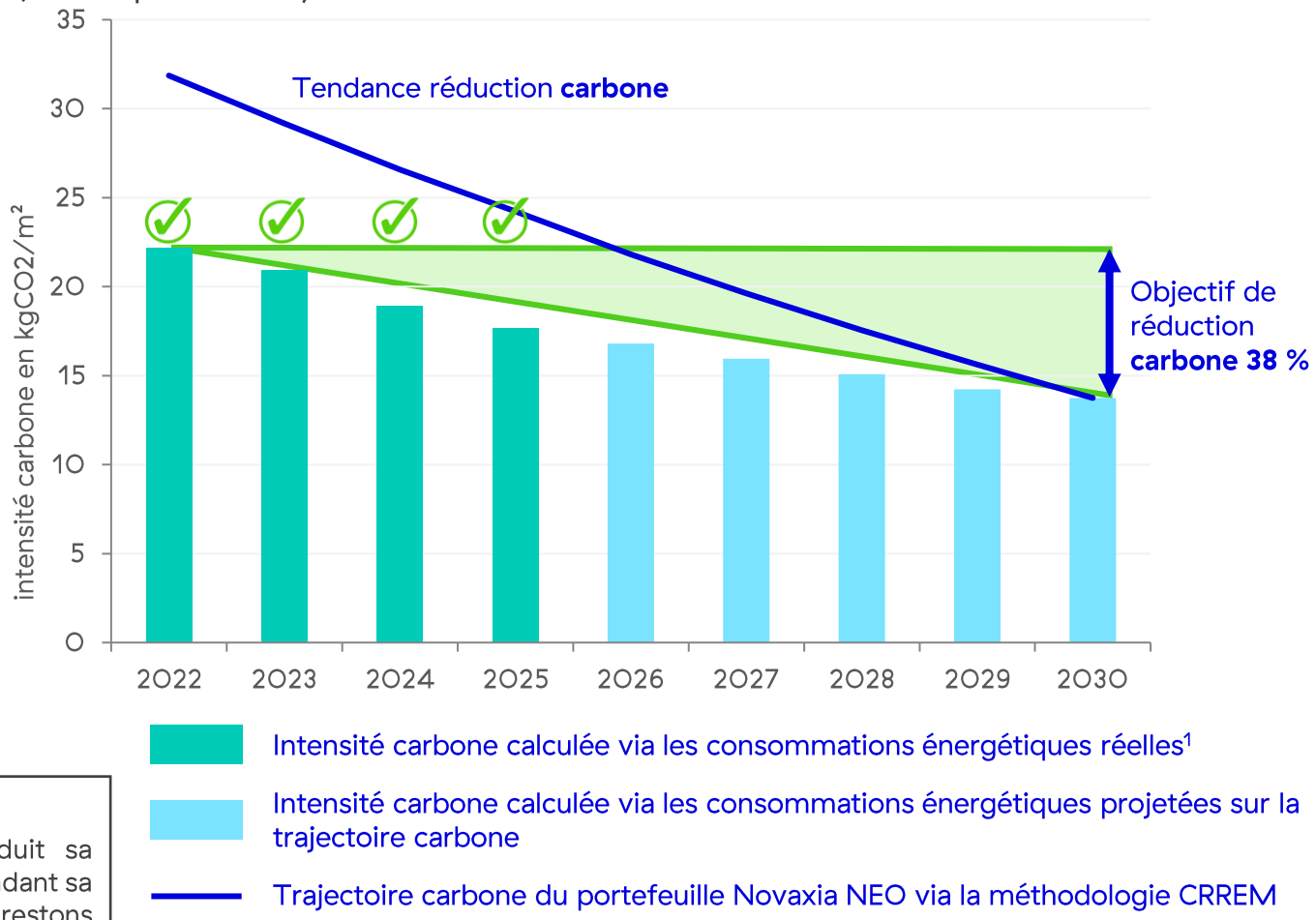
En 2025, Novaxia NEO a franchi une étape importante en cédant le data center de Nanterre, avec une plus-value financière et environnementale : ce site consommait en 2024 plus de 10 M de kWh d'électricité (~1/4 de la consommation totale du portefeuille ; la SCPI consomme 29 M de kWh toutes énergies confondues en 2025 sans le data center). Sa vente réduit donc significativement l'empreinte carbone de Novaxia NEO. Découvrez ci-dessous la trajectoire carbone révisée, calculée sans ce data center et sur un périmètre constant (2022-2030). Un cap ambitieux, mais réaliste !

Notre objectif : aligner le portefeuille de la SCPI sur une trajectoire 1,5°C

Conformément aux Accords de Paris (COP21, 2015), nous ciblons une réduction de l'intensité carbone du portefeuille de 38 % d'ici 2030. Au 31 décembre 2025, cette réduction atteint déjà 19 % par rapport à 2022.

Pour atteindre cet objectif, nous agissons sur 3 facteurs :

1. **L'optimisation des consommations énergétiques** : nos energy managers accompagnent au quotidien les locataires pour adopter des usages plus sobres (éclairage, chauffage, équipements, etc.).
2. **Des travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments** : modernisation des systèmes de chauffage/climatisation, installation de GTB, installation de panneaux photovoltaïques etc..
3. **L'évolution du mix énergétique local** : la décarbonation de la production d'électricité dans les pays où sont situés nos actifs joue un rôle crucial (en particulier aux Pays-Bas, où l'électricité reste aujourd'hui très émettrice de CO_2).



Note : Un biais temporaire à noter en 2025-2026
La vacance du site de Louveciennes (depuis l'été 2025) a mécaniquement réduit sa consommation d'énergie de plus de 50 %, même si le bâtiment reste entretenu en attendant sa relocation. Ce facteur influence positivement nos résultats 2025 et 2026, mais nous restons mobilisés pour des réductions pérennes.

[1] Pour 2025, au 2 février 2026, 90 % des consommations sont issues de nos compteurs et factures, tandis que 10 % des consommations sont issues d'estimations fondées sur les données 2024.

Les actions ISR. au 31/12/2025

Bilan du trimestre

Indicateurs d'impact : moyenne pondérée des actifs ayant reçu une évaluation ESG avant visite sur site

Domaine ESG	Critère	Moyenne	Référence
E	Performance énergétique (kWhEF/m².an)	126	Bureaux — Europe : 150[1]
E	Performance environnementale ($kgCO_2e/m^2.an$)	17,6	Bureaux – Europe : 30,4[1]
S	% d'actifs à moins de 500 m des transports en commun	95 %	N/A
S	% d'actifs avec des espaces de détente pour les occupants	98 %	N/A
G	% d'actifs dont les contrats d'exploitation intègrent des clauses spécifiques à l'ISR	88 %	N/A

Nos objectifs
100 %
Des actifs ont un objectif environnemental
– 40 %
D'objectif de réduction énergétique des actifs d'ici 2030
Actif du patrimoine situé à Barcelone, Espagne. ©Droits réservés.

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

iSR Investissement socialement responsable[2] — Article SFDR 9

50,3/100
Note ESG du portefeuille

[1] Source : Deepki 2025
[2] Le label ne garantit pas la performance du fonds.

Les caractéristiques.

187,00 €
Minimum de souscription / Prix de retrait

Mensuelle
Distribution des revenus potentiels

Sans délai de jouissance
Du 1er sept. 2025 au 31 mars 2026

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 %[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.

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.**

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

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 2026 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 31/12/2024 : 187,48 €
- Valeur IFI non-résident au 31/12/2024 : 109,39 €

Avertissements

L'AMF met en garde le public à l'encontre de nombreux cas de sites internet usurpant les noms, adresses, logos 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.

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

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 au locataire 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 facturées (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Taux d'Occupation Physique (TOP)
Division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

Taux de Distribution (TD)
Ce taux mesure la performance annuelle de Novaxia NEO. Il s'agit du rapport entre la distribution brute de fiscalité étrangère perçue et le prix de souscription de la SCPI au 1er janvier.

Performance Globale Annuelle (PGA)
Indicateur correspondant à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation du prix public de souscription, entre le 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1.

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.

Actif du patrimoine situé à Utrecht, Pays-Bas. ©Droits réservés.

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

1 — 2 — **3** — 4 — 5 — 6 — 7

Risque plus faible, rendement potentiel plus faible.

Risque plus élevé, rendement potentiel plus élevé.

Actif du patrimoine situé à Rueil-Malmaison, France. Droits réservés.

Vos services.

Un espace client dédié 100 % numérique

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 ? Contactez-nous !

Contact

Novaxia | NEO

NOVAXIA NEO, Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, RCS Paris 851 989 566, ayant reçu visa de l'Autorité des Marchés Financiers sur la note d'information n°19-13 en date du 14/06/2019.
Siège social : 45, rue Saint-Charles — 75015 Paris

Novaxia Investissement

NOVAXIA INVESTISSEMENT, Société par Actions Simplifiée, 1 700 000 € de capital social, RCS Paris 802 346 551, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n°GP-14000022 en date du 08/07/2014.
Siège social : 45, rue Saint-Charles — 75015 Paris
www.novaxia-investissement.fr

* Un crédit vous engage et doit être remboursé, vous ne devez pas vous baser sur les seuls revenus issus de la détention de parts de SCPI pour honorer les échéances du prêt, compte tenu de leur caractère aléatoire. Vous supportez un risque de remboursement de la différence entre le produit 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.