

# BULLETIN D'INFORMATION #3

2<sup>ème</sup>  
TRIMESTRE 2020

Valide du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2020

NEO

# L'édito



**Mathieu DESCOUT**  
Directeur Général  
Novaxia Investissement

## Faisons le point

Lors du précédent bulletin trimestriel, la crise sanitaire battait son plein et nous vous présentions les mesures prises par Novaxia Investissement pour servir les investisseurs mais également protéger les collaborateurs du groupe. Aujourd'hui, le déconfinement s'installe, les premiers signes de la reprise apparaissent et certaines tendances émergent sur NEO.

Nous observons un effet de « flight to quality » suite au COVID-19 qui devrait se poursuivre dans les mois qui suivent. Les actifs à restructurer devraient être délaissés par les investisseurs et les opportunités se matérialiseront pour les acteurs de la transformation urbaine, tel Novaxia Investissement au travers de NEO.

## Diversification et solidité des locataires

NEO a constitué un portefeuille de locataires solides avec notamment des administrations/organisations parapubliques ou encore des entreprises privées exerçant des activités stratégiques. Cette solidité de l'état locatif se matérialise par une durée moyenne des baux supérieure à 7 ans et par un taux d'encaissement des loyers de 74 %. Le solde concerne l'actif de Brème pour lequel nous avons souhaité accompagner le locataire dans cette crise sans précédent en lui accordant un report des loyers. Ce dernier sera remboursé en 10 fois de juillet 2020 à avril 2021. Nous pouvons d'ores et déjà vous informer que le locataire a bien réglé sa première échéance en juillet, signe de sa robustesse et de son optimisme sur son activité.

Sur le front des investissements, le confinement a eu impact sur les délais de closing. Néanmoins, nous sommes fiers de vous annoncer aujourd'hui l'acquisition en juillet d'un actif de bureaux à Labège.

Cet actif, générant un taux de rendement de 5,35 %\*, vient renforcer l'état locatif de NEO avec un bail de 6 ans et une exposition sur un acteur en plein développement spécialisé dans les solutions de paiement.

## Maintien des objectifs

La collecte a connu un ralentissement à partir de fin avril jusqu'à la fin du trimestre. Ceci s'explique notamment par une animation commerciale qui s'est tenue à distance et donc moins fédératrice qu'en personne. On note toutefois un retour des souscriptions hebdomadaires proche pré-covid, où la collecte atteignait 3 millions d'euros par mois.

Compte tenu de ces éléments optimistes, et d'un report à nouveau de 105 jours de distributions, nous maintenons notre objectif de distribuer 10,80 € par part en jouissance, soit un taux de distribution de 6,00 %\*.

Nous sommes fiers d'accompagner nos investisseurs dans cette nouvelle période source d'opportunités.

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

# L'es- sen- tiel



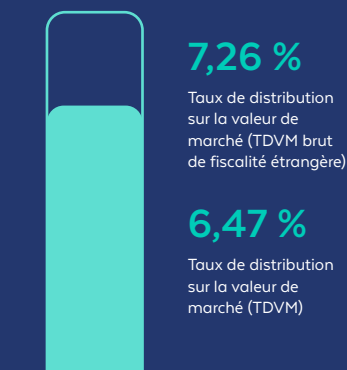
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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 €   | 30/04/2020        |
| 2 <sup>ème</sup> trimestre 2020 | 2,70 €  | 2,73 €   | 31/07/2020        |
| 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 30/06/2020



**24,5** M€  
DE CAPITALISATION



**136 211**  
PARTS NEO

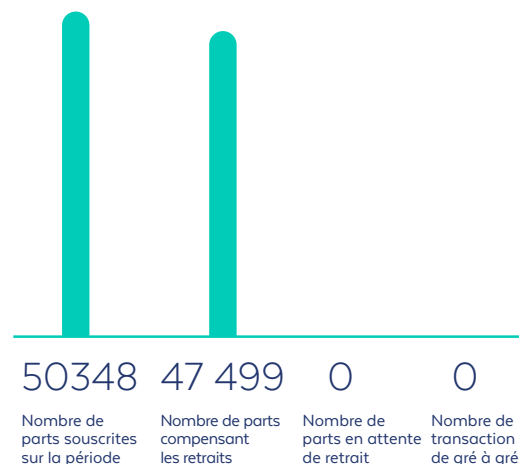


**505**  
ASSOCIÉS NEO

Behind the scenes = dans les coulisses de NEO.

**9 062 640** €

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 30/06/2020

**0,61** %

RATIO D'ENDETTEMENT

**1,46** %

TAUX D'INTÉRÊT MOYEN

**5** 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.

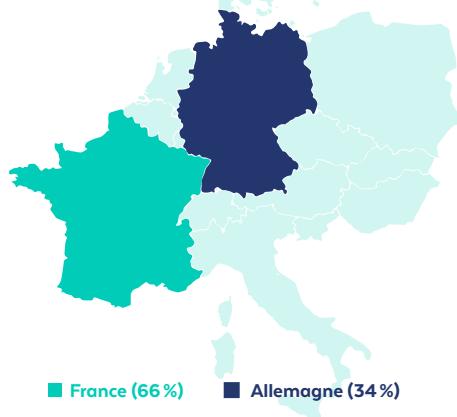
# Parlons peu, parlons biens

**5**  
ACTIFS IMMOBILIERS

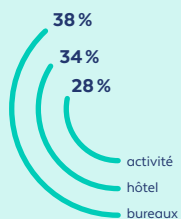
**9 407** m<sup>2</sup>  
DE SURFACE TOTALE



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



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



## Situation locative

**6**  
LOCATAIRES

**272 549,54** €  
DE LOYERS ENCAISSÉS  
CE TRIMESTRE

**7** 1/2  
ans

DURÉE MOYENNE DE BAUX  
RESTANT À COURIR

**73,77** %  
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)

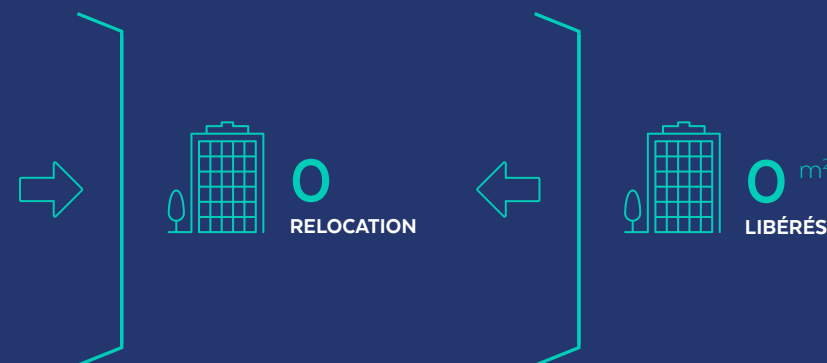
en détails :

- 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



# Biens venus

ce trimestre



Aucune acquisition, cession et échange n'a été réalisé lors du 2<sup>ème</sup> trimestre 2020.

## 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.



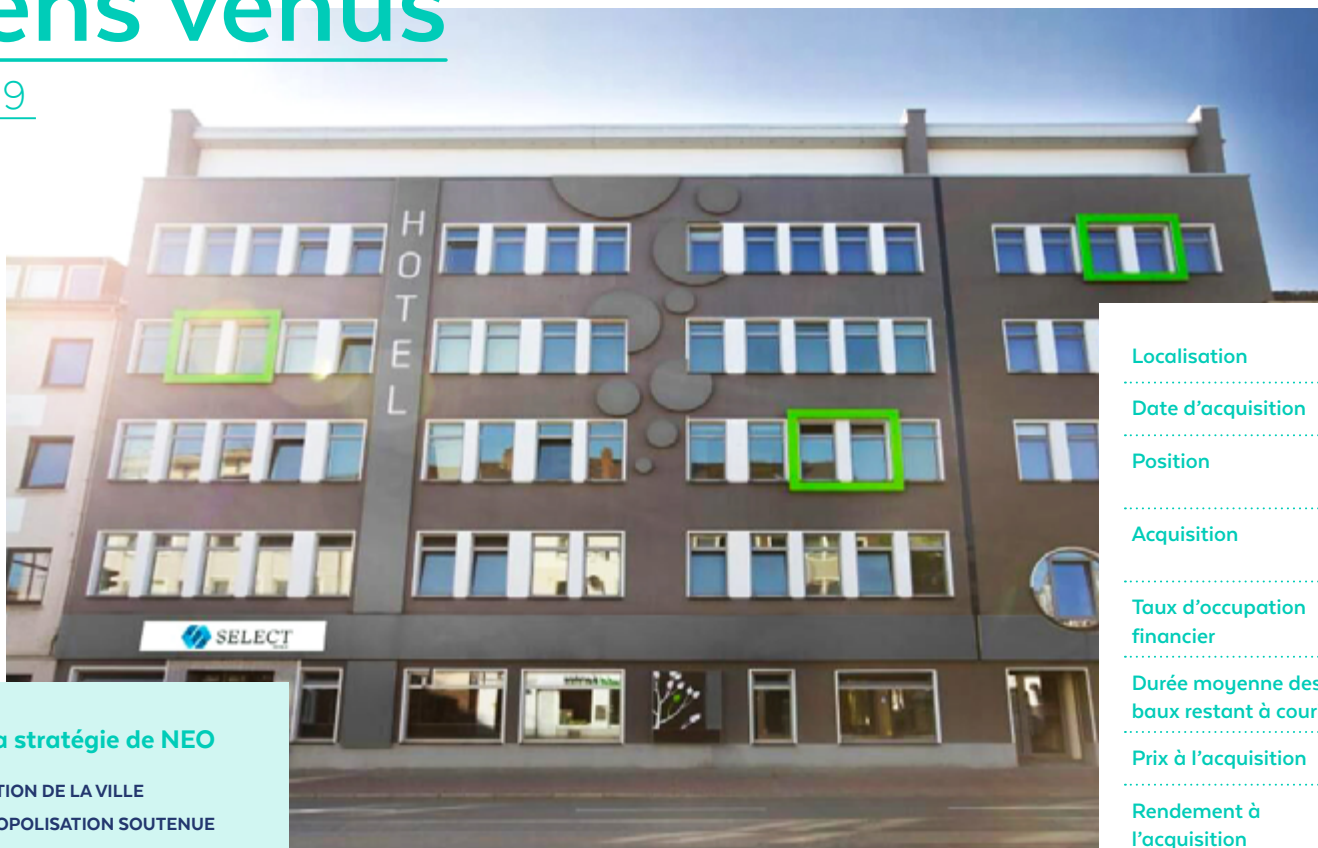
|   |   |
|---|---|
| Localisation                            | France, Nanterre  |
| Date d'acquisition                      | 12/02/2020  |
| Position                                | 21 rue du Port, Nanterre  |
| Acquisition                             | Immeuble de 3 256m <sup>2</sup> à usage principal 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<br>3-5 rue d'Autriche, Nantes<br>Situés dans la ZAC de Malakoff<br>(prolongement d'Euronantes)          |
| Acquisition                             | 1 lot (18 rue de Norvège) et<br>2 lots (3-5 rue d'Autriche)<br>à usage de bureaux<br>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,<br>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

## C'est reparti pour un tour !

NEO, on l'aime, on l'adore et on en demande encore et encore !

Et pour investir dans NEO petit à petit sans y penser, vous pouvez opter à chaque nouvelle souscription pour le réinvestissement automatique de vos dividendes, dès 15 000 € investis sur NEO. Et si vous en voulez encore plus, vous pouvez également mettre en place des versements programmés.

Les versements sont modulables : vous pouvez souscrire le nombre de parts que vous souhaitez, à la fréquence que vous voulez. Vous pourrez les modifier à tout moment en quelques clics sur votre espace client.

Pour faciliter votre démarche, rapprochez-vous de votre conseiller en investissement financier pour vérifier l'adéquation de cet investissement avec votre patrimoine et votre profil d'investisseur.

ON VEUT DU NEO !



**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