

Novaxia | NE@

BULLETIN D'INFORMATION TRIMESTRIEL

30/06/2026

Valable du 30 juin au 30 septembre 2026



Commentaires de gestion.

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



Une conjoncture macroéconomique en ralentissement, dans un environnement géopolitique toujours incertain

Sur fonds de tensions commerciales et géopolitiques, les prévisions économiques du deuxième trimestre de l'année annoncent un ralentissement de l'activité économique.

Dans ce contexte, La Banque Centrale Européenne (BCE) a revu à la baisse la croissance du PIB dans l'Union Européenne à 1,1 % pour 2026 (vs. 1,4 %). Les prévisions d'inflation ont-elles aussi été revues à la hausse, à 3,0 % en 2026 vs 1,9 % à l'automne dernier. Ces hausses de prévisions associées au conflit au Moyen-Orient ont conduit la BCE à remonter ses taux directeurs de 0,25 % en juin dernier, une première depuis deux ans. En réaction à cette remontée des taux, l'OAT 10 ans française s'est approchée des 3,90 % à fin juin.

En conséquence et comme au premier trimestre 2026, le marché de l'immobilier commercial est en net ralentissement. Fin 2025, les investisseurs estimaient que le volume total d'investissement en France pourrait atteindre 16,1 milliards d'euros en 2026. Ils l'anticipent désormais à 13,3 milliards pour 2026.

La poursuite de notre stratégie à trois leviers

Dans cet environnement, votre SCPI Novaxia NEO continue de poursuivre son développement avec le déploiement de sa stratégie autour de trois leviers, dans un objectif de création de valeur durable pour les associés.

1. Sécuriser le portefeuille par une gestion locative proactive

Dans la continuité des trimestres précédents, les équipes d'asset management ont poursuivi ce trimestre leurs discussions actives avec les locataires, afin de sécuriser des engagements locatifs de long terme. L'anticipation des échéances de baux plusieurs mois en amont continue de porter ses fruits, comme l'illustrent les actualités de ce trimestre. À Valence, la situation locative a été apurée avec la signature d'un nouveau bail intégrant une hausse de loyer, sur un engagement ferme de 5 ans, par rapport au loyer d'acquisition. À Utrecht, une extension ferme de 6 ans a été signée avec OTIS, portant la WALB du locataire à 8 ans. Par ailleurs, deux nouveaux baux ont été signés sur les actifs de Versailles et de Barcelone.

Ces avancées s'accompagnent de plusieurs négociations en cours, menées avec la même logique d'anticipation des échéances locatives. Ces démarches s'inscrivent dans la stratégie de développement de relations pérennes et de qualité avec les locataires, dans l'objectif de fidélisation de ceux-ci et de stabilité du portefeuille.

2. Une approche opportuniste et agile en matière d'arbitrages

Dans la continuité de la démarche engagée l'année dernière, un plan de cessions a été initié sur le portefeuille, avec un actif en cours d'étude de cession. Cette démarche vise à optimiser la création de valeur du portefeuille, à initier des arbitrages dans de bonnes conditions de marché et à soutenir la performance globale de Novaxia NEO via, le cas échéant, la distribution de plus-values. Toute cession ne pourra être envisagée que sous réserve de conditions de marché favorables et dès lors qu'elle préservera pleinement les intérêts de la SCPI et de ses associés.

En bref

6,99 %

Taux de Rendement Interne¹
sur 5 ans
(30/06/2021 — 30/06/2026)

2 renouvellements et 2 nouveaux baux ce trimestre

Commentaires de gestion.



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

3. La gestion immobilière durable adaptée

L'Europe de l'Ouest a connu depuis la mi-juin 2026 un épisode caniculaire d'une intensité historique, avec un pic entre le 22 et le 26 juin.

L'analyse des consommations électriques des immeubles de bureaux du portefeuille de Novaxia NEO situés en France montre l'impact fort de ces vagues de chaleur sur le confort des usagers.

En comparant les consommations électriques journalières moyennes pendant la période de canicule (17-30 juin 2026) à celles de la période « hors canicule » (mai, 1-16 juin et juillet 2026), **nous constatons une hausse de 30 %**. Par rapport à la même période en 2025, la consommation du portefeuille France progresse de +10 %, traduisant une intensité de canicule supérieure cette année.

Les locataires de la SCPI ont massivement recours à la climatisation des immeubles pour maintenir des conditions de travail supportables.

Dans un monde où la fréquence de ces épisodes climatiques tend à augmenter, l'adaptation des immeubles n'est plus un luxe mais une nécessité pour protéger leur valeur et le confort des occupants. Il s'agit désormais d'un enjeu dans les relocations de demain.

Sur Novaxia NEO, nous nous efforçons d'anticiper ces risques :

- l'an dernier, nous avons modernisé les systèmes de climatisation des immeubles de Barcelone ;
- en début d'année, nous avons remplacé les volets extérieurs du site de Saint-Genis-Laval afin de réduire l'effet de surchauffe lié au rayonnement solaire (nous observons un gain de 10 % par rapport à la même période en 2025).

Ces initiatives s'inscrivent pleinement dans la stratégie de Novaxia NEO, labellisée ISR depuis 2020 et alignée sur l'article 9 du règlement SFDR. Elles témoignent de notre détermination à concilier performance économique et impact environnemental positif, en ligne avec les objectifs de l'Accord de Paris.

Un modèle résilient et une distribution maîtrisée

Depuis sept ans, la SCPI Novaxia NEO démontre la solidité de son modèle, capable de traverser les cycles immobiliers et de délivrer une performance régulière à ses associés, comme en témoigne son TRI¹ sur cinq ans de 6,99 % à fin juin 2026.

En cohérence avec notre stratégie de gestion de long terme, nous retenons une approche prudente en visant un taux de distribution prévisionnel (non garanti) à 5 % pour l'année 2026 prenant en compte des plus-values de cession qui seront distribuées en fonction des cessions intervenues en 2026.

[Le Directoire.](#)

En bref

6,99 %

Taux de Rendement Interne¹
sur 5 ans
(30/06/2021 — 30/06/2026)

**2 renouvellements
et 2 nouveaux baux
ce trimestre**

À retenir ce trimestre.

Les performances de votre SCPI

6,99 %¹

Taux de Rendement
Interne¹ sur 5 ans
(30/06/21 — 30/06/26)

5 %

Fourchette prévisionnelle
de Taux de distribution 2026²
(non garantie)

1,81 €

Dividende versé
au T2 2026
brut de fiscalité étrangère

La vie de votre SCPI

8 963

Associés

427,9 M€

Capitalisation³

38

Actifs

Les dernières actualités de votre SCPI



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

[Le prix en détails](#)



Novaxia NEO :
comment
construire un
portefeuille
pertinent ?

[En savoir plus](#)



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

[Découvrir le palmarès](#)

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

¹Taux de Rendement Interne calculé sans la commission de retrait applicable pour les détentions inférieures à 5 ans. Détails du calcul disponibles dans le [Glossaire](#).

²Cette fourchette (non garantie) prend en compte des plus-values de cession qui seront distribuées en fonction des cessions intervenues en 2026. Toute cession ne pourra être envisagée que sous réserve de conditions de marché favorables et dès lors qu'elle préservera pleinement les intérêts de la SCPI et de ses associés.

³Détails disponibles dans le [Glossaire](#).



Toutes nos actualités
sur notre
site internet

Le patrimoine. au 30/06/2026



En bref

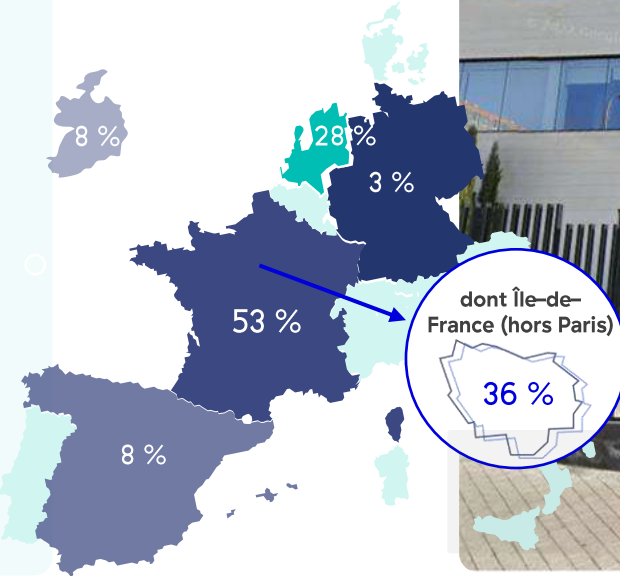
38 Actifs **128** Locataires **226 381 m²** Surface

525,6 M€ Valeur du patrimoine **3,42 ans** WALB² moyenne

35 % LTV net de trésorerie¹ **1,92 an** Durée moyenne d'endettement

 **94 %** Bureaux  **1 %** Activités

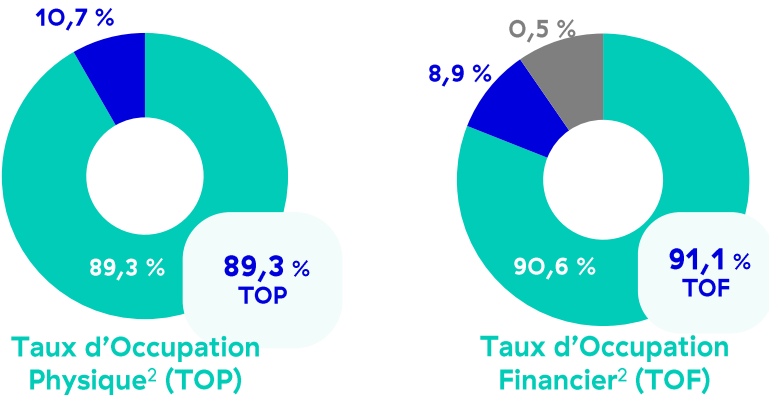
 **4 %** Hôtels  **1 %** Enseignement



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



Taux d'Occupation (méthode ASPIM)



- Surfaces occupées sans franchises de loyer
- Surfaces à relouer/vacantes
- Surfaces occupées avec franchises de loyer²

Relocation significative

Ville	Surface	Loyer
Valence	5 984 m²	414 000 €
Utrecht – Papendorpseweg	1 436 m²	318 370 €
Versailles	310 m²	78 600 €

¹ LTV (Loan to Value) : Total des montants d'emprunts réalisés nets de trésorerie disponible rapportés à la valeur du patrimoine.
² Détails disponibles dans le [Glossaire](#).

Quelques immeubles du patrimoine

Des localisations de qualité en France et en Europe.



VALENCE

Superficie : 5 984 m²
Locataire : Revolution Sport



UTRECHT- PAPENDORPSEWEG

Superficie : 9 919 m²
Multi-locataires
Périphérie



SARAGOSSE

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



SAINT-GENIS-LAVAL

Superficie : 8 812 m²
Locataire : Tiam
Périphérie lyonnaise



TOURS

Superficie : 6 853 m²
Locataire : ENEDIS
Périphérie



DUBLIN

Superficie : 6 300 m²
Multi-locataires
Centre-ville



VERSAILLES

Superficie : 5 798 m²
Multi-locataires
Centre-ville



LA-HAYE NEUHUYSKADE

Superficie : 2 886 m²
Locataire : École Montessori
Centre-ville

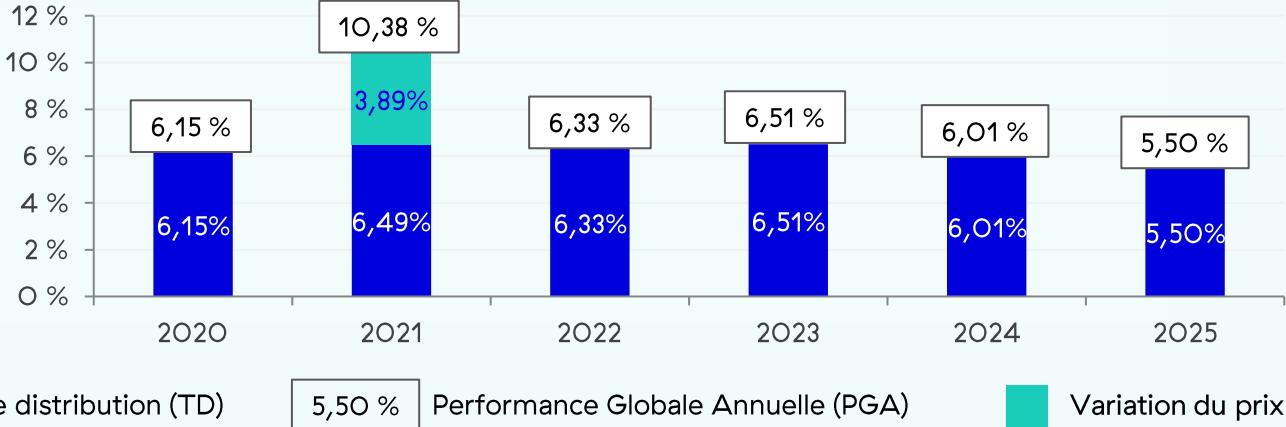
Les performances. au 30/06/2026



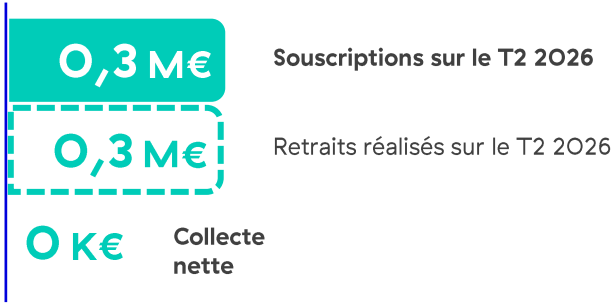
Valeurs de référence au 30/06/2026



Historique de performance



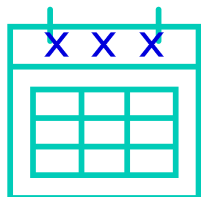
Volume de parts en 2026



136 830 Parts en attente de retrait au 30/06/26
(soit 5,98 % des parts totales)

Les performances. au 30/06/2026

Des acomptes sur dividendes mensuels
pour accompagner cette stratégie locative proactive



Versement sur les 3 derniers jours
ouvrés du mois suivant

Versement mensuel

Lissage du montant
des dividendes¹

¹Nets de fiscalité étrangère

Dividendes versés aux investisseurs au T2 2026



1,60 € Dividende net lié
aux loyers perçus au
2^{ème} trimestre 2026

0,00 € Plus-value issue
des cessions

0,21 € Impôts étrangers
prélevés à la source
sur les loyers payés
par Novaxia NEO

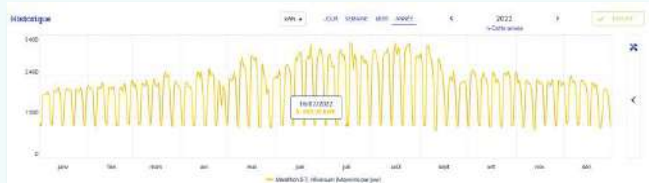
Les actions ISR au 30/06/2026



Hilversum Marathon — Focus sur les actions ESG

1) Optimisation des consommations énergétiques :

Depuis l'acquisition de l'actif en 2022, nous avons mandaté notre Energy Manager pour accompagner notre locataire dans l'optimisation de ses consommations énergétiques et la réduction de ses charges. À usage équivalent, **la consommation électrique du site a baissé de 30 % entre 2022 et 2025**. Parmi les actions ayant contribué à ce résultat, la réduction du fonctionnement des équipements le week-end a permis de ramener la consommation journalière moyenne de 950 kWh à 600 kWh en 2025, soit une baisse annualisée d'environ 5 % de la consommation électrique du site.



2) Amélioration de la performance énergétique : changement sur la centrale de traitement d'air (CTA)

Nous avons livré fin juin une amélioration significative sur les CTA des 2 bâtiments composant le site. L'entreprise nous ayant accompagné sur l'opération estime **un gain entre 20 et 30 % de l'électricité** du site. Nous pourrions évaluer à la fin de l'année les gains effectivement obtenus.

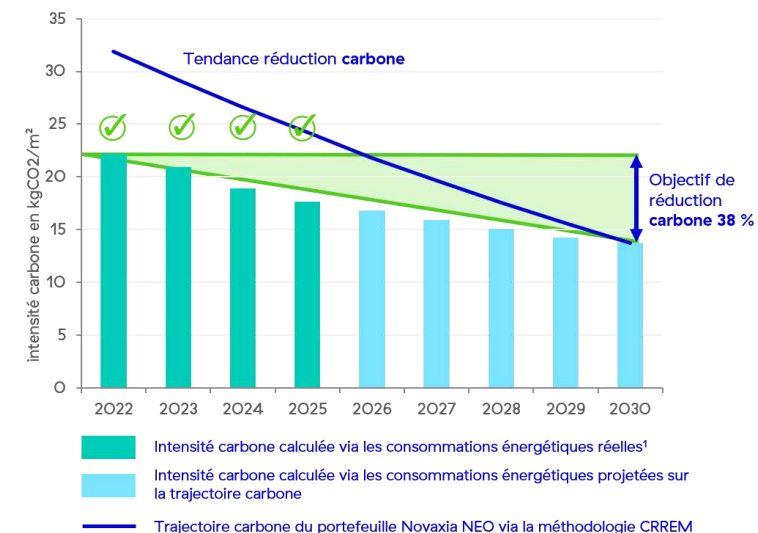
3) Production d'énergie renouvelable sur site : 160 panneaux solaires en toiture

Nous avons livré en juin l'installation photovoltaïque en toiture. La production permettra de couvrir un **peu plus de 10 % de la consommation électrique** du site. Un atout indéniable pour le locataire dans un pays où l'électricité est carbonée et chère.



Nos objectifs

Aligner le portefeuille de la SCPI sur une trajectoire 1,5°C



Les actions ISR. au 30/06/2026

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 ₂ e/m².an)	17,6	Bureaux – Europe : 30,4 ¹
S	% d'actifs à moins de 500 m des transports en commun	94 %	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	83 %	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 Hilversum, Pays-Bas.
©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

52,4/100
Note ESG du portefeuille

+19 vs note initiale

Les caractéristiques.

187,00 €

Minimum de
souscription /
Prix de retrait

Mensuelle

Distribution des
revenus potentiels

Sans délai de
jouissance

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.**

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 1^{er} 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 31/12/2025 : 204,81 €
- Valeur IFI non-résident au 31/12/2025 : 110,39 €

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.

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 1^{er} 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 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} 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. Il se calcule comme suit :

- à l'entrée, le prix acquéreur constaté au terme de l'exercice précédant immédiatement la période considérée,
- sur la période, les revenus bruts distribués (avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé)
- à la sortie, le dernier prix cédant ou la valeur de retrait constaté(e) au terme de 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

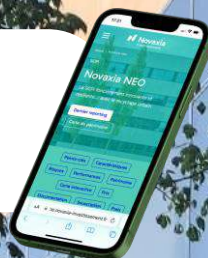


Vos services.

**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**

**Vous avez des questions ?
Contactez-nous !**

info-produits@novaxia-invest.fr



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 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.

