

# BULLETIN D'INFORMATION #1

4<sup>ème</sup>  
TRIMESTRE 2019

—  
Valide du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2020

NEG

# L'édito



**David SEKSIG**  
Directeur Général  
Novaxia Investissement

**E**n 50 ans, les SCPI ont connu, sinon des révolutions, au moins bien des innovations : ouverture à un plus grand nombre grâce au capital variable, des stratégies intégrant la plus-value et plus seulement le rendement, distribution multicanal, diversification sectorielle puis internationale... La réglementation a aussi beaucoup changé en 10 ans. Elle permet à une SCPI d'être présent sur l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier : construire, louer, rénover, vendre.

Pourquoi, dès lors, ne pas élargir les stratégies des SCPI en repensant l'usage des immeubles, imaginer les transformer pour les vendre et distribuer la création de valeur potentielle ? L'une des innovations de NEO part de ce constat : investir une partie du patrimoine dans de l'immobilier de rendement transformable et bénéficier d'une possible valorisation de l'actif.

“Avec un nouveau modèle de commission de souscription qui démocratise l'épargne immobilière, nous innovons dans votre intérêt.”

Nous avons souhaité aller encore plus loin et rendre NEO plus accessible. Avec un nouveau modèle de commission de souscription qui démocratise l'épargne immobilière, nous innovons dans votre intérêt : la société de gestion n'est plus rémunérée pour lever des capitaux mais bien pour les investir, et ça change tout !

Depuis sa commercialisation en septembre, NEO a investi 16 M€ en France et en Allemagne. La parfaite anticipation de la collecte et des investissements a permis de distribuer 11,65 € par part en jouissance, soit un taux de distribution (TDVM) de 6,47 % supérieur à notre objectif long terme de 5,50 %, bien que les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Et comme gouverner c'est prévoir, nous avons déjà positionné NEO sur trois projets d'acquisitions à Nanterre, Toulouse et Madrid que nous vous détaillerons très prochainement.

Toute l'équipe de Novaxia Investissement se joint à moi pour vous remercier de votre confiance et vous souhaiter une belle et heureuse année 2020 !

## On parle de nous

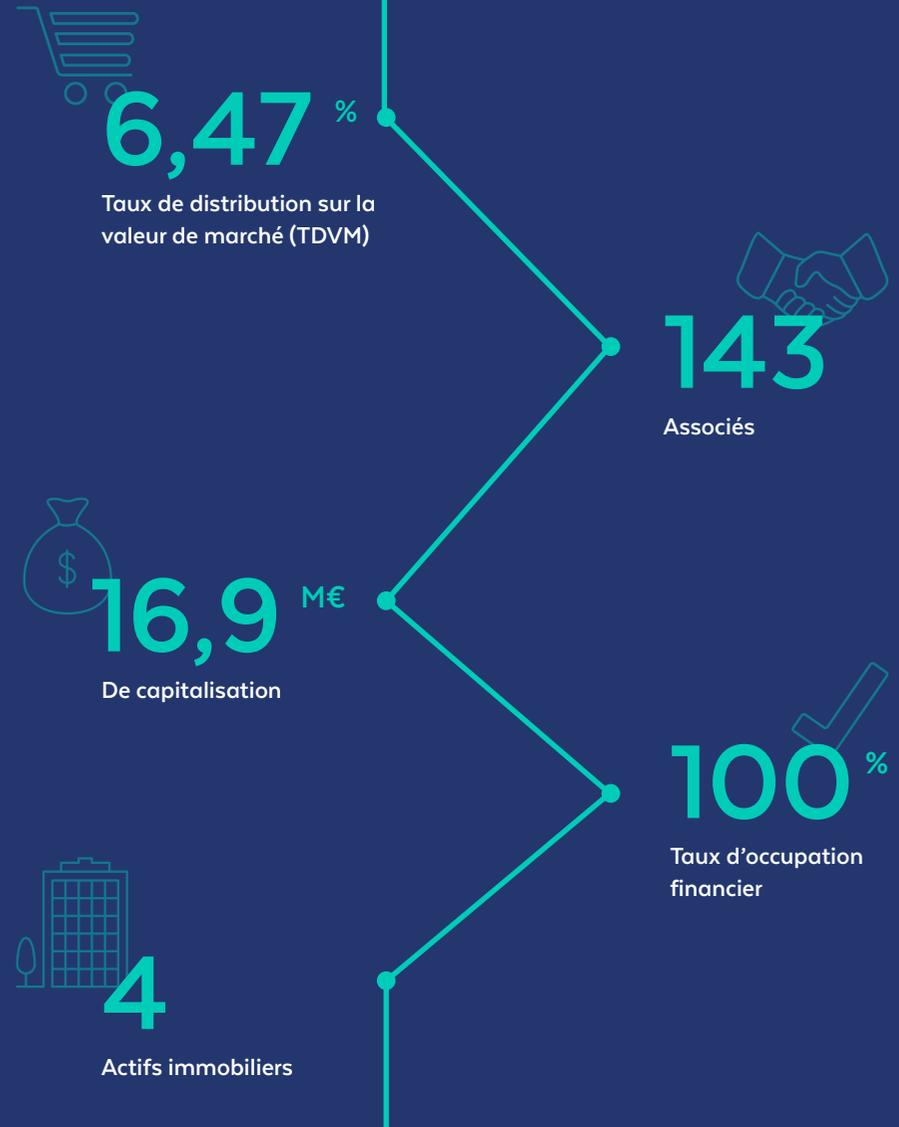
Et si on vous disait que NEO a été élue la SCPI la plus innovante du marché ? Le site [toutsurmesfinances.com](https://toutsurmesfinances.com) a décerné à NEO le TOP d'or de la SCPI la plus innovante.

Et ce prix, c'est grâce à vous : c'est en nous inspirant de vos attentes que nous avons cherché à créer un nouveau modèle de SCPI.

Alors merci au jury de [toutsurmesfinances.com](https://toutsurmesfinances.com) et surtout merci à vous !

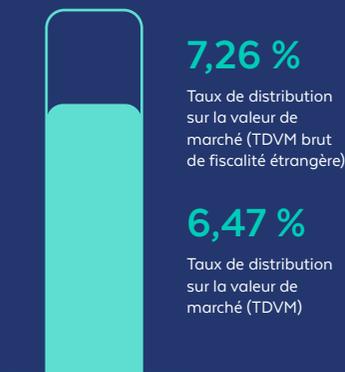
EN SAVOIR +

# 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 sur cette page le détail des facteurs de risques).  
La période analysée pour ce bulletin d'information est du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2019.

# Plus vite que son nombre



## 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.

## 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	Disponible en avril 2020		
2 <sup>ème</sup> trimestre 2020	Disponible en juillet 2020		
3 <sup>ème</sup> trimestre 2020	Disponible en octobre 2020		

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.

## 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.

# Behind the scenes

## Évolution du capital au 31/12/2019



**16,9** M€  
DE CAPITALISATION



**93 799**  
PARTS NEO

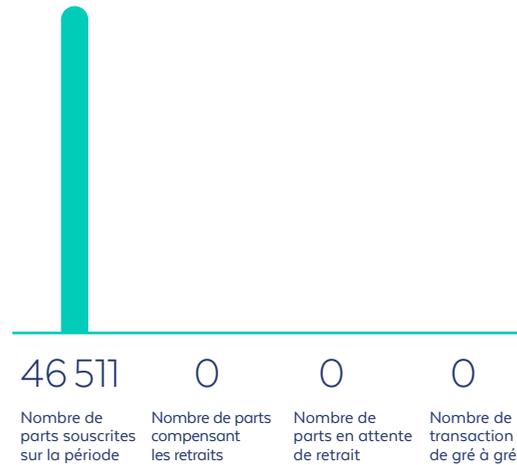


**143**  
ASSOCIÉS NEO

« Behind the scenes » = dans les coulisses de NEO.

**8 371 980** €

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 31/12/2019

**21**%  
RATIO D'ENDETTEMENT

**1,26**%  
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.

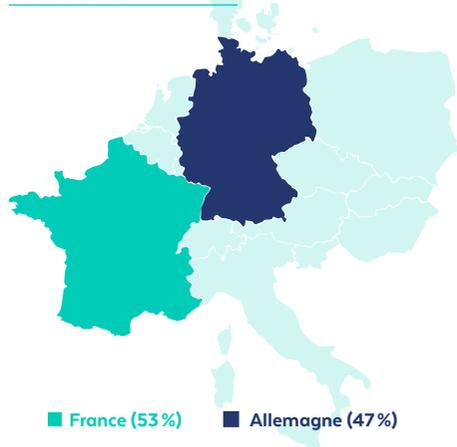
# Parlons peu, parlons biens

**4**  
ACTIFS IMMOBILIERS

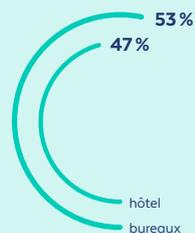
**6 151** m<sup>2</sup>  
DE SURFACE TOTALE



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



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



## Situation locative

**5**  
LOCATAIRES

**9 1/2** ans  
DE BAUX RESTANT À COURIR\*

**179 210** €  
DE LOYERS ENCAISSÉS  
CE TRIMESTRE

**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

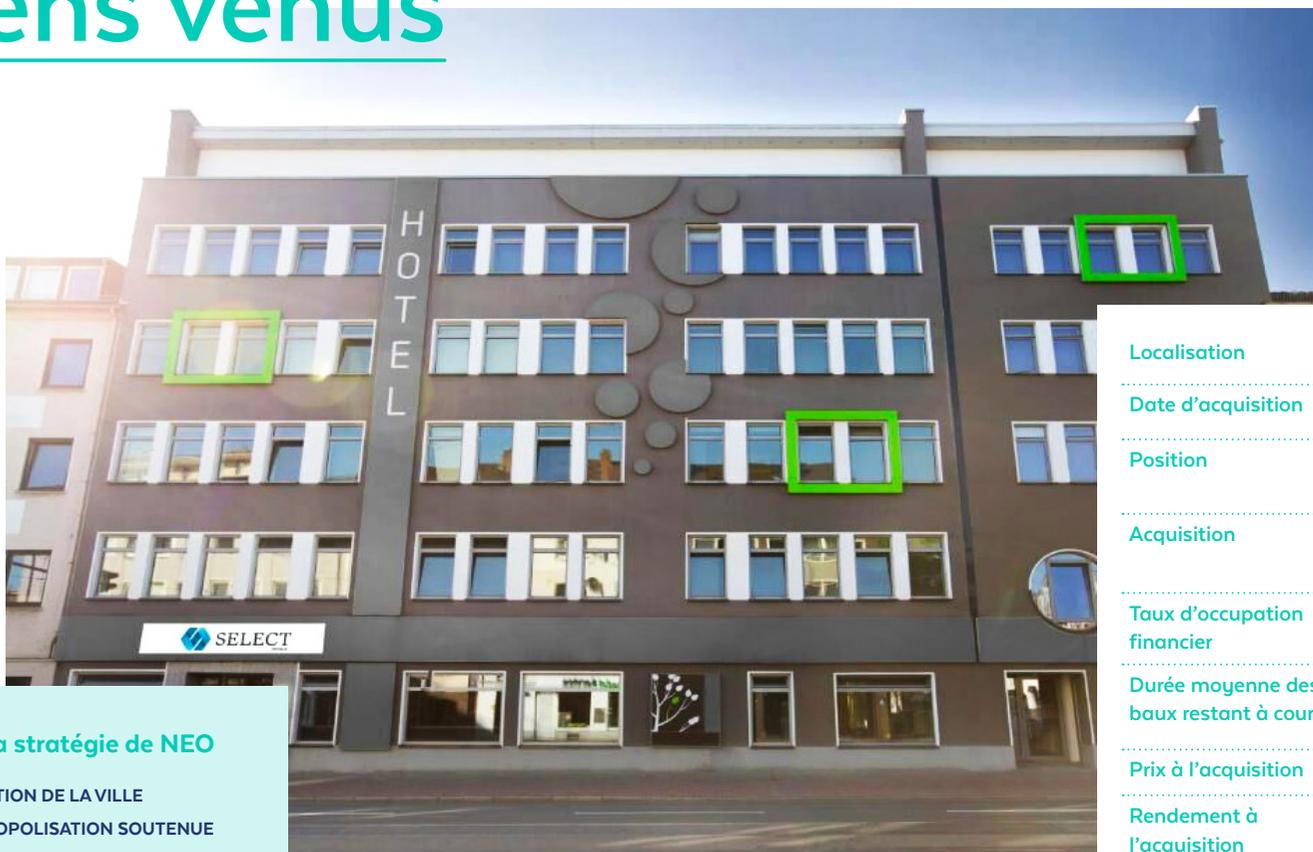
## Libérations significatives

Pas de libération significative ce trimestre

## Principales surfaces à relouer

Pas de surfaces à relouer ce trimestre

# Biens venus



## 16,4 M€

### D'ACQUISITIONS

Aucune cession et échange n'a été réalisé lors du 4<sup>ème</sup> trimestre.

#### 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 performances passées ne préjugent pas des performances futures.

# Biens venus



## 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. Situé dans la ZAC de Malakoff (prolongement d'Euronantes)
Acquisition	3 Lots 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 performances passées ne préjugent pas des performances futures.

# Tout NEO, tout beau



## Et si on restait en contact ?

Tout nouveau, tout beau, votre espace client est bientôt prêt. Il vous permettra de suivre à tout moment votre épargne NEO. Vous y trouverez également les dernières actualités ainsi que tous les documents relatifs à vos investissements.

**Vous recevrez prochainement un email qui vous permettra de vous connecter. Tenez-vous prêt !**

### Envie de NEO ?

Vous avez deux possibilités pour (re)souscrire à NEO :

- par versement libre
- par versement programmé grâce au Plan d'Épargne Immobilier

Le **Plan d'Épargne Immobilier** vous permet d'investir progressivement et à votre rythme dans NEO. Les versements sont modulables : vous pouvez souscrire le nombre de parts que vous souhaitez, à la fréquence que vous voulez.

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.

**Pas de conseiller ?** Nous pouvons vous proposer un contact proche de chez vous pour souscrire à NEO.

[NOUS CONTACTER !](#)

# 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'informations.

## 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 plusvalues immobilières, revenus de capitaux immobiliers.

# De l'info comme il en faut

## 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 vente 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.



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

HOP !

## 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).



NEO

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