

# BULLETIN D'INFORMATION #2

1<sup>er</sup>  
TRIMESTRE 2020

Valide du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2020

NEOG

# L'édito



**David SEKSIG**  
Directeur Général  
Novaxia Investissement

## Le jour d'après

Il est toujours délicat de commenter un trimestre de gestion alors qu'est apparu une crise sanitaire d'une ampleur inédite. Il nous faut pourtant le faire et vous rassurer sur les mesures prises pour assurer la pleine continuité de l'activité.

## Servir et protéger

La société a déclenché son plan de continuité de d'activité (PCA) afin de protéger ses salariés tout en continuant à servir ses investisseurs. Les collaborateurs sont en Télétravail et assurent leurs tâches afin de permettre à NEO de développer sa performance. NEO commence à trouver son public et la collecte mensuelle a été multipliée par deux entre janvier et mars pour s'établir à 7 M€ sur le trimestre ce qui porte la capitalisation de NEO à près de 24 M€.

Nous avons acquis début février un Data Center situé à Nanterre, ZAC des Guillaumes dans une zone où les fonciers sont de plus en plus recherchés. Loué à un locataire de premier plan pour une durée résiduelle de plus de 4 ans, l'immeuble a été acquis sur un taux de rendement de 6,68%. Il s'inscrit dans la stratégie de la SCPI qui mixe rendement et création de valeur potentielle. Cet actif a été financé à hauteur de 2,5 M€ par un prêt bancaire d'une durée de 4 ans souscrit à 1% de taux d'intérêt.

Deux actifs supplémentaires à Madrid et Toulouse sont sous promesses et devraient entrer en portefeuille entre juin et septembre. Acquis dans des conditions relatives, ils contribueront positivement à la performance.

## Rester confiant et garder le cap

Le déconfinement pourrait commencer à intervenir en mai et nous anticipons une certaine reprise de l'activité en septembre avec une possible inflation à moyen terme qui serait bénéfique à l'immobilier dont les baux sont indexés. D'ici là, l'ensemble des acquisitions passées et à venir renforcent la solidité de l'état locatif du portefeuille. Rappelons que les immeubles de Nantes sont quasi unanimement loués à l'administration ou à des organismes parapublics et que le Data Center exerce une activité hautement stratégique dans le climat actuel.

Reste l'Hôtel de Brème qui est actuellement fermé en raison du confinement. Nous avons accepté de différer un trimestre de loyer qui sera remboursé en 10 fois entre juillet 2020 et avril 2021 alors que la loi allemande autorise les reports jusqu'à 2022. Dans la mesure où nous disposons d'une garantie bancaire de 6 mois de loyers et que ce report ne représente que 2% des loyers 2020 d'une part et que nous disposons d'un report à nouveau de 105 jours d'autre part, nous fixons l'objectif de distribution 2020 de la SCPI à 10,80€ par part en jouissance, soit un taux de distribution de 6%\*. Un point d'étape sera fait en juin sur l'ensemble de ces sujets.

L'ensemble des collaborateurs de Novaxia Investissement s'associe à moi pour vous souhaiter un bon confinement.

\*Le montant du capital investi, le rendement et la performance ne sont pas garantis.

## On parle de nous

Quels frais payez-vous sur une SCPI ? A quoi servent-ils ? Et pourquoi NEO propose-t-elle un modèle si différent ? David Seksig nous donne son éclairage sur le sujet dans l'article de [capital.fr](https://capital.fr) à lire ou à relire.

EN SAVOIR +

# L'es- sen- tiel



**6,00 %**

Taux de distribution sur  
la valeur de marché (TDVM)  
prévisionnel 2020



**355**

Associés



**23,8 M€**

De capitalisation



**100 %**

Taux d'occupation  
financier



**5**

Actifs immobiliers

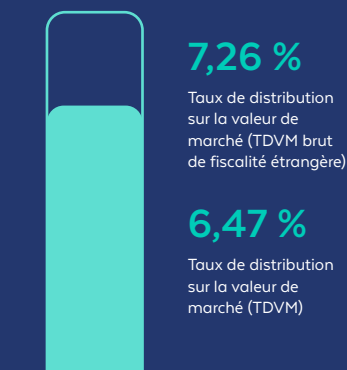
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

L'investissement dans NEO constitue un placement à long terme qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidités et liés aux marchés de l'immobilier français et étrangers (retrouvez le détail des facteurs de risques dans la Note d'Information).

La période analysée pour ce bulletin d'information est du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2020.

# Plus vite que son nombre

## Rappel du taux de distribution sur la valeur de marché 2019



## C'est quoi le « TDVM » ?

Le TDVM ou « taux de distribution sur valeur de marché » mesure la performance de NEO. Il s'agit du rapport entre le dividende que vous percevrez et le prix de souscription. Notre TDVM est affiché net de fiscalité étrangère, l'impôt étant directement prélevé dans les pays étrangers où se situent nos immeubles.

« Plus vite que son nombre », ou dit autrement : les chiffres en bref.

## Revenus par part\*

	Montant du dividende net de fiscalité étrangère	Montant du dividende brut de fiscalité étrangère	Date de versement
2019	11,65 €	13,06 €	31/01/2020
1 <sup>er</sup> trimestre 2020	2,70 €	2,79 €	30/04/2021
2 <sup>ème</sup> trimestre 2020	Disponible en juillet 2020		
3 <sup>ème</sup> trimestre 2020	Disponible en octobre 2020		
4 <sup>ème</sup> trimestre 2020	Disponible en janvier 2021		

## OBJECTIF DE DISTRIBUTION 2020

**10,80 €**  
par part en pleine jouissance

SOIT

**6,00 %**  
taux de distribution prévisionnel sur la valeur de marché

L'investissement dans NEO constitue un placement à long terme qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidités et liés aux marchés de l'immobilier français et étrangers (retrouvez le détail des facteurs de risques dans la Note d'Information). Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## 4 MOIS MAXIMUM

Délai de jouissance des parts 1<sup>er</sup> jour du 4<sup>ème</sup> mois suivant celui de la souscription

## Et le « délai de jouissance » ?

Investir en immobilier prend du temps. Le « délai de jouissance » est la période pendant laquelle tout nouvel investisseur ne perçoit pas de revenus, en attendant que les immeubles soient acquis.

\*part en pleine jouissance

# Behind the scenes

## Évolution du capital au 31/03/2020



**23,8** M€  
DE CAPITALISATION



**133 014**  
PARTS NEO

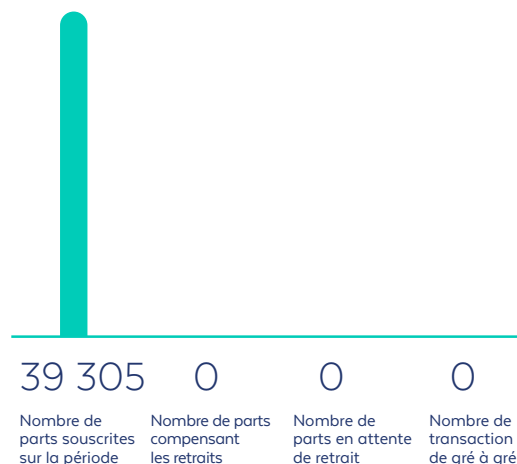


**355**  
ASSOCIÉS NEO

Behind the scenes = dans les coulisses de NEO.

**7 074 900** €

CAPITAUX COLLECTÉS  
CE TRIMESTRE



### La transparence NEO

Pas de surprise avec NEO, avec 0 % de commission de souscription, la valeur de retrait est égale au prix de souscription\*.

\*Sous réserve de détenir la part pendant 5 ans. Avant 5 ans, la commission de retrait s'élève à 6 % TTC (5 % HT).

**180** €

PRIX DE LA SOUSCRIPTION /  
VALEUR DE RETRAIT\*

## Endettement au 31/03/2020

**6,03** %

RATIO D'ENDETTEMENT

**1,46** %

TAUX D'INTÉRÊT MOYEN

**5 1/4** ans

DURÉE RÉSIDUELLE  
MOYENNE DES EMPRUNTS

L'investissement dans NEO constitue un placement à long terme qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidités et liés aux marchés de l'immobilier français et étrangers (retrouvez sur cette page le détail des facteurs de risques). Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

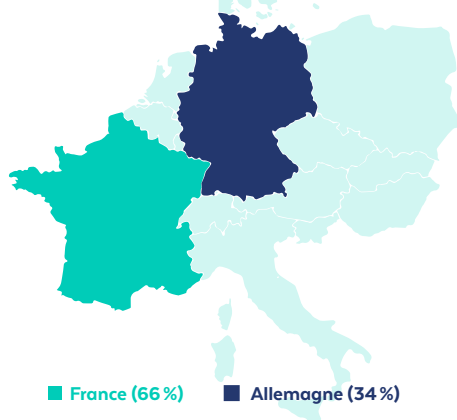
# Parlons peu, parlons biens

**5**  
ACTIFS IMMOBILIERS

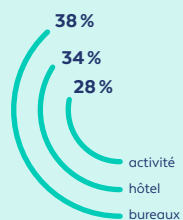
**9 407** m<sup>2</sup>  
DE SURFACE TOTALE



## Présence de NEO en France et à l'international



## Répartition par secteur d'activité (en %)



## Situation locative

**6**  
LOCATAIRES

**317 590** €  
DE LOYERS ENCAISSÉS  
CE TRIMESTRE

**8** ans

DURÉE MOYENNE DE BAUX  
RESTANT À COURIR

**100** %  
TAUX D'ENCAISSEMENT  
DES LOYERS (TEL)

## C'est « TOP » ou « TOF » ?

Le **TOP**, le Taux d'Occupation Physique, indique la proportion de la surface louée sur la totalité du patrimoine de la SCPI.

$$\text{TOP} = \frac{\text{Surfaces louées}}{\text{Surface totale du patrimoine}}$$

Le **TOF**, le Taux d'Occupation Financier, donne une indication de la performance locative financière.

$$\text{TOF} = \frac{\text{Loyers réellement facturés}}{\text{Loyers qui seraient facturés si la totalité du patrimoine de la SCPI était loué.}}$$

## En toute « franchise de loyer »

La franchise de loyer correspond à des avantages financiers accordés aux locataires sur une durée limitée, afin de l'accompagner dans son installation.

## Taux d'occupation physique (TOP)



en détails :

- Surfaces louées
- Surfaces à relouer\*
- Franchise de loyer

## Taux d'occupation financier (TOF)

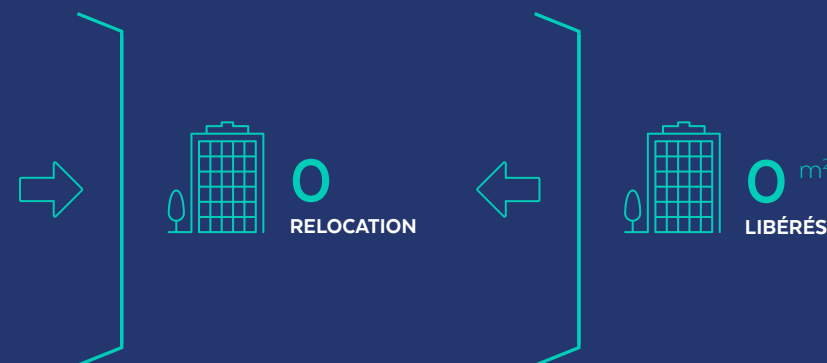
en détails :

- Surfaces louées
- Surfaces à relouer\*
- Franchise de loyer



\*ou « surfaces vacantes »

# Va-et-vient



Type	Mode de détention	Localisation	Surface relouée	Loyer	Loyer précédent
Relocations et renouvellements significatifs					
Pas de relocation et renouvellement significatif ce trimestre					
Libérations significatives					
Pas de libération significative ce trimestre					
Principales surfaces à relouer					
Pas de surfaces à relouer ce trimestre					

Ryoji Iwata, Unsplash.com

# Biens venus

ce trimestre



## Dans la stratégie de NEO

- MUTATION DE LA VILLE
- POTENTIEL DE TRANSFORMATION DE L'ACTIF

## Pourquoi c'est NEO ?

L'actif se situe dans un parc d'activité qui a connu depuis une dizaine d'années le développement de grands ensembles immobiliers à usage de bureaux. Parmi ces projets, on peut citer l'immeuble Pixel livré en 2013 et l'immeuble Spring qui a été livré en 2018 et actuellement loué à une filiale de la Société Générale.



## 6,88 M€

**D'ACQUISITIONS  
CE TRIMESTRE**

Aucune cession et échange n'a été réalisé lors du 1<sup>er</sup> trimestre 2020.

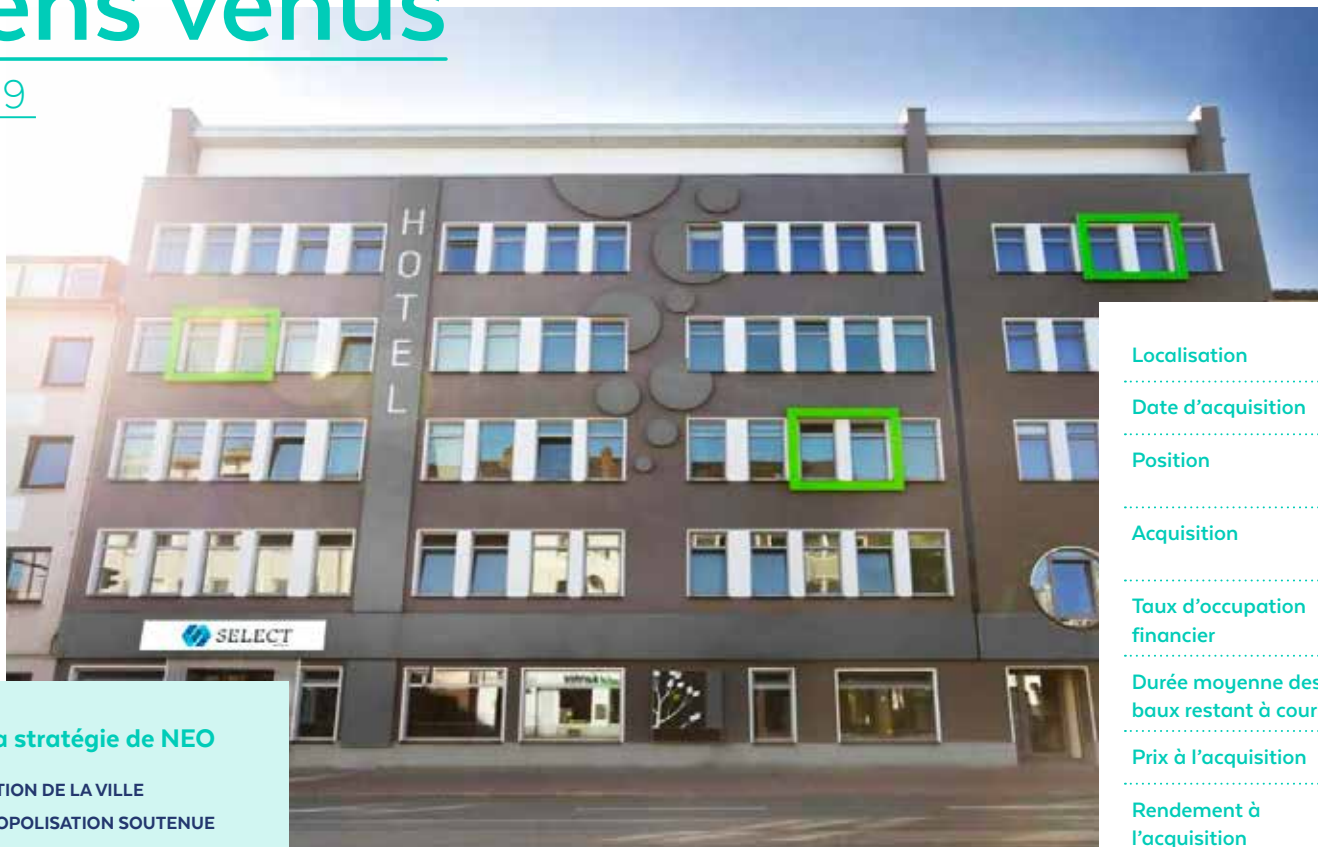
Localisation	France, Nanterre
Date d'acquisition	12/02/2020
Position	21 rue du Port, Nanterre
Acquisition	Immeuble de 3 256m <sup>2</sup> à usage principal d'activité (264m <sup>2</sup> de bureaux)
Taux d'occupation financier	100 %
Durée moyenne des baux restant à courir	4,6 ans
Prix à l'acquisition	6 881 450 €
Rendement à l'acquisition	6,68 %
Locataire	Le locataire est un leader dans l'exploitation des data centers. Sa responsabilité se limite donc à fournir un espace physique, une puissance électrique, un système de refroidissement ainsi qu'un système de sécurité en cas de coupure électrique.

Les investissements réalisés par NEO ne préjugent pas des performances futures.



# Biens venus

en 2019



## Dans la stratégie de NEO

- MUTATION DE LA VILLE
- MÉTROPOLISATION SOUTENUE

## Pourquoi c'est NEO ?

Une ville très dynamique :

- 2<sup>ème</sup> port allemand
- Présence du principal Centre Spatial d'Airbus Defence & Space et du siège de Kühne + Nagel

Immeuble situé en plein centre

Localisation	Allemagne, Brême
Date d'acquisition	16/09/2019
Position	Situé dans le centre-ville de Brême à proximité immédiate de la gare centrale.
Acquisition	Hôtel 4* de 71 chambres et d'une surface de 2 756 m <sup>2</sup>
Taux d'occupation financier	100 %
Durée moyenne des baux restant à courir	18,31 ans
Prix à l'acquisition	7 387 770 €
Rendement à l'acquisition	5,19 %
Locataire	Le groupe Novum exploite cet actif sous la marque « Select ». Il bénéficie d'une expérience de 30 ans dans l'hôtellerie et gère aujourd'hui 180 hôtels en Europe (majoritairement en Allemagne, son pays d'implantation d'origine).

Ces données sont exprimées au moment de l'acquisition. Les investissements réalisés par NEO ne préjugent pas des performances futures.

# Biens venus

en 2019



## Dans la stratégie de NEO

- MUTATION DE LA VILLE
- MÉTROPOLISATION SOUTENUE

## Pourquoi c'est NEO ?

Zone avec un programme d'aménagement visant à réaliser des opérations mixtes bureaux/logements

Localisation	France, Nantes
Date d'acquisition	13/11/2019
Position	18 rue de Norvège, Nantes 3-5 rue d'Autriche, Nantes Situés dans la ZAC de Malakoff (prolongement d'Euronantes)
Acquisition	1 lot (18 rue de Norvège) et 2 lots (3-5 rue d'Autriche) à usage de bureaux d'une surface totale de 3 395 m <sup>2</sup>
Taux d'occupation financier	100 %
Durée moyenne des baux restant à courir	4,49 ans
Prix à l'acquisition	9 050 000 €
Rendement à l'acquisition	6,88 %
Locataire	Pôle emploi, SSTRN, Neo Soft, Maison de l'emploi

Ces données sont exprimées au moment de l'acquisition.  
Les investissements réalisés par NEO ne préjugent pas des performances futures.

# Tout NEO, tout beau

## Ninja du web

Cela ne vous aura pas échappé, depuis quelques semaines nous avons dû tout réapprendre à distance. Maintenant que vous êtes un as des confcalls, des webinars et des top 3 des destinations de vacances à moins d'1 km de chez vous, il ne vous manque plus qu'une chose pour devenir ceinture noire du web : **découvrir la souscription en ligne de NEO.**

**Pour investir en ligne sur NEO**, rien de plus simple. **Avant toutes choses, contactez votre conseiller pour discuter de votre projet.** Ensuite, vous pouvez vous connecter à notre espace de souscription, initialiser votre mot de passe, indiquer le nom de votre conseiller si vous en avez un et entamer votre souscription !

Envie de découvrir notre nouvel outil de souscription ?

PLUS UNE SECONDE À PERDRE !



Et si on restait  
en contact ?

N'oubliez pas, pour suivre vos investissements, vous disposez d'un espace client tout beau, tout neuf.

HOP, JE ME CONNECTE !

# Le monde de NEO

## 10

ANS

DURÉE MINIMUM DE  
PLACEMENT RECOMMANDÉE

## 180

€

MINIMUM DE SOUSCRIPTION/  
PRIX DE SOUSCRIPTION

### STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

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



### FORME JURIDIQUE

Société civile de Placement  
Immobilier à capital variable

## Principaux frais

## 18

% TTC

### COMMISSION DE GESTION ANNUELLE

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

## 3,6

% TTC

### COMMISSION D'ACQUISITION OU DE CESSIION DES ACTIFS IMMOBILIERS

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

## 6

% TTC

### COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX

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

\*TVA partiellement récupérée sur  
les loyers encaissés.

## Frais supportés par le souscripteur

## 0

%

### COMMISSION DE SOUSCRIPTION

## 180

€ TTC

### COMMISSION DE CESSIION DE PARTS

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

## 6

% TTC

### COMMISSION DE RETRAIT PENDANT 5 ANS

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

## Revenus potentiels

## 4

MOIS  
MAXIMUM

### DÉLAI DE JOUISSANCE DES PARTS

1<sup>er</sup> jour du quatrième mois  
suivant celui de la souscription.



### DISTRIBUTION POTENTIELLE DES REVENUS

Trimestrielle



### FISCALITÉ APPLICABLE

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

# De l'info comme il en faut



Vous voulez connaître tous les détails ?  
Ou vous avez tout simplement une  
insomnie ? (Re)découvrez la note  
d'information de NEO.

HOP !



## Conditions de souscription

- **Minimum de souscription** : 1 part, soit un minimum de 180 € prime d'émission incluse.
- **Modalités de règlement** : le règlement s'effectue au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription. Toute souscription ne sera enregistrée par la Société de Gestion qu'après réception des fonds et d'un dossier complet de souscription incluant le bulletin de souscription dûment signé.
- **Délai de jouissance des parts** souscrites : premier jour du quatrième mois suivant la date de souscription.



## Modalités de sortie

- L'associé qui souhaite se séparer de ses parts dispose des deux possibilités suivantes :
- le remboursement, c'est à dire le retrait demandé par l'associé à la Société de Gestion qui intervient en contrepartie d'une souscription correspondante,
  - la cession directe sans intervention de la Société de Gestion à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire (gré à gré).
- La société ne peut garantir ni le retrait, ni la revente des parts, ni leur remboursement.



## Frais de mutation des parts

En cas de transfert de parts par voie de cession de gré à gré ou en cas de mutation à titre gratuit (donation/succession), la Société de Gestion perçoit une somme forfaitaire de 150 € HT (soit 180 € TTC au 1er janvier 2020 par application du taux de TVA en vigueur à cette date), quel que soit le nombre de parts cédées. Ces frais sont à la charge de l'acquéreur, du donataire ou de l'ayant-droit. Cette rémunération est destinée à couvrir les frais de dossier.



## Fiscalité

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises actuellement applicables, sous réserve de toutes modifications ultérieures. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs. Déclaration des revenus : Novaxia Investissement vous adresse chaque année l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration de vos revenus afférents à NEO au titre de l'année précédente. En cas de démembrement des parts, la déclaration IFI revient à l'usufruitier.



## Avertissements

Le placement est investi uniquement en immobilier, il est donc considéré comme peu liquide. La Société de Gestion recommande de conserver les parts pendant une période d'au moins 10 ans et ne garantit ni le retrait ou la vente des parts, ni le capital investi (risque de perte en capital).



NEC

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, RCS Paris 851 989 566, ayant reçu visa de l'Autorité des Marchés Financiers sur la note d'information n°19-13 en date du 14 juin 2019.

**Novaxia**  
investissement

Société par Actions Simplifiée, 1 700 000 € de capital social pour Novaxia Investissement, RCS Paris 802 346 551, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n°GP 14000022 en date du 08/07/2014