

Novaxia | NEG

BULLETIN D'INFORMATION TRIMESTRIEL

31/12/2024

Valable du 1^{er} janvier au 31 mars 2025



ARTICLE 9
Classification SFDR

L'édito.

Une année marquée par les premiers signaux de reprise sur plusieurs marchés européens

L'année 2024 marque le début d'une transition pour le marché immobilier avec des premiers signes de stabilisation des prix après deux années de baisse, combinés à un retour progressif de la liquidité et une baisse confirmée des taux. Dans certains pays, la dynamique de l'immobilier est même redevenue positive, que ce soit en termes de transactions (Royaume-Uni et Allemagne par exemple) ou d'activité locative (hausse des prises à bail notamment aux Pays-Bas). Seule la France reste, hélas, en marge de cette stabilisation avec des volumes de transaction au plus bas depuis 2019, et ce notamment en raison de la baisse des valeurs tardivement actée par rapport à d'autres marchés.

Toutefois, ces premiers "frétillements" au niveau européen donnent à penser que 2025 pourrait être l'année de la stabilisation. Le gros de la crise de l'immobilier d'entreprise semble désormais derrière nous et les transactions repartent. Les marchés continueront d'évoluer à des rythmes différents : certains comme l'Allemagne ou la France sont affectés par un contexte économique et politique plus instable sur fond de récession, quand d'autres comme l'Espagne ou les pays de l'Est connaîtront des dynamiques plus favorables. **L'année 2025 devrait rester une année intéressante pour l'acquisition d'actifs immobiliers, dans les pays où la remontée des prix immobiliers n'a pas encore été actée. La SCPI Novaxia NEO saura être opportuniste et tirer parti des conditions de marché les plus favorables** dans les différents pays de son scope d'investissement.

Dans ce contexte bousculé, les valeurs d'expertise des actifs immobiliers de votre SCPI n'enregistrent qu'un léger repli de 0,7%,

NOUVEAU !

Basculez rapidement entre les onglets avec notre menu interactif !



Edito



À retenir



Patrimoine



Performance



ESG



Calendrier



Documents



Paramètres

notamment induit par le portefeuille français. Cet impact étant limité, nous n'anticipons ni changement significatif de la valeur de reconstitution – qui vous sera communiquée d'ici la fin du premier trimestre – ni modification du prix de part de votre SCPI.

Une performance 2024 supérieure à l'objectif de distribution pour la 5ème année consécutive

Nous sommes ravis de vous annoncer que le taux de distribution de votre SCPI est de 6,01% pour 2024, soit un taux de distribution (brut de fiscalité étrangère) encore supérieur à 6% pour la 5ème année consécutive (une constante depuis la constitution de votre SCPI en juin 2019). Le taux de rendement interne (entre le 30 juin 2019 et le 31 décembre 2024) s'élève quant à lui à 7,54% et à 6,49% sur 5 ans glissants. Nous ferons nos meilleurs efforts pour maintenir cette dynamique de recherche de performance et résilience au service de votre épargne et concrètement viser les 6% de Taux de Distribution pour la 6ème année consécutive.

A l'heure où le marché de la SCPI est marqué par les lancements de nombreux véhicules, dont certains avec des promesses de rendement très alléchantes, et, parallèlement, par les baisses de parts franches de véhicules historiques, votre SCPI déploie au quotidien une stratégie de gestion immobilière durable qui a fait ses preuves, en s'attachant à voir plus loin pour votre épargne. Conscients de notre responsabilité et de votre confiance qui nous honore, nous ne perdons jamais de vue que la SCPI est un placement de long terme et gérons votre patrimoine en ce sens : avec la volonté de conjuguer recherche de performance et résilience.

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



En bref

7,54 %

Taux de Rendement Interne
depuis l'origine
(30/06/19 – 31/12/24)

6,01 %

Taux de Distribution 2024

1 nouvelle acquisition
en Allemagne et un actif
sous exclusivité

2 récompenses
décernées par
Deeptinvest



L'édito.

Une nouvelle acquisition en Allemagne pour votre SCPI Novaxia NEO

Toujours à l'offensive pour enrichir son portefeuille dans un marché favorable à l'acquisition, Novaxia NEO a poursuivi ce trimestre ses achats de l'année en vue de la diversification, à la fois sectorielle et géographique, de son portefeuille. **Ainsi, après avoir acquis en septembre un actif d'activité sur un marché locatif très dynamique en Espagne, votre SCPI a signé ce trimestre une nouvelle acquisition à haut rendement d'un hôtel de 103 chambres en Allemagne** loué à un locataire de premier rang sur un bail long terme. Avec ce nouvel actif, Novaxia NEO se renforce sur l'hôtellerie, classe d'actif très dynamique.

Votre SCPI Novaxia NEO doublement primée pour son engagement dans la durabilité

En ce début d'année, Novaxia NEO a été doublement primée au palmarès des SCPI durables Deeptinvest, première société d'analyse financière indépendante à passer au crible l'ensemble du marché des SCPI. **Votre SCPI a décroché la 1^{ère} place du podium « Bureaux », ainsi que la 3^{ème} place du « Vote des CGP »,**

distinction attribuée grâce au vote de plus de 1 000 partenaires professionnels du patrimoine, et qui récompense les meilleures SCPI sur un panel de plus de 40 fonds.

Ces distinctions sont le reflet d'actions concrètes sur le portefeuille d'actifs immobiliers. A titre d'exemple, une nouvelle Gestion Technique du Bâtiment vient d'être installée dans votre immeuble situé à Rueil-Malmaison permettant de piloter de manière automatique et centralisée les flux améliorant ainsi le confort du locataire.

De solides fondamentaux pour commencer l'année

La SCPI Novaxia NEO, qui n'a enregistré aucune part en attente de retrait sur l'année 2024, affiche une granularité des épargnants particulièrement conséquente avec près de 8 800 associés à fin 2024. **Par ailleurs, avec près de 10 M€ de liquidités immédiatement mobilisables, le véhicule dispose de solides fondamentaux pour saisir des opportunités d'investissement** dans un contexte de marché toujours favorable aux acquéreurs.

[Le Directoire](#)

Clôture de la campagne de renouvellement des membres du Conseil de Surveillance

Comme nous vous l'indiquions au dernier trimestre 2024, le mandat des membres du Conseil de surveillance expire à l'issue de la prochaine Assemblée générale de votre SCPI. La campagne de candidature qui a débuté le 31 octobre 2024 prend fin le 31 janvier 2025. Les candidatures reçues seront soumises à l'approbation des associés réunis à l'occasion de la prochaine assemblée générale de la SCPI Novaxia NEO.



En bref

7,54 %

Taux de Rendement Interne
depuis l'origine
(30/06/19 — 31/12/24)

6,01 %

Taux de Distribution 2024

1 nouvelle acquisition
en Allemagne et un actif
sous exclusivité

2 récompenses
décernées par
Deeptinvest



A retenir ce trimestre.



Les performances de votre SCPI

7,54%*

Taux de Rendement
Interne depuis l'origine
(30/06/19 — 31/12/24)

6,49%*

Taux de Rendement
Interne 5 ans
(31/12/19 — 31/12/24)

6 %

Objectif de Taux de
Distribution
(non garanti)

6,01 %

Taux de
Distribution 2024



Vie de votre SCPI

8 797

Associés
(+ 362 au T4 2024)

427,6 M€

Capitalisation

38

Actifs
(+ 1 au T4 2024)



part en attente
de retrait



Nos dernières actualités



**Palmarès des
SCPI durables :
2 nouveaux prix
pour Novaxia
NEO !**

[En savoir plus](#)



**Nouvelle
acquisition
en Allemagne
pour la SCPI
Novaxia NEO !**

[En savoir plus](#)



**Nouvelle
nomination au
directoire de
Novaxia
Investissement !**

[En savoir plus](#)



Edito

A retenir

Patrimoine

Performances

ESG

Caractéristiques

Risques

Glossaire



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



**Toutes nos actualités
sur notre
site internet**

Le patrimoine. au 31/12/2024

En bref

38

Actifs

227 590 m²

Surface

134

Locataires

3,6 ans

WALB moyenne

34,5 %

Ratio d'endettement
Méthode ASPIM*

2,6 ans

Durée moyenne
d'endettement



93 %

Bureaux



3 %

Activités



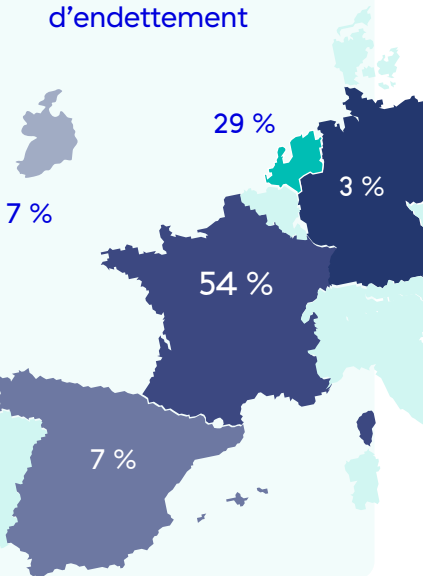
3 %

Hôtels



1 %

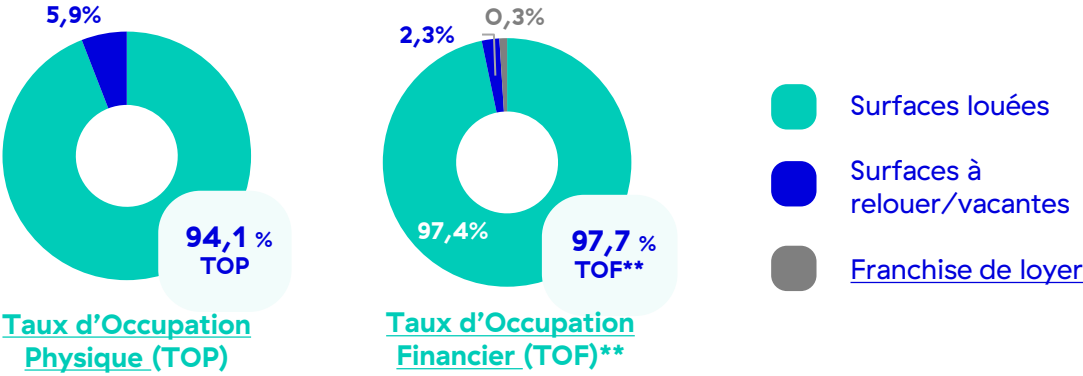
Enseignement



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



Taux d'Occupation méthode ASPIM



Etat locatif

93,7 %

Taux
d'encaissement
des loyers

8,9 M€

Loyers encaissés
ce trimestre

Relocations significatives

Ville	Surface	Loyer
Pau	645 m ²	116 100 €
La Haye	231 m ²	43 125 €

Libérations significatives

Ville	Surface	Loyer
Barcelone	232 m ²	34 287 €

*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. **Les surfaces vacantes non sujettes à une indemnité compensatrice représentent 5 234,57 m², soit 2,30% de la surface totale du portefeuille.

Le patrimoine.

1 acquisition ce trimestre



L'acquisition du trimestre Dresde (Allemagne)

Octobre 2024 — Hôtel

Actif hôtelier dans l'une des destinations touristiques les plus populaires d'Allemagne (1,8 M de touristes nationaux et internationaux), totalement adapté à la clientèle avec 103 chambres et appartements Premium. 100% loué à un acteur hôtelier de grande qualité, l'actif dispose d'un restaurant, d'un bar, d'un espace bien-être, six salles de réunion ouvertes sur l'extérieur et pouvant accueillir divers événements et séminaires.

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

8,47 M€
Prix
d'acquisition AEM

15 ans
Durée du bail

A retenir
7,61 %
Rendement à
l'acquisition

5 762 m²
Surface

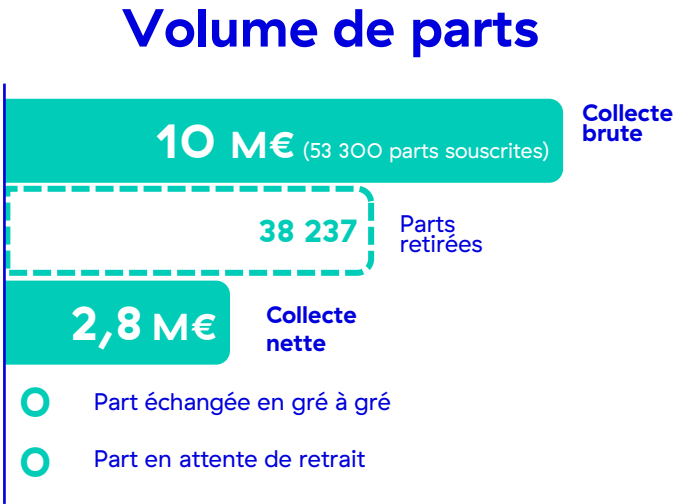
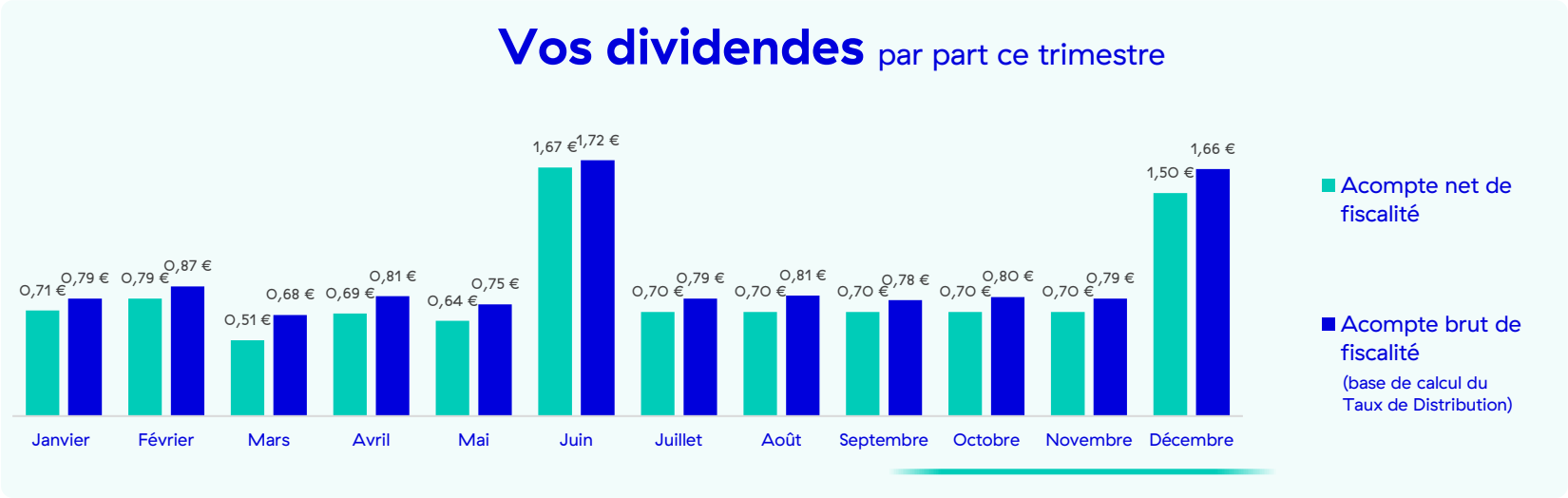
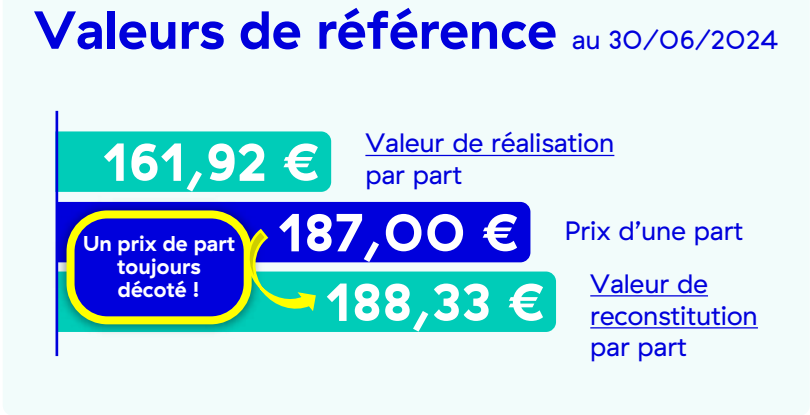
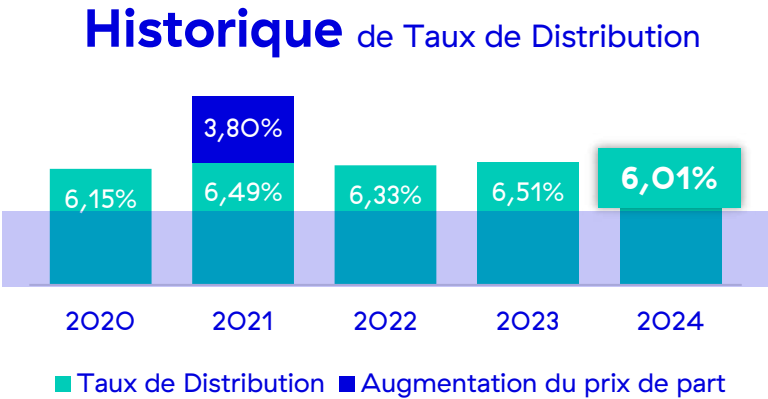
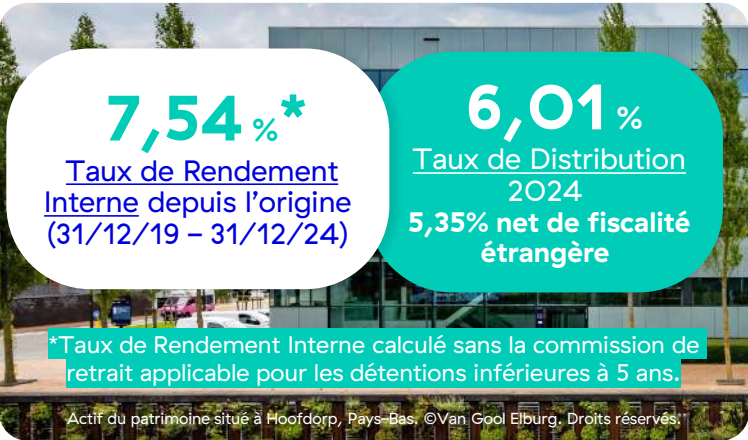
100 %
Loué à un acteur
hôtelier de renom



Actif du patrimoine situé à Dresde, Allemagne.
©Droits réservés.

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

Les performances au 31/12/2024



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Les actions ISR

L'actif du trimestre



Rueil-Malmaison (92)

Cet actif de plus de 15 000 m² bénéficie d'une localisation idéale à proximité de Paris, au cœur d'un environnement dense et dynamique desservi par les transports en commun. Il est intégralement 100 % loué à leader mondial dans les métiers du sol, des structures et du nucléaire.

L'immeuble se situant à proximité de zones résidentielles de type pavillonnaire, il bénéficie d'un excellent potentiel de recyclage en logements.

15 443 m²

De bureaux
acquis en 07/2022

HQE

Exploitation

immeuble labélisé

Les actions ESG réalisées

1. Connaître et optimiser les consommations énergétiques

2. Piloter les consommations énergétiques

3. Décarboner la source énergétique

Nous avons réceptionné la nouvelle GTB (Gestion technique du Bâtiment) sur l'immeuble de bureaux de Rueil Malmaison, permettant une amélioration du confort de notre locataire au sein des locaux.

En cohérence avec l'objectif de la SCPI d'améliorer la performance énergétique du bâtiment, l'installation d'une GTB permet de mieux piloter l'exploitation des équipements qui alimentent en chauffage, en ventilation et en éclairage le bâtiment. L'investissement de la SCPI sera en partie couvert par un financement via le système de subvention des Certificats d'économie d'énergie.

Quel impact sur l'actif ?

Couplé aux actions de sensibilisation et d'optimisation réalisée par notre prestataire IQspot, nous espérons à terme **une réduction des consommations énergétiques de 15 à 20%.**

Les actions ISR au 31/12/2024



L'actualité du trimestre + d'1 Million de bouteilles d'eau économisées sur un bâtiment de la SCPI !

Grâce à l'installation de nos capteurs intelligents, au-delà de notre engagement de réduire la consommation énergétique et l'impact carbone des actifs de la SCPI, nous sommes aussi en mesure d'identifier efficacement des pertes d'eau potable indétectables sans nos outils.

En 2024, sur l'actif de Hilversum Marathon, nous avons détecté qu'un compteur d'eau émettait une fuite résiduelle de 15 litres par heure. **Rapporté à l'année, cela représente près de 1 314 000 litres d'eau potable qui auraient été gâchés.** Nous avons lancé l'alerte auprès de notre partenaire Property Manager qui a pu corriger la fuite.

Une parfaite illustration de la gestion immobilière durable, un des deux leviers de votre SCPI !



Notre interface iQSpot, nous permettant de piloter en temps réel les consommations des actifs de votre SCPI.

Bilan du trimestre

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

41/100 Note ESG du portefeuille

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

Domaine ESG	Critère	Moyenne	Moyenne bureaux NEO France	Référence France
E	Performance énergétique (kWhEF/m².an)	162	166	146 (OID**)
E	Performance environnementale (kgCO2e/m².an)	23	11	12 (OID**)
S	% d'actifs à moins de 500m des transports en commun	94%	98%	N/A*
S	% d'actifs avec des espaces de détente pour les occupants	98%	98%	N/A
G	% d'actifs dont les contrats d'exploitation intègrent des clauses spécifiques à l'ISR	88%	84%	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 en périphérie de Lyon, France.
©Guillaume PERRET. Droits réservés.

Les caractéristiques.

187,00 €
Minimum de souscription
/ Prix de retrait

Mensuelle
Distribution des revenus potentiels

1^{er} jour du 4^{ème} mois
Délai de jouissance des parts

10 ans
Durée de placement recommandée

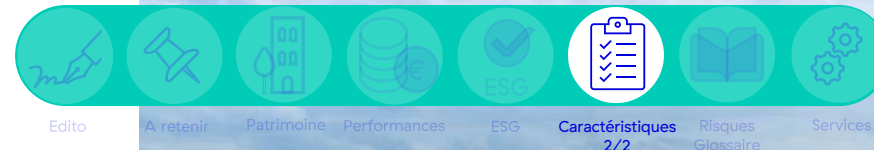
Coûts ponctuels maximum	Droits d'entrée	0%	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. Le produit ne comporte pas de droits d'entrée.
	Coûts de sortie	0%*	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement. Le produit ne comporte pas de frais 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 facturés (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.

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

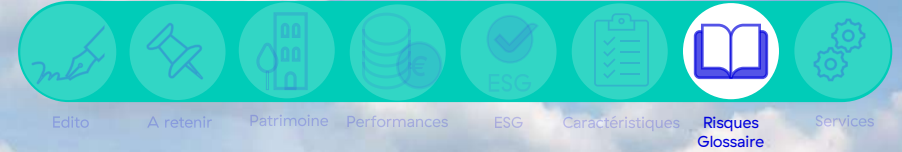
Valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires pour reconstituer le patrimoine à l'identique (frais de notaires, droits d'enregistrement, commissions, ...).

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.

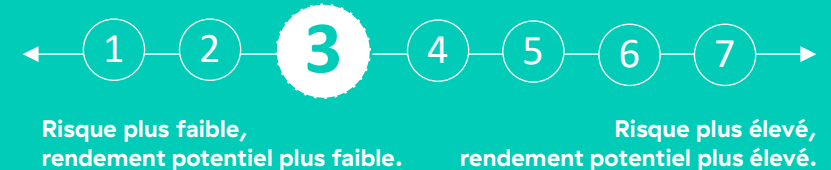


Investir en SCPI constitue un placement à long terme qui comporte des risques, notamment :

- 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



Vos services.

Un espace client
dédié 100 %
numérique



Une carte
interactive
des actifs



Des fiches produit et les dernières actualités
du fonds disponibles sur notre site internet



**Distribution mensuelle
des revenus potentiels**

**Investissement en pleine
propriété, ou en nue-propriété**

**Souscription au comptant
ou à crédit***

**Versements programmés
en nue-propriété**

**Des questions en suspens ?
Contactez-nous !**

Contact



Novaxia | NEO

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

Novaxia Investissement

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

* 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.

