

(Ré)inventez la ville

Un investissement labellisé ISR

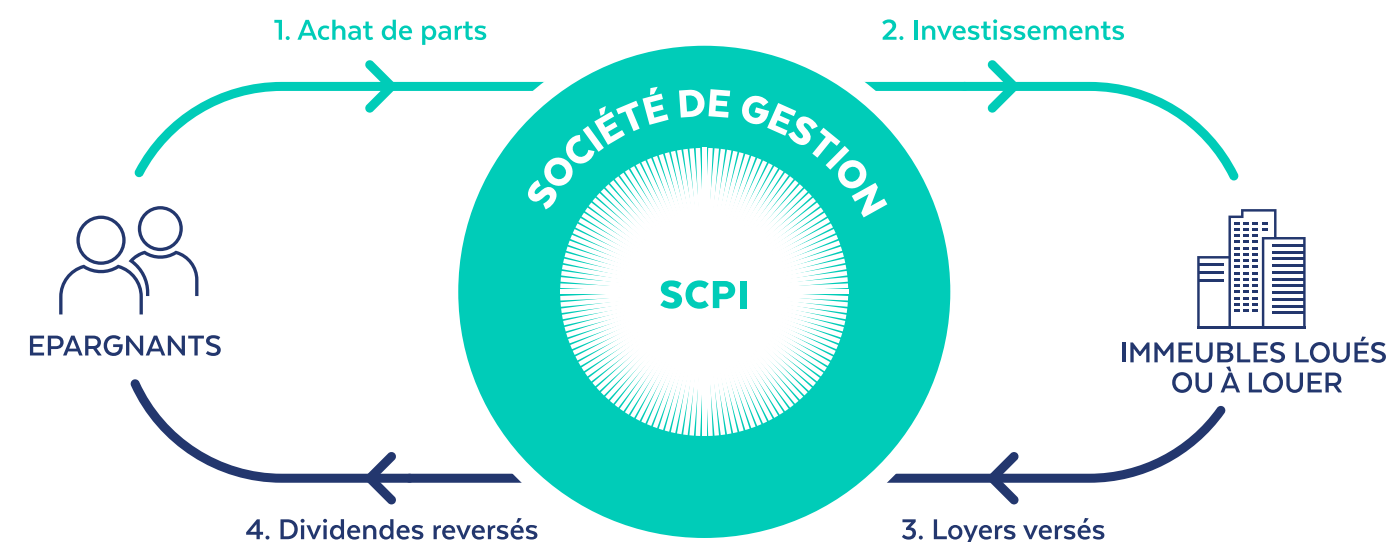
SIMPLE
ACCESSIBLE
RESPONSABLE
INNOVANTE
MODERNE

Pourquoi investir dans Novaxia Neo ?

Placer votre épargne dans Novaxia Neo vous permet d'investir indirectement dans l'immobilier : un placement responsable accessible à tous, qui offre des revenus potentiels réguliers, en contrepartie d'un risque de perte en capital et d'une durée de placement recommandée de 10 ans. Le montant du capital investi, le rendement et la performance ne sont pas garantis. Novaxia Neo est gérée par Novaxia Investissement qui, en échange d'une commission, vous libère de toutes les contraintes de gestion.

Comment ça marche ?

Vous investissez simplement dans l'immobilier, au travers d'une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI).



1

Vous investissez dans la SCPI en achetant des parts.

2

La SCPI, gérée par la société de gestion, investit dans des immeubles et en assure la gestion.

3

Les biens génèrent des loyers versés à la SCPI.

4

Ces loyers permettent de générer des dividendes potentiels, reversés aux épargnants détenteurs de parts.

À retenir

Une gestion confiée à des experts

À la différence d'un investissement immobilier direct, c'est la société de gestion de la SCPI qui gère l'ensemble des contraintes en contrepartie de frais de gestion : sélection et gestion des biens immobiliers, acquisition et revente, travaux de transformation...

Une information transparente

Vous êtes régulièrement informé de votre investissement par un bulletin d'information régulier et un rapport de gestion complet. Par ailleurs, le conseil de surveillance de la SCPI, élu par l'assemblée générale des associés, contrôle l'action de la société de gestion.

Des revenus potentiels réguliers

La SCPI loue les immeubles à des entreprises et perçoit ensuite des loyers. C'est une part de ces revenus locatifs qui vous est régulièrement redistribuée sous forme de dividendes nets de tous frais. Les revenus, tout comme le capital d'une SCPI, ne sont pas garantis.

Un patrimoine immobilier accessible et diversifié

Vous souhaitez diversifier vos investissements dans l'immobilier ? C'est possible de manière indirecte et à partir d'un montant bien plus faible qu'avec un achat immobilier classique : le ticket d'entrée étant de 187 euros TTC. Investir dans une SCPI peut ainsi vous donner accès à des biens variés, d'ordinaire réservés aux professionnels. Par exemple : résidences étudiantes ou seniors, bureaux partagés, lieux de vie, commerces, hôtels. En plus de diversifier votre patrimoine, vous mutualisez les risques immobiliers (vacance locative, loyers impayés, sinistres...) en les répartissant.

La recherche d'un couple rendement / risque optimisé

L'objectif de Taux de Distribution sur Valeur de Marché (TDVM) de Novaxia Neo est de 5,5 %. Cet objectif n'est pas garanti et ne préjuge pas des performances futures de la SCPI.

Les risques sont plus diversifiés que dans un achat immobilier direct car mutualisés à travers une multitude d'immeubles et de locataires.

Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidités et liés aux marchés de l'immobilier français et étrangers (retrouvez les principaux facteurs de risques énoncés en pages 2 et 3).

Un investissement soucieux de ses impacts extra-financiers

Novaxia Neo, c'est s'engager ensemble dans une démarche ambitieuse de réduction des émissions de CO² et avoir une action positive sur notre environnement grâce à votre épargne. Améliorer l'efficacité énergétique de nos bâtiments, accompagner nos locataires dans une économie circulaire de l'usage, de l'énergie et de la matière... Novaxia Neo propose des actions et des solutions concrètes pour avoir une démarche durable et responsable.



Posez la première pierre de votre épargne

Sans commission de souscription et à partir de 187 €.

Une stratégie d'investissement portée sur le recyclage urbain...

Les enjeux de la ville de demain sont au cœur de la stratégie de Novaxia Neo :
Une digitalisation croissante de nos économies qui entraînent une mutation profonde des modèles de croissance ;
Des défis environnementaux et sociétaux majeurs, liés à l'accélération des besoins en ressources naturelles et au vieillissement des populations ;
Une métropolisation soutenue par une augmentation de la population en ville au sein des économies matures ;
La mutation des villes liée à la création de nouvelles infrastructures ;
Les changements d'usage de l'immobilier générés par ces nouveaux modèles de croissance.

... Et tournée vers l'international.

Novaxia Neo cible des actifs immobiliers dans les pays de l'**OCDE** (Europe et Amérique du Nord), situés principalement dans des villes et territoires de plus de **200 000 habitants**.

La phase de sélection des villes et territoires repose, au minimum, sur **18 indicateurs** d'aide à la décision, permettant d'identifier des pôles de compétitivité économique établis ou en devenir, engagés dans des projets de modernisation, d'extension ou de construction d'infrastructures de transports urbains écologiques, durables et efficaces.

Comment sélectionner ces villes et territoires ?

UN MODÈLE UNIQUE D'AIDE À LA DÉCISION

18

INDICATEURS MINIMUM

de croissance et de développement, de technologie et d'innovation, de santé et d'environnement, et d'attractivité touristique et culturelle.

“ Novaxia Neo a une stratégie innovante : pour certains biens acquis par les fonds pour le compte d'investisseurs, nous pensons déjà à une seconde vie après la location grâce à notre savoir-faire sur le recyclage urbain. Notre SCPI est résiliente et c'est cette singularité qui fait le succès de Novaxia Neo.”

Mathieu Descout

—
Président

Novaxia Investissement

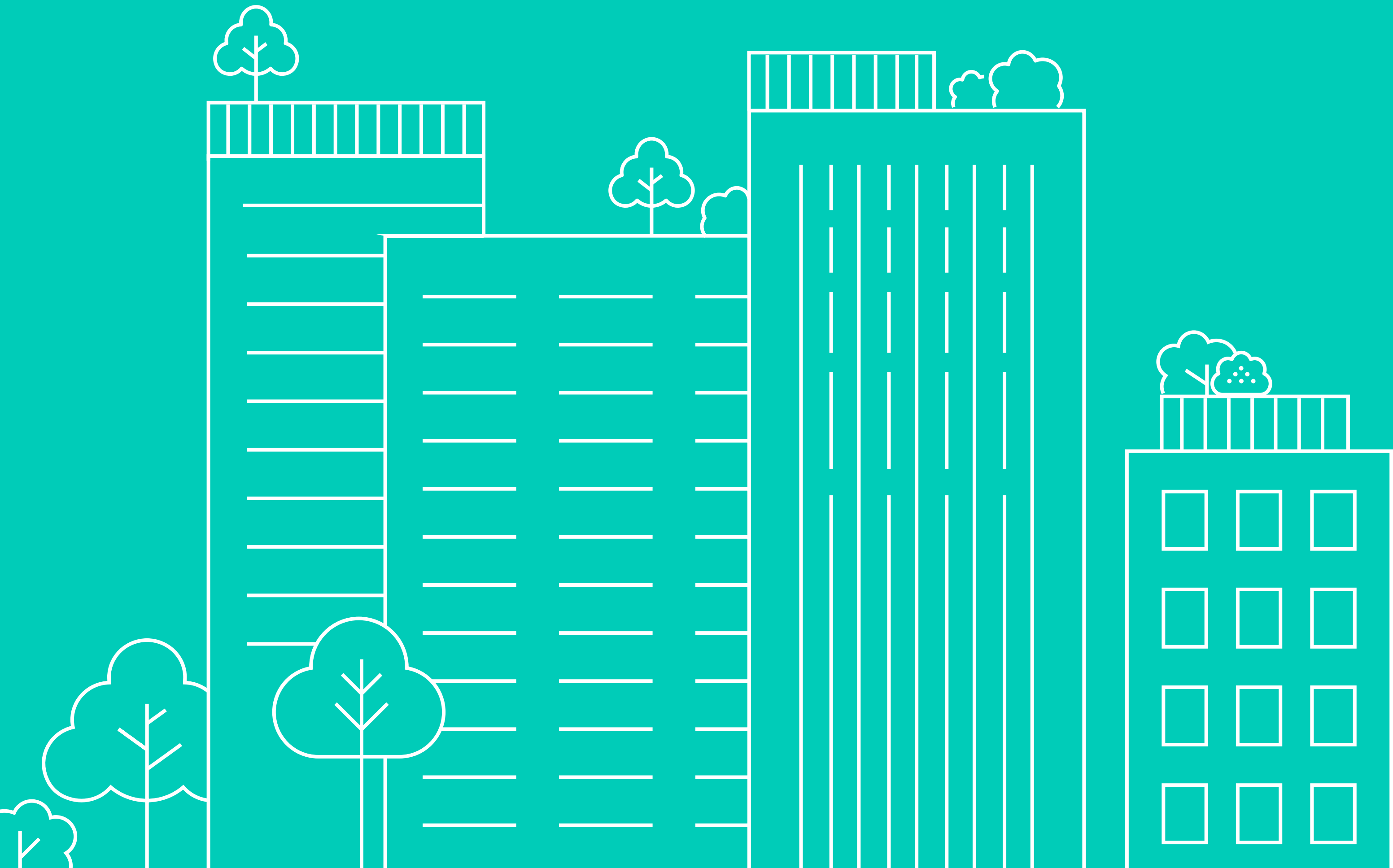
Investissez sur l'avenir

Recycler, prendre les transports en communs, réduire ses consommations énergétiques... Agir positivement sur la protection de notre environnement peut se faire par des gestes du quotidien et aussi à travers votre épargne. Investir dans Novaxia Neo, c'est choisir un investissement socialement responsable.

C'est croire en une ville plus responsable, qui doit se réinventer, repenser l'usage de ses bâtiments et les rendre plus respectueux de l'environnement. C'est s'engager ensemble à construire un avenir durable. C'est donner un sens à votre épargne.

**Novaxia Neo, première SCPI
du recyclage urbain labellisée ISR.**





Objectif : concilier sens et rentabilité

Objectif de la SCPI Novaxia Neo est de constituer un patrimoine immobilier locatif situé en France et dans les pays de l'OCDE pour maximiser le potentiel de rendement global du portefeuille immobilier tout en intégrant des critères extra-financiers. La stratégie d'investissement de la SCPI Novaxia Neo est portée sur les enjeux de la ville de demain :



UNE CROISSANCE ET CONCENTRATION

Soutenue de la population urbaine au sein des économies matures.



DES DÉFIS ENVIRONNEMENTAUX ET SOCIÉTAUX

Liés à l'accélération des besoins en ressources naturelles et au vieillissement des populations.



UNE DIGITALISATION FORTE

De nos économies entraînant une mutation profonde des modèles de croissance.

Notre politique ISR

Les objectifs environnementaux, sociaux et en matière de gouvernance d'entreprise visés par la prise en compte de critères ESG dans la politique d'investissement sont regroupés en 3 piliers déclinés en 17 critères :

1

ENVIRONNEMENT

Performance énergétique,
Performance environnementale,
Énergies renouvelables - ex situ,
Économie de la fonctionnalité,
Biodiversité,
Eau - équipements économes,
Déchets - tri,
Mobilité douce

2

SOCIAL/SOCIÉTAL

Proximité aux transports en commun,
Espaces de détente,
Confort thermique,
Services - in situ
Services - ex situ

3

GOVERNANCE

Relations locataires,
Relations prestataires,
Satisfaction client,
Résilience au changement climatique

Nos outils et actions pour y arriver

1

INTÉGRATION DE CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE (ESG)

Dans le processus de due diligence en phase de pré-acquisition.

2

ÉVALUATION ESG AVEC VISITE SYSTÉMATIQUE

Des actifs acquis résultant en un plan d'action pour l'amélioration des performances ESG de l'actif.

3

ACCOMPAGNEMENT DES LOCATAIRES DANS LA MISE EN PLACE D' ACTIONS D'AMÉLIORATION

(tri des déchets, gestion de l'eau, performances énergétiques...) et/ou transformation de l'immeuble afin de le rendre plus efficient.

4

REPORTING ANNUEL EXTRA-FINANCIER VOUS DÉTAILLANT LES NOTATIONS ESG PAR ACTIF ET DU PORTEFEUILLE

Les actions, les résultats et les perspectives de notre démarche visant à concilier sens et rentabilité.

Caractéristiques de Novaxia Neo

10^{ANS}

DURÉE MINIMUM DE
PLACEMENT RECOMMANDÉE

187 €

MINIMUM DE SOUSCRIPTION /
PRIX DE SOUSCRIPTION



STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

Actifs immobiliers situés dans les pays de
l'OCDE (Europe et Amérique du Nord)



FORME JURIDIQUE

Société Civile de Placement Immobilier
à capital variable

Principaux frais

18 %TTC

COMMISSION DE GESTION
ANNUELLE

15 % HT * des produits locatifs hors taxes
encaissés directement ou indirectement et des
autres produits encaissés par la SCPI.

3,6 %TTC

COMMISSION D'ACQUISITION
OU DE CESSIION DES ACTIFS
IMMOBILIERS

3 % HT * du prix d'acquisition ou de cession net
vendeur des actifs immobiliers détenus
directement ou indirectement.

6 %TTC

COMMISSION DE SUIVI ET DE
PILOTAGE DE LA RÉALISATION
DES TRAVAUX

5 % HT * du montant toutes taxes comprises
des travaux réalisés.

* TVA partiellement récupérée sur les loyers encaissés.

Frais supportés par le souscripteur

0 %

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

187 €TTC

COMMISSION DE CESSIION
DE PARTS

150 € HT en cas de cession de parts
de gré à gré, de décès ou de cession à titre gra-
tuit (somme forfaitaire par type d'opération).

6 %TTC

COMMISSION DE RETRAIT
PENDANT 5 ANS

5 % HT du montant remboursé sera prélevé pour
les parts détenues depuis moins de 5 ans, sauf
exceptions listées dans la Note d'Information.

Revenus potentiels

4 MOIS
MAXIMUM

DÉLAI DE JOUISSANCE
DES PARTS

1^{er} jour du quatrième mois suivant celui de la
souscription



DISTRIBUTION POTENTIELLE
DES REVENUS

Trimestrielle



FISCALITÉ APPLICABLE

Régime des revenus fonciers et des plus-
values immobilières, revenus de capitaux
mobiliers

Impact sociétal

100 %

DES IMMEUBLES ET DES
LOCATAIRES ACCOMPAGNÉS
DANS LEURS PERFORMANCES
ENVIRONNEMENTALES,
SOCIALES ET DE GOUVERNANCE

Réalisation d'évaluations extra-financière
et accompagnement visant à améliorer les
performances ESG des actifs et donc du
portefeuille.

Novaxia Neo c'est :

Une stratégie globale et responsable



DES BIENS IMMOBILIERS EN FRANCE ET À L'INTERNATIONAL



UNE MAJORITÉ DE BUREAUX, HÔTELS ET RÉSIDENCES GÉRÉES



UNE SÉLECTION DE VILLES ET TERRITOIRES SELON UNE APPROCHE SYSTÉMATIQUE



UNE RECHERCHE DE DIMINUTION DES ÉMISSIONS DE CO²

sur les scope 1 et Scope 2 liées aux consommations énergétiques



DES PROJETS DE TRANSFORMATION SELON LES OPPORTUNITÉS

par exemple, des bureaux en hôtel

Un investissement accessible et facilité

0%

DE COMMISSION DE SOUSCRIPTION

Avec Novaxia Neo, aucune commission de souscription n'est facturée.

DE COMMISSION DE RETRAIT SOUS RÉSERVE DE DÉTENIR LES PARTS PENDANT 5 ANS

La commission est de 6 % TTC (soit 5 % HT) du montant du retrait pour les parts détenues depuis moins de 5 ans, sauf exceptions listées dans la Note d'Information.

18% TTC

COMMISSION DE GESTION ANNUELLE

15 % HT des produits locatifs hors taxes encaissés directement ou indirectement et des autres produits encaissés par la SCPI.

187€

MONTANT MINIMUM DE SOUSCRIPTION

Pour vous permettre d'investir dans l'immobilier quels que soient vos moyens et vos projets du moment.

CONSTITUEZ UNE ÉPARGNE À VOTRE RYTHME

Le Plan d'Épargne Immobilier vous permet d'investir progressivement dans Novaxia Neo. Les versements sont modulables : vous pouvez souscrire le nombre de parts que vous souhaitez, à la fréquence que vous voulez. Avec le Plan d'Épargne Immobilier, vous investissez dans Novaxia Neo petit à petit sans y penser.

ACCESSIBLE EN NUE-PROPRIÉTÉ

Vous n'avez pas besoin de revenus complémentaires mais vous souhaitez vous constituer un patrimoine ? Vous pouvez acheter des parts de Novaxia Neo en nue-propriété. L'investissement dans des parts de la SCPI Novaxia Neo comporte toutefois un risque de perte en capital.

FACTEURS DE RISQUES ET AVERTISSEMENT

Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidités et liés aux marchés de l'immobilier français et étrangers (retrouvez les principaux facteurs de risques énoncés en pages 2 et 3).

“ La SCPI n'a cessé de se réinventer depuis 50 ans. Avec 0% de commission de souscription, Novaxia Neo propose un modèle inédit.”

Mathilde Krieger

Directrice Générale
Novaxia Investissement

Pour plus de détails,
renseignez-vous auprès
de votre conseiller.

Qu'est-ce que le recyclage urbain ?

Les phénomènes d'urbanisation et de métropolisation s'accélèrent. En 2050, 2,5 milliards de personnes supplémentaires vivront en ville. Si la gestion de l'espace et de la densité urbaine devient cruciale, elle offre aussi une multitude d'opportunités immobilières.

Le recyclage urbain, c'est développer de nouvelles infrastructures de transport à faible impact environnemental, réhabiliter des actifs immobiliers délaissés, adapter l'usage des bâtiments (des bureaux deviennent des logements ou inversement), ou encore inventer d'autres modes de travail et de consommation (co-working, jardins partagés...).

Soyez acteur du recyclage urbain

Chez Novaxia Investissement, nous avons bâti notre identité sur l'anticipation et l'accompagnement des changements de la ville. Avec Novaxia Neo, vous aussi, prenez part à cette métamorphose urbaine.

Notre objectif



DÉMOCRATISER DE NOUVEAUX MODÈLES D'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE

Nos moyens



UNE APPROCHE ORIGINALE DE L'ÉPARGNE



UN PIONNIER DU CAPITAL DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER



UN PLAN D'ACTION DIGITAL D'AMPLEUR, AU CŒUR DE LA RELATION CLIENT



UNE ÉQUIPE DE 35 PERSONNES EXPÉRIMENTÉES, ISSUES DE LA FINANCE OU DE L'IMMOBILIER

Nos réalisations



2,4 MDS € D'OPÉRATIONS PILOTÉES ...



... 90 M€ DE COLLECTE EN CAPITAL INVESTISSEMENT IMMOBILIER EN 2020



EN 2014, CRÉATION DE LA 1^{ÈRE} SOLUTION IMMOBILIÈRE ÉLIGIBLE AU PEA



23 SOLUTIONS D'INVESTISSEMENT SOUS GESTION

“ Novaxia Neo se veut ambitieuse : en cherchant à comprendre la ville, à la mesurer, nous souhaitons offrir l'accès au recyclage urbain au plus grand nombre d'épargnants, le plus simplement possible.”

Vincent Aurez

—
Directeur Communication, Développement Durable et Innovation
Novaxia Investissement

RELEVER LES DÉFIS DE LA VILLE DE DEMAIN

Facteurs de risques et avertissements

RISQUE EN CAPITAL

La SCPI n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SCPI s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

RISQUE LIÉ À LA GESTION DISCRÉTIONNAIRE

Le style de gestion appliqué à la SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des immeubles. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie, directement ou indirectement, à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La performance de la SCPI peut être inférieure à l'objectif de gestion. L'évolution de la valeur de réalisation de la SCPI peut avoir une performance négative.

RISQUES LIÉS À L'ENDETTEMENT

La SCPI peut avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements, dans les conditions indiquées au 2.3 de l'introduction de la Note d'Information. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

RISQUES LIÉS AU MARCHÉ IMMOBILIER

Les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI. Dans ce cadre, en cas de baisse du marché, la valeur de réalisation de la SCPI peut baisser. Ainsi, aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus par la SCPI.

RISQUE DE LIQUIDITÉ

Le risque de liquidité correspond à la difficulté que pourrait avoir un épargnant à réaliser ses parts. Il est rappelé que la SCPI ne garantit pas la revente des parts. La revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande dans le cadre de la variabilité du capital. D'une façon générale, il est rappelé que l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur une durée longue. La durée de placement recommandée est fixée à au moins 10 ans.

RISQUE LIÉ À L'ÉVOLUTION DES SOCIÉTÉS NON COTÉES

Les investissements de la SCPI peuvent être réalisés en partie en titres de participations de sociétés non cotées. En cas de baisse de la valeur de ces participations, la valeur de réalisation de la SCPI peut baisser.

RISQUE DE CHANGE

Le risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la SCPI, soit l'Euro. La fluctuation des monnaies par rapport à l'Euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur de ces actifs. Le risque de change n'est pas systématiquement couvert pour la part des investissements effectués hors de la Zone Euro.

RISQUE DE TAUX

Malgré une politique de couverture du risque de taux, la SCPI peut demeurer exposée aux fluctuations des taux d'intérêts, à la hausse comme à la baisse ; la dette bancaire pouvant être conclue à taux variable. Ainsi, une hausse des taux d'intérêts, au cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert, entraînerait une hausse de coût du service de la dette et réduirait les résultats de la SCPI. Une forte progression du coût de la dette pourrait générer un impact négatif du levier financier et entraîner une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

RISQUE LIÉ À L'APPROCHE ISR

Dans le cadre de sa stratégie ISR, la SCPI Novaxia Neo vise une réduction des émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations énergétiques qui sera notamment mis en œuvre par le biais d'évaluations ESG de ses actifs en portefeuille et de préconisations. Malgré les meilleurs efforts de la SCPI, celle-ci n'est pas responsable de l'application des préconisations au niveau des locataires.

RISQUE DE CONTREPARTIE

Il s'agit du risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers) ou des locataires, des promoteurs, des administrateurs de biens et leurs garants (pour les actifs immobiliers) conduisant à un défaut de paiement. Il peut entraîner une baisse de rendement et/ou une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- des dividendes potentiels ou éventuels versés ;
- du montant du capital perçu lors du retrait ou de la vente des parts de SCPI.

Dans l'hypothèse d'un financement à crédit de parts de SCPI :

- le souscripteur ne doit pas tenir compte exclusivement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire pour faire face à ses obligations de remboursement ;
- en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte de capital ;
- en cas de vente des parts de la SCPI à un prix décoté, l'associé devra compenser la différence éventuelle existant entre le capital restant dû (en vue de rembourser le solde du prêt) et le montant issu de la vente de ses parts.

Pour plus d'informations sur les risques et avertissements liés à l'investissement dans des parts de Novaxia Neo, vous pouvez vous référer à la Note d'Information.

Comment souscrire ?

Pour souscrire à Novaxia Neo, nous vous conseillons de vous rapprocher de votre conseiller en investissement financier qui vérifiera l'adéquation de cet investissement avec votre patrimoine et profil d'investisseur.

Vos contacts Novaxia Investissement

Service Relations Partenaires

relations-partenaires@novaxia-invest.fr
01 84 25 86 87

Service Middle Office / souscriptions

middle-office@novaxia-invest.fr
01 84 25 28 18

NOVAXIA NEO

NEO, Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, RCS Paris 851 989 566, ayant reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers sur la note d'information n°19-13 en date du 14 juin 2019. Les statuts, la Note d'Information, le DIC PRIIPS sont disponibles gratuitement et sur simple demande auprès de la Société de Gestion ou ses distributeurs habilités et sur le site internet www.novaxia-invest.fr.

NOVAXIA INVESTISSEMENT

Société par Actions Simplifiée au capital social de 1 700 000 € 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.