

## DOCUMENT D'INFORMATION CLÉS

Le présent document fournit des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste cette SCPI et quels sont les risques, coûts, gains et pertes potentiels associés, et de vous aider à la comparer à d'autres produits.

### PRODUIT

#### NEO

Société Civile de Placement Immobilier

**Initiateur** : NOVAXIA Investissement, société par actions simplifiée dont le siège social est situé 1-3 rue des Italiens - 75009 Paris, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 802 346 551, agréée en qualité de société de gestion de portefeuille par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP 14000022 en date du 8 juillet 2014.

Pour plus d'informations, appelez le 01 85 08 23 00 ou visitez notre site internet [www.novaxia-invest.fr](http://www.novaxia-invest.fr)

Les informations ici fournies sont exactes et à jour au 4 juillet 2019.

**Avertissement** : vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

### EN QUOI CONSISTE CE PRODUIT ?

**Type** : NEO est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable.

**Objectifs** : L'objectif de la SCPI est de constituer 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.

NEO investira, directement ou indirectement, dans un patrimoine immobilier locatif, constitué d'actifs immobiliers locatifs de bureaux, de commerces, d'hôtels, de locaux d'activité, de résidences étudiantes, de résidences seniors et d'immeubles résidentiels.

La SCPI aura également recours à l'endettement principalement bancaire, en application des dispositions des articles L.214-101 et L.214-102 du code monétaire et financier, à hauteur maximale de 40% de la valeur vénale totale du patrimoine immobilier.

**Investisseurs de détail visés** : Les parts de la SCPI peuvent être souscrites par tout investisseur à l'exception des « *US Persons* ».

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dépend de la situation patrimoniale et des objectifs de l'investisseur au regard d'un horizon d'investissement à long terme et de l'acceptation des risques spécifiques à un investissement immobilier.

## QUELS SONT LES RISQUES ET QU'EST CE QUE CELA POURRAIT ME RAPPORTER ?

|                                       |   |   |                                      |   |   |   |
|---------------------------------------|---|---|--------------------------------------|---|---|---|
| ← À risque plus faible                |   |   | À risque plus élevé →                |   |   |   |
| Rendement potentiellement plus faible |   |   | Rendement potentiellement plus élevé |   |   |   |
| 1                                     | 2 | 3 | 4                                    | 5 | 6 | 7 |

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres.

L'indicateur part de l'hypothèse que vous conserverez le produit pendant toute la période de détention recommandée de 10 ans. Le risque réel pourrait être différent si vous décidiez de les conserver moins longtemps.

Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour. Cet indicateur indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de vous payer.

Nous avons classé NEO dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque modérée. La catégorie de risque associé à cette SCPI est susceptible d'évoluer dans le temps. Le capital investi n'est pas garanti, cet investissement comporte un risque de perte de capital.

Ces risques sont détaillés dans la note d'information de NEO.

### Scénarios de performance :

| Scénarios d'Investissement<br>Pour 10 000 € investis |   | Sortie à 1 an       | Sortie à 5 ans<br>(moitié de la<br>période de détention<br>recommandée) | Sortie à 10 ans<br>(période<br>de détention<br>recommandée) |
|--|---|---------------------|---|---|
| <b>Scénario de tensions</b>                          | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts<br><i>Rendement annuel moyen</i> | 7 348 €<br>- 26,5 % | 7 182 €<br>- 6,6 %  | 6 164 €<br>- 4,8 %  |
| <b>Scénario défavorable</b>                          | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts<br><i>Rendement annuel moyen</i> | 9 178 €<br>- 8,2 %  | 11 023 €<br>1,9 %   | 13 483 €<br>3,0 %   |
| <b>Scénario intermédiaire</b>                        | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts<br><i>Rendement annuel moyen</i> | 9 712 €<br>- 2,9 %  | 12 506 €<br>4,5 %   | 16 117 €<br>4,8 %   |
| <b>Scénario favorable</b>                            | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts<br><i>Rendement annuel moyen</i> | 10 260 €<br>2,6 %   | 14 166 €<br>7,0 %   | 19 232 €<br>6,5 %   |

Ce tableau montre la valeur de votre investissement sur la durée de vie du fonds en fonction de différents scénarios, en supposant que vous vous engagez à hauteur de 10 000 €. Les différents scénarios montrent l'impact de la durée de détention de votre investissement sur le rendement de ce dernier. Vous pourrez ainsi comparer le rendement de votre investissement avec d'autres produits.

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données disponibles de produits comparables. Ils ne constituent pas un indicateur exact.

Les chiffres indiqués ci-dessus sont calculés nets de tous les coûts mentionnés à la rubrique « que va me coûter l'investissement ? ». Ils ne prennent pas en compte tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur ou votre situation fiscale personnelle qui peut également impacter les montants que vous recevrez.

Les performances de la SCPI évoluent en fonction des marchés immobiliers et ne sont pas constantes dans le temps. La distribution des revenus potentiels est soumise à la décision de l'assemblée générale des associés et des résultats annuels de la SCPI. La distribution peut varier à la hausse comme à la baisse principalement en fonction des conditions de location des immeubles (date de mise en location et du niveau des loyers) et des conditions d'acquisition ou de cession d'immeubles.

## QUE SE PASSE-T-IL SI NOVAXIA INVESTISSEMENT N'EST PAS EN MESURE D'EFFECTUER LES VERSEMENTS ?

Le cas échéant, la défaillance de NOVAXIA Investissement n'aurait pas d'impact direct sur NEO. NOVAXIA Investissement est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers qui, de par son statut doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres. Nous rappelons cependant que les versements sont inhérents au produit et l'investissement dans ce produit n'est pas couvert par une garantie ou un système d'indemnisation. De même, la revente des parts n'est pas garantie par la société de gestion de portefeuille.

## QUE VA ME COÛTER CET INVESTISSEMENT ?

La réduction du rendement (RIY) montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 EUR. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

### Coûts au fil du temps

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

| Scenarios pour 10 000 € investis                                  | Sortie à 1 an | Sortie à 5 ans | Sortie à 10 ans |
|---|---------------|----------------|-----------------|
| <b>Coûts totaux</b>   | 907 €         | 1 586 €        | 2 740 €         |
| <b>Incidence sur le rendement (réduction du rendement) par an</b> | 8,93 %        | 2,39 %         | 1,57 %          |

### Composition des coûts

Le tableau ci-dessous indique :

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période de détention recommandée ;
- la signification des différentes catégories de coûts.

#### Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an

|                          |                                      |        |   |
|--------------------------|--------------------------------------|--------|---|
| <b>Coûts ponctuels</b>   | Coûts d'entrée                       | 0 %    | L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement.  |
|                          | Coûts de sortie                      | 0,51 % | L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.  |
| <b>Coûts récurrents</b>  | Coûts de transaction de portefeuille | 0,30 % | L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.  |
|                          | Autres coûts récurrents              | 0,75 % | L'incidence des coûts encourus lorsque nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements et les coûts présentés à la section II.                 |
| <b>Coûts accessoires</b> | Commissions liées aux résultats      | 0 %    | L'incidence des commissions liées aux résultats. Nous prélevons cette commission sur votre investissement si le produit surpasse son indice de référence. |
|                          | Commissions d'intéressement          | 0%     | L'incidence des commissions d'intéressement. Nous prélevons ce montant lorsque la performance de l'investissement est supérieure à 0 %.                   |

## COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE LE CONSERVER ET PUIS-JE RETIRER DE L'ARGENT DE FACON ANTICIPÉE ?

**Période de détention recommandée** : 10 ans. Ce produit, d'une durée de 99 ans à compter de sa création, est construit dans la perspective de détention des actifs immobiliers sur un horizon long terme.

Tout porteur de part qui souhaite se retirer partiellement ou en totalité de la SCPI dispose de deux moyens : le retrait demandé à la Société de Gestion dans les limites fixées par la clause de variabilité du capital, correspondant au remboursement de ses parts, ou la cession de gré à gré réalisée sans intervention de la Société de Gestion. En cas de blocage des retraits (demandes non satisfaites dans un délai de 12 mois représentant au moins 10 % des parts de la SCPI), la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire dans les conditions prévues par la réglementation, en vue de décider une cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. La sortie de la SCPI peut donc être longue et se réaliser à un prix inférieur à la valeur des parts, l'écart entre l'offre et la demande pouvant conduire à une décote de liquidité.

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. Le retrait et la cession sont soumis à la fiscalité en vigueur au moment de l'opération.

## COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RÉCLAMATION ?

Vous pouvez adresser vos réclamations relatives à votre investissement à NOVAXIA Investissement.

Les réclamations doivent être adressées au Service Clients de NOVAXIA Investissement qui la prendra en charge pour vous donner une réponse dans les meilleurs délais par lettre recommandée à l'adresse suivante : **NOVAXIA Investissement, 1-3 rue des Italiens, 75009 PARIS - France.**

## AUTRES INFORMATIONS

**Dépositaire** : Caceis Bank - 1-3 Place Valhubert 75013 Paris.

La note d'information, le présent document d'informations clés, les rapports annuels et les bulletins d'information sont disponibles auprès de NOVAXIA Investissement sur simple demande écrite à **NOVAXIA Investissement, 1-3 rue des Italiens, 75009 PARIS - France** ou à l'adresse électronique suivante : [www.novaxia-invest.fr](http://www.novaxia-invest.fr)

La responsabilité de NOVAXIA Investissement ne peut être engagée que sur la base de déclarations contenues dans le présent document qui seraient trompeuses, inexactes ou non cohérentes avec les parties correspondantes du règlement du fonds ou du bulletin de souscription.