NOVAXIA NEO

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable faisant offre au public
RCS : 851 989 566 RCS Paris
45 rue Saint-Charles – 75015 Paris

NOTE D'INFORMATION

Version : 28 octobre 2026

AVERTISSEMENT

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.

Cet investissement présente un risque de perte en capital. Le capital que vous investissez dans la SCPI n'est pas garanti.

La SCPI a vocation à investir directement ou indirectement dans des actifs immobiliers de type résidentiel et d'autres actifs immobiliers locatifs de bureaux, de commerces, d'hôtels, de locaux d'activité, de résidences étudiantes, de résidences seniors. La valeur des parts de la SCPI est donc fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et de l'évolution du marché locatif des immeubles qui peuvent être cycliques et connaître des périodes de croissance et de décroissance.

Les parts de la SCPI ne sont pas cotées. Elles présentent donc un risque de liquidité. Conformément aux dispositions relatives aux sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI dans les limites des clauses de variabilité fixées par les statuts. La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait, la sortie n'est possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI est une SCPI pouvant recourir à l'endettement dans la limite d'un montant maximum fixé par l'assemblée générale conformément à l'article 422-225 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers (le « RGAMF »). Le montant des emprunts ne pourra dépasser 40 % de la valeur des actifs. Dès lors, le montant de capital qui sera perçu lors de la liquidation de la SCPI, sera subordonné au remboursement préalable du montant des emprunts contractés par la SCPI.

Par ailleurs, une diminution du rendement pourrait provenir d'éventuels coûts de taux de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

Le rendement de la SCPI pourra également être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendra des actifs et des conventions fiscales conclues entre la France et ces pays.

Les revenus perçus par les associés pourront prendre la forme de revenus fonciers, de revenus financiers mais aussi potentiellement de revenus de source étrangère (revenus fonciers).

Il est rappelé que la fiscalité applicable aux associés est susceptible d'évoluer au cours de la vie de la SCPI et qu'elle peut avoir une incidence sur le rendement perçu par ceux-ci. Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des associés est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de leur situation fiscale personnelle. Il est donc recommandé aux associés de la SCPI d'étudier leur situation fiscale avec leur conseiller fiscal habituel.

La rentabilité de votre investissement dans des parts de la SCPI est généralement fonction :

- des éventuels dividendes qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction du niveau des loyers et du taux d'occupation des immeubles ;
- du montant du capital que vous percevrez, lors du remboursement de vos parts, de la cession de vos parts ou de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée totale du placement ;

- de la durée du placement.

L'investissement dans une SCPI est un investissement immobilier ; la Société de Gestion recommande une durée de détention minimale d'au moins dix (10) ans.

En cas de recours à l'emprunt pour la souscription ou l'acquisition de parts de la SCPI :

- Le souscripteur ou l'acquéreur ne doit pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement ;

- En cas de défaillance dans le cadre du remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues à un prix inférieur à leur prix de souscription ou d'acquisition, ce qui pourrait entraîner une perte en capital ;

- En cas de cession des parts de la SCPI à un prix inférieur au prix de souscription ou d'acquisition, l'associé devra compenser la différence éventuelle existant entre le capital restant dû au titre de son emprunt et le montant issu de la cession de ses parts.

Table des matières

INTRODUCTION 6

1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS 6

2. POLITIQUE DE GESTION ET D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI 7

2.1. Politique de gestion 7

2.2. Politique d'investissement 8

2.3. Politique d'endettement 10

2.4. Gestion des conflits d'intérêts 11

3. CAPITAL 11

3.1. Capital social initial 11

3.2. Capital social minimum 12

3.3. Capital social maximum 12

3.4. Variabilité du capital 13

4. PRINCIPAUX RISQUES 13

5. PROCEDURE DE MODIFICATION DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT 17

6. VALORISATION DE LA SCPI 17

7. PRINCIPALES CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS A DES FINS D'INVESTISSEMENT 17

8. RESPONSABILITE DES ASSOCIES 18

CHAPITRE 1 – CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS 18

1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION 18

2. MODALITE DE VERSEMENT DU MONTANT DE LA SOUSCRIPTION 19

3. PARTS SOCIALES 19

3.1. Valeur nominale des parts 19

3.2. Forme des parts 19

4. NOMBRE MINIMUM DE PARTS A SOUSCRIRE 20

5. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT 20

6. JOUISSANCE DES PARTS 20

7. MODALITE DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION 21

8. PRIX DE SOUSCRIPTION 21

9. AGREMENT 22

10. GARANTIE – SOUSCRIPTION INFERIEURE A 15% DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMUM 23

11. INFORMATION SUR LA MANIERE DONT LA SOCIETE DE GESTION GARANTI UN TRAITEMENT EQUITABLE DES ACTIONNAIRES 23

CHAPITRE 2 – MODALITES DE SORTIE 24

1. RETRAIT DES ASSOCIES 24

1.1. Principe du retrait 24

1.2. Modalités de retrait 24

1.3. Effet du retrait 25

1.4. Prix de retrait 25
1.5. Publication des retraits 26
1.6. Blocage des retraits 26
2. TRANSACTIONS SUR LE MARCHE DE GRE A GRE 26
2.1. Registre des transferts 27
2.2. Pièces nécessaires à la SCPI 27
2.3. Effet des mutations 28
3. RESTRICTIONS A L'EGARD DES « US PERSON » 28
CHAPITRE 3 – FRAIS ET COMMISSIONS 29
1. COMMISSION DE GESTION 29
2. COMMISSION DE SOUSCRIPTION DE PARTS 30
3. COMMISSION DE CESSION DE PARTS 30
4. COMMISSION D'ACQUISITION ET DE CESSION D'ACTIFS IMMOBILIERS 30
5. COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA REALISATION DES TRAVAUX 31
6. COMMISSION DE RETRAIT 31
CHAPITRE 4 - FONCTIONNEMENT DE LA SCPI 31
1. REGIME DES ASSEMBLEES 31
1.1. Convocation 31
1.2. Modalités de convocation 32
1.3. Information des associés 32
1.4. Représentation 32
1.5. Vote par correspondance 32
1.6. Quorum et scrutin 33
1.7. Ordre du jour 33
2. REPARTITION DES BENEFICES 34
3. PROVISION POUR GROS ENTRETIENS 34
4. CONVENTIONS PARTICULIERES 34
5. DEMARCHAGE ET PUBLICITE 34
6. REGIME FISCAL 35
6.1. Fiscalité des personnes physiques résidentes de France agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé 35
6.2. Fiscalité des personnes morales résidentes de France 39
7. MODALITES D'INFORMATION 40
7.1. Rapport annuel 40
7.2. Bulletins d'information 40
CHAPITRE 5 - ADMINISTRATION, CONTROLE ET INFORMATION DE LA SCPI 41
1. LA SCPI 41
2. CONSEIL DE SURVEILLANCE 42
3. ADMINISTRATION : SOCIETE DE GESTION NOMMEE 43

4. DEPOSITAIRE 44
5. COMMISSAIRE AUX COMPTES 45
6. EXPERT EXTERNE EN EVALUATION 45
7. INFORMATION 46
ANNEXE : INFORMATIONS PRECONTRACTUELLES POUR LES PRODUITS FINANCIERS VISES A L'ARTICLE 9, PARAGRAPHES 1 A 4 BIS, DU REGLEMENT (UE) 2019/2088 ET A L'ARTICLE 5, PREMIER ALINEA, DU REGLEMENT (UE) 2020/852 47

INTRODUCTION

1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

NOVAXIA NEO, société civile de placement immobilier à capital variable (la « SCPI »), a été créée à l'initiative de Novaxia Investissement le 17 juin 2019, dans le but d'offrir à sa clientèle, et notamment à une clientèle non-professionnelle, un accès à une épargne immobilière facilitée.

Les membres fondateurs de cette SCPI sont :

Nom ou dénomination sociale de l'associé fondateur	Nombre de parts souscrites	Montant nominal de la souscription	Montant total de souscription (nominal et prime d'émission)	Pourcentage de capital détenu
NOVAXIA	218	32 700 euros	35 970 euros	4,30%
NOVAXIA INVESTISSEMENT	1	150 euros	165 euros	0,02%
BURTIN Christophe	1	150 euros	165 euros	0,02%
CLERET Christian	303	45 450 euros	49 995 euros	5,98%
DAYRIES Jean-Jacques	150	22 500 euros	24 750 euros	2,96%
BRONSART Jean-Luc	110	16 500 euros	18 150 euros	2,17%
BOUTHIE Christian	100	15 000 euros	16 500 euros	1,97%
VULLIERME Simon-Pierre	665	99 750 euros	109 725 euros	13,12%
SARL MARTYNGALE	182	27 300 euros	30 030 euros	3,59%
SC BASA	182	27 300 euros	30 030 euros	3,59%
ALTHOS PATRIMOINE	243	36 450 euros	40 095 euros	4,80%
LAURANT Rémi	200	30 000 euros	33 000 euros	3,95%
MALLET Vincent	182	27 300 euros	30 030 euros	3,59%
PALAZ Stéphane	181	27 150 euros	29 865 euros	3,57%
DE CORNEILLAN Philippe	303	45 450 euros	49 995 euros	5,98%
DE MIRAMON Louis-René	182	27 300 euros	30 030 euros	3,59%
Mr et Mme CLERC Jacques-André	182	27 300 euros	30 030 euros	3,59%
GUADAGNIN Paul	182	27 300 euros	30 030 euros	3,59%
OPPORTUNITIS CAPITAL	182	27 300 euros	30 030 euros	3,59%
TEHSINALY Asgaraly	606	90 900 euros	99 990 euros	11,96%
HP A FINANCE	182	27 300 euros	30 030 euros	3,59%
SEEDZ	300	45 000 euros	49 500 euros	5,92%
HIARD Hervé	100	15 000 euros	16 500 euros	1,97%
RACCAH Julien	100	15 000 euros	16 500 euros	1,97%
COURROYER Vincent	30	4 500 euros	4 950 euros	0,59%
TOTAL	**5 067**	**760 050 euros**	**836 055 euros**	**100,00 %**

Le capital social initial de la SCPI s'élève à sept cent soixante mille cinquante (760 050) euros divisés en cinq mille soixante-sept (5 067) parts. Les membres fondateurs ont également versé une prime d'émission de quinze (15) euros par part destinée notamment, à compenser les droits et taxes grevant le prix d'acquisition du patrimoine immobilier de la SCPI. Ainsi à la constitution de la SCPI, les associés fondateurs ont versé chacun la valeur nominale de cent soixante-cinq (165) euros par part, soit un capital social initial prime d'émission incluse s'élevant à huit cent trente-six mille cinquante-cinq (836 055) euros.

Les associés fondateurs versent une prime d'émission de quinze (15) euros compte tenu du fait qu'ils investissent lors la phase de lancement de la SCPI, c'est-à-dire à une date à laquelle la SCPI ne détient pas encore d'actifs immobiliers, qu'ils prennent un risque additionnel par rapport aux autres investisseurs et qu'ils ont l'obligation de conserver leurs parts pendant trois (3) ans.

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-98 du Code monétaire et financier, la gestion de la SCPI a été confiée à la société de gestion de portefeuille Novaxia Investissement agréée par l'AMF le 8 juillet 2014 sous le numéro GP-14000022 (la « Société de Gestion »). La Société de Gestion est désignée dans les statuts de la SCPI.

2. POLITIQUE DE GESTION ET D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

2.1. Politique de gestion

NOVAXIA NEO est une SCPI à capital variable dont l'objectif est de constituer et de gérer un patrimoine immobilier diversifié par secteur d'activité, lieu de situation géographique et typologie de locataires permettant de maximiser le potentiel de rendement du portefeuille immobilier sur la durée de placement recommandée tout en intégrant des critères extra- financiers.

L'objectif de taux de distribution (TD méthode ASPIM)) de la SCPI est de 6 %. Cet objectif de gestion n'est pas garanti. Le taux de distribution est le dividende brut de fiscalité étrangère, net de frais de gestion versé au titre de l'année n, divisé par le prix de référence au 1er janvier de l'année.

La SCPI procédera à des acquisitions directes ou indirectes d'actifs immobiliers, soit construits et loués générant des revenus potentiels immédiats et compatibles avec l'objectif de gestion, soit construits et inoccupés ou en fin de bail, soit qu'elle fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de leur location, permettant une valorisation de l'actif à moyen terme sans remettre en cause l'objectif de rendement immédiat.

Pour les besoins de cette gestion, la SCPI peut également, conformément au cadre réglementaire :

- procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles en vue de leur location ;
- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- céder des éléments de patrimoine dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel ;
- détenir des dépôts et des liquidités ;
- consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment celles nécessaires à la conclusion des emprunts) ;

- détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211 -1 III du Code monétaire et financier, en particulier des swaps, caps et contrats à terme, en vue de la couverture du risque de change et de taux ;

- conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social ; et

- réaliser plus généralement toutes opérations compatibles avec les dispositions de l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

La SCPI peut conclure des contrats de promotion immobilière pour la construction, la réhabilitation ou la rénovation d'actifs immobiliers en vue de leur location. Elle peut en outre acquérir des actifs immobiliers par l'intermédiaire de contrats de vente à terme, de vente en l'état futur d'achèvement ou de vente d'immeubles à rénover ou à réhabiliter.

Les parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, contrôlées par la SCPI et répondant aux autres conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, peuvent représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la SCPI.

La SCPI peut détenir dans la limite de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :

- des parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ne répondant pas aux conditions définies au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ;

- des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), d'organismes professionnels de placement collectif immobilier (OPPCI) et de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme ;

- des terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.

Les cessions d'éléments du patrimoine immobilier de la SCPI se réalisent dans les conditions définies à l'article R. 214-157 3° du Code monétaire et financier.

2.2. Politique d'investissement

La politique d'investissement de NOVAXIA NEO vise à investir dans des actifs immobiliers tout en améliorant leur évaluation ESG durant la phase de gestion. La démarche d'investissement et de gestion de la SCPI NOVAXIA NEO a été labellisée ISR le 30 novembre 2020.

La société de gestion vise l'amélioration de la notation environnementale, sociales et de gouvernance (ESG) de ses actifs. En cas d'opportunité de transformation de l'actif (exemple : réhabilitation lourde), la société de gestion Novaxia Investissement s'engage à réduire les émissions de gaz à effet de serre sur les scopes 1 et 2 (liées aux consommation énergétiques) des actifs immobiliers sous gestion. Novaxia Investissement est en capacité de démontrer qu'elle travaille par composante (énergie, carbone, eau, déchets, transport, etc.) sur les performances ESG de chaque actif de la SCPI NOVAXIA NEO, notamment en visant à réduire leur impact environnemental et en luttant contre leur obsolescence, via des critères pragmatiques et exploitables dans le cadre d'une démarche d'amélioration continue.

La politique d'investissement de la SCPI consiste par conséquent à investir sur le long terme dans des actifs immobiliers situés dans les pays de l'OCDE (d'Europe et d'Amérique du nord), principalement dans des villes et territoires de plus de 200.000 habitants, d'ores et déjà établis, ou susceptibles de devenir des pôles de compétitivité économique et engagés dans des projets de modernisation, d'extension ou de construction d'infrastructures de transports urbains écologiques, durables et efficaces.

L'allocation sectorielle de la SCPI porte principalement sur des actifs immobiliers locatifs de bureaux ou d'hôtels et de résidences gérées (étudiants, senior, tourisme…) ; minoritairement dans des immeubles d'activité et de commerce ; à titre accessoire, dans des actifs immobiliers résidentiels.

La réversibilité des actifs sélectionnés est systématiquement étudiée en vue d'optimiser la valeur de l'actif en s'adaptant à l'évolution des marchés tout en luttant contre leur obsolescence dans le cadre d'une politique d'évaluation de l'impact social. Dans cette logique, la Société de Gestion peut, dans le cadre de son pouvoir de gestion, procéder, si elle l'estime opportun à la restructuration, à la transformation ou à la mutation de l'usage des immeubles (par exemple bureaux en habitation ou résidences de services et inversement). Elle expose son portefeuille à cette stratégie jusqu'à 25%, sans que la dépense annuelle de travaux n'excède 15 % de cette valeur par exercice, conformément à la réglementation.

La SCPI peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles, et détenir des installations de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil (et notamment des panneaux photovoltaïques), ou toutes autres formes d'énergie nouvelles, dont les générateurs sont fixés ou intégrés aux bâtiments dont elle est propriétaire.

Ainsi la SCPI met en œuvre une approche de type *best in progress* visant à améliorer les actifs selon les engagements décrits ci-dessous entre leur entrée dans le patrimoine de la SCPI et la date de chaque reporting extra-financier annuel.

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 et déclinés en 17 thématiques :

- Environnement : Performance énergétique, Performance environnementale, Énergies renouvelables ex situ, Économie de la fonctionnalité, Biodiversité, Eau équipements hydro-économes, Déchets tri, Mobilité douce ;
- Social : Proximité aux transports en commun, Espaces de détente, Confort thermique, Services in situ, Services ex situ ; et
- Gouvernance : Relations locataires, Relations prestataires, Satisfaction client, Résilience au changement climatique.

La notation globale, sur 100, prend en compte une pondération de chaque critère selon : les exigences du label ISR, la stratégie d'investissement du fonds, et les leviers d'action du gestionnaire pour chaque critère (différents selon la typologie d'actifs immobiliers).
L'ensemble des typologies présentes dans le fonds est audité et la totalité des usages par actif est analysée, bien au-delà des données et informations sur lesquelles Novaxia Investissement exerce un contrôle opérationnel (limité aux parties communes des seuls immeubles multi-locataires). Ce choix délibéré d'analyser l'ensemble des données de chaque actif permet des leviers d'action forts en vue de l'amélioration des performances.

La SCPI NOVAXIA NEO vise à améliorer les aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) de son portefeuille. Notre objectif est donc d'améliorer la note d'évaluation ESG de chacun des actifs au cours de la période de gestion par la SCPI.

Dans le cadre de l'approche *best in progress*, 100% des actifs sous gestion par la SCPI recevront une évaluation ESG réalisée par un partenaire externe lors de l'année suivant l'acquisition permettant de

constituer une note ESG et d'établir un plan d'action visant à son amélioration (celle-ci complète l'évaluation ESG établie en phase de pré-acquisition).

En particulier, sur les indicateurs d'impacts suivis, des objectifs de performance ont été identifiés :

- Environnement : Placer le portefeuille des actifs du fonds sur une trajectoire visant une diminution des émissions de CO2 des bâtiments sur les scopes 1 & 2 (liées aux consommation énergétiques) de -50% d'ici 2030 par rapport à 2015 (ou toutes années postérieures permettant d'en justifier si les données de 2015 n'étaient pas disponibles) ; ou, au minimum, viser à respecter les seuils du label d'Etat Energie + Carbone – (E+C-) sans pour autant faire labeliser nos opérations de réhabilitation.

- Environnement : Rechercher systématiquement un niveau de performance énergétique en cas de transformation des bâtiments au niveau « Bâtiment Basse Consommation Energétique Rénovation 2009 » du label « Haute Performance Energétique Rénovation », soit une réduction moyenne de -40% de la consommation des bâtiments transformés par rapport à la consommation de référence de la réglementation thermique « globale » des bâtiments existants, à la date de dépôt des autorisations d'urbanisme des opérations concernées.

- Social : Rechercher à mettre à disposition des espaces de détente pour les occupants (ex : terrasses extérieures, lounge, …) en cas de transformation des bâtiments.

- Social / Environnement : Rechercher à mettre à disposition des emplacements pour vélos en cas de transformation des bâtiments. (En remplacement de l'indicateur d'impact sur la proximité des transports en commun pour lequel nous n'avons pas de levier d'action direct).

- Gouvernance : Intégrer des clauses spécifiques à la démarche ESG sur l'ensemble des contrats d'exploitation des actifs de la SCPI.

Novaxia Investissement prend en compte de manière systématique les critères ESG (critères sociaux, environnementaux et de qualité de gouvernance) dans la mise en œuvre de la politique d'investissement de la SCPI NOVAXIA NEO.

Le produit financier Novaxia Neo, visé à l'article 9 du règlement (UE) 2019/2088, a pour objectif d'investir dans des activités économiques qui contribuent principalement à l'objectif environnemental d'atténuation du changement climatique. Par conséquent, 100% des investissements du fonds Novaxia Neo, hors liquidité, sont des investissements durables. En effet, à travers son investissement Novaxia Neo se donne pour objectif de contribuer à la réduction de l'obsolescence énergétique du parc immobilier. L'objectif de ces investissements est d'acquérir des actifs loués et d'aligner l'ensemble de ce parc immobilier détenu en gestion directe ou indirecte à une trajectoire climatique limitant le réchauffement planétaire à 1,5°C (Accord de Paris). Cet objectif est précisé dans l'annexe au prospectus et les résultats sont publiés annuellement dans le reporting périodique et le rapport ESG annuel du fonds.

La vérification de la stratégie ESG de la SCPI NOVAXIA NEO, gérée par Novaxia Investissement, fait l'objet d'un plan de contrôle annuel, réalisé par la Direction de la Conformité et du Contrôle Interne (DCCI) de la Société de Gestion, et audité par un cabinet externe.

2.3. Politique d'endettement

La Société de Gestion pourra, au nom de la SCPI, contracter des emprunts, assumer des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme.

Conformément à l'article 422-203 du RGAMF, la SCPI a été autorisée par l'assemblée générale constitutive en date du 17 juin 2019 à recourir à l'emprunt en vue de financer ses investissements dans la limite de quarante (40) % de la valeur des actifs, la cible moyenne d'endettement étant de trente (30) % de la valeur des actifs.

Par décision en date du 28 octobre 2020, l'Assemblée Générale Mixte a précisé que cette limite fixée à 40% des actifs est égale au rapport entre l'ensemble des emprunts net de la trésorerie disponible et la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement.

2.4. Gestion des conflits d'intérêts

La Société de Gestion est susceptible de rencontrer, dans le cadre de la gestion de la SCPI, des situations potentiellement génératrices de conflits d'intérêts. C'est pourquoi la Société de Gestion met en œuvre des moyens d'identification, de prévention et de gestion des conflits d'intérêts permettant d'agir en toutes circonstances dans le respect des dispositions des articles 318-12 à 318-14 du RGAMF.

L'affectation des opportunités d'investissement entre les différents fonds gérés par la Société de Gestion est décidée en fonction des critères déterminés dans son programme d'activité, lesquels tiennent notamment compte de la stratégie d'investissement des véhicules, des restrictions géographiques, des sommes collectées pouvant être investies au jour de la présentation de l'opportunité.
La SCPI pourra co-investir avec un investisseur tiers ou un autre fonds géré par Novaxia Investissement selon les règles de co-investissement développées dans le programme d'activité de la Société de Gestion.

Aucun co-investissement ne pourra être envisagé avec des entités du Groupe Novaxia.

Aucune cession d'un actif par la SCPI (ou de la société ad hoc qui porte cet actif) à une société du groupe Novaxia ne pourra être réalisée. Aucune cession d'actif (ou de la société ad hoc qui porte cet actif) par une société du groupe Novaxia à la SCPI ne sera possible sauf pour les actifs d'amorçage, dans le cadre exclusif du lancement de la SCPI, et au prix de revient.
La SCPI évitera autant que possible les transferts d'actifs entre une SCPI et un autre FIA géré par la Société de Gestion. Un transfert de participations/d'actifs immobiliers détenus par la SCPI pourrait le cas échéant, intervenir au profit d'autres véhicules gérés par la Société de Gestion. De tels transferts seraient réalisés à la valeur moyenne des valorisations proposées par deux experts indépendants, dans le respect des règles fixées dans son programme d'activité.

3. CAPITAL

3.1. Capital social initial

Le capital initial de sept cent soixante mille cinquante (760.050) euros, divisé en cinq mille soixante-sept (5.067) parts d'une valeur nominale de cent cinquante (150) euros a été entièrement souscrit et libéré par les associés fondateurs moyennant le prix de cent soixante- cinq (165) euros par part, prime d'émission incluse, à savoir :

Associé fondateur	Nombre de parts souscrites	Capital social initial
NOVAXIA	218	32 700 euros
NOVAXIA INVESTISSEMENT	1	150 euros
BURTIN Christophe	1	150 euros
CLERET Christian	303	45 450 euros
DAYRIES Jean-Jacques	150	22 500 euros
BRONSART Jean-Luc	110	16 500 euros
BOUTHIE Christian	100	15 000 euros
VULLIERME Simon-Pierre	665	99 750 euros
SARL MARTYNGALE	182	27 300 euros
SC BASA	182	27 300 euros
ALTHOS PATRIMOINE	243	36 450 euros
LAURANT Rémi	200	30 000 euros
MALLET Vincent	182	27 300 euros
PALAZ Stéphane	181	27 150 euros
DE CORNEILLAN Philippe	303	45 450 euros
DE MIRAMON Louis-René	182	27 300 euros
Mr et Mme CLERC Jacques-André	182	27 300 euros
GUADAGNIN Paul	182	27 300 euros
OPPORTUNITIS CAPITAL	182	27 300 euros
TEHSINALY Asgaraly	606	90 900 euros
HP A FINANCE	182	27 300 euros
SEEDZ	300	45 000 euros
HIARD Hervé	100	15 000 euros
RACCAH Julien	100	15 000 euros
COURROYER Vincent	30	4 500 euros
TOTAL	**5 067**	**760 050 euros**

Ces parts sont inaliénables pour une durée de trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF, conformément à l'article L. 214-86 Code monétaire et financier.

3.2. Capital social minimum

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de sept cent soixante mille (760.000) euros.

3.3. Capital social maximum

Le capital social maximum statutaire initial était fixé à quarante millions (40.000.000) euros, hors prime d'émission

L'assemblée générale du 28 octobre 2020 statuant à titre extraordinaire a décidé de porter le montant du capital social maximum autorisé par les statuts à deux cents millions (200.000.000) euros, hors prime d'émission

L'assemblée générale du 24 août 2022, statuant à titre extraordinaire, a décidé de porter le montant du capital social maximum autorisé par les statuts à un milliard d'euros (1.000.000.000 €), hors prime d'émission.

Le capital social maximum constitue le plafond au-delà duquel les souscriptions ne pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire. En application de l'article L. 214-116 du Code monétaire et financier, au moins quinze (15) % du capital maximum devra être souscrit par le public dans un délai d'une année suivant la date d'ouverture des souscriptions.

3.4. Variabilité du capital

Le capital effectif de la SCPI représente la fraction du capital social statutaire souscrite par les associés dont le montant est constaté et arrêté par la Société de Gestion à l'occasion de la clôture de l'exercice social, le 31 décembre de chaque année.

Le capital social effectif est variable :

- son montant est susceptible d'augmenter par suite des souscriptions effectuées par des associés anciens ou nouveaux. Toutefois, la SCPI ne pourra pas créer de parts nouvelles si des demandes de retrait figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF n'ont pas été satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription des nouvelles parts.

- le capital social de la SCPI ne pourra pas diminuer du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.

Le capital peut être réduit en une ou plusieurs fois par tous moyens en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené en dessous du plus élevé des deux seuils suivants :

- dix (10) % du capital social maximum ;

- sept cent soixante mille (760.000) euros (capital social minimum).

4. PRINCIPAUX RISQUES

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.

Risque lié 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. 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.

Risque lié à l'inflation : Le risque d'inflation est le risque de voir apparaître, de manière plus ou moins durable et contrôlable, une hausse continue des prix. Le risque d'inflation peut avoir un impact sur le taux d'endettement des projets, l'augmentation des matières premières et la commercialisation. Le risque d'inflation est particulièrement suivi par les autorités monétaires puisque l'inflation a pour effet notoire de faire subir une perte de pouvoir d'achat aux différents acteurs de l'économie d'un pays. Il concerne donc aussi bien les consommateurs particuliers que les entreprises.

Risque lié 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.
Les facteurs suivants sont notamment susceptibles d'avoir un impact négatif sur le rendement ainsi que la valeur des actifs, et, par conséquent, sur la situation financière et la performance de la SCPI :

- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, internationale, nationale et locale qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des actifs immobiliers ;
- les risques liés à l'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement, à la construction, à la réhabilitation, à la rénovation, à la restructuration et à la réalisation de travaux de toute nature portant sur des actifs immobiliers ;
- les risques liés à l'évolution des loyers fixes et variables ;
- les risques de vacance des actifs immobiliers liés à l'évolution des marchés immobiliers ;
- les risques liés à la dépendance à l'égard de certains locataires ;
- les risques liés à la modification de la réglementation des baux ou des régimes fiscaux locaux ;
- les risques liés à l'environnement (radioactivité, pollution des sols, amiante, etc.) ;
- les risques liés à la concentration du portefeuille dans un même secteur locatif ou une même région géographique ;
- les risques liés à la qualité des prestataires et des sous-traitants ;
- les risques liés à l'évolution des marchés immobiliers français et étranger : ces marchés peuvent être cycliques et connaître des phases de hausse et de baisse ;
- les risques liés à la maîtrise des projets de construction/rénovation des actifs immobiliers. Il s'agit de risques techniques pouvant impacter négativement la valeur des actifs immobiliers ;
- les risques réglementaire et fiscal : l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicable à l'immobilier peut avoir une incidence sur l'évolution des marchés immobiliers.

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 entrainer une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

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.

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 lié au conflit armé entre l'Ukraine et la Russie : Le conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, qui a débuté le 24 février 2022, outre ses aspects humanitaires, a impacté l'économie mondiale. La Société et les filiales détenues n'ayant pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie, l'impact de cet événement sur le patrimoine immobilier apparaît limité. Les risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme. Ces évènements pourraient avoir un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs de la Société.

Risques de durabilité :

- Risques de transition liés au changement climatique impliquant de nouvelles normes de construction La SCPI Novaxia Neo gère un portefeuille d'actifs de bureaux localisés principalement en Europe de l'Ouest. Le risque lié au changement climatique pourrait affecter le confort des occupants dans les bâtiments détenus par la SCPI. De nouvelles normes pour les bâtiments pourraient être édictées ce qui impliqueraient que la SCPI doive engager des travaux de mises aux normes et donc affecteraient performance du fonds. Dans le cadre de la stratégie d'investissement et de gestion et de Novaxia Neo, labellisée ISR depuis novembre 2020, des audits dédiés aux aspects ESG sont réalisés sur les sites afin de connaître les équipements de l'actif et leur état. Cela nous permet de définir un plan d'action pour mettre à niveau les équipements en cas d'obsolescence. Pour une meilleure prise en compte de ce risque, les contrats d'exploitation intègrent des clauses spécifiques à notre stratégie d'investissement responsable.

- Risques physiques liés à la perte de biodiversité Par son activité, Novaxia Neo prend la mesure de l'érosion de la biodiversité qui s'accélère en créant une dégradation de la qualité de l'air, de la qualité de l'eau et une multiplication des espèces invasives, dégradant la qualité de l'hygiène des bâtiments. Cela peut avoir des conséquences sur les actifs en détention par la SCPI car la résolution de cette dégradation impliquerait des coûts additionnels de travaux et donc impacterait directement la performance du fonds. L'incidence probable sur le rendement de la SCPI est

difficilement quantifiable ; néanmoins, Novaxia Neo, par sa stratégie d'investissement, s'engage à avoir un impact positif sur la biodiversité en valorisant les actifs avec des aménagements faunistiques ou floristiques (tels que les toitures ou terrasses végétalisées).

Thématiques	Incidences négatives	Prise en compte dans les décisions d'investissement
Climat	Energies fossiles	La stratégie d'investissement de Novaxia Neo consiste à acheter des actifs de bureaux ou hôteliers loués. Les actifs ciblés par le comité d'investissement pour Novaxia Neo sont principalement situés au cœur des métropoles ce qui limite le risque de cibler des actifs ayant vocation à développer l'usage et la consommation d'énergies fossiles. Par ailleurs, Novaxia Investissement a signé une charte pour l'exclusion du charbon dans son périmètre d'investissement.
	Efficacité énergétique des bâtiments	Novaxia Neo déploie une stratégie dite « Best in progress ». Cela implique que la société cible et acquiert des bâtiments déjà utilisés dans le but de les améliorer.
	Augmentation des transports des usagers	La stratégie d'investissement de Novaxia Neo consiste à acheter des actifs dans les métropoles au plus proche des nœuds de transport en commun. En tant que SCPI, Novaxia Neo cible des actifs déjà loués et avec un taux d'occupation maximal. Par conséquent, l'activité de la SCPI ne vise pas à augmenter le nombre d'usagers et donc le trafic sur site.
Ressources	Démolition, destruction de ressources et gaspillage de matières premières	Novaxia Neo est une SCPI dont l'activité consiste à louer des actifs immobiliers. La société n'a pas vocation à porter dans son portefeuille des activités de démolition ou construction de nouveaux bâtiments.
	Démolition, création de déchets	Novaxia Neo est une SCPI dont l'activité consiste à louer des actifs immobiliers. La société n'a pas vocation à porter dans son portefeuille des activités de démolition ou construction de nouveaux bâtiments.

	Utilisation de ressources ayant un impact sur l'environnement (ciment, métaux, sable, plastique)	Novaxia Neo est une SCPI dont l'activité consiste à louer des actifs immobiliers. La société n'a pas vocation à porter dans son portefeuille des activités de démolition ou construction de nouveaux bâtiments.
Biodiversité	Artificialisation des terres	Novaxia Neo est une SCPI dont l'activité consiste à louer des actifs immobiliers. La société n'a pas vocation à porter dans son portefeuille des activités de démolition ou construction de nouveaux bâtiments.
	Destruction d'habitats	Novaxia Neo est une SCPI dont l'activité consiste à louer des actifs immobiliers. La société n'a pas vocation à porter dans son portefeuille des activités de démolition ou construction de nouveaux bâtiments.

La Société de Gestion prend en compte les principales incidences négatives (PAI) de ses décisions d'investissement qui entraînent des effets négatifs, importants ou susceptibles de l'être, sur les facteurs de durabilité.

5. PROCEDURE DE MODIFICATION DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Conformément à l'article 422-194 du RG AMF, toute modification de la politique d'investissement doit être précédée d'une autorisation de l'assemblée générale extraordinaire.

6. VALORISATION DE LA SCPI

La valeur des actifs immobiliers fait l'objet d'une évaluation interne au sens de l'article L.214-24- 15 du Code monétaire et financier et de l'article 421-28 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers dans le cadre d'un dispositif qui préserve l'indépendance de la fonction de valorisation interne par rapport au gérant en charge de la gestion de la SCPI. Cette valeur est déterminée par référence à l'expertise immobilière réalisée par l'expert externe en évaluation nommé par la SCPI au sens de l'article 422-234 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financier.

L'expertise immobilière, qui vise à fixer la valeur vénale des immeubles détenus par la SCPI est réalisée par l'Expert Externe en Evaluation désigné par l'Assemblée Générale des associés pour 5 ans. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans. Elle est actualisée chaque année par l'Expert Externe en Evaluation désigné par les Associés réunis en Assemblée Générale.

7. PRINCIPALES CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS A DES FINS D'INVESTISSEMENT

Tout conflit ou toute contestation relative à la SCPI qui naitrait durant la vie de la SCPI, ou pendant sa liquidation sera régi par la loi française et soumise à la juridiction des tribunaux français compétents.

Les tribunaux français reconnaissent en règle générale les décisions des tribunaux des autres juridictions (sous réserve cependant (i) de la législation relative à la reconnaissance des décisions de justice mentionnée ci-dessous, (ii) des règles des tribunaux français relatives à la reconnaissance et/ou l'exécution des jugements étrangers et (iii) que ces jugements ne soient pas contraires aux lois d'ordre public en France). Les règles précises sur la reconnaissance et l'exécution des jugements étrangers dépendent des tribunaux dans lesquels ces jugements ont été obtenus.

La législation relative à la reconnaissance réciproque des jugements étrangers en France inclut : le Règlement européen du 12 décembre 2012 concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale pour tous les Etats membres de l'Union Européenne en dehors du Danemark (avec des dispositions équivalentes s'appliquant au Danemark, à l'Islande, à la Norvège et à la Suisse comme signataires des Conventions de Bruxelles et de Lugano) et tout autre accord bilatéral entre la France et un autre Etat ne faisant pas partie de l'Union Européenne ou un Etat non signataire des Conventions de Bruxelles et de Lugano.

Pour les autres juridictions (y compris les Etats-Unis), les jugements ne sont pas automatiquement applicables en France et devront être appliquées en France selon la loi française en vigueur.

8. RESPONSABILITE DES ASSOCIES

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-89 du Code monétaire et financier, dérogeant aux dispositions de l'article 1857 du Code civil, la responsabilité des associés de la SCPI est limitée à leur part dans le capital.

La responsabilité des associés de la SCPI ne peut être mise en cause que si la SCPI a été préalablement et vainement poursuivie. A cet égard, la SCPI doit obligatoirement souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à la fraction dudit capital social qu'il possède.

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

L'associé qui cesse de faire partie de la SCPI en optant pour le retrait reste tenu pendant une durée de cinq ans envers les associés et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L 231-6 du Code de commerce.

CHAPITRE 1 – CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Conformément aux dispositions de l'article 422- 226 du RGAMF, chaque souscripteur reçoit préalablement à la souscription sur support durable au sens de l'article 314-5 du RGAMF, un dossier comprenant :

- Les statuts de la SCPI ;
- La note d'information en cours de validité visée par l'AMF, et complétée le cas échéant de son actualisation ;

- Le bulletin de souscription établi en plusieurs exemplaires dont l'un sera conservé par le souscripteur. Toute souscription de parts est constatée par le bulletin de souscription susvisé, daté et signé par le souscripteur ou son mandataire, accompagné du règlement total de la souscription, prime d'émission incluse, et des pièces obligatoires demandées.

Les informations suivantes sont en outre mises à la disposition des investisseurs avant qu'ils ne souscrivent des parts de la SCPI sur le site internet de la Société de Gestion :

- Le rapport annuel du dernier exercice ;

- Le dernier bulletin d'information en vigueur à la date de souscription.

2. MODALITE DE VERSEMENT DU MONTANT DE LA SOUSCRIPTION

Les modalités de versement sont déterminées par la Société de Gestion et indiquées sur le bulletin de souscription, en particulier le prix de souscription des parts nouvelles et leur date d'entrée en jouissance.

Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être intégralement libéré lors de la souscription en numéraire, par chèque, par virement ou par prélèvement sur le compte bancaire de la SCPI.

La souscription de parts de la SCPI peut être financée à l'aide d'un crédit ; la souscription est alors libérée lors du versement effectif des fonds correspondants par chèque, par virement ou prélèvement bancaire sur le compte de la SCPI.

Toute opération de financement à crédit présente notamment les risques suivants pour le souscripteur (cf. supra « Avertissement ») :

- L'impossibilité de rembourser l'emprunt dans un contexte de baisse du marché immobilier et/ou de baisse de la valeur des parts ;

- Une obligation du souscripteur à payer la différence en cas de baisse du prix lors de la vente de parts au profit de l'organisme prêteur ou lorsque le rendement des parts achetées à crédit est insuffisant pour rembourser le crédit.

3. PARTS SOCIALES

3.1. Valeur nominale des parts

La valeur nominale de la part est fixée à cent cinquante (150) euros.

3.2. Forme des parts

Les parts sont nominatives et les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des transferts.

Les parts sont numérotées dans l'ordre chronologique de leur émission.

Sur décision de la Société de Gestion, les parts pourront être fractionnées en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales. Les dispositions de la présente note d'information applicables aux parts sociales sont applicables aux fractions de parts sociales.

Chaque part est indivisible à l'égard de la SCPI. En cas de fractionnement des parts sociales, les propriétaires de fractions de parts sociales peuvent se regrouper. Ils doivent, en ce cas, se faire représenter par une seule et même personne, choisie parmi eux ou en dehors d'eux, nommée d'accord entre eux ou à défaut, désignée en justice à la demande de l'associé le plus diligent. La personne ainsi désignée exercera, pour chaque groupe, les droits attachés à la propriété d'une part sociale entière.

A la demande écrite d'un associé, des certificats représentatifs des parts sociales pourront être établis au nom de chacun des associés. Ces certificats ne sont pas cessibles et doivent être restitués à la SCPI préalablement à toute transaction et à la transcription des cessions sur le registre des transferts.

Dès lors que la législation ou la réglementation applicable aux SCPI intégreront la possibilité de créer des catégories de parts de SCPI, des catégories de parts pourront être créées sur décision de la Société de Gestion.

4. NOMBRE MINIMUM DE PARTS A SOUSCRIRE

Le minimum de souscription de parts, pour tout nouvel associé, au titre de la première augmentation de capital, est fixé à une (1) part.

La souscription est ouverte à tout investisseur, hors US Persons.

Toute demande de souscriptions de parts de la SCPI doit recueillir l'agrément de la SCPI, exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion.

5. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions seront reçues par la Société de Gestion, Novaxia Investissement, sise 45 rue Saint-Charles 75015 Paris – et par les distributeurs agréés par la Société de Gestion.

La souscription est réalisée lors de (i) la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription dûment complété et signé et (ii) la mise à disposition sur le compte bancaire de la SCPI des fonds correspondant au montant de la souscription. Tout bulletin de souscription incomplet sera rejeté.
La Société de Gestion ne pourra être tenue pour responsable de la mauvaise ou non transmission/réception des bulletins de souscription. En conséquence, la Société de Gestion ne saurait prendre à sa charge les conséquences financières ou dommageables résultant de tels évènements.

Il n'existe pas de droit préférentiel de souscription en faveur des anciens associés.

6. JOUISSANCE DES PARTS

Les parts souscrites entrent en jouissance le premier jour du mois suivant celui de la souscription et du règlement des parts de la SCPI.
À titre d'exemple, un investisseur souscrivant des parts le 15 juillet 2026 et les ayant intégralement réglées bénéficiera des droits attachés aux parts souscrites, qu'ils soient financiers ou politiques, à compter du 1er aout 2026.

La Société de gestion se réserve la faculté de modifier les modalités d'entrée en jouissance des parts dans les conditions prévues par la réglementation et la présente note d'information.

L

7. MODALITE DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion arrête et mentionne chaque année dans un état annexe au rapport de gestion les différentes valeurs suivantes de la SCPI :

- la valeur comptable ;
- la valeur de réalisation, soit la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale résulte d'une expertise quinquennale des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant et actualisée par lui chaque année. La valeur nette des autres actifs, qui tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers, est arrêtée sous le contrôle du commissaire aux comptes ;
- la valeur de reconstitution, soit la valeur de réalisation, ci-dessus, augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI (frais d'acquisition des immeubles et commission de souscription).

Conformément à l'article L. 214-94 du Code monétaire et financier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution. La valeur de reconstitution est établie lors de chaque exercice. Cette valeur de reconstitution est déterminée sur la base de la valeur de réalisation qui est elle-même fonction du patrimoine de la SCPI.

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieurs à 10 % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'AMF dans des conditions fixées par arrêté du ministre de l'Économie.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'assemblée générale. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le conseil de surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la Société de Gestion, conformément à l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier.

8. PRIX DE SOUSCRITION

L'émission de parts nouvelles se réalise à la valeur nominale augmentée de la prime d'émission.

A la date de délivrance du visa de l'AMF le 14 juin 2019, le prix de souscription d'une part de la SCPI se décompose de la manière suivante :

Nominal de la part	Cent cinquante (150) euros
Prime d'émission	Trente (30) euros
Prix de souscription	**Cent quatre-vingts (180) euros**

A compter du 1er juin 2021, le prix de souscription d'une part de la SCPI se décompose de la manière suivante :

Nominal de la part	Cent cinquante (150) euros
Prime d'émission	Trente-sept (37) euros
Prix de souscription	**Cent quatre-vingt-sept (187) euros**

La prime d'émission est destinée :

- d'une part, à couvrir :
  - les frais et honoraires d'intermédiaires et d'experts, d'études, d'audits et de diagnostics ;
  - les frais engagés par la SCPI pour sa constitution (en ce compris les frais de garantie) et les frais directement payés par cette dernière pour les augmentations de capital ;
  - les frais et droits grevant le prix d'acquisition des actifs immobiliers, notamment les droits d'enregistrement, les honoraires et émoluments de notaire et la taxe sur la valeur ajoutée non récupérable sur ces investissements ;
- d'autre part, à préserver par son évolution les intérêts des associés anciens, notamment, en maintenant le montant unitaire du report à nouveau existant par prélèvement sur la prime d'émission décidée par l'assemblée générale ordinaire des associés.

La prime d'émission intègre également la commission de souscription. Celle-ci est cependant nulle (0 euro) en l'espèce, comme indiqué au Chapitre III - Commissions ci-dessous.

Le montant de la prime d'émission est fixé par la Société de Gestion et est indiqué dans le bulletin de souscription et le bulletin d'information.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

9. AGREMENT

Toute demande de souscriptions de parts de la SCPI doit recueillir l'agrément de la SCPI, exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion.

Dans les quinze (15) jours ouvrés suivant la réception de la demande de souscription, la Société de Gestion notifie sa décision au souscripteur par écrit. Les décisions n'ont pas à être motivées. Faute pour la Société de Gestion d'avoir envoyé sa décision dans le délai de quinze (15) jours ouvrés suivant la réception de la demande, l'agrément est considéré comme donné.

La décision de la SCPI ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la SCPI.

10. GARANTIE – SOUSCRIPTION INFERIEURE A 15% DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMUM

Conformément à l'article L. 214-116 du Code monétaire et financier, le capital social initial maximum, soit quarante millions (40.000.000) euros, doit être souscrit par le public à concurrence de 15 % au moins, soit six millions (6.000.000) euros, dans un délai d'une (1) année après la date d'ouverture à la souscription.

Dans l'hypothèse où cette obligation ne serait pas satisfaite, la SCPI sera dissoute et tous les associés seront remboursés du montant de leur souscription.

Pour faire face à ce possible remboursement des associés ayant souscrit dans le cadre de l'offre au public, une garantie, telle que prévue à l'article L. 214-86 du Code monétaire et financier et approuvée par l'AMF, couvrant un montant représentant 15 % du capital statutaire maximal prime d'émission incluse ainsi que le montant des souscriptions (prime d'émission incluse) des associés fondateurs, a été délivrée le 4 juillet 2019 par la Compagnie Européenne de Garantie et Cautions (« CEGC »).

La garantie pourra être mise en jeu sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- si les souscriptions recueillies auprès du public, entre la date d'ouverture des souscriptions au public, et l'expiration du délai d'une (1) année à compter de cette date, n'atteignent pas 15 % du capital maximum de la SCPI tel que fixé par ses statuts ;

- après justification de l'envoi dans un délai de quinze (15) jours à compter de l'échéance du délai légal d'une (1) année susmentionné, par la Société de Gestion de la SCPI à l'AMF et à la CEGC, d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de l'assemblée générale extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la SCPI et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser ;

- après la remise par la SCPI à la CEGC :

    - du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI ;

    - de la liste complète des associés avec leur nom et adresse et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Cette garantie deviendra automatiquement caduque dès que les quinze pour cent (15 %) du capital social auront été souscrits par le public avant le délai d'un (1) an à compter de l'ouverture au public, après production par le Commissaire aux comptes auprès de l'AMF et la CEGC d'une attestation justifiant de ladite souscription.

A ce jour la SCPI ne présente plus de garantie bancaire, les exigences requises ci-dessus ayant été atteintes.

11. INFORMATION SUR LA MANIERE DONT LA SOCIETE DE GESTION GARANTI UN TRAITEMENT EQUITABLE DES ACTIONNAIRES

La Société de Gestion s'assurera que chaque associé bénéficie d'un traitement équitable et de droits proportionnels au nombre de parts qu'il possède. Aucun associé ne bénéficie d'un traitement préférentiel qui entraîne un préjudice global important pour les autres associés.

Dans la mesure où tous les associés ont les mêmes droits, la Société de Gestion considère que l'exigence de traitement égalitaire des associés est respectée.

CHAPITRE 2 – MODALITES DE SORTIE

L'associé qui souhaite sortir de la SCPI avant la liquidation de celle-ci dispose de deux (2) possibilités distinctes :

1. La demande du remboursement de ses parts, à savoir la demande de retrait effectuée auprès de la Société de Gestion ;

2. La vente directe de ses parts (cession de gré à gré) sans intervention de la Société de Gestion.

La SCPI et la Société de Gestion ne garantissent ni le remboursement, ni la revente des parts. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie, à savoir un souscripteur en cas de retrait.

1. RETRAIT DES ASSOCIES

1.1. Principe du retrait

Conformément aux dispositions régissant les SCPI à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité.

Le capital social de la SCPI ne pourra pas diminuer du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.

Les demandes de retrait doivent être compensées par des souscriptions.

Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait des demandes de souscriptions d'un montant suffisant.

Le remboursement s'opère dans les conditions ci-après.

1.2. Modalités de retrait

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois.

Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

En cas de retrait partiel, la Société de Gestion applique, sauf instruction contraire du client, la règle du retrait par ordre historique d'acquisition des parts, c'est-à-dire la méthode "du 1er entré - 1er sorti".

1.2.1. Mode de transmission et d'inscription des demandes de retrait

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moyen des formulaires prévus à cet effet.

Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription dans la mesure où il existe des souscriptions.

Pour être valablement inscrites sur le registre, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent notamment comporter toutes les caractéristiques suivantes :

- l'identité et la signature du donneur d'ordre ;
- le nombre de parts concernées.

Il est précisé en outre que si l'associé n'indique pas, par une mention expresse, que sa demande doit être exécutée totalement, la Société de Gestion pourra exécuter partiellement son ordre.

Les modifications ou annulations de demandes de retrait doivent être faites dans les formes et modalités identiques aux demandes initiales.

La modification d'une demande de retrait inscrite :
- emporte la perte du rang d'inscription en cas d'augmentation du nombre de parts objet de la demande ;
- ne modifie pas le rang d'inscription en cas de diminution du nombre de parts objet de la demande.

1.2.2. Délai de remboursement

Dans le cas où il existe une contrepartie, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum de deux (2) mois à compter de la date de compensation des ordres de retrait telle que mentionnée ci-après.

1.3. Effet du retrait

La compensation des ordres de retrait avec les demandes de souscription intervient le dernier jour ouvré de chaque mois. Cette compensation est effectuée selon les souscriptions et les parts nouvelles générées au trimestre glissant.

Le remboursement des parts rend effectif le retrait par son inscription sur le registre des associés. Les parts remboursées sont annulées.

Les parts faisant l'objet d'un retrait cesseront de porter jouissance, en ce qui concerne les droits financiers qui y sont attachés, à compter du premier jour du mois du retrait sur le registre des associés.

1.4. Prix de retrait

La valeur de retrait d'une part correspond au montant du nominal majoré de la prime d'émission (soit le prix de souscription en vigueur à la date de retrait), diminué, d'un montant correspondant à la commission de souscription toutes taxes comprises (TTC), étant rappelé qu'au cas présent, la commission de souscription de la SCPI est nulle (0 euro).

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de retrait tel que déterminé au paragraphe précédent.

Initialement, l'associé se retirant percevra alors, 180 € par part, soit :
- Prix de souscription : 180 €
- Commission de souscription : 0 €
- Prix de retrait : 180 €

A compter du 1er juin 2021, l'associé se retirant perçoit alors 187 € par part, soit :
- Prix de souscription : 187 €

- Commission de souscription : 0 €
- Prix de retrait : 187 €

Une commission de retrait sera prélevée à l'occasion des retraits de parts dans les conditions prévues à l'article 6 du Chapitre III de la Note d'Information.

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe les associés ayant demandé le retrait, par lettre recommandée, ou par envoi recommandé électronique dès lors que l'associé a accepté cette modalité d'information, au plus tard la veille de la date d'effet.
En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

1.5. Publication des retraits

Le nombre de retraits est rendu public trimestriellement sur le site Internet de la Société de Gestion : www.novaxia-invest.fr

Le nombre et le montant des retraits sont également indiqués sur les bulletins d'information.

1.6. Blocage des retraits

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait, inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des parts de la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze mois, la Société de Gestion, conformément à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, en informerait sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerait une assemblée générale extraordinaire dans les deux mois de cette information.

La Société de Gestion pourrait proposer à l'assemblée générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

La Société de Gestion publie les demandes de retrait en attente dans le Bulletin d'information.

2. TRANSACTIONS SUR LE MARCHE DE GRE A GRE

Les cessions effectuées directement entre associés et acquéreurs sont réputées réalisées sans intervention de la Société de Gestion. Le prix est librement fixé entre les parties.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit au conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession de parts, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément de la SCPI exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les nom, prénom, domicile du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les quinze (15) jours ouvrés suivant la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé cédant par écrit. Les décisions n'ont pas à être motivées. Faute pour la Société

de Gestion d'avoir envoyé sa décision dans le délai de quinze (15) jours ouvrés suivant la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, et si celui-ci respecte les conditions de la présente note d'information et en particulier les dispositions de l'article 3 du présent Chapitre, elle est tenue dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, parla SCPI, en vue d'une réduction du capital.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est déterminé par un expert désigné soit par les parties, soit à défaut d'accord, par ordonnance du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Si à l'expiration du délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice, conformément à la loi.

Si la Société de Gestion a donné son consentement à un projet de nantissement de parts dans les conditions prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions du premier alinéa de l'article 2346 du Code civil, à moins que la SCPI ne préfère, après la cession, racheter sans délai les parts, en vue de réduire son capital.

Un droit d'enregistrement, actuellement de 5 %, est exigible sur le prix de la vente et sa justification du paiement au Trésor doit être remise à la Société de Gestion.

La décision de la SCPI ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la SCPI.

2.1. Registre des transferts

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable dès cet instant à la SCPI et aux tiers.

2.2. Pièces nécessaires à la SCPI

Pour que la cession de parts puisse être effectuée directement par un associé de gré à gré, la SCPI doit être en possession :

- de la déclaration de cession dûment enregistrée par l'administration fiscale ;
- du ou des certificats nominatifs détenus par le vendeur, le cas échéant.

Dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux, il appartient à la Société de Gestion, lorsqu'elle commercialise directement les parts le cas échéant, ou aux distributeurs en charge de la commercialisation des parts de la SCPI, de recueillir l'ensemble des documents relatifs à la connaissance du client.

Conformément à la règlementation applicable, les distributeurs sont également en charge de s'assurer que l'investissement dans des parts de SCPI est en adéquation avec les capacités financières et le profil de risque du client.
La Société de Gestion se chargera de cette prestation en cas de commercialisation le cas échéant des parts directement auprès des souscripteurs.

Pour que les mutations, autres que les cessions, puissent être effectuées, la Société de Gestion doit être en possession d'un acte authentique ou d'un jugement.

2.3. Effet des mutations

L'objectif (non garanti) de la SCPI est de distribuer des acomptes sur dividendes selon une périodicité a minima trimestrielle.

Les associés qui cèdent leurs parts cessent de participer aux distributions des acomptes à partir du premier jour du mois au cours duquel la cession a eu lieu.

La jouissance des parts est transférée aux acquéreurs à compter du premier jour du mois au cours duquel la mutation a lieu.

Le complément sur dividende, éventuellement décidé par la Société de Gestion ou par l'assemblée générale, revient intégralement au propriétaire des parts à la date de clôture de l'exercice.

3. RESTRICTIONS A L'EGARD DES « US PERSON »

Les parts sociales de la SCPI ne peuvent pas être offertes ou vendues directement ou indirectement aux Etats-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), à/au bénéfice d'une « U.S. Person », telle que définie par la réglementation américaine « Regulation S » adoptée par la Securities and Exchange Commission (« SEC »).

Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts sociales de la SCPI auront à certifier par écrit, lors de toute acquisition ou souscription de parts, qu'elles ne sont pas des « U.S. Persons
». Tout associé de la SCPI doit informer immédiatement par écrit la Société de Gestion de la SCPI s'il devient une « U.S. Person ».

La Société de Gestion de la SCPI peut notamment (i) opérer le rachat forcé de parts qui seraient détenues par une « US Person », ou (ii) s'opposer au transfert des parts à une « U.S. Person ».

L'expression « U.S. Person » s'entend de :

- (a) toute personne physique résidant aux Etats-Unis d'Amérique ;
- (b) toute entité ou société organisée ou enregistrée en vertu de la réglementation américaine ;
- (c) toute succession (ou « trust ») dont l'exécuteur ou l'administrateur est « U.S. Person » ;
- (d) toute fiducie dont l'un des fiduciaires est une « U.S. Person » ;
- (e) toute agence ou succursale d'une entité non-américaine située aux Etats-Unis d'Amérique ;
- (f) tout compte géré de manière non discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats-Unis d'Amérique ;
- (g) tout compte géré de manière discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats-Unis d'Amérique ;
- et (h) toute entité ou société, dès lors qu'elle est (i) organisée ou constituée selon les lois d'un pays autre que les Etats-Unis d'Amérique et (ii) établie par une « U.S. Person » principalement dans le but d'investir dans des titres non enregistrés sous le régime de l'U.S. Securities Act de 1933, tel qu'amendé, à moins qu'elle ne soit organisée ou enregistrée et détenue par des « Investisseurs Accrédités » (tel que ce terme est défini par la « Règle 501(a) » de l'U.S. Securities Act de 1933, tel qu'amendé) autres que des personne physiques, des successions ou des trusts.

CHAPITRE 3 – FRAIS ET COMMISSIONS

La Société de Gestion prend à sa charge tous les frais de bureau (locaux et matériels) et de personnel nécessaire à l'administration de la SCPI et la distribution des bénéfices (hors frais d'envoi).

Tous les autres frais, sans exception, sont réglés directement par la SCPI. La SCPI règle notamment, directement :

- le prix et les frais, droits, honoraires, commissions liées à l'acquisition des biens ;
- les frais d'entretien et les travaux d'aménagement ou de réparation des immeubles ;
- les frais et honoraires d'architecte ou de bureau d'études se rapportant aux travaux sur les immeubles ;
- la rémunération et les frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance ;
- les honoraires du Commissaire aux Comptes et les frais des révisions comptables ;
- les frais et honoraires de l'expert externe en évaluation ;
- les frais et honoraires du dépositaire ;
- les frais engendrés par la tenue des Conseils de Surveillance et Assemblées Générales, ainsi que les frais d'expédition de tous les documents ;
- les frais d'impression et d'expédition de tout document d'information obligatoire ;
- les frais de tenue de comptabilité et de secrétariat juridique ;
- les frais de contentieux et de procédure, honoraires d'huissier et d'avocat ;
- les frais de property, c'est-dire les frais relatifs à la gestion locative, la gestion administrative, la gestion budgétaire et la gestion technique de la SCPI ;
- les assurances ;
- les impôts, droits et taxes divers ;
- le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustibles et, en général, toutes les charges d'immeubles, honoraires de syndic, de gestionnaire technique et gérant d'immeuble ;
- les honoraires à verser à des cabinets de commercialisation au titre de la (re)location des immeubles vacants ;
- les frais afférents à la garantie en cas de souscription inférieure à 15% du capital statutaire au cours de la première année suivant l'ouverture des souscriptions au public ;
- toutes autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la SCPI.

1. COMMISSION DE GESTION

Au titre de l'administration de la SCPI et de la gestion de ses actifs, la Société de Gestion percevra une commission de gestion de 15 % HT du montant (soit 18 % TTC au taux de TVA en vigueur) :

1. des produits locatifs hors taxes encaissés directement ou indirectement (au prorata de la participation de la SCPI diminués des éventuelles commissions facturées par la Société de Gestion aux sociétés) ; et
2. des autres produits encaissés par la SCPI.

La commission de gestion couvre les prestations liées à l'exécution des missions suivantes :

1. gestion administrative et financière de la SCPI (fund management immobilier), à savoir l'établissement et la conduite de la stratégie d'investissement, la gestion des emplois ressources, la mise en place et le suivi des financements des actifs ainsi que l'ensemble des prestations liées aux obligations d'information de l'AMF et des associés, notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et de tous les documents d'information périodique ;
2. gestion des actifs immobiliers (asset management immobilier), à savoir l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des actifs

immobiliers ainsi que l'élaboration de la stratégie de gestion des actifs immobiliers, notamment l'établissement du plan de travaux à cinq ans et de sa mise à jour ;

3. tenue du registre, à savoir les prestations liées à la distribution des revenus, la tenue informatique du fichier des associés ainsi que les prestations de bureau et de secrétariat ;

La commission de gestion couvre également tous les frais de personnels nécessaires à l'administration de la SCPI.

La Société de Gestion pourra rétrocéder une partie de la commission de gestion qu'elle aura perçue de la SCPI aux distributeurs au titre des prestations de services fournies aux souscripteurs des parts de la SCPI dans la durée, dans la mesure où ces prestations contribuent à l'amélioration du service rendu aux souscripteurs dans le temps.

2. COMMISSION DE SOUSCRIPTION DE PARTS

La commission de souscription est de 0 % HT, soit 0 % TTC du montant souscrit.

3. COMMISSION DE CESSION DE PARTS

La Société de Gestion percevra une commission de cession de parts en cas de cession de parts de gré à gré, de décès ou de cession à titre gratuit.

Afin de couvrir les frais de constitution de dossier lors d'une transmission de parts, par voie de succession, divorce ou donation, la Société de Gestion percevra une commission forfaitaire de cent cinquante (150) euros HT (soit cent quatre-vingt (180) euros TTC au taux de TVA en vigueur) par type d'opération.

Afin de couvrir les frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré, la Société de Gestion aura également droit à une somme forfaitaire de cent cinquante (150) euros HT (soit cent quatre-vingt (180) euros TTC au taux de TVA en vigueur), par type d'opération.

Les droits d'enregistrement de 5 % du prix de cession sont à régler au Trésor Public par les parties avant l'envoi de l'acte de cession à la Société de Gestion.

Les frais de constitution de dossier visés ci-dessus et relatifs aux cessions de parts sont à la charge des cessionnaires, des donataires ou des ayant droits.

4. COMMISSION D'ACQUISITION ET DE CESSION D'ACTIFS IMMOBILIERS

La Société de Gestion percevra une commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers d'un montant de 3 % HT (soit 3,6 % TTC) du prix d'acquisition ou de cession net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

La commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers couvre notamment les prestations liées à l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissements réalisées par la Société de Gestion pour le compte de la SCPI.

Cette commission sera facturée à la SCPI ou aux sociétés dans lesquelles elle détient une participation le cas échéant par la Société de Gestion, et prélevée par la Société de Gestion à la date de l'acquisition ou de la cession de l'immeuble.

Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas d'acquisition ou de cession de parts ou actions de sociétés dans lesquelles elle détient une participation, l'assiette de la commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers correspondra à la valorisation des actifs immobiliers détenus par la ou les sociétés dont les parts sont acquises ou cédées telle que retenue dans le cadre de la transaction en quote-part de détention par la SCPI.

5. COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA REALISATION DES TRAVAUX

La Société de Gestion percevra une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, d'un montant de 5 % HT (soit 6 % TTC) calculée sur l'ensemble des travaux de gros entretien et d'investissements réalisés.

6. COMMISSION DE RETRAIT

La Société de Gestion prélèvera une commission de 5% HT (soit 6% TTC) du montant remboursé en cas de retrait de parts détenues depuis moins de cinq (5) ans. Cette commission sera prélevée directement sur le prix de retrait versé à l'associé retrayant.
Par exception, la Société de Gestion ne prélèvera pas de commission de retrait en cas de retrait d'un associé titulaire de parts détenues depuis moins de cinq (5) ans se trouvant dans l'une des situations suivantes :

- invalidité,
- décès de l'époux ou du partenaire de Pacs,
- expiration des droits aux allocations chômage,
- situation de surendettement déclarée par la commission de surendettement des particuliers,
- cessation d'activité non salariée à la suite d'un jugement de liquidation judiciaire.

CHAPITRE 4 - FONCTIONNEMENT DE LA SCPI

1. REGIME DES ASSEMBLEES

1.1. Convocation

L'assemblée générale de la SCPI réunit les associés.
Conformément à l'article R. 214-136 du Code monétaire et financier, l'assemblée générale est convoquée par la Société de Gestion.

A défaut, l'assemblée générale peut être convoquée par :

- le conseil de surveillance ;
- un commissaire aux comptes ;
- un mandataire désigné en justice à la demande, d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième (10ème) du capital social, ou tout intéressé en cas d'urgence ;
- le(s) liquidateur(s).

L’assemblée générale se réunit au moins une (1) fois par an pour l'approbation des comptes dans les six (6) mois suivant la clôture de l’exercice.

1.2. Modalités de convocation

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré au BALO, et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée, ou par courrier électronique pour les associés l’ayant préalablement expressément accepté ou par tout moyen offert par la règlementation.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la SCPI leur adresse e-mail, et devront informer la SCPI en cas de modification de leur adresse électronique.

Conformément à l’article R. 214-139 du Code monétaire et financier, le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée générale, est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur deuxième convocation.

1.3. Information des associés

Avec l’avis de convocation à l’assemblée générale, tout associé recevra une brochure regroupant les documents et renseignements mentionnés à l’article R. 214-144 du Code monétaire et financier, à savoir :

- le rapport de la Société de Gestion ;
- le ou les rapports du conseil de surveillance ;
- le ou les rapports des commissaires aux comptes ;
- le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration.

Les associés recevront en outre le compte de résultat, le bilan et l’annexe lorsque l’assemblée générale ordinaire sera amenée à se prononcer sur le dernier exercice clos dans les conditions prévues à l’article L. 214-103 du Code monétaire et financier.

1.4. Représentation

Les associés peuvent se faire représenter aux assemblées générales.

Conformément à l’article L. 214-104 du Code monétaire et financier, tout associé peut recevoir des pouvoirs émis par d'autres associés en vue d’être représentés à l’assemblée sans autre limite que celles qui résultent des dispositions légales et statutaires fixant le nombre maximal des voix dont peut disposer une même personne, tant en son nom personnel que comme mandataire.

Chaque part est indivisible à l’égard de la SCPI. En cas de fractionnement des parts sociales, les propriétaires de fractions de parts sociales peuvent se regrouper. Ils doivent, en ce cas, se faire représenter par une seule et même personne, choisie parmi eux ou en dehors d’eux, nommée d’accord entre eux ou à défaut, désignée en justice à la demande de l’associé le plus diligent. La personne ainsi désignée exercera, pour chaque groupe, les droits attachés à la propriété d’une part sociale entière.

1.5. Vote par correspondance

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire communiqué par la Société de Gestion.

Pour le calcul du quorum il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus avant la date limite fixée par la Société de Gestion, date qui ne peut être antérieure de plus trois (3) jours à la date de la réunion de l'assemblée générale.

1.6. Quorum et scrutin

L'assemblée générale délibère valablement aux conditions de quorum dictées par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Elle délibère valablement sans aucun quorum requis.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part dans le capital.

Les décisions des assemblées générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents et représentés ou ayant voté par correspondance.

1.7. Ordre du jour

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

Un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions.
Cette demande est adressée au siège social, par lettre recommandée avec avis de réception, ou télécommunication électronique conformément à l'article R.214-138, II, du Code monétaire et financier, vingt-cinq (25) jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

Toutefois, lorsque le capital est supérieur à sept cent soixante mille euros (760 000 euros), en application de l'article R. 214-125 du Code monétaire et financier, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4 % pour les sept cent soixante mille (760 000) premiers euros ;
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre sept cent soixante mille (760 000) et sept millions six cent mille (7 600 000) euros ;
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre sept millions six cent mille (7 600 000) et quinze millions deux cent mille (15 200 000) euros ;
- 0,5 % pour le surplus de capital.

Le texte des projets de résolutions peut être assorti d'un bref exposé des motifs.

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq (5) jours à compter de cette réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée générale.

2. REPARTITION DES BENEFICES

Le bénéfice distribuable, déterminé par l'assemblée générale ordinaire, est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserves ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

L'assemblée générale pourra également décider de réinvestir tout ou partie du bénéfice distribuable.

L'assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

La Société de Gestion a la faculté de répartir, avant l'approbation des comptes de l'exercice, des acomptes (en principe a minima trimestriels) à valoir sur le dividende et d'en fixer le montant et la date de distribution, à la condition qu'une situation comptable établie au cours ou la fin de l'exercice et certifiée par le commissaire aux comptes fasse apparaître que la SCPI a réalisé au cours de la période écoulée, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, notamment pour travaux, déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu des reports bénéficiaires, un bénéfice net.

3. PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

Une provision pour gros entretiens peut être constituée afin de faire face aux dépenses de gros entretiens et de grosses réparations qui pourraient être réalisés pendant la durée de vie de la SCPI.

Cette provision est dotée annuellement d'un montant déterminé sur la base d'un plan pluriannuel de travaux.
Des provisions exceptionnelles peuvent être également dotées à titre complémentaire en couverture de travaux importants et spécifiquement identifiés.

4. CONVENTIONS PARTICULIERES

Toute convention intervenant entre la SCPI et la Société de Gestion ou tout associé de la SCPI, doit, sur la base des rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes, être approuvée par l'assemblée générale des associés.

La Société de Gestion s'engage à faire expertiser, préalablement à l'achat, tout immeuble dont le vendeur lui serait lié directement ou indirectement.

5. DEMARCHAGE ET PUBLICITE

Le démarchage financier est réglementé par les articles L. 341-1 et suivants du Code monétaire et financier ainsi que par les textes subséquents. Il ne peut être effectué que par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L. 341-3 du Code monétaire et financier.

6. REGIME FISCAL

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises actuellement applicables, sous réserve de toutes modifications ultérieures.

L'attention des associés est attirée sur le fait que ce régime fiscal est susceptible d'être modifié par le législateur. Les souscripteurs ou acquéreurs de parts de la SCPI sont invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel.

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts (« CGI »). Les associés des SCPI, qu'ils soient personnes physiques ou personnes morales, sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques ou à l'impôt sur les sociétés (s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt), sur la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la SCPI.

Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre.

En l'état actuel de la législation française, les dispositions suivantes s'appliquent aux personnes physiques et morales résidentes de France.

6.1. Fiscalité des personnes physiques résidentes de France agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé

Chaque associé personne physique est personnellement passible de l'impôt sur le revenu pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la SCPI.

Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre. La quote-part de résultat ainsi déterminée est imposable entre les mains de l'associé, que cette quote-part soit ou non effectivement distribuée par la SCPI à l'associé.
Corrélativement, si l'associé reçoit des dividendes distribués par la SCPI, ceux-ci ne sont jamais imposables, conformément à la réglementation fiscale.

Le revenu foncier imposable est en outre soumis aux prélèvements sociaux en vigueur (actuellement au taux global de 17,2 %).

6.1.1. Imposition des loyers dans la catégorie des revenus fonciers

La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année.

Le revenu foncier imposable de chaque associé correspond à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI diminués des charges de la propriété (les charges réelles déductibles). Cette quote-part ne correspond pas forcément à ce qui est effectivement versé au détenteur de parts, la SCPI pouvant conserver des loyers au titre de provisions comptables, pour travaux par exemple.

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

- les revenus fonciers de source étrangère sont exonérés d'impôt en France mais pris en compte pour calculer le taux d'imposition effectif applicable aux autres revenus imposés en France, ou

- les revenus fonciers de source étrangère sont également imposés en France entre les mains des associés mais ces derniers bénéficient alors d'un crédit d'impôt d'un montant équivalent à l'impôt qui aurait été payé en France.

Au cas où les règles fiscales du pays de situation de l'immeuble imposeraient aux associés résidents français d'effectuer une déclaration auprès de l'administration fiscale dudit pays, la Société de Gestion s'engage à fournir aux associés résidents de France tout document nécessaire à cette déclaration.

(a) Déficit Foncier

Il est rappelé que, pour leur fraction correspondant à des dépenses autres que les intérêts d'emprunts, les déficits fonciers ordinaires peuvent s'imputer sur le revenu global dans la limite annuelle de dix mille sept cents (10 700) euros. La partie du déficit excédant cette limite ou résultant des intérêts d'emprunt est imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes (l'associé se reportera à la rubrique « répartition du déficit » de la notice explicative de la déclaration 2044 spéciale communiquée par la DGI).

Attention, lorsque l'on procède à des déductions sur le revenu global dans la limite de dix mille sept cents (10 700) euros annuels, il est nécessaire de conserver les parts durant trois (3) ans décomptés à partir de l'année d'imputation du déficit.

(b) Micro Foncier :

Le régime d'imposition simplifié dit « micro-foncier » s'applique de plein droit au détenteur de parts de SCPI lorsque les conditions suivantes sont remplies :

(i) le revenu brut foncier total de l'associé ne doit pas excéder quinze mille (15 000) euros au titre de l'année d'imposition,

(ii) l'associé doit être également propriétaire d'au moins un immeuble donné en location nue et

(iii) le contribuable ou l'un des membres de son foyer fiscal ne doit pas détenir un logement ou des parts de sociétés de personnes non transparentes qui ouvrent droit à certains avantages fiscaux : Besson, Robien, Périssol, Borloo neuf ou ancien, Scellier intermédiaire, Robien ZRR, Scellier ZRR, Cosse ou Besson ancien. Les régimes Malraux, Duflot-Pinel ou Scellier ne sont pas exclusifs du micro-foncier sauf si l'investissement Scellier est un Scellier intermédiaire ou un Scellier ZRR.

En application du régime du micro-foncier, le revenu net imposable est déterminé en appliquant aux revenus fonciers bruts déclaré par le contribuable un abattement forfaitaire de 30 %.

6.1.2. Imposition des produits de trésorerie dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers

Les produits issus du placement de la trésorerie disponible sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.

Dans le respect de l'objet social de la SCPI, ces produits représentent une valeur accessoire par rapport aux loyers.

- Produits financiers : les produits de placement à revenu fixe perçus par les personnes physiques sont soumis au prélèvement forfaitaire unique (« PFU ») qui consiste en une imposition à l'impôt sur le revenu à un taux forfaitaire de 12,8 % (soit une taxation globale de 30 % avec les

prélèvements sociaux), ou, sur option globale du contribuable sur l'ensemble de ses revenus, au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

Toutefois, avant d'être soumis au PFU ou, sur option globale, au barème progressif de l'impôt sur le revenu, ces produits font l'objet d'un prélèvement forfaitaire non libératoire (« PFNL ») au taux de 12,8 %. Ce prélèvement est obligatoire mais non libératoire de l'impôt sur le revenu : il s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours duquel il a été opéré et s'il excède l'impôt dû (notamment en cas d'option pour le barème progressif), l'excédent est restitué.

Par exception, les contribuables appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à vingt-cinq mille (25 000) euros pour les contribuables célibataires ou cinquante mille (50 000) euros pour les contribuables soumis à une imposition commune peuvent demander à être dispensés de l'application du PFNL. La demande de dispense doit être formulée par les contribuables, sous la forme d'une attestation sur l'honneur et adressée à la personne qui assure le paiement des revenus au plus tard le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement des intérêts.

Lorsque l'associé n'a pas expressément sollicité cette dispense, la Société de Gestion applique le prélèvement forfaitaire.

- Prélèvement à la source des prélèvements sociaux sur les produits financiers

La Société de Gestion a mis en place conformément à la réglementation (article 20 de loi de financement de la sécurité sociale 2007) un prélèvement à la source des prélèvements sociaux additionnels sur les produits financiers. Les prélèvements sociaux additionnels calculés au titre des revenus d'une année N sont précomptés par l'établissement payeur dès leur versement. Les prélèvements sociaux s'effectuent en conséquence à la source.

Le taux des prélèvements sociaux actuellement en vigueur est de 17,2 %.

6.1.3. Imposition des plus-values sur cessions d'immeubles ou de parts de la SCPI dans la catégorie des plus-values immobilières

Depuis le 1er janvier 2004, les plus-values réalisées par les particuliers ne sont plus imposées sur la déclaration du contribuable mais sont déclarées au moment de la vente d'immeuble ou de la cession de parts.

Ce régime ne s'applique pas aux associés personnes morales imposés au titre des bénéfices industriels et commerciaux, des bénéfices agricoles, les plus-values réalisées étant taxées dans le cadre de leur déclaration de revenus annuelle.

En cas de paiement de l'impôt sur les plus-values, la Société de Gestion veillera au respect de l'égalité entre les personnes physiques et les personnes morales.

6.1.3.1. Les plus-values sur cession d'immeubles

Le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du CGI, est applicable en cas de cession par la SCPI d'un ou plusieurs immeubles.

A la date de la présente note d'information et en l'état actuel de la fiscalité applicable, les conditions de droit commun d'imposition des plus-values sont les suivantes.

La plus-value imposable est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition de l'immeuble. Le prix d'acquisition est majoré forfaitairement de 7,5 % pour tenir compte des frais d'acquisition (avec possibilité toutefois d'y substituer le montant réel des frais dûment justifiés) et des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration pour leur montant réel (ou pour un montant forfaitaire égal à 15 % du prix d'acquisition si l'immeuble est cédé plus de cinq (5) ans après son acquisition).

La plus-value immobilière est soumise à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 19 % majoré des prélèvements sociaux au taux de 17,2 %, soit une imposition globale de 36,2 %.

Pour la détermination du montant imposable au titre de l'impôt sur le revenu, la plus-value bénéficie d'un abattement progressif de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5ème année et de 4 % au terme de la 22ème année de détention. De ce fait, les plus-values sont exonérées d'impôt sur le revenu à l'expiration d'une durée de vingt-deux (22) ans. Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux, l'abattement pour durée de détention est de 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la 5ème et jusqu'à la 21ème, 1,60 % pour la 22ème année de détention et de 9 % pour chaque année au-delà de la 22ème. L'exonération des prélèvements sociaux est ainsi acquise au-delà d'un délai de détention de trente (30) ans[1].

Par ailleurs, aucune plus-value n'est imposable lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à quinze mille (15 000) euros, ce seuil s'appréciant opération par opération.

Sauf exception[2], la moins-value brute réalisée sur les biens ou droits cédés n'est pas compensable avec une plus-value.
Rappel : Dans le respect de l'objet social, les cessions d'immeubles sont des cessions occasionnelles réalisées conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, lorsque les immeubles ont été détenus par la SCPI au moins cinq ans.

6.1.3.2. Imposition des plus-values sur cession de parts de la SCPI

Le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du CGI, est applicable en cas de cession par un associé de parts de la SCPI.

A la date de la présente note d'information et en l'état actuel de la fiscalité applicable, les conditions de droit commun d'imposition des plus-values sont les suivantes.

D'une façon générale, la plus-value, lors de la vente des parts de la SCPI, est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition des parts majoré des frais d'acquisition (pris en compte pour leur montant réel).

La plus-value immobilière est soumise à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 19 % majoré des prélèvements sociaux au taux de 17,2 %, soit une imposition globale de 36,2 %.

[1] Les périodes de détention se calculant par période de douze (12) mois.
[2] En cas de vente d'un immeuble acquis par fractions successives constatée par un même acte et en cas de fusion de SCPI.

Pour la détermination du montant imposable au titre de l'impôt sur le revenu, la plus-value bénéficie d'un abattement progressif de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5ème année et de 4 % au terme de la 22ème année de détention. De ce fait, les plus-values sont exonérées d'impôt sur le revenu à l'expiration d'une durée de vingt-deux (22) ans.
Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux, l'abattement pour durée de détention est de 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la 5ème et jusqu'à la 21ème, 1,60 % pour la 22ème année de détention et de 9 % pour chaque année au-delà de la 22ème. L'exonération des prélèvements sociaux est ainsi acquise au-delà d'un délai de détention de trente (30) ans[3].
La règle selon laquelle la plus-value n'est pas imposable lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à quinze mille (15 000) euros n'est pas applicable en cas de cession de parts de la SCPI.

6.1.4. Cas particulier des moins-values

En l'état actuel de la législation, aucune imputation de moins-values n'est possible tant sur des plus-values de même nature que sur le revenu global. Par ailleurs, il n'existe aucune possibilité de report des moins-values sur des plus-values de même nature qui seraient réalisées au cours des années suivantes.

6.1.5. Surtaxe sur les plus-values d'un montant supérieur à 50 000 €

Depuis 2013, une taxe spécifique s'applique sur les plus-values immobilières d'un montant supérieur à cinquante mille (50 000) euros réalisées par les personnes physiques ou les sociétés et groupements relevant de l'impôt sur le revenu.

Le barème applicable est le suivant :

Montant de la PV imposable (€)	Montant de la taxe (€)
De 50 001 à 60 000	2 % PV - (60 000 - PV) × 1 / 20
De 60 001 à 100 000	2 % PV
De 100 001 à 110 000	3 % PV - (110 000 - PV) × 1 / 10
De 110 001 à 150 000	3 % PV
De 150 001 à 160 000	4 % PV - (160 000 - PV) × 15 / 100
De 160 001 à 200 000	4 % PV
De 200 001 à 210 000	5 % PV - (210 000 - PV) × 20 / 100
De 210 001 à 250 000	5 % PV
De 250 001 à 260 000	6 % PV - (260 000 - PV) × 25 / 100
Supérieur à 260 000	6 % PV

6.2. Fiscalité des personnes morales résidentes de France

6.2.1. Les revenus

Si l'associé est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés, ou si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif d'une entreprise industrielle ou commerciale, le revenu imposable est en principe déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux. La quote-part de résultat et de produits financiers calculée par la Société de Gestion est intégrée dans son résultat fiscal annuel.

[3] Les périodes de détention se calculant par période de douze (12) mois.

Pour les sociétés de personnes appliquant le régime de la translucidité fiscale, l'imposition s'effectue au niveau de chaque associé de la SCPI selon son régime fiscal propre.

Les organismes sans but lucratif ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés sur leur quote- part du résultat de la SCPI (par application de l'article 206-5 du CGI ; en ce sens rep. Beauguitte, n° 18984 du 1er juillet 1975 J.O. AN 1/07/1975, p. 5096, non reprise au Bofip).

6.2.2. Les plus-values

De manière générale, les plus ou moins-values imposables au nom des personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés doivent être comprises dans leur résultat imposable à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

Les plus ou moins-values imposables au nom des sociétés de personnes régies par l'article 8 du CGI sont imposées au niveau de chaque associé, selon son régime fiscal propre.

En principe, les organismes sans but lucratif ne sont pas soumis à une imposition sur les plus- values.

6.2.3. Information fiscale des associés

La Société de Gestion détermine le montant du revenu net imposable pour chaque associé et adresse à chacun d'eux un relevé individuel en vue de l'établissement de leur déclaration annuelle d'impôt sur le revenu.

7. MODALITES D'INFORMATION

7.1. Rapport annuel

L'ensemble des informations relatives à l'exercice social de la SCPI (rapport de gestion, comptes et annexes de l'exercice, rapport du conseil de surveillance, rapports des commissaires aux comptes) est réuni en un seul document appelé rapport annuel.

7.2. Bulletins d'information

Dans les quarante-cinq (45) jours suivants la fin a minima de chaque semestre, la Société de Gestion met à disposition sur son site internet un bulletin d'information faisant ressortir les principaux évènements de la vie sociale sur la période, et ce afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information.

La société de gestion diffuse notamment si besoin aux associés au travers du bulletin d'information toutes les informations requises par l'article 421-34 du RG AMF.

CHAPITRE 5 - ADMINISTRATION, CONTROLE ET INFORMATION DE LA SCPI

1. LA SCPI

Dénomination sociale	NOVAXIA NEO
Siège social	45 rue Saint-Charles 75015 Paris.
Nationalité	Française.
Forme juridique	Société civile de placement immobilier à capital variable, régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L. 231- 1 et suivants du Code de Commerce, les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, L. 231-8 et suivants et R 214-130 et suivants du Code monétaire et financier, les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers fixant le régime applicables aux sociétés civiles de placement immobilier autorisées à faire une offre au public, ainsi que par tous les textes subséquents et les présents statuts.
Lieu de dépôt des statuts	Les statuts sont déposés au siège social de la SCPI.
RCS	RCS Paris sous le numéro 851 989 566.
Objet social	La SCPI a pour objet l'acquisition directe ou indirecte et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif situé en France et dans les pays de l'OCDE permettant d'offrir un rendement global du portefeuille tout en mutualisant au maximum les risques liés à la détention de biens immobiliers. Pour les besoins de cette gestion, et dans la limite des règles fixées par le Code monétaire et financier et le RG AMF, la SCPI peut notamment (i) procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles en vue de leur location, (ii) acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles, (iii) céder des éléments de patrimoine immobiliers dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, (iv) détenir des dépôts et des liquidités, (v) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment celles nécessaires à la conclusion des emprunts), (vi) détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 III du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change et de taux, (vii) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, (viii) réaliser plus généralement toutes opérations compatibles avec les dispositions de l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.
Durée de la SCPI	

	Quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter de l'immatriculation de la SCPI, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par l'assemblée générale extraordinaire des associés.
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre. A titre exceptionnel, le premier exercice social débutera au jour de l'immatriculation de la SCPI le 28 juin 2019, et se terminera le 31 décembre 2019.
Capital social initial	Sept cent soixante mille cinquante (760 050) euros
Capital social minimum	Sept cent soixante mille (760 000) euros.
Capital social maximum	Deux cents millions (200 000 000) euros.

2. CONSEIL DE SURVEILLANCE

Attributions	Le conseil de surveillance a pour mission : – d'assister la Société de Gestion ; – d'opérer à toute époque de l'année les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns. A cette fin, il peut se faire communiquer tout document utile au siège de la SCPI ; – présenter chaque année à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la SCPI. – De plus et conformément aux dispositions de l'article 422-199 du RGAMF, le conseil de surveillance : – émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés de la SCPI ; – s'abstient de tout acte de gestion ; en cas de défaillance de la Société de Gestion, il convoque sans délai une assemblée générale, devant pourvoir à son remplacement. Un règlement intérieur du conseil de surveillance pourra préciser et compléter les droits et obligations des membres du conseil de surveillance ainsi que la composition, la mission et le fonctionnement du conseil de surveillance.
Composition	Le conseil de surveillance est composé d'au moins sept (7) membres nommés par l'assemblée constitutive de la SCPI puis par l'assemblée générale ordinaire de la SCPI. Les membres du conseil de surveillance sont nommés parmi les associés de la SCPI.
Nomination – Révocation – Durée des fonctions	Les membres du conseil de surveillance sont nommés par l'assemblée générale ordinaire de la SCPI pour une durée de trois (3) exercices et sont toujours rééligibles.

	A l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social de la SCPI, le conseil de surveillance sera renouvelé en totalité conformément aux dispositions de l'article 422-200 du RG AMF. Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du conseil de surveillance, la Société de Gestion procède à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs. Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Les votes par procuration seront également pris en compte s'ils prennent la forme d'un mandat impératif pour la désignation de membres du conseil de surveillance. Seront élus membres du conseil de surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou ayant voté par correspondance ; en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé. Les membres du conseil de surveillance peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire des associés de la SCPI. L'assemblée générale ordinaire du 04 juin 2025 a désigné en qualité de membre du conseil de surveillance : – Christian BOUTHIE, 77 ans, Vétérinaire retraité, et titulaire de 100 parts, – Jean Luc BRONSART, 70 ans, Investisseur immobilier, et titulaire de 590 parts, – Titouan BRONSART, 22 ans, Educateur sportif, et titulaire de 139 parts, – Hervé HIARD, 66 ans, Docteur vétérinaire, et titulaire de 502 Parts, – Raphaël OZIEL, 43 ans, Fondateur de la Boutique des Placements, et titulaire de 5 parts, – Ludovic POURRIER, 63 ans, Directeur général, et titulaire de 39 parts, – Bruno BITTON, 66 ans, Ingénieur informatique retraité, et titulaire de 263 Parts, – Cyril BOURGUIGNON, 52 ans, Directeur Qualité et informatique, et titulaire de 268 parts,

3. ADMINISTRATION : SOCIETE DE GESTION NOMMEE

Société de Gestion	Novaxia Investissement

Siège social	45 rue Saint-Charles 75015 Paris.
Nationalité	Française.
Forme juridique	Société par actions simplifiée (SAS).
RCS	RCS Paris sous le numéro 802 346 551.
Capital social	Un million sept cent mille (1 700 000) euros.
Répartition du capital	Au 4 juillet 2019 : NOVAXIA : 100 %
Agrément AMF	N° GP-14000022 en date du 8 juillet 2014.
Objet social	La Société de Gestion a pour objet l'exercice d'une activité de gestion de portefeuille pour le compte de tiers dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF, et sur la base du programme d'activité délivré approuvé par l'AMF. Cette activité consiste notamment en : – la gestion et l'administration de tout FIA ; – l'activité de gestion individuelle de biens immobiliers ; – la gestion individuelle de portefeuille pour le compte de tiers. Les activités accessoires de la Société de Gestion sont présentées dans le cadre du programme d'activité de la Société de Gestion. La Société de Gestion peut prendre des participations de nature à favoriser le développement de son activité sociale. Ces participations doivent répondre aux conditions fixées par le RGAMF. Les missions de la Société de Gestion sont décrites à l'article 12 des Statuts.
Direction	Composition du Directoire de Novaxia Investissement : Président du Directoire : Guillaume ESTEVE Membre du Directoire : Lucile BERTONI
Responsabilité professionnelle	Conformément aux stipulations du IV de l'article 317-2 du RGAMF, afin de couvrir les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion des fonds qu'elle gère, Novaxia Investissement dispose d'une assurance responsabilité civile professionnelle.

4. DEPOSITAIRE

L'assemblée générale constitutive du 17 juin 2019 a nommé Caceis Bank, dont le siège social est situé 89-91 rue Gabriel Péri 92120 Montrouge, en qualité de dépositaire de la SCPI.

Les missions confiées au dépositaire en tant que dépositaire sont, notamment :

- la conservation ou la tenue de position et le contrôle de l'inventaire des actifs autres qu'immobiliers de la SCPI ;
- le contrôle de la régularité des décisions de la SCPI et de la Société de Gestion ; et

- le contrôle de l'inventaire des actifs immobiliers de la SCPI et des créances d'exploitation.

5. COMMISSAIRE AUX COMPTES

Commissaire aux comptes titulaire	La société PricewaterhouseCoopers Audit, ayant son siège social sis 63 rue de Villiers 92 208 Neuilly-sur-Seine, représentée par Fabrice Bricker, a été renouvelé par l'assemblée générale ordinaire du 04 juin 2025 en qualité de commissaire aux comptes titulaire pour une durée de six (6) exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2031 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2030.
Commissaire aux comptes suppléant	Emmanuel Benoit a été nommé par l'assemblée générale ordinaire du 04 juin 2025 en qualité de commissaire aux comptes suppléant pour une durée de six (6) exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2031 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2030.
Missions des commissaires aux comptes	Les Commissaires aux comptes certifient que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle des opérations de la période écoulée, du résultat de ces opérations ainsi que de la situation financière et du patrimoine à l'expiration de cette période. Ils ont pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion dans la gestion, de vérifier les valeurs et les documents comptables de la SCPI et de contrôler la conformité de sa comptabilité aux règles en vigueur. Ils vérifient également la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la Société de Gestion dans le rapport de gestion ou dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels de la SCPI. Ils s'assurent que l'égalité a été respectée entre les associés. À cet effet, ils peuvent à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires.

6. EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

Expert externe en évaluation	BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France 50 cours de L'ile Seguin, 92100 Boulogne-Billancourt L'expert externe en évaluation est en charge de l'évaluation ou du contrôle de l'évaluation des actifs immobiliers. Il réalise une expertise au moins tous les 5 ans et une actualisation chaque année pour chaque immeuble du patrimoine conformément à l'article R. 214-157-1 du CMF et 422-234 et s. du RGAMF.
Durée des fonctions	L'expert externe en évaluation a été renouvelé lors de l'assemblée générale mixte du 13 juin 2024 pour une durée de cinq (5) ans, soit

	jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2028.

7. INFORMATION

Responsable de l'information	Directoire de Novaxia Investissement
Personne assumant la responsabilité de la présente note d'information	Directoire de Novaxia Investissement

Visa de l'Autorité des Marchés Financiers

Par application des articles L. 411-1, L. 411-2 L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n°19-13 en date du 14 juin 2019.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

ANNEXE : INFORMATIONS PRECONTRACTUELLES POUR LES PRODUITS FINANCIERS VISES A L'ARTICLE 9, PARAGRAPHES 1 A 4 BIS, DU REGLEMENT (UE) 2019/2088 ET A L'ARTICLE 5, PREMIER ALINEA, DU REGLEMENT (UE) 2020/852

Le but de cette Annexe est de fournir aux Associés les informations qui doivent être mises à la disposition des Associés conformément à l'article 9 (1) à (4 *bis*) du Règlement Disclosure et à l'article 5, premier alinéa, du Règlement Taxonomie.

Nom du produit :
Novaxia Neo

Identifiant de l'entité juridique :
Novaxia Investissement

Objectif d'investissement durable

Ce fonds immobilier de recyclage urbain investit dans des actifs immobiliers obsolètes pour les mettre "en actifs en transition". A l'acquisition, les actifs immobiliers ne sont pas alignés avec la taxonomie. C'est l'action du fonds de transitionner ces immeubles pour faire en sorte qu'ils deviennent alignés avec la taxonomie. 100% de ses investissements (hors liquidités) sont durables et ont ainsi un objectif environnemental.

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?	
■■ ☒ **Oui**	■■ ☐ **Non**
☒ Il réalisera un minimum **d'investissements durables ayant un objectif environnemental** : 100% (hors liquidités)	☐ Il **promeut les caractéristiques environnementales et sociales (E/S)** et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de __% d'investissements durables.
☒ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxonomie de l'UE	☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxonomie de l'UE
☒ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxonomie de l'UE	☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxonomie de l'UE
	☐ Avec un objectif social
☐ Il effectuera un minimum **d'investissements durables ayant un objectif social**	☐ Il promeut les caractéristiques E/S, mais **ne réalisera pas d'investissements durables.**

Quel est l'objectif d'investissement durable de ce produit financier ?

Le produit financier Novaxia Neo, visé à l'article 9 du règlement (UE) 2019/2088, a pour objectif d'investir dans des activités économiques qui contribuent principalement à l'objectif environnemental d'**atténuation du changement climatique.**

Au 31.12.2022 le fonds est constitué de 93 % d'investissement durable et de 7 % de liquidités. Par conséquent, 100% des investissements du fonds Novaxia Neo, hors liquidité, sont des investissements durables.

En effet, à travers son investissement Novaxia Neo se donne pour objectif de contribuer à la **réduction de l'obsolescence énergétique du parc immobilier.** Novaxia Neo permet ainsi de faire transitionner l'immobilier énergivore en immobilier performant sur le plan environnemental en proposant des solutions immobilières **durables.**

Pour ce faire, Novaxia Neo investi en répondant à **l'objectif d'investissement Environnemental à hauteur de 100% (hors liquidité),** par l'exploitation durable d'actif sous gestion.
L'objectif de ces investissements est d'acquérir des actifs loués et d'aligner l'ensemble de ce parc immobilier détenu en gestion directe ou indirecte à une trajectoire climatique limitant le réchauffement planétaire à 2°C (Accord de Paris).

Pour chaque situation, une grille d'analyse ESG, établie sur la base de thématiques d'intervention permet d'obtenir une note d'évaluation ESG sur 100. Cette analyse ESG constitue une base pour la génération d'un **plan d'amélioration de l'actif immobilier**, en vue d'augmenter sa notation globale. Un plan d'amélioration pour chaque actif immobilier se concentrera sur les leviers d'action identifiés pour chaque critère lors de la phase d'évaluation (ou de due diligence). Une note méthodologique détaillée de la stratégie ESG est disponible sur la page internet du fonds Novaxia Neo : Note méthodologique de la stratégie ESG - Novaxia Neo.

S'agissant d'un portefeuille constitué de valeurs immobilières uniquement, l'atteinte de ses objectifs ne repose sur **aucun indice de référence**. Novaxia Neo utilise néanmoins le baromètre (BPE) de l'OID (Observatoire de l'immobilier durable) comme référence sur la performance énergétique et environnementale des bâtiments. Ainsi, Novaxia Neo se fonde sur les critères de la méthodologie du BPE ayant le plus d'impact sur les consommations énergétiques, pour atteindre son objectif environnemental.

Chaque actif est soigneusement étudié par l'équipe ISR afin de garantir la cohérence du projet avec les engagements de l'article 9 lors du passage en Comité d'investissement. A travers sa stratégie d'investissement, le fonds Novaxia Neo prend en compte des critères environnementaux pragmatiques et exploitables pour améliorer la notation ESG sur 100 de chaque actif détenu en gestion dans son portefeuille à travers une grille ESG. Elle vise ainsi à **réduire l'empreinte carbone de ses actifs immobiliers sous gestion** sur l'ensemble de leur cycle de vie en les alignant à une trajectoire climatique limitant le réchauffement planétaire à 2°C via l'outil CRREM. La réversibilité des actifs sélectionnés est étudiée en vue d'optimiser la valeur de l'actif en s'adaptant à l'évolution des marchés tout en **réduisant leur empreinte carbone** sur l'ensemble du cycle de vie. Dans cette logique, Novaxia Investissement peut, dans le cadre de son pouvoir de gestion, procéder à la restructuration, à la transformation ou à la mutation de l'usage des immeubles (par exemple transformation de bureaux en habitations ou résidences de services et inversement).

Bien que 100% des actifs gérés en portefeuille soient éligibles à la Taxonomie de l'UE, Novaxia Investissement **travaille actuellement sur la mesure de l'alignement de ses encours**.

Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de l'objectif d'investissement durable de ce produit financier ?

Le suivi des exigences de la **stratégie Article 9** du fonds Novaxia Neo s'articule autour de plusieurs indicateurs de performance durable, présentés dans le tableau ci-dessous.

Gestion d'actif En Exploitation	**Performance énergétique du parc à l'acquisition ($kWh_{EF}/m^2.an$)**
	Performance énergétique du parc au 31.12.2022 ($kWh_{EF}/m^2.an$)
	Performance environnementale du parc à l'acquisition ($kgCO2/m^2.an$)
	Performance environnementale du parc au 31.12.2022 ($kgCO2/m^2.an$)

La qualité ESG du fonds Novaxia Neo sera évaluée dans le temps via la consolidation d'indicateurs de performance selon des seuils issus de benchmarks sectoriels :

Projet de Construction	
Domaine environnemental	Part des actifs ayant un approvisionnement ENR (%)
	Performance environnementale de l'existant ($kgCO2/m^2.an$)
	Performance environnementale visée ($kgCO2/m^2.an$)
Domaine social	Espace de détente (en %)
	Proximité aux transports en commun (<500m)
Domaine gouvernance	Relations prestataires intégration de clauses ISR (en %)

En plus de ces indicateurs d'impact, chaque thématique d'intervention sera adossée à des indicateurs de durabilité, suivis et mis à jour en fin d'année, rendant compte des éventuelles actions réalisées au cours de l'année dans le cadre du plan d'amélioration des actifs. Ces indicateurs environnementaux, sociaux et en matière de gouvernance, ainsi que leurs méthodologies associées, sont détaillés au sein d'une note méthodologique ESG accessible sur la page web de Novaxia Neo, à l'adresse suivante : Note méthodologique de la stratégie ESG - Novaxia Neo.

Dans quelle mesure les investissements durables ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Novaxia Investissement considère les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. Les indicateurs rapportés dans le cadre de la déclaration des principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité (en référence aux tableaux 1 et 2 de l'Annexe I du Règlement Délégué 2022/1288) sont les suivantes :

Table de description des principales incidences négatives (PAI) identifiées par le fonds Novaxia Neo

#	Indicateurs concernant les incidences négatives	Elément de mesure	Explication	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
1	Exposition aux combustibles fossiles (%)	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés dans l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles.	Investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou fabrication de combustibles fossiles.	L'activité de Novaxia Neo consiste à acquérir des immeubles existants situés en métropoles. Ils n'auront pas vocation à favoriser l'extraction et la fabrication de combustible fossile.
2	Exposition aux actifs immobiliers inefficace sur le plan énergétique (%)	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Investissements dans des biens immobiliers non efficient énergétiquement.	Novaxia Neo vise une stratégie *Best in Progress* : Acquérir des actifs immobiliers existants pouvant être peu efficace énergétiquement. Le fonds travaille à positionner l'actif immobilier sur une trajectoire alignée avec les Accords de Paris.
3	Artificialisation des sols (%)	Part de la pleine terre générée grâce au projet de recyclage urbain par rapport à la surface totales des parcelles de tous les actifs.	Imperméabilisation et suppression de surface naturelle de pleine terre par la construction de bâtiments.	Novaxia NEO est une SCPI dont l'activité consiste à louer des actifs immobiliers. La société n'a pas vocation à porter dans son portefeuille des activités de démolition ou construction de nouveaux bâtiments.

Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?

Les principes relatifs aux droits humains sont bien applicables aux différentes parties prenantes, gestionnaires et prestataires de travaux, qui interviennent en phase d'exploitation sur les actifs immobiliers sous gestion. A titre d'exemple, des clauses spécifiques en rapport à la politique ESG de Novaxia Investissement sont insérées dans les contrats d'exploitation.
En cohérence avec les principes d'investissement durable poursuivis par les UN PRI, auxquels la société de gestion a adhéré en 2021, Novaxia Investissement agit pour la protection et dans le respect des droits de l'homme et des questions sociales, en intégrant les objectifs financiers à l'obtention de résultats positifs pour les travailleurs, les communautés et la société.
De plus, 100% des projets qui passent en comité d'investissement font l'objet d'une étude d'honorabilité sur les parties prenantes (vendeurs, locataires, bénéficiaires), communément appelé l'étude KYC « Know Your Custumer ». Dans le cas où l'une des parties s'avère non conforme, le projet est refusé.

Ce produit financier prend-il en considération des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

☒ Oui

☐ Non

L'intégration des incidences négatives sur les facteurs de durabilité dans le cadre de la gestion du portefeuille du fonds Novaxia Neo a permis une construction solide et démontrée de ses allocations en matière de durabilité. La politique de risque de diligence raisonnable de Novaxia Investissement concernant les principales incidences négatives est applicable au fonds Neo en cours de gestion par Novaxia Investissement dont elle a la responsabilité directe.
Pour aborder l'analyse des principales incidences négatives, Novaxia Investissement s'est dotée d'une équipe dédiée à la stratégie ISR de la société de gestion. Son rôle est de garantir le respect de la prise en compte de la stratégie ISR des fonds lors de la phase d'acquisition des actifs et de gestion.

Dans le cadre de la démarche « Best-in-Progress » de Novaxia Neo, la stratégie d'investissement entraine l'augmentation du nombre d'actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique dans son portefeuille à l'acquisition. La gestion de ce PAI durant la phase de détention consiste à faire transitionner ces bâtiments énergivores pour les aligner à la trajectoire des Accords de Paris.

En ce sens, lors de l'acquisition d'un actif, un plan d'action est toujours mis en place afin de réduire son impact sur l'environnement en exploitation en diminuant ses consommations énergétiques et le poids carbone de son activité en étudiant des solutions d'énergie renouvelable alternatives.

Les principales incidences négatives (PAI) sont détaillées pour le fonds Novaxia Neo au sein du rapport SFDR – Risques de durabilité de Novaxia Investissement et du Rapport LEC, accessibles publiquement sur son site internet

Quelle stratégie d'investissement de ce produit financier suit-il ?

La politique de gestion et d'investissement de Novaxia Neo s'appuie sur l'objectif de réduction de l'empreinte carbone du parc immobilier existant en France et dans les pays de l'OCDE sur l'ensemble de leur cycle de vie.

Novaxia NEO applique une stratégie « Best-in-Progress », les investissements sont ciblés sur des bâtiments peu performants, puis les équipes de Novaxia Investissement travaillent à les améliorer pour **rejoindre une trajectoire de performance environnementale alignée avec les accords de Paris (dite « 2°C »).**
La stratégie d'amélioration des bâtiments de Novaxia Neo s'applique au trois composantes ESG, déclinés dans des plans d'actions pragmatiques qui permettent d'agir sur différents aspects, tels que l'amélioration de la performance énergétique, la gestion de l'eau, les mobilités douces, la gestions des déchets ou encore les pratiques durables des prestataires.

Lorsque la stratégie de réversibilité de l'actif est étudiée, la société de gestion Novaxia Investissement s'engage à réduire les émissions de gaz à effet de serre sur les scopes 1 et 2 liés aux travaux de recyclage du bâtiment.

Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisée pour sélectionner les investissements en vue d'atteindre l'objectif d'investissement durable ?

En cohérence avec les statuts de Novaxia Neo, la sélection des actifs immobiliers dans lesquels investir est fondée sur la prise en compte des éléments suivants :

- **Acquisition d'un actif locatif** sur le long terme, majoritairement des bureaux ou des hôtels et des résidences gérées (étudiants, seniors, tourisme…) ;
- Principalement, **localisation dans des villes et territoires de plus de 200.000 habitants**, d'ores et déjà établis, ou susceptibles de devenir des pôles de compétitivité économique et engagés dans des projets de modernisation, d'extension ou de construction d'infrastructures de transports urbains écologiques, durables et efficaces.
- **La réversibilité du bâtiment est systématiquement étudiée** pour assurer son adaptation à l'évolution des marchés tout en luttant contre son obsolescence dans le cadre d'une politique d'évaluation de l'impact social.

Afin de contrôler l'atteinte de l'objectif d'investissement durable, selon les poches, Novaxia Neo vise à aligner sur une trajectoire Accord de Paris les sites acquis, via la démarche *best-in-progress*.

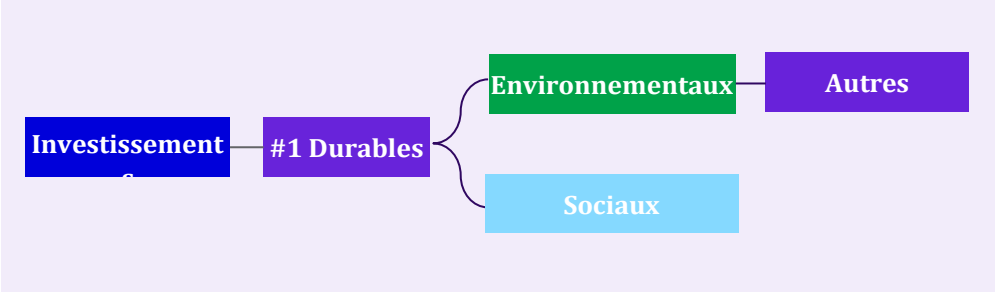
Sur le plan méthodologique, les objectifs environnementaux, sociaux et en matière de gouvernance d'entreprise visés par la prise en compte de critères ESG dans la politique d'investissement du fonds Novaxia Neo sont regroupés en **3 piliers et déclinés en 17 thématiques clés**. Une **grille d'analyse ESG** développée à partir de ces thématiques et selon chaque typologie d'actif permet de piloter la progression de l'actif dans l'atteinte des objectifs visés par la stratégie d'investissement du fonds. L'analyse systématique de l'ensemble des données de chaque actif permet également des leviers d'action forts en vue de l'amélioration des performances ESG à l'échelle de chaque actif. Dans le cadre du plan d'amélioration des actifs, la grille d'analyse ESG est mise à jour régulièrement afin de suivre la performance extra-financière de chaque actif immobilier. Les critères ESG et la grille d'analyse ESG sont expliqués de manière détaillée dans la note méthodologique du fonds Novaxia Neo accessible publiquement sur sa page web : Note méthodologique de la stratégie ESG - Novaxia Neo.

Par ailleurs, la **méthodologie d'analyse** associée à la grille de notation ESG est **directement appliquée dans la construction du portefeuille**. Cette évaluation initiale sert de support à l'équipe ISR en vue du Comité d'investissement, le support est intégré au dossier d'acquisition préparé par le Responsable d'investissement. Sur la base de l'évaluation ESG préalablement menée, le Comité d'investissement émet ensuite un avis (oui/non/ajourné) relatif à la pertinence du dossier d'acquisition par rapport à la stratégie ISR de Novaxia Investissement et plus particulièrement à celle de Novaxia Neo. Dans le cadre du plan d'amélioration des actifs, la grille d'analyse ESG ensuite mise à jour annuellement pour suivre la performance extra-financière de chaque actif immobilier.

Quelle est la politique suivie pour évaluer les bonnes pratiques de gouvernance des sociétés bénéficiaires des investissements ?

A l'inverse des enjeux environnementaux et sociaux qui sont considérés à l'échelle du bâtiment ou du projet immobilier, les enjeux de gouvernance doivent être évalués à l'échelle de l'équipe en charge de la gestion et de l'investissement immobilier. Novaxia Investissement s'engage ainsi par le choix de ses prestataires de travaux, mais également en agissant tout au long de la relation avec ces derniers. Les pratiques en matière de gouvernance des prestataires et des gestionnaires des biens immobiliers entreront en considération dans la grille d'évaluation ESG de chaque actif à l'acquisition et tout au long de son cycle de vie.

Quelle est l'allocation des actifs et la part minimale d'investissements durables ?



La **catégorie #1** Durable couvre les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux.

Tel que présenté dans la première section résultat de ce même document, **100% des investissements du fonds Novaxia Neo, hors liquidité, sont des investissements durables** répondant à des objectifs environnementaux ou sociaux.

Comment l'utilisation des produits dérivés atteint-elle l'objectif d'investissement durable ?

Non applicable. Le fonds Novaxia Neo n'utilise pas de produits dérivés.

Dans quelle mesure minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la Taxonomie de l'UE ?

Novaxia Investissement travaille actuellement sur la mesure de l'alignement de ses encours à la Taxonomie européenne. A date, 100% des actifs gérés en portefeuille par Novaxia Neo y sont éligibles, s'agissant d'investissement en valeurs immobilières uniquement, selon l'une des activités suivantes :

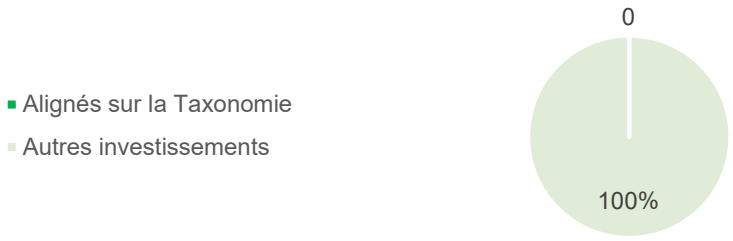
- 7.1 : Construction de nouveaux bâtiments
- 7.2 : Rénovation de bâtiments existants
- 7.7 : Acquisition et propriété de bâtiments

L'objectif des travaux en cours est de déterminer le degré d'alignement à la Taxonomie, et de permettre l'évaluation des critères d'examen technique.

A noter que la stratégie d'acquisition de Novaxia Neo vise à acquérir des immeubles dans une démarche d'amélioration continue (dite « Best-in-progress »). Le fonds vise à améliorer le parc immobilier existant pour le tendre sur une trajectoire de performance énergétique alignée avec les accords de Paris (dite « 2°C »). C'est la conception des plans d'amélioration et leur mise en œuvre au cours de la gestion qui permettra de les aligner avec les critères de la Taxonomie. Il se peut néanmoins que le fonds fasse l'acquisition de bâtiment dit « Best-in-classe », dans ce cas-ci leur alignement avec les critères de la Taxonomie sera évalué lors de l'acquisition.

Novaxia Neo vise une cible minimum d'alignement de 5% à partir du 31/12/2024.

Au 31/12/2022, l'alignement des investissements sur la Taxonomie, **hors obligations souveraines*** :



**Le fonds n'investira pas dans des obligations souveraines.*

Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont alignées à la Taxonomie de l'UE [4] ?

☐ Oui

☐ Gaz fossile ☐ Energie nucléaire

☒ Non

Quelle est la part minimale d'investissements dans les activités transitoires et habilitantes ?

La nature des investissements du fonds Novaxia Neo (notamment, développement immobilier, acquisition et propriété de bâtiments) ne couvre pas des activités transitoires et/ou habilitantes au sens de la Taxonomie.



Quelle est la part minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la Taxonomie de l'UE ?

Novaxia Investissement travaille actuellement sur la mesure de l'alignement des encours (investissements immobiliers directs) du fonds Novaxia Neo à la Taxonomie européenne. Cependant, les investissements (hors immobilier direct) du fonds Novaxia Neo ne sont pas alignés à date.



Quelle est la part minimale d'investissements durables ayant un objectif social ?

Novaxia Neo est une SCPI qui acquiert et gère des immeubles. La stratégie ISR du fonds couvre les 3 piliers E, S et G et s'appuie sur un objectif majeur de réduction de l'impact carbone de cet immobilier. Par conséquent, les actifs immobiliers investis ne portent pas sur un objectif social majeur.



Quels sont les investissements inclus dans la catégorie « #2 Non Durables », quelle est leur finalité et existe-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Le fonds Novaxia Neo n'investira pas dans des actifs immobiliers sans objectif de durabilité, mais a maintenu une poche de liquidité qui correspond au 31.12.2022 à 7% de son portefeuille et sera investi dans des actifs immobiliers avec objectif de durabilité en 2023.

[4] Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la Taxonomie européenne que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne nuisent pas de manière significative à un objectif de la Taxonomie européenne. Les critères complets pour les activités économiques liées au gaz fossile et à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la Taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214.
ESA's Final Report on draft Regulatory Technical Standards (RTS)



Un indice spécifique est-il désigné comme indice de référence pour atteindre l'objectif d'investissement durable ?

Non applicable. Le fonds ne suit pas d'indice de référence.



Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur sa page internet dédiée : Novaxia Neo.