

NEO

(Ré)inventez la ville



## Facteurs de risques et avertissements

Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme. Les parts de SCPI doivent être souscrites ou acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. Il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de 10 ans.

### 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 ESG

Dans le cadre de sa stratégie ESG, la SCPI 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 NEO, vous pouvez vous référer à la Note d'Information.**

MODERNE

ACCESSIBLE

SIMPLE

INNOVANTE

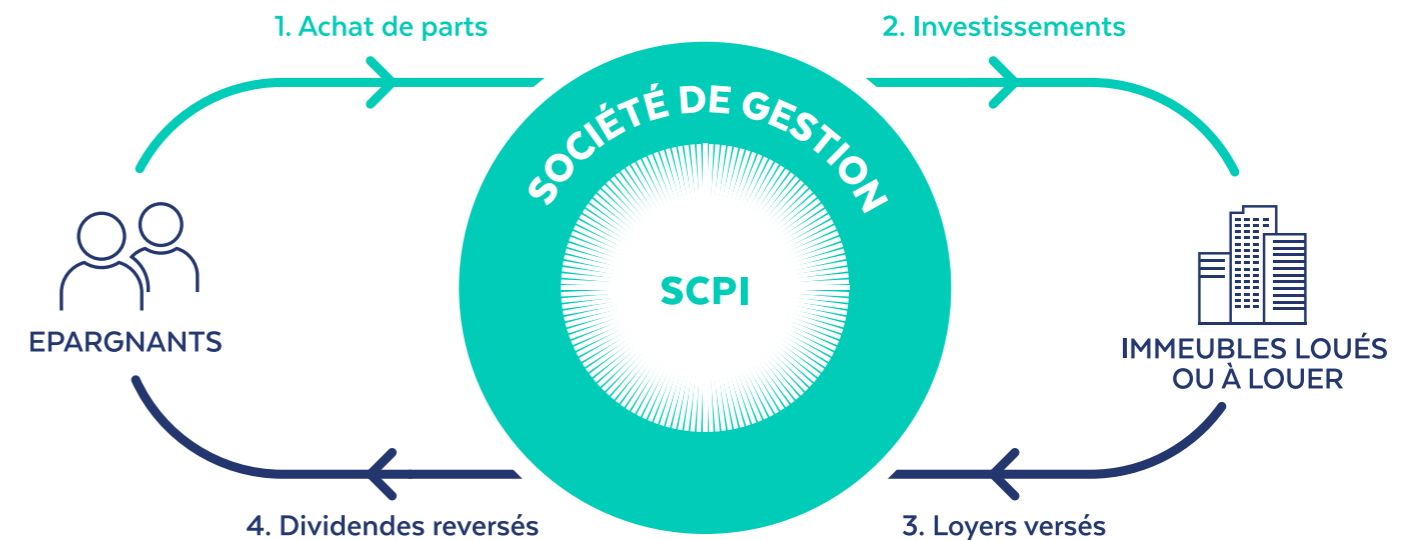
RESPONSABLE

# Pourquoi investir dans NEO ?

Placer votre épargne dans 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. 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 vente, 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 180 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 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

NEO, c'est s'engager ensemble dans une démarche ambitieuse de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> 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... 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 180 €.

## Une stratégie d'investissement portée sur la transformation urbaine...

Les enjeux de la ville de demain sont au cœur de la stratégie de 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.

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.

“L'investissement immobilier mérite une gestion de conviction. NEO est une synthèse entre un modèle d'aide à la décision systématique et le savoir-faire d'une équipe totalisant plus de 5 milliards d'euros investis en Europe depuis 2010.”

**Mathieu DESCOUT**

—  
Directeur Général  
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 NEO, c'est choisir un investissement soucieux de son impact extra-financier. 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.**

# Objectif : concilier sens et rentabilité

L'objectif de la SCPI 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 NEO est portée sur les enjeux de la ville de demain :

- une croissance et une concentration soutenue de la population urbaine au sein des économies matures ;
- des défis environnementaux et sociétaux majeurs, liés à l'accélération des besoins en ressources naturelles et au vieillissement des populations ; et
- une digitalisation forte de nos économies entraînant une mutation profonde des modèles de croissance.

## Notre politique ESG

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	2) Social/Sociétal	3) Gouvernance
Performance énergétique, Performance environnementale, Énergies renouvelables - ex situ, Économie de la fonctionnalité, Biodiversité, Eau - équipements économes, Déchets - tri, Mobilité douce	Proximité aux transports en commun, Espaces de détente, Confort thermique, Services - in situ, Services - ex situ	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 NEO

## 10<sup>ANS</sup>

DURÉE MINIMUM DE PLACEMENT RECOMMANDÉE

## 180 €

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<sup>%TTC</sup>

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<sup>%TTC</sup>

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<sup>%TTC</sup>

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<sup>%</sup>

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

# 180 €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 gratuit (somme forfaitaire par type d'opération).

# 6<sup>%TTC</sup>

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<sup>MOIS MAXIMUM</sup>

DÉLAI DE JOUISSANCE DES PARTS

1<sup>er</sup> 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

## Politique extra-financière

# 100<sup>%</sup>

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

# 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



DES PROJETS DE TRANSFORMATION SELON LES OPPORTUNITÉS



UNE RECHERCHE DE DIMINUTION DES EMISSIONS DE CO<sub>2</sub> sur les scope 1 et Scope 2 liées aux consommations énergétiques

par exemple, des bureaux en hôtel

## Un investissement accessible et facilité

# 0 %

### DE COMMISSION DE SOUSCRIPTION

Avec NEO, aucune commission de souscription n'est facturée.

# 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.

# 180 €

### MONTANT MINIMUM DE SOUSCRIPTION

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

# 0 %

### 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.

### CONSTITUEZ UNE ÉPARGNE À VOTRE RYTHME

Le Plan d'Épargne Immobilier vous permet d'investir progressivement dans 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 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 NEO en nue-propriété. L'investissement dans des parts de la SCPI 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, NEO propose un modèle inédit.”

### Pierre-Antoine BURGALA-DUPONT

—  
Directeur du Développement  
Novaxia Investissement

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

# Qu'est-ce que la transformation urbaine ?

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.

La transformation urbaine, 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 de la transformation urbaine

Chez Novaxia Investissement, nous avons bâti notre identité sur l'anticipation et l'accompagnement des changements de la ville. Avec 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 23 PERSONNES EXPÉRIMENTÉES, ISSUES DE LA FINANCE OU DE L'IMMOBILIER

## Nos réalisations



500 M€ DE PROJETS IMMOBILIERS SOUS GESTION...



... POUR PLUS D'UN MILLIARD D'EUROS DE VALEUR À LIVRAISON



EN 2014, CRÉATION DE LA 1<sup>ÈRE</sup> SOLUTION IMMOBILIÈRE ÉLIGIBLE AU PEA



16 SOLUTIONS D'INVESTISSEMENT SOUS GESTION

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

**Bruno COSSE**

Président  
Novaxia Investissement

# RELEVER LES DÉFIS DE LA VILLE DE DEMAIN

## Comment souscrire ?

Le dossier de souscription doit être retourné à :

Novaxia Investissement  
Back Office Titres  
1-3 rue des Italiens  
75009 Paris

Incluant :

1. Le kit de souscription
2. La fiche de connaissance client
3. Les pièces justificatives demandées

Contactez votre conseiller habituel ou  
Connectez-vous sur : [www.novaxia-invest.fr](http://www.novaxia-invest.fr)

Appelez-nous au 01 84 25 28 08

La date de réception par Novaxia Investissement d'un dossier complet de souscription fait foi de l'ordre d'arrivée des souscriptions. Dans l'hypothèse d'un dossier incomplet, la date d'arrivée sera suspendue jusqu'à réception des pièces manquantes.

Novaxia Investissement se chargera de la vérification des pièces du dossier. Le souscripteur reçoit de la part de Novaxia Investissement, une attestation de détention de part de SCPI et un reporting au sujet de son investissement.

**Nous contacter**

service-clients@novaxia-invest.fr  
www.novaxia-invest.fr  
+33 1 84 25 28 08

**Novaxia Investissement**

Société par Actions Simplifiée  
au capital social de 1 000 000 €  
RCS Paris 802 346 551  
Société de gestion de portefeuille,  
agrée par l'Autorité des Marchés  
Financiers sous le n°GP 14000022  
en date du 08/07/2014

Visa SCPI reçu de l'AMF  
(Autorité des Marchés Financiers)  
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](http://www.novaxia-invest.fr).

