

# BULLETIN D'INFORMATION #4

3<sup>ème</sup>  
TRIMESTRE 2020

Valide du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2020

NEO

# L'édito



**Mathieu DESCOUT**  
Directeur Général  
Novaxia Investissement

## Une sixième acquisition pour NEO !

Nous sommes fiers de vous annoncer l'acquisition du sixième actif pour le compte de NEO : un immeuble de bureaux localisé en France, dans l'agglomération toulousaine à Labège (31). D'une superficie de 2 207 m<sup>2</sup>, il est entièrement loué à une Fintech française en forte croissance à l'international, pour un bail d'une durée de 6 ans ferme. Ce nouvel actif permet à la SCPI de renforcer son exposition sur les entreprises technologiques qui ont su traverser plus sereinement la crise sanitaire que nous vivons. Le locataire, spécialisé dans les solutions de paiement, a connu une forte croissance qui s'est accompagnée d'une augmentation significative de ses effectifs (de 2 à 300 collaborateurs en l'espace de 15 ans).

## Un actif au cœur de la stratégie de NEO

L'investissement dans le renouvellement urbain des métropoles françaises et européennes est une des lignes directrices de NEO. Toulouse, 5<sup>ème</sup> agglomération française et ville qui gagne le plus d'habitants chaque année selon l'INSEE, s'impose comme une métropole régionale attractive incontournable pour les investisseurs de NEO.

Le bâtiment est installé dans le quartier d'Enova qui connaît un fort développement avec l'arrivée de la 3<sup>ème</sup> ligne du futur métro toulousain et l'installation d'entreprises multinationales telles que Thalès, HP, ou encore KPMG. Le projet de la zone Enova met au cœur de sa stratégie de développement le cadre de vie des usagers et habitants avec notamment la création d'un corridor écologique et la mise en place de mobilités douces pour les trajets du quotidien.

Acquis sur la base d'un taux de rendement net de 5,35 %\* et financé à hauteur de 50 %, cet actif générera potentiellement une performance relative pour NEO.

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

## Un maintien des objectifs

La SCPI est toujours sous promesse pour l'acquisition de Madrid, qui a été décalée dans l'attente d'éléments urbanistiques. La société de gestion confirme toutefois sa conviction sur ce dossier au regard notamment des récentes transactions opérées par nos confrères dans cette zone.

Compte tenu de ces éléments et d'un report à nouveau de 105 jours de distribution, NEO maintient son objectif de distribution de 10,80 €\*\* par part en jouissance, soit un taux de distribution de 6,00 %\*\*.

\*\*L'investissement dans la SCPI NEO présente toutefois un risque de perte en capital et de liquidité des parts. Le rendement et la performance ne sont pas garantis.

# L'es- sen- tiel



**6,00** %

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



**670**

Associés



**24,8** M€

De capitalisation



**100** %

Taux d'occupation  
financier



**6**

Actifs immobiliers

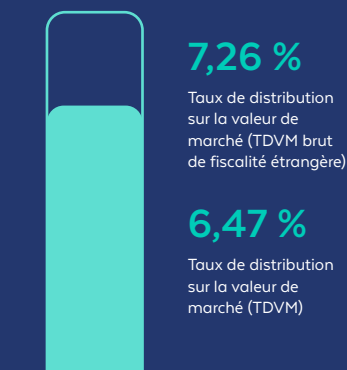
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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> juillet au 30 septembre 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	2,70 €	2,75 €	30/10/2020
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 30/09/2020



**24,8** M€  
DE CAPITALISATION



**138 506**  
PARTS NEO

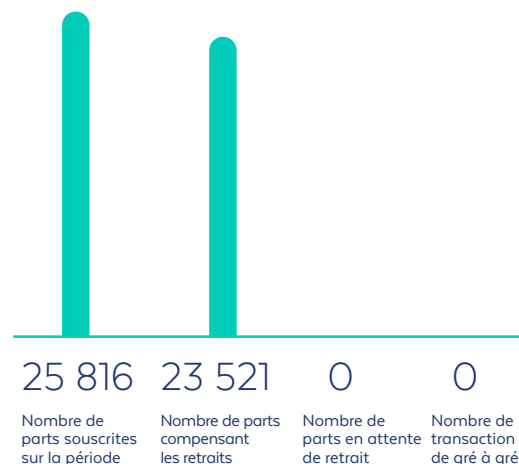


**670**  
ASSOCIÉS NEO

Behind the scenes = dans les coulisses de NEO.

**4 602 960** €

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 30/09/2020

**15,72** %

RATIO D'ENDETTEMENT

**1,63** %

TAUX D'INTÉRÊT MOYEN

**4,8** 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.

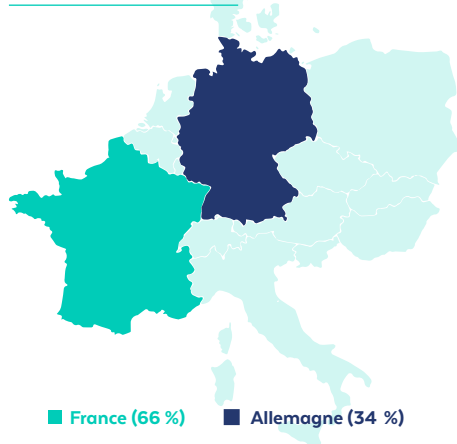
# Parlons peu, parlons biens

**6**  
ACTIFS IMMOBILIERS

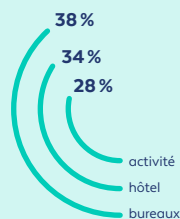
**11 614,52** m<sup>2</sup>  
DE SURFACE TOTALE



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



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



## Situation locative

**6**  
LOCATAIRES

**404 686,64** €  
DE LOYERS ENCAISSÉS  
CE TRIMESTRE

**7** 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.

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

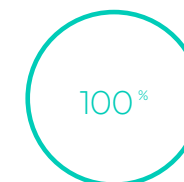
Le **TOF**, le Taux d'Occupation Financier, donne une indication de la performance locative financière.

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

## 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)

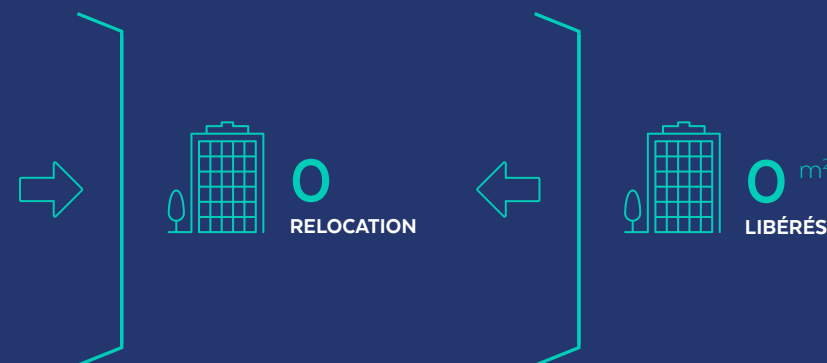
en détails :

- 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



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

## Dans la stratégie de NEO

- MUTATION DE LA VILLE
- MÉTROPOLISATION SOUTENUE

## Pourquoi c'est NEO ?

L'immeuble bénéficie d'un emplacement privilégié au cœur de la ZAC Labège-Enova, un quartier en fort développement situé à proximité immédiate de la rocade toulousaine et de l'autoroute A61. Des entreprises multinationales sont implantées dans le secteur telles que Thalès, HP, ou encore KPMG. Prévue pour 2025, la future ligne 3 du métro toulousain desservira la zone de Labège avec 3 stations.



Localisation	France, Labège
Date d'acquisition	10/07/2020
Position	ZAC Labège-Enova
Acquisition	Immeuble à usage de bureaux d'une superficie de 2 207 m <sup>2</sup> et situé dans la périphérie Sud-Est de Toulouse
Taux d'occupation financier	100 %
Durée moyenne des baux restant à courir	5,8 ans
Prix à l'acquisition	5 773 500 €
Rendement à l'acquisition	5,35 %
Locataire	Le locataire est une Fintech française en forte croissance à l'international.

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



# Biens venus

en 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.

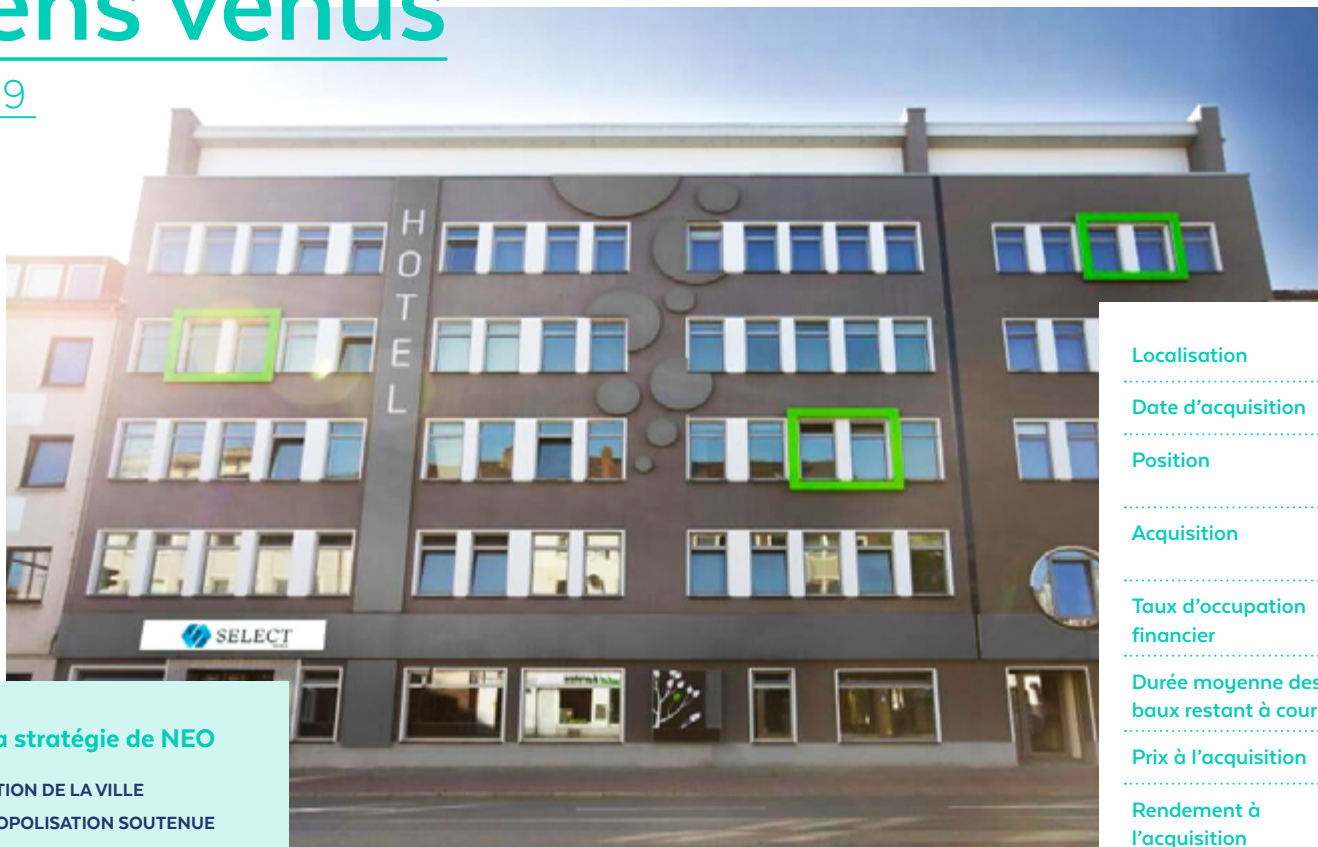


Localisation	France, Nanterre
Date d'acquisition	12/02/2020
Position	21 rue du Port, Nanterre
Acquisition	Immeuble de 3 256 m <sup>2</sup> à usage principal d'activité (264 m <sup>2</sup> de bureaux)
Taux d'occupation financier	100 %
Durée moyenne des baux restant à courir	3,9 ans
Prix à l'acquisition	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.

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 ?

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	17,3 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	3,4 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.



# Avec NEO, gagnez le match de la SCPI en démembrement

**Vous souhaitez épargner mais vous n'avez pas besoin de percevoir des revenus complémentaires dans l'immédiat ?**  
**Avec NEO, c'est possible ! Il suffit d'acquérir des parts en "démembrement de propriété".**



## Qu'est-ce que le démembrement en SCPI ?

**Le démembrement consiste à scinder les parts de SCPI en deux parties :**

- la "nue-propriété", qui correspond à la propriété des murs,
- "l'usufruit", qui bénéficie des revenus locatifs.

En règle générale, lorsque vous achetez des parts de SCPI en démembrement, vous vous portez acquéreur de la nue-propriété de ces dernières.

## Et concrètement, à quoi ça sert ?

En renonçant à la perception des loyers sur la durée du démembrement, vous profitez d'une décote sur le prix d'achat des parts (par exemple, une décote de 33 % pour un démembrement de 10 ans sur NEO<sup>1</sup>). Plus la durée de l'opération est longue, plus cette décote est importante.

## Et côté fiscalité<sup>2</sup> ?

- Pendant le démembrement : vous ne serez pas fiscalisé puisque vous ne percevez aucun revenu (pas d'impôt sur le revenu et pas de prélèvements sociaux). Par ailleurs, cette opération ne rentre pas dans l'assiette taxable de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI<sup>3</sup>).
- À l'issue du démembrement : vous ne serez pas imposé sur la plus-value potentielle issue de la décote initiale.

Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de l'investisseur et est susceptible d'être modifié ultérieurement. Nous vous conseillons de vous renseigner auprès d'un conseiller fiscal.

## Et pourquoi avec NEO ?

Avec une SCPI, le remembrement se fait sur une valeur de retrait qui est généralement égale au prix de souscription diminué des

frais de souscription. Etant donné qu'avec NEO il n'y a pas de frais de souscription, le prix de retrait est égal au prix de souscription (sous conditions de rester investi pendant 5 ans). Cela augmente mécaniquement la plus-value potentielle au moment du démembrement.

## Un exemple peut-être ?

Pour mieux comprendre l'impact des frais d'entrée sur la performance du démembrement, comparons un démembrement de 10 ans fait avec NEO vs. un démembrement fait avec une SCPI avec 10 % de frais d'entrée.

Les performances potentielles à l'issue du démembrement :

**1 000 € investis dans NEO\***

Frais de souscription : **0 %**

**+ 49 %**

**1 490 €**

Capital potentiel à l'issue du démembrement de 10 ans.

**1 000 € investis dans une SCPI**

Frais de souscription : **10 %**

**+ 34 %**

**1 340 €**

\* Hypothèses retenues : Durée de démembrement de 10 ans. Clé de répartition identique entre les deux SCPI. Valeur de la nue-propriété : 67 % du prix de la part. Prix de part constant sur 10 ans. En cas de retrait avant 5 ans, la commission de retrait s'élève à 6 % TTC (5 % HT) ; après 5 ans, elle est de 0 %. Le montant du capital investi, le rendement et la performance ne sont pas garantis.

**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 !**

<sup>1</sup> Selon le barème de France Valley.

<sup>2</sup> Selon la fiscalité en vigueur au 30/10/2020.

<sup>3</sup> Dans le cas où vous êtes nue-propriétaire. Source : article 968 du CGI.

# 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 1<sup>er</sup> 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