



NEG

— Rapport
d'activité —
— annuel 2020





Bruno
Cossé

Président de Novaxia Investissement

« NEO, c'est une façon de penser l'investissement immobilier autrement. »

Le mot du président

Pourquoi avoir créé NEO ? NEO, c'est une façon de penser l'investissement immobilier autrement. Investir en immobilier, c'est un acte à la fois long, parfois complexe, surtout coûteux.

Avec NEO, nous avons voulu revisiter les modalités des investissements en immobilier en proposant une solution d'épargne immobilière enfin accessible. NEO est la première SCPI qui vous permet d'accéder à l'immobilier professionnel européen, à partir de seulement 180 € et sans commission de souscription¹.

Pourquoi un modèle comme NEO n'existait pas jusqu'à présent ? C'est vrai, cela peut paraître étonnant. Pourquoi faut-il dépenser 10 % voire plus de frais d'entrée pour investir dans une SCPI ? Et pourquoi ce modèle existe-t-il depuis 50 ans ?

À l'évidence, l'habitude et la facilité d'un modèle qui marche ont contribué à figer la SCPI dans un modèle suranné. Qui connaît un autre produit d'épargne où il est exigé de payer autant à l'entrée ?

Avec NEO, nous avons changé la donne en supprimant ces commissions d'entrée à condition de conserver son investissement pendant 5 ans. C'est ça, la démocratisation de l'épargne immobilière par NEO.

D'accord, mais est-ce que cela marche ? Oui, cela marche ! Les épargnants comme les distributeurs et la société de gestion ont désormais les mêmes intérêts. Les épargnants peuvent investir à leur rythme, à partir de 180 €, sans frais d'entrée¹. Les distributeurs eux sont rémunérés sur l'encours géré donc dans la durée, et non plus sur l'acte d'investissement.

Quant à la société de gestion, elle est rémunérée non pas pour lever de la collecte mais pour investir dans des actifs immobiliers.

Aujourd'hui, une centaine de distributeurs ou de conseillers en gestion de patrimoine nous ont fait confiance. Et plus de 350 clients font désormais partie de la communauté NEO.

Surtout, nous sommes ravis de montrer que ce modèle novateur ne se fait pas au détriment de la performance. En 2019, nous enregistrons un taux de distribution de 6,47 %².

¹ En cas de retrait avant 5 ans, la commission de retrait s'élève à 6% TTC (5% HT).

² Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

#NEOFilter

Faits marquants — l'essentiel NEO de 2019 —



Dates clés

Chiffres clés



Entre



— NEO — et

vous



En tête-à-tête avec

Pierre-Antoine Burgala Dupont
& Mathieu Descout

Comment le marché a-t-il reçu le modèle NEO ? Une chose est sûre, le modèle de NEO a interpellé. Et pour cause, les SCPI se vendent avec une commission de souscription depuis 50 ans !

Il a fallu démontrer à nos partenaires et à leurs clients la pertinence de notre modèle de SCPI sans frais de souscription. Et dès lors que nous avons leur écoute, il est facile d'expliquer que l'absence de frais de souscription augmente directement la performance pour les investisseurs, malgré une commission de gestion sur les loyers qui est plus élevée que la moyenne des SCPI du marché.

Depuis son lancement en octobre 2019, nous avons signé une centaine de conventions de distribution sur NEO, un chiffre qui ne cesse de prendre de l'ampleur. Car outre l'intérêt client, nos partenaires qui sont désormais rémunérés sur une commission sur encours, ont bien compris la pertinence de notre modèle dans la valorisation de leur structure sur la durée.

Selon vous à qui s'adresse NEO ? Nous sommes ravis de constater que nous avons une grande diversité de profils parmi nos clients. Et le fait que NEO soit accessible à partir de 180 €, en plus de l'absence de frais de souscription après 5 ans révolus, rend particulièrement attractive notre SCPI pour nos clients particuliers, que ce soit en pleine propriété ou en nue-propriété, mais également pour nos clients personnes morales, historiquement rebutés par les frais de souscriptions.

La prochaine étape déterminante pour NEO est l'assurance-vie. Car une SCPI sans frais de souscription a un effet très intéressant dans les contrats d'assurance-vie : il n'y a plus de décrochage de valeurs entre la valeur d'acquisition et la valeur de retrait dans les contrats, comme c'est le cas pour une SCPI classique. Et nous pourrions également viser d'autres véhicules d'investissement comme le PER dont il a été beaucoup question lors de la Loi Pacte et qui est promis à un bel avenir.

— Pierre-Antoine
Burgala —
— Dupont

Directeur du développement de Novaxia Investissement





Mathieu — — Descout

Directeur Général de Novaxia Investissement

“Nous nous sommes fixé comme objectif un taux de distribution de 5,50 % pour la performance long terme.”

Comment pourriez-vous expliquer la stratégie de NEO ?

NEO est une solution d'investissement qui vise à investir dans la transformation urbaine. Qu'est-ce que la transformation urbaine ? C'est un phénomène lié à la métropolisation des villes : les bâtiments doivent aujourd'hui s'adapter pour faire face à la création de nouveaux usages tels que le co-working ou le co-living. Pour y répondre, NEO est investie à 50 % en Europe et 50 % en France. En termes de typologie d'actifs, elle vise à investir 50 % en bureaux et 50 % en hébergement, c'est-à-dire des hôtels, des résidences étudiantes ou encore des résidences de type EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes). Enfin, jusqu'à 25 % du portefeuille pourrait être investi dans des bâtiments à transformer afin de créer de la valeur que nous pourrions redistribuer aux associés. Dans cette période incertaine, c'est l'agilité de notre stratégie d'investissement qui permettra de continuer à générer du rendement potentiel sur le long terme.

Pourquoi avoir choisi une stratégie européenne ?

Choisir une stratégie européenne permet de se diversifier. L'Europe représente aujourd'hui un marché de 280 milliards d'euros à comparer aux 35 milliards du marché en France concernant l'immobilier d'entreprise.

Nous permettons ainsi à nos clients de diversifier leurs investissements dans des marchés qui ne sont pas corrélés, ce qui est essentiel. Par exemple, Brême en Allemagne est la première ville dans laquelle la SCPI a choisi d'investir. C'est une ville dynamique portée par l'activité fluviale et l'aérospatial. Le marché immobilier y est attractif et présente de nombreuses opportunités.

Et pour ce qui concerne la performance ?

Nous nous sommes fixé comme objectif un taux de distribution de 5,50 % pour la performance long terme. Déjà en 2019, les équipes de gestion ont pu réaliser un excellent travail d'emplois-ressources, c'est-à-dire de gestion des flux collectés par rapport aux flux investis, avec un timing d'investissement parfait. Cela a permis de générer un taux de distribution de 6,47 %. Grâce à la qualité de nos actifs et de nos locataires, nous maintenons malgré le contexte COVID-19 notre objectif de distribution de 10,80 euros par part en 2020, soit un taux de distribution de 6 % net de frais de gestion (les performances passées ne préjugent pas des performances futures).

Des services premium

Soucieux de proposer un service toujours plus accessible, innovant et de qualité, les clients et conseillers en gestion de patrimoine peuvent réaliser une souscription 100% en ligne pour NEO. Un espace clients et conseillers est également disponible pour gérer ses investissements et suivre son portefeuille à tout moment.

Le développement de ce parcours clients et/ou conseillers pour NEO repose sur une conviction forte que les solutions digitales sont en adéquation avec les attentes de la génération des « *digital natives* », et pourront permettre à tous de s'inscrire dans une démarche éco-responsable.

Une expérience 100% digitale

UN EXTRANET CLIENTS & PARTENAIRES

Clients :

- Suivi des investissements et de leurs revenus
- Bibliothèque de documents de références

Partenaires :

- Suivi de leur collecte
- Récapitulatif clients
- Bibliothèque de documents de références

UNE SOUSCRIPTION 100% DIGITALE

Pour vous faciliter la vie et simplifier celle de votre conseiller. **Optez pour le « zéro papier » en souscrivant à NEO en ligne !**

ACTUALITÉS

Des actualités régulières sur NEO pour vous apporter le maximum de transparence (nouvelles acquisitions, bulletins d'information, nouveaux outils...)

Un service client ultra réactif

- Un outil d'échange avec le service client
- Une FAQ investisseurs & partenaires

“Nous proposons une approche 360° de la relation client depuis l'entrée en relation et tout au long de l'investissement. L'objectif est de délivrer de manière proactive les informations auprès de nos partenaires et investisseurs.”

Pierre-Antoine BURGALA DUPONT

Directeur du développement
Novaxia Investissement



Rapport de gestion —

Rapport de



10

Point marché

UNE CRISE ÉCONOMIQUE INÉDITE... Les pertes d'activités liées à la crise de la COVID-19 apparaissent : l'économie française devrait connaître une contraction de 11% du PIB en 2020, bien plus que lors de la crise de 2007-2009. Le scénario privilégié correspond à une reprise progressive avec une croissance de 5,8% en 2021, soutenue par les pouvoirs publics (à un niveau cependant inférieur aux prévisions pré-crise du FMI pour 2021). Cela reflète une hypothèse de perte de vitesse de la pandémie au second semestre 2020 avec une réouverture progressive de l'économie dans le même temps.

UN MARCHÉ QUI ABORDE CETTE CRISE AVEC DES FONDAMENTAUX STABLES

Depuis la dernière crise de 2009, les taux de vacances de bureaux des principales villes d'Europe n'ont cessé de décroître. Au premier trimestre 2020, ils ont atteint, dans la plupart des villes, leurs valeurs la plus faible sur les 5 dernières années. Ainsi le taux de vacance était à 1,6% dans Paris QCA* (105 000 m²) et 3,0% dans Paris hors QCA (315 000 m²). Cette situation de sous-offre pro-

fonde par rapport à une demande importante a entraîné une hausse constante des loyers « prime » ces dernières années dans la capitale parisienne (+34% par rapport à 2009) et un essor des développements de bureau.

Avec la crise liée à la COVID-19, le taux de vacance devrait augmenter en moyenne de 1,1% en Europe en 2020, une tendance haussière qui devrait se confirmer courant 2021, dans la mesure où les entreprises tentent de limiter les coûts – par un gel des embauches, ou bien par des licenciements. Sur le marché français, les centres-villes des grandes métropoles devraient bien résister. A l'inverse, les zones périphériques devraient voir leur vacance augmenter, tandis que l'obsolescence des actifs à restructurer devrait s'accroître et leur décote à l'achat s'accroître.

Les actifs à restructurer devraient être délaissés par les investisseurs et les opportunités se matérialiseront pour les acteurs de la transformation urbaine, comme Novaxia Investissement.

UN VOLUME D'INVESTISSEMENT SANS DOUTE PLUS REPRÉSENTATIF AU DEUXIÈME TRIMESTRE

Le premier trimestre 2020 s'inscrit dans la logique de 2019. La plupart des transactions qui devaient se signer au premier trimestre sont allées jusqu'à leur terme. En revanche, celles devant avoir lieu pendant le Q2 et le Q3 ont été mises en pause pour le moment, et ce dans la plupart des grandes villes européennes. Les investisseurs se sont majoritairement concentrés sur la classe d'actif bureaux, qui, avec 5 milliards d'euros investis, représentent deux tiers des investissements de ce premier trimestre. Les actifs Core et Core+ localisés dans des zones sécurisées (Paris intramuros et croissant ouest) représentent 92% des investissements. L'effet de « flight to quality » devrait se poursuivre dans les mois qui arrivent. Ainsi, les actifs à restructurer devraient être délaissés par les investisseurs et les opportunités se matérialiseront pour les acteurs de la transformation urbaine, comme Novaxia Investissement.

Sources des données chiffrées : IEIF, CBRE, Les Echos
* « QCA » : quartier central des affaires

“NEO se différencie par sa stratégie d’investissement unique basée sur le cœur de métier de Novaxia Investissement : le renouvellement urbain.”

Point NEO

Novaxia Investissement casse les codes du marché des SCPI en lançant NEO en septembre 2019, première SCPI sans frais de souscription*.

Au-delà de cette caractéristique innovante, NEO se différencie par sa stratégie d’investissement unique basée sur le cœur de métier de Novaxia Investissement : le renouvellement urbain. NEO a ainsi pour objectif de constituer un portefeuille d’investissement mixant rendement et création de valeur potentielle en Europe. NEO a reflété cette stratégie d’investissement avec des acquisitions à Brême et Nantes qui offrent à la SCPI des rendements potentiels importants et des perspectives de création de valeur grâce notamment aux mutations des villes et à une métropolisation soutenue.

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.

Depuis la clôture de l’exercice 2019, NEO a acquis un Data Center situé à Nanterre, loué à un acteur de premier plan dans ce domaine. Cette acquisition répond pleinement à la stra-

tégie d’investissement de NEO puisque le rendement locatif de cette opération s’élève à 6,68% et l’actif se situe dans une zone où les fonciers sont de plus en plus recherchés. NEO a par ailleurs fait l’acquisition d’un actif de bureaux à Toulouse au mois de juillet. Un autre actif à Madrid est actuellement sous promesse pour un achat d’ici la fin de l’année.

Par ailleurs, le confinement instauré dans de nombreux pays du monde, suite à la pandémie de la COVID-19, aura des impacts économiques et financiers dont l’ampleur est encore difficile à appréhender dans son intégralité. Cette crise, d’abord sanitaire, aura des impacts économiques et financiers dont l’ampleur est encore difficile à appréhender dans son intégralité. Sur le portefeuille en place, seuls les loyers de l’hôtel de Brême n’ont pas été encaissés. Ils n’ont toutefois pas été annulés, mais reportés selon un calendrier de remboursement (en 10 fois à partir de juillet 2020) plus favorable que celui prévu par la loi allemande. L’objectif de NEO sur l’année 2020 sera de maintenir son objectif de distribution sur valeur de marché de 6% minimum.

* En cas de retrait les cinq premières années, la commission de retrait s’applique à 6% TTC (5% HT).

Au-delà de ses caractéristiques innovantes, NEO se différencie par sa stratégie d'investissement unique basée sur le cœur de métier de Novaxia Investissement : le renouvellement urbain.

Coté valeur de parts

173,54 €

VALEUR DE RÉALISATION

Valeur à laquelle tous les biens immobiliers de la SCPI pourraient être vendus, à laquelle il faut ajouter la valeur nette des autres actifs comme la trésorerie.

180 €

PRIX DE SOUSCRIPTION

Déterminé par la société de gestion et payé par l'acquéreur, il s'entend frais inclus.

190,04 €

VALEUR DE RECONSTITUTION

Valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires pour reconstituer le patrimoine (frais d'acte, commission, etc.) à l'identique.

180 €

PRIX DE RETRAIT

Déterminé par la société de gestion, il s'entend net de frais.

Dynamique de collecte

Durant son premier exercice raccourci en 2019, NEO a collecté près de 16,8 M€. Le nombre de parts nouvellement créées au 31 décembre 2019 est de 93 709 parts. Depuis 2020, 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€. Bien entendu, la collecte a été impactée par le confinement. La collecte mensuelle s'est contractée à 2 M€ en avril puis 0,7 M€ en mai. On note toutefois une hausse des souscriptions au moins de juin, portée notamment par les très bons résultats de NEO et par une reprise de l'animation commerciale.



Coté passif

30 %
Maximum autorisé

21,31 %
LTV au 31 décembre 2019



FINANCEMENT

Le 26 décembre 2019, NEO a contracté un financement de 3,6 M€ auprès de la Banque Postale. Ce financement d'une durée de 5 ans et avec un taux fixe de 1,26% avait pour objectif de refinancer l'acquisition de Nantes. Le LTV au 31 décembre 2019 s'élève à 21,31% pour une autorisation maximum de 30%.

NEO adopte dans un premier temps une stratégie de financement hypothécaire en négociant au maximum des coûts de rupture anticipés faibles. Dans un second temps, et lorsque la SCPI aura atteint une taille critique (environ 100 M€ d'actifs immobiliers), NEO refinancera l'intégralité des dettes avec une ligne globale permettant ainsi de diminuer le coût de financement.

LTV : LTV ou Loan To Value, est le rapport entre le montant de l'emprunt au montant de l'actif financé.

4

ACTIFS IMMOBILIERS

6 151 m²

DE SURFACE TOTALE

Hôtel 4* Brême, Allemagne



Dans la stratégie de NEO

- MUTATION DE LA VILLE
- MÉTROPOLISATION SOUTENUE

Pourquoi c'est NEO ?

Une ville très dynamique :

- 2^{ème} 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 ²
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).

Bureaux Nantes, France



Dans la stratégie de NEO

- MUTATION DE LA VILLE
- MÉTROPOLISATION SOUTENUE

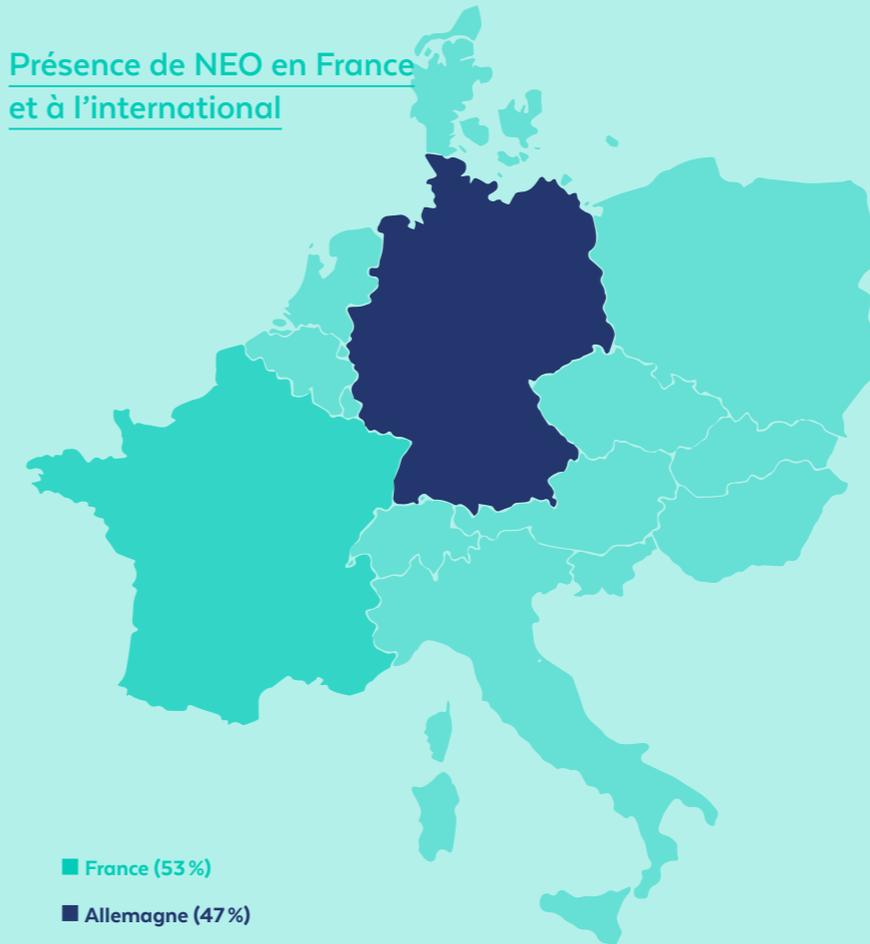
Pourquoi c'est NEO ?

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

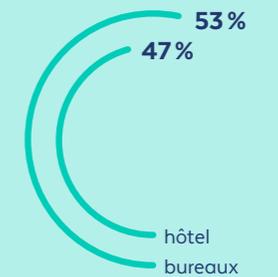
Localisation	France, Nantes
Date d'acquisition	13/11/2019
Position	18 rue de Norvège, Nantes. Situé dans la ZAC de Malakoff (prolongement d'Euronantes)
Acquisition	3 Lots à usage de bureaux d'une surface totale de 3 395 m ²
Taux d'occupation financier	100 %
Durée moyenne des baux restant à courir	4,49 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.

Présence de NEO en France et à l'international



Répartition par secteur d'activité (en %)



	Valeur d'expertise
Bureau	52,68 %
Hôtellerie	47,32 %
Total	100,00 %

	Valeur d'expertise
Allemagne	47,32 %
France	52,68 %
Total	100,00 %

Et la fiscalité dans une SCPI, ça se passe comment ?

Les SCPI entrent dans le champ d'application de l'article 8 du Code général des impôts qui prévoit que les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais imposés au nom des associés, au prorata de leurs droits dans la société. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon le régime d'imposition propre à chaque associé¹.

La société de gestion transmet chaque année aux associés toutes indications utiles pour leur permettre de remplir leur déclaration fiscale en France. Chaque associé a ensuite la responsabilité de reporter cette information dans sa propre déclaration d'impôt.

Les revenus de la SCPI NEO sont principalement constitués de revenus locatifs provenant d'immeubles situés en France ou en Allemagne. Peuvent éventuellement s'y ajouter des revenus financiers produits par le placement des capitaux en attente d'investissement ainsi que des plus-values immobilières dans l'hypothèse où la SCPI céderait des immeubles.

¹Article 239 septies du Code Général des Impôts.

Fiscalité applicable aux associés personnes physiques résidents fiscaux en France

REVENUS FONCIERS

Les sommes correspondant aux loyers perçus par la SCPI sont soumises au barème progressif de l'impôt sur le revenu

dans la catégorie des revenus fonciers. Elles supportent également les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2%.

Il n'est pas tenu compte des revenus distribués par la société, mais de la part revenant à l'associé dans le résultat de la société. La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année. Le revenu foncier imposable est égal à la différence entre le revenu brut (qui correspond aux loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI) et les charges de la propriété (les charges réelles déductibles). En cas d'imposition selon les règles du micro-foncier, selon la situation propre de chaque porteur, le revenu foncier imposable correspond au revenu brut auquel l'Administration fiscale applique automatiquement un abattement forfaitaire de 30%.

Les revenus immobiliers provenant d'Allemagne sont imposés localement². Toutefois, ces revenus sont également imposables en France³. La double imposition est évitée par l'octroi d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français afférent à ces revenus⁴.

Dans le cadre du prélèvement à la source, les revenus fonciers font l'objet de paiement d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés par prélèvements mensuels ou trimestriels sur le compte bancaire de l'associé.

PRODUITS FINANCIERS

P Les produits financiers éventuellement réalisés par la SCPI sont soumis au niveau de l'associé, lors de leur distribution, au prélèvement forfaitaire unique de 30% correspondant à 12,8% d'impôt sur le revenu et 17,2% de prélèvements sociaux⁵. Le prélèvement forfaitaire unique est considéré comme un acompte d'impôt sur le revenu.

Lors de l'établissement de sa déclaration d'impôt, l'associé peut opter, de manière globale, pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu à la place du prélèvement forfaitaire unique. Dans ce cas, l'associé pourra bénéficier de l'abattement de 40% sur les dividendes perçus.

PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

Les plus-values sur cessions d'immeubles réalisées par la SCPI sont imposées dans la catégorie des plus-values immobilières à un taux forfaitaire de 19%⁶, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, après application éventuelle d'abattements pour durée de détention.

Si la SCPI réalisait des plus-values immobilières à l'occasion de la cession d'un immeuble sis en Allemagne, ces revenus seraient imposables localement⁷, mais également en France pour leur montant brut. La double imposition serait éliminée par l'octroi d'un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt payé localement, sans toutefois pouvoir excéder le montant de l'impôt français correspondant à ces revenus⁸.

IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI)

L'IFI est assis sur la valeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par le foyer fiscal de chaque contribuable au 1^{er} janvier de chaque année.

Les parts de SCPI entrent dans l'assiette de l'IFI à hauteur d'une quote-part représentative des biens ou droits immobiliers détenus par la SCPI appliquée à la valeur des parts. La société de gestion indique tous les ans aux porteurs de parts les informations utiles pour la détermination de la base imposable à l'IFI. Dans tous les cas, l'associé reste libre et responsable de ses déclarations fiscales.

²En vertu de l'article 31 de la convention franco-allemande du 21 juillet 1959, telle que modifiée par les avenants ultérieurs et en particulier l'avenant du 31 mars 2015.

³Article 20 § 2 alinéa (a) de la convention franco-allemande.

⁴Article 20 § 2, alinéa (bb) de la convention franco-allemande.

⁵Article 200 A du Code Général des Impôts.

⁶Article 150 U et suivants du Code Général des Impôts.

⁷Article 71 de la convention franco-allemande.

⁸Article 20 § 2 alinéa (aa) de la convention franco-allemande.

Fiscalité applicable aux associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés

Pour les associés soumis à l'impôt sur les sociétés, la société de gestion détermine le résultat fiscal de la SCPI en appliquant les règles propres à cet impôt⁹. Chaque associé doit ensuite inclure la quote-part de résultat correspondant à ses droits dans la SCPI dans sa propre déclaration, au titre des résultats réalisés par une société de personnes. Les éventuelles plus-values sur cessions d'immeubles sis en France réalisées par la SCPI sont comprises dans ce revenu soumis à l'impôt sur les sociétés.

Les revenus locatifs provenant d'immeubles en Allemagne sont imposés localement¹⁰. Toutefois, ces revenus sont également imposables en France¹¹. La double imposition est évitée par l'octroi d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français afférent à ces revenus¹². En l'absence de progressivité de l'impôt sur les sociétés, l'Administration fiscale française admet expressément que ces revenus de source allemande ne soient pas compris dans le résultat imposable de l'associé. En contrepartie, aucun crédit d'impôt n'est applicable¹³.

Les éventuelles plus-values sur cessions d'immeubles sis en Allemagne réalisées par la SCPI sont imposables localement¹⁴, mais également en France pour leur montant brut. Cependant, la double imposition est éliminée par l'octroi d'un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt payé localement, sans toutefois pouvoir excéder le montant de l'impôt français correspondant à ces revenus¹⁵. Si une telle opération devait avoir lieu, l'associé serait informé du montant de crédit d'impôt lui revenant.

⁹ Articles 238 bis K et 239 septies du Code Général des Impôts.

¹⁰ Article 31 de la convention franco-allemande.

¹¹ Article 20 § 2 alinéa (a) de la convention franco-allemande.

¹² Article 20 § 2, alinéa (bb) de la convention franco-allemande.

¹³ BOI-INT-CVB-DEU-10-70 §130 en date du 26 décembre 2014 et non modifié à la date des présentes.

¹⁴ Article 71 de la convention franco-allemande.

¹⁵ Article 20 § 2 alinéa (aa) de la convention franco-allemande.

Fiscalité applicable aux associés personnes physiques ne résidant pas fiscalement en France

REVENUS FONCIERS

Les revenus fonciers de source française sont imposables dans les mêmes conditions que celles applicables aux résidents fiscaux français. Ils sont soumis au barème progressif¹⁶ de l'impôt sur le revenu sous réserve de l'application d'un taux minimal d'imposition de 20 %¹⁷. S'agissant des revenus immobiliers provenant d'Allemagne, la situation des associés non-résidents doit être examinée au regard de leur droit national et de la convention fiscale conclue entre le pays de résidence fiscale de l'associé et l'Allemagne.

Les associés sont tenus d'effectuer une déclaration annuelle en France au service des impôts des particuliers non-résidents.

Les règles décrites ci-après sont applicables sous réserve des conventions fiscales bilatérales conclues entre la France et l'Etat de résidence fiscale de l'associé.

PRODUITS FINANCIERS

Les produits financiers éventuellement réalisés par la SCPI¹⁸ sont imposables au niveau de l'associé non-résident de manière différente selon la nature des produits :

- S'il s'agit de dividendes de source française, ils sont soumis à une retenue à la source libératoire au taux de 12,8%. Sous réserve de la convention fiscale applicable, cette retenue à la source peut ouvrir droit à un crédit d'impôt imputable par l'associé non-résident sur l'impôt dû au titre de ces mêmes revenus dans son État de résidence.
- S'il s'agit de produits de placements à revenu fixe (intérêts par exemple), aucune retenue à la source n'est appliquée, sauf si l'associé est résident d'un État ou Territoire non coopératif.

¹⁶ Article 197 A du Code Général des Impôts, qui renvoie à l'article 197, I du même code qui prévoit le barème progressif de l'impôt sur le revenu.

¹⁷ Article 197 A du Code Général des Impôts.

¹⁸ Article 244 bis A du Code Général des Impôts.

PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

Les associés non-résidents sont assujettis à un prélèvement spécifique au taux de 19% sur les plus-values de source française réalisées par la SCPI. Les modalités de détermination de la plus-value immobilière sont identiques à celles applicables aux résidents.

S'agissant des éventuelles plus-values immobilières provenant d'Allemagne, la situation des associés non-résidents doit être examinée au regard de la convention fiscale applicable.

IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI)

Pour les associés non-résidents, l'IFI est assis sur la seule valeur des actifs immobiliers, détenus directement ou indirectement, sis en France. Lorsque la société de gestion détermine chaque année la valeur IFI des parts détenues par les associés non-résidents, elle détermine le ratio immobilier de la SCPI en ne prenant en compte que les immeubles détenus en France, à l'exclusion de ceux détenus en Allemagne.

La société de gestion, lorsqu'elle transmet à chaque associé le montant de revenus qui doit être déclaré, tient compte de ces différentes règles.

Rapport sur la conformité et le contrôle interne

Novaxia Investissement est une société de gestion agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF) en 2014 et spécialisée dans l'épargne immobilière. Elle a connu une forte croissance depuis sa création : les équipes de Novaxia Investissement ont été fortement renforcées avec l'arrivée de Nicolas Kert en octobre 2018 en tant que Président de la société de gestion et de David Seksig en tant que Directeur Général.

En un an, 13 recrutements ont été effectués, dont 12 sont issus de sociétés agréées par l'AMF ou l'Autorité de contrôle prudentiel et de régulation (« ACPR ») et 8 sont des créations de postes. La société de gestion compte aujourd'hui 23 collaborateurs.

L'accroissement des affectifs se traduit notamment par :

- l'internalisation du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (« RCCI »),
- le renforcement du pôle investissement du fait de l'internationalisation de ses investissements et du développement d'une nouvelle gamme de fonds de rendement et,

- le renforcement du pôle back office en s'engageant dans une démarche de transformation digitale notamment avec la mise en place pour le back et middle office d'un environnement SI (système d'information) dont le budget déployé est d'un million d'euros en 2019 (base de données relationnelle, Plateforme de souscription en ligne, CRM, Extranet, progiciel de gestion des registres).



Dispositif de contrôle interne

Le dispositif de Contrôle Interne de Novaxia Investissement est piloté par le RCCI fonctionnellement rattaché au Président de la société de gestion. Le dispositif s'articule autour de trois niveaux :

CONTRÔLE DE PREMIER NIVEAU PAR LES ÉQUIPES OPÉRATIONNELLES

Chaque manager contrôle le respect par ses collaborateurs des procédures internes afférentes à son activité.

CONTRÔLE DE SECOND NIVEAU

Le respect des procédures et de la réglementation en vigueur est ensuite contrôlé par le RCCI au second niveau.

CONTRÔLE DE TROISIÈME NIVEAU OU CONTRÔLÉ PÉRIODIQUE

Réalisé par un cabinet d'audit externe de renommée internationale.

Les différents points contrôlés sont décrits dans le plan de contrôle et reposent sur plusieurs thématiques incluant notamment :

- Le respect par la société de gestion de son programme d'activité ;
- Le respect par l'ensemble des collaborateurs de la primauté des intérêts des investisseurs ;
- Le contrôle et la prévention des conflits d'intérêts potentiels et avérés ;
- Le contrôle de la qualité et de la transparence de l'information fournie aux investisseurs ;
- Le respect par les collaborateurs du Code de déontologie et du règlement intérieur.

Dispositif de contrôle des risques

Le dispositif des risques de Novaxia Investissement est piloté par le Directeur des risques. Le Comité des risques se réunit de façon semestrielle. Il est en charge de revoir les indicateurs de mesure des risques, ainsi que les limites et seuils d'alerte.

Il est composé des gérants financiers de Novaxia Investissement, dont le Président du fait de sa double qualité de Responsable de la gestion des risques et de gérant financier.

Le Comité analyse les mesures mises en œuvre, ainsi que les limites et les seuils d'alerte. Il est en charge d'adapter le dispositif de gestion des risques si nécessaire et notamment de prendre les mesures nécessaires en cas de risque avéré ou de dépassement d'une limite de risque.

Le Comité rend compte auprès du Président de Novaxia Investissement.

Dispositif de lutte anti-blanchiment et de financement du terrorisme

Au passif du fonds, Novaxia Investissement réalise les « *due diligences* » nécessaires à l'identification de son client, du bénéficiaire effectif des personnes morales et de l'identité des personnes physiques. Elle s'est dotée d'un nouvel outil permettant aux opérationnels d'identifier si la potentielle relation d'affaire est une personne politiquement exposée, si elle a fait l'objet de sanctions internationales ou si elle fait l'objet d'une mesure de gel des avoirs.

À l'actif du fonds, Novaxia Investissement réalise les mêmes diligences auprès des acquéreurs ou vendeurs d'immeubles et s'engage à ne pas réaliser d'investissement au sein de juridictions ayant un dispositif faible en matière de lutte contre blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme, non transparentes et/ou non coopératives en matière de fraude fiscale.

À ce titre, elle s'interdit d'acquérir directement ou indirectement des actifs immobiliers situés dans :

- les pays et territoires de la liste des « États et territoires non-coopératifs » (ETNC), qui, aux termes de l'article 238-0 A du Code général des impôts, est fixée par arrêté des ministres chargés de l'Économie et du Budget, fonction de la situation de la juridiction au regard de la transparence et de l'échange d'informations en matière fiscale ;
- ainsi que dans les juridictions « à haut risque de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme », placées sur une liste à l'encontre desquelles le Groupe d'Action Financière (GAFI) appelle ses membres et les autres juridictions à appliquer des contre-mesures afin de protéger le système financier international. Cette liste de juridictions interdites d'investissement est actualisée automatiquement en fonction de la publication des listes de ces instances de référence ;

Rémunération

Novaxia Investissement veille au respect des règles de transparence en matière de rémunération édictées par la directive 2011/61/UE du 8/06/2011, concernant les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (« Directive AIFM »).

À ce titre, elle a mis en place une politique de rémunération qui est revue à minima une fois par an. Le comité de rémunération de la société de gestion se tient annuellement afin de déterminer l'enveloppe de rémunération fixe et variable des collaborateurs. Il veille à ce que la rémunération du personnel ne favorise pas une prise de risque conformément aux dispositions de la Directive.

La rémunération variable des collaborateurs est déterminée au regard d'objectifs qualitatifs et quantitatifs et elle est strictement encadrée pour le personnel ayant un impact sur le profil de risque de la société.

Le montant total des rémunérations versées par Novaxia Investissement à l'ensemble du personnel pour l'exercice 2019 s'élève respectivement à 1 474 995 € brut pour la rémunération fixe et 269 863 € pour la rémunération variable. Au 31 décembre 2019, la société comptait un nombre total de 23 collaborateurs.

Rapport du conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs, Cher(e)s associé(e)s, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2019.

À cette occasion, nous vous rappelons que le Conseil de Surveillance, conformément à la réglementation (Code Monétaire & Financier, RGAMF), représente les associés en disposant des pouvoirs suivants :

POUVOIR CONSULTATIF (AVIS/RAPPORT)

- Il émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la société de gestion aux associés (Règl. gén. AMF art. 422-199).
- Il doit présenter un rapport sur la gestion de la société à l'assemblée générale (C. mon. fin. art. L 214-99, al. 1).

POUVOIR DE CONTRÔLE PERMANENT

- Le conseil opère à toute époque de l'année les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer tout document ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la SCPI (C. mon. fin. art. L 214-99).

POUVOIR EN CAS D'URGENCE

- En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le conseil de surveillance peut autoriser la modification des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI sur rapport motivé de la société de gestion (C. mon. fin. art. L 214-109, al. 6).
- En cas de défaillance de la société de gestion, il convoque sans délai une assemblée générale devant pourvoir à son remplacement (Règl. gén. AMF art. 422-199, al. 2) – il peut également convoquer l'assemblée générale ordinaire en cas de carence de la société de gestion (Article XXI 3. des statuts).

Nous rappelons que les Conseillers de gestion ne disposent d'aucun pouvoir de gestion et ne sont en rien détenteurs de droits et d'obligations qui les assimileraient à des administrateurs de sociétés.

Durant cette courte année, la SCPI ayant été lancée en juin 2019, nous avons pu échanger avec la société de gestion qui nous a informés régulièrement et a répondu à nos interrogations afin de nous permettre d'assurer notre mission de contrôle dans de bonnes conditions. Ainsi, nous avons pu lors de nos réunions échanger librement, en présence du Commissaire aux comptes, sur la situation locative, le marché des parts et les investissements réalisés ou à prévoir. Cela a aussi été l'opportunité de constater la digitalisation croissante des produits financiers alors que l'épargne immobilière souffre d'un certain retard. Le lancement imminent d'un parcours client digital exhaustif pour NEO devrait permettre d'atteindre les meilleurs standards de marché dans ce domaine. Nous avons aussi décidé collectivement de renoncer à tout jeton de présence pour l'exercice écoulé afin d'accompagner la phase de lancement.

16 791 615 €

CAPITALISATION DE NEO

Au 31/12/2019

Au 31/12/2019, la capitalisation de NEO s'établissait à 16 791 615 €. Les capitaux collectés ont permis d'investir en Allemagne puis en France sur des immeubles performants économiquement et respectueux de la stratégie. Des financements ont été mis en face des acquisitions, dans le respect des limites votées lors de l'assemblée générale constitutive et dans une saine logique de gestion actif/passif.

L'investissement par anticipation de la collecte, associé au délai de jouissance imposé aux porteurs de parts a permis de distribuer 11,65 € en 2019 et ce malgré une existence récente. Ce résultat permet à NEO d'afficher un Taux de Distribution sur Valeur de Marché (TDVM) de 6,47% qui se situe parmi les meilleurs du marché. Nous avons aussi pu constater que les valeurs d'expertises des actifs se sont appréciées de 7,29% ce qui constitue un support à la valeur de reconstitution qui s'établit à 190,04 € alors que le prix de souscription est de 180 €.

Si l'année 2019 est une année prometteuse pour la première SCPI sans commission de souscription, le Conseil de Surveillance restera vigilant

sur la qualité des prochains actifs afin de s'assurer que la société de gestion accompagne la croissance de NEO dans d'excellentes conditions pour ses associés.

Les récents événements, s'ils ne doivent pas nous faire douter de la qualité de gestion jusqu'à présent, doivent à minima nous interroger sur l'évolution du marché. Seul le temps, nous permettra d'affirmer nos convictions sur le maintien ou non des valeurs et les opportunités d'investissement qui pourraient en découler. NEO est jeune et en croissance. C'est davantage synonyme d'agilité dans le marché actuel. Il faudra sans doute être opportuniste pour continuer à construire le portefeuille d'actifs dans le respect de la stratégie d'investissements et la recherche de la meilleure performance.

Le Conseil de Surveillance remercie Monsieur le Commissaire aux Comptes et les représentants de la société de gestion pour avoir facilité sa mission. Il émet un avis favorable à l'approbation des comptes de l'exercice, l'affectation du résultat et l'adoption du projet de résolutions qui vous sont soumis.

Jean-Jacques DAYRIES

Président du Conseil de Surveillance de NEO

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2019)

Aux Associés,

SCPI NEO

Société civile de placement immobilier

C/O NOVAXIA INVESTISSEMENT

3, rue des italiens
75009 PARIS

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier NEO relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 09 Septembre 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « Etat du Patrimoine - Placements immobiliers » des règles et méthodes comptables de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles telles que définies dans l'article 121-51 du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.

Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spéci-

fiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion arrêté le 09 septembre 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêtés des comptes relatifs aux effets de la crise liée à la COVID-19, la société de gestion nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative.

Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 30 Septembre 2020

LE COMMISSAIRE AUX COMPTES
PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel LEPETIT

Assemblée générale mixte du 28 octobre 2020

Ordre du jour et texte des résolutions ordinaires et extraordinaires

Ordre du jour de l'assemblée générale à titre ordinaire

- Lecture du rapport annuel de la Société de gestion sur la situation de la SCPI durant l'exercice clos le 31 décembre 2019,
- Lecture des rapports du Conseil de surveillance sur la gestion de la SCPI durant l'exercice clos le 31 décembre 2019 et sur les conventions visées par l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Lecture des rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019 et sur les conventions visées par l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Approbation des valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice,
- Indemnisation du Conseil de Surveillance,
- Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme.

Ordre du jour de l'assemblée générale à titre extraordinaire

- Augmentation du capital social maximum de 40 000 000 euros à 200 000 000 euros,
- Modification de la politique d'endettement et modification corrélative de l'article 2.3 de la note d'information
- Pouvoirs en vue des formalités.

Résolutions de l'assemblée générale à titre ordinaire

PREMIÈRE RÉOLUTION

Approbation des comptes annuels et quitus

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve les rapports établis par la Société de gestion et le Conseil de surveillance ainsi que les comptes annuels du dernier exercice clos tels qu'ils lui ont été présentés, approuve les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports, et donne quitus à la Société de gestion et au Conseil de surveillance de leur mission pour l'exercice écoulé.

DEUXIÈME RÉOLUTION

Approbation des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil de surveillance et du rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ces rapports et en approuve le contenu.

TROISIÈME RÉOLUTION

Affectation du résultat

L'Assemblée Générale prend acte que :

- Le résultat du dernier exercice clos s'élève à : 74 850,20 €

Et décide de l'affecter :

- A titre de distribution de dividende à hauteur de : 59 030,55 €
- Le solde, au compte « report à nouveau » à hauteur de : 15 819,65 €

QUATRIÈME RÉOLUTION

Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale approuve les valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de gestion, à savoir :

- Valeur comptable : 15 776 701,70 €, soit 168,36 € par part,
- Valeur de réalisation : 16 261 979,24 €, soit 173,54 € par part,
- Valeur de reconstitution : 17 808 439,24 €, soit 190,04 € par part,

CINQUIÈME RÉOLUTION

Distribution des plus-values de cession d'immeubles

L'Assemblée Générale, autorise la société de gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-value sur cessions d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent, et décide que pour les parts faisant l'objet d'un démembrement de propriété, la distribution de ces sommes sera effectuée au profit de l'usufruitier, sauf disposition prévue entre les parties et portée à la connaissance de la société de Gestion.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

SIXIÈME RÉOLUTION

Impôt sur les plus-values immobilières

L'Assemblée Générale, autorise la société de gestion à procéder au paiement, au nom et pour le compte des seuls associés personnes physiques de la SCPI, de l'imposition des plus-values des particuliers résultant des cessions d'actifs immobiliers qui pourraient être réalisées par la SCPI lors de l'exercice en cours, et autorise en conséquence l'imputation de cette somme sur le montant de la plus-value comptable qui pourrait être réalisée lors de l'exercice en cours, Elle autorise également la société de gestion, compte tenu de la diversité des régimes fiscaux existants entre les associés de la SCPI et pour garantir une stricte égalité entre ces derniers, à :

- Recalculer un montant d'impôt théorique sur la base de l'impôt réellement versé,
- Procéder au versement de la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé :
 - aux associés non assujettis à l'imposition des plus-values des particuliers (personnes morales),
 - aux associés partiellement assujettis (non-résidents),
- Imputer la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé au compte de plus-value immobilière de la SCPI,

SEPTIÈME RÉOLUTION

Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme

Sous condition résolutoire de l'adoption de la 10ème résolution, l'Assemblée Générale, conformément aux dispositions de l'article L. 214-101 du Code Monétaire et Financier et jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours, autorise la Société de gestion, pour le compte de la Société, après information du Conseil de surveillance, à contracter des emprunts, à assumer des dettes, à procéder à des acquisitions payables à terme aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite de 40% de la valeur comptable globale des actifs immobiliers de la Société tel qu'indiqué dans la note d'information.

HUITIÈME RÉOLUTION

Indemnisation du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, prend acte qu'il n'a été versé de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance au cours de l'exercice écoulé.

Elle décide de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance au titre de l'exercice 2020.

Les frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance seront remboursés sur présentation d'un justificatif dans le cadre des règles fixées par le règlement intérieur du Conseil de surveillance sur la base des frais réels.

Résolutions de l'assemblée générale à titre extraordinaire

NEUFIÈME RÉOLUTION

Augmentation du capital social maximum statutaire et modification corrélative de l'article 6 des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports spéciaux de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide d'augmenter le capital social maximum statutaire de 40 000 000 euros, à 200 000 000 euros et de modifier en conséquence ainsi qu'il suit l'article 6 – Capital social maximum des statuts :

Rédaction des statuts avant modification

ARTICLE 6 CAPITAL SOCIAL MAXIMUM

Le montant du capital social maximum autorisé est fixé à quarante millions (40 000 000) euros

Rédaction des statuts après modification

ARTICLE 6 CAPITAL SOCIAL MAXIMUM

Le montant du capital social maximum autorisé est fixé à deux cents millions (200 000 000) euros

Le reste de l'article est inchangé.

DIXIÈME RÉOLUTION

Modification de la politique d'endettement et modification corrélative de l'article 2.3 de la note d'information

L'Assemblée Générale, après avoir pris acte que :

- Conformément aux dispositions de l'article L. 214-101 du Code Monétaire et Financier l'Assemblée Générale autorise la Société de gestion, pour le compte de la Société, après information du Conseil de surveillance, à contracter des emprunts, à assumer des dettes, à procéder à des acquisitions payables à terme aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum fixé par l'assemblée générale,
- L'article 12 des Statuts précise que cette limite doit tenir compte de l'endettement des sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L214-115 du Code Monétaire et Financier,
- Conformément à l'article 422-203 du RGAMF et 2.3 de la note d'information, l'assemblée générale constitutive en date du 17 juin 2019 a autorisé la Société de Gestion à recourir à l'emprunt en vue de financer ses investissements dans la limite de quarante (40) % de la valeur des actifs,

Décide que :

- Cette limite fixée à 40% des actifs est égale au rapport entre l'ensemble des emprunts net de la trésorerie disponible et la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement.

En conséquence,

- Autorise la Société de gestion, pour le compte de la Société, après information du Conseil de surveillance, à contracter des emprunts, à assumer des dettes, à procéder à des acquisitions payables à terme aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite de 40% de la valeur des actifs immobiliers laquelle est égale au rapport entre l'ensemble des emprunts net de la trésorerie disponible et la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement.

- Modifie l'article 2.3 de la note d'information comme suit :

Rédaction des statuts avant modification

2.3 POLITIQUE D'ENDETTEMENT

La Société de Gestion pourra, au nom de la SCPI, contracter des emprunts, assumer des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme. Conformément à l'article 422-203 du RGAMF, la SCPI a été autorisée par l'assemblée générale constitutive en date du 17 juin 2019 à recourir à l'emprunt en vue de financer ses investissements dans la limite de quarante (40) % de la valeur des actifs, la cible moyenne d'endettement étant de trente (30) % de la valeur des actifs.

Le reste de l'article est inchangé.

ONZIÈME RÉOLUTION

Pouvoirs en vue des formalités

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet d'effectuer toutes formalités requises par la loi.

Rédaction des statuts après modification

2.3 POLITIQUE D'ENDETTEMENT

La Société de Gestion pourra, au nom de la SCPI, contracter des emprunts, assumer des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme. Conformément à l'article 422-203 du RGAMF, la SCPI a été autorisée par l'assemblée générale constitutive en date du 17 juin 2019 à recourir à l'emprunt en vue de financer ses investissements dans la limite de quarante (40) % de la valeur des actifs, la cible moyenne d'endettement étant de trente (30) % de la valeur des actifs.

Par décision en date du 28 Octobre 2020, l'Assemblée Générale Mixte a précisé que la valeur des actifs est égale au rapport entre l'ensemble des emprunts net de la trésorerie disponible et la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement.



Compte annuels —



État du patrimoine

L'ensemble des montants indiqués dans les tableaux suivants sont libellés en euros, sauf indication contraire.

	31/12/2018		31/12/2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Construction sur sol d'autrui				
Amortissements Construction sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives			8 746 049,42	8 900 000,00
Agencements et installations				
Immobilisations en cours			320 500,00	320 500,00
Sous-total 1			9 066 549,42	9 220 500,00

	31/12/2018		31/12/2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Provisions liées aux placements immobiliers				
<i>Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives</i>				
Gros entretiens				
Autres provisions pour risques et charges				
Sous-total 2				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées			4 308 139,00	4 653 826,55
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 3			4 308 139,00	4 653 826,55
TOTAL I PLACEMENTS IMMOBILIERS			13 374 688,42	13 874 326,55
Immobilisations financières				
<i>Immobilisations financières non contrôlées</i>				
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées			3 586 744,52	3 586 744,52
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			3 586 744,52	3 586 744,52

	31/12/2018	31/12/2019
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Autres actifs et passifs d'exploitation		
Actifs immobilisés		
Associés capital souscrit non appelé		
Immobilisations incorporelles		
Immobilisations financières autres que les titres de participations		
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations		
Sous-total 1		
Créances		
Locataires et comptes rattachés		
Provisions pour dépréciation des créances		
Autres créances	712 209,81	712 209,81
Avances et acomptes versés		
Fournisseurs débiteurs	301 659,75	301 659,75
Créances fiscales	144 421,86	144 421,86
Associés opération sur capital	266 128,20	266 128,20
Débiteurs divers		
Dépréciation des débiteurs divers		
Sous-total 2	712 209,81	712 209,81
Valeurs de placement et disponibilités		
Valeurs mobilières de placement		
Fonds de remboursement		

	31/12/2018	31/12/2019
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Autres disponibilités	2 218 823,55	2 218 823,55
Sous-total 3	2 218 823,55	2 218 823,55
TOTAL III		
ACTIFS D'EXPLOITATION	2 931 033,36	2 931 033,36
Passifs d'exploitation		
Provisions générales pour risques et charges		
Dettes		
Dettes financières	-3 668 588,63	-3 668 588,63
Dettes d'exploitation	-89 762,50	-89 762,50
Dettes diverses	-371 774,06	-371 774,06
Fournisseurs d'immobilisation	-302 400,00	-302 400,00
Dettes Fiscales	-10 343,51	-10 343,51
Locataires créditeurs		
Associés, dividendes à payer	-59 030,55	-59 030,55
Créditeurs divers		
TOTAL IV		
PASSIFS D'EXPLOITATION	-4 501 899,2519	-4 501 899,2519
Compte de régularisation actif et passif		
Charges constatées d'avance		
Charges à répartir sur plusieurs exercices	14 360,59	
Produits constatés d'avance		
TOTAL V		
COMPTES DE RÉGULARISATION	14 360,59	14 360,59
Capitaux propres comptables	15 776 701,70	
Valeur estimée du patrimoine (*)		16 276 339,69

Variation des capitaux propres

	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Affectation du résultat au 31/12/2018	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2019
Capital				
Capital souscrit			14 056 350,00	14 056 350,00
Capital en cours de souscription				
Acomptes de liquidation et droit de partage				
Réserves indisponibles				
Sous-total 1			14 056 350,00	14 056 350,00
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion			2 735 265,00	2 735 265,00
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion			-1 030 732,95	-1 030 732,95
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions				
Remboursement P/E sur cession				
Sous-total 2			1 704 532,05	1 704 532,05

	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Affectation du résultat au 31/12/2018	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2019
Écarts de réévaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées				
Réserves				
Report à nouveau				
Sous-total 3				
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 31/12/2019			74 850,20	74 850,20
Acomptes sur distribution 31/12/2019			-59 030,55	-59 030,55
Résultat de l'exercice 31/12/2018				
Acomptes sur distribution 31/12/2018				
Sous-total 4			15 819,65	15 819,65
TOTAL GÉNÉRAL			15 776 701,70	15 776 701,70

Engagement hors bilan

	Exercice 2019	Exercice 2018
Dettes garanties (1)	3 600 000,00	(Nantissements, hypothèques) données par la SCPI
Engagements donnés		
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		

(1) La SCPI a consenti une garantie hypothécaire lors de la mise en place de l'emprunt contracté auprès de La Banque Postale. L'actif concerné est 414 Rue d'Angleterre à Nantes. La SCPI affecte en nantissement au profit de l'établissement bancaire son compte bancaire principal.

Compte de résultat

	31/12/2018		31/12/2019	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits immobiliers				
Loyers			83 359,86	
Charges facturées				
Produits des participations contrôlées			96 744,52	
Produits annexes				
Reprise de provisions pour gros entretiens				
Transfert de charges immobilières			1 030 732,95	
TOTAL I PRODUITS IMMOBILIERS				1 210 837,33
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits				
Travaux de gros entretiens				
Charges d'entretien du patrimoine locatif				
Dotations aux provisions pour gros entretiens				
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				

	31/12/2018		31/12/2019	
	Détail	Total	Détail	Total
Autres charges immobilières				
Loyer bail à construction				
Charges locatives et de copropriétés non récupérées				
Commissions et honoraires			517 201,95	
Frais de contentieux				
Impôts et taxes				
Dépréciation des titres de participations contrôlées				
TOTAL II CHARGES IMMOBILIÈRES				517 201,95
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				693 635,38
Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprise de provisions d'exploitation				
Reprise de provisions pour créances douteuses				
Reprise de provisions pour risques et charges				
Transfert de charges d'exploitation				
Autres produits			0,35	
TOTAL I PRODUITS D'EXPLOITATION				0,35
Charges d'exploitation de la société				
Commissions de la société de gestion			543 408,73	
Honoraires			64 541,49	
Frais assemblée et de conseils			2 516,99	
Services bancaires			371,07	

	31/12/2018		31/12/2019	
	Détail	Total	Détail	Total
Cotisations et contributions				
Dotation aux amortissements d'exploitation			39,41	
Provisions pour créances douteuses				
Autres provisions d'exploitation				
Autres charges			7 151,84	
TOTAL II CHARGES D'EXPLOITATION				618 029,53
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				-618 029,18
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants				
Autres produits financiers				
Reprise de provisions sur charges financières				
TOTAL I PRODUITS FINANCIERS				
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts			756,00	
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières				
Dépréciations des charges financières				
TOTAL II CHARGES FINANCIÈRES				756,00
RÉSULTAT FINANCIER				-756,00

31/12/2018

31/12/2019

Détail

Total

Détail

Total

Produits exceptionnels

Produits exceptionnels

Reprise d'amortissements et provisions exceptionnelles

TOTAL I*PRODUITS EXCEPTIONNELS***Charges exceptionnelles**

Charges exceptionnelles

Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles

TOTAL II*CHARGES EXCEPTIONNELLES***RÉSULTAT EXCEPTIONNEL****RÉSULTAT NET****74 850,20**

Annexe aux comptes annuels

Faits caractéristiques de l'exercice

La SCPI a collecté 16 791 615 € de souscriptions sur l'exercice 2019. Une partie de cette collecte a été utilisée pour acquérir deux immeubles dont un détenu via une participation contrôlée, la SCI 24 Bremen. Le montant investi au 31 décembre 2019 s'établit à 16 961 433 €.

La SCPI a procédé à la distribution d'acomptes sur dividendes pour un total de 59 031 €.

Evénements post-clôture

Néant

Règles et méthodes comptables

PRINCIPES ET RÈGLES COMPTABLES EN VIGUEUR :

Les conventions comptables généralement acceptées ont été appliquées dans le respect des principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices et en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation.

Les comptes de l'exercice sont présentés conformément aux dispositions du règlement de l'Autorité des Normes Comptables n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

Les éléments présentés sont les suivants :

- un état de patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
 - Colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
 - Colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation, définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 transféré dans le code monétaire et financier L1214-78 et l'article 14 du décret n°71-524 du 1^{er} juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
- un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent.
- une annexe représentée par un tableau récapitulatif des placements immobiliers classés par catégorie de biens.

16 791 615 €
DE SOUSCRIPTION COLLECTÉS

16 961 433 €
INVESTIS

59 031 €
DISTRIBUÉS EN ACOMPTES
SUR DIVIDENDES

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'état du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" pour la valeur d'acquisition et ne fait pas l'objet d'amortissement.

Les travaux ayant pour résultat de modifier la consistance, l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble sont comptabilisés en immobilisation.

Ces opérations correspondent généralement à des travaux de restructuration ou d'amélioration.

En cas de remplacement d'un élément, le coût de l'élément initial est sorti de l'actif et comptabilisé dans le compte de réserves des plus ou moins-values réalisées. Le coût du nouvel élément est inscrit à l'actif.

La valeur estimée des immobilisations locatives est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles hors droits. Ces dernières sont déterminées par la société de gestion à partir des valeurs d'expertises annuelles hors droits de l'expert indépendant désigné par l'Assemblée Générale de la SCPI.

Les expertises sont effectuées d'après une visite quinquennale des actifs donnant lieu à un rapport complet, puis pendant 4 ans à une actualisation annuelle de la valeur. Les experts utilisent une approche multi-critères qui peut comprendre la méthode par capitalisation du revenu net ou méthode par le rendement, méthode par comparaison et méthode par cash-flows (Discounted Cash Flow). Les experts tiennent compte dans leur valorisation des éléments prévisionnels de travaux.

Le comité des expertises de la société de gestion a arrêté les valeurs le 20 décembre 2019.

TITRES, PARTS OU ACTIONS DÉTENUS PAR LA SCPI ET AVANCES EN COMPTES COURANTS CONSENTIES PAR LA SCPI

Les titres détenus par la SCPI sont inscrits dans l'Etat du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" au coût historique d'acquisition. La valeur estimée correspond à l'actif net réévalué de la société filiale.

Les titres sont présentés en distinguant les titres contrôlés, les titres non contrôlés et les comptes courants sur titres :

- Les titres de participation contrôlés sont présentés avec les placements immobiliers dont ils suivent le même traitement comptable.
- Les titres de participation non contrôlés sont présentés en immobilisations financières. Ils suivent les principes généraux du Plan Comptable Général en vigueur.
- Les avances en comptes courants et créances rattachées à ces titres de participation, contrôlés ou non, sont classées en immobilisations financières. Ces éléments peuvent faire l'objet d'une dépréciation le cas échéant.

Modalités de détermination de la valeur estimée des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière

L'actif net réévalué des titres et parts de sociétés immobilières contrôlées par la SCPI est déterminé en tenant compte des valeurs vénales des immeubles détenus par la société, de la valeur nette des autres actifs détenus et de la quote-part de détention du capital de la société par la SCPI.

CRÉANCES ET DETTES

Créances : les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Dettes : les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

PROVISIONS POUR CRÉANCES LOCATAIRES

Les créances douteuses sont des créances présentant un risque probable de non recouvrement total ou partiel, impayées ou présentant un caractère contentieux (procédure de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle, anciennes procédures de faillite, liquidation de biens, règlement judiciaire ...). Des provisions sont constituées en fonction d'un examen précis de chaque dossier concerné (perspectives de recouvrement, garanties ...).

PRÉLÈVEMENTS SUR LA PRIME D'ÉMISSION

Conformément à la réglementation afférente aux SCPI et aux dispositions statutaires, les commissions ainsi que les tous frais liés à l'acquisition des immeubles sont prélevés sur la prime d'émission. Les montants afférents sont comptabilisés en charges au cours de l'exercice puis sont imputés sur la prime d'émission par inscription au poste de transfert de charge à la clôture de l'exercice.

NATURE DES CHARGES NON IMMOBILISABLES

Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

Au sens de l'article 606 du Code Civil, les grosses réparations sont les charges concernant les travaux de réparation des gros murs et des voûtes, le rétablissement des parties et des couvertures entières. Celui des digues des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien. Les travaux de réhabilitation ou de rénovation ont pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial. Sauf exception, ces travaux périodiques sont planifiés et réalisés en fonction de la durée d'utilisation des équipements concernés.

Travaux de remise en état

Cette rubrique concerne les dépenses à faire dans un immeuble à l'occasion du départ d'un locataire.

PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble sur la base de programmes pluriannuels d'entretien. Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretien, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années.

La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.

Cette provision est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100 % à 1 an, 80 % à 2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans et 20 % à 5 ans). Seules les dépenses prévues au plan et non immobilisables font l'objet de la provision.

COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La société de gestion prend à sa charge tous les frais de bureau (locaux et matériels) et de personnel nécessaire à l'administration de la SCPI et la distribution des bénéfices (hors frais d'envoi). La SCPI règle, directement, tous les autres frais sans exception.

La société de gestion perçoit les rémunérations suivantes, fixées dans l'article 14 des statuts :

Commission de gestion :

15 % HT du montant (soit 18 % TTC au taux de TVA en vigueur) des produits locatifs hors taxes nets encaissés directement ou indirectement (au prorata de la participation de la SCPI diminués des éventuelles commissions facturées par la société de gestion aux sociétés), et, des autres produits encaissés par la SCPI.

Commission de souscription de parts :

0 % HT, soit 0 % TTC du montant souscrit.

Commission de cession de parts :

150 € HT soit 180 € TTC afin de couvrir les frais de constitution de dossier lors d'une transmission de parts, par voie de succession, divorce, donation ou par voie de cession de gré à gré.

Commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers :

3 % HT soit 3,6 % TTC du prix d'acquisition ou de cession net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux :

5 % HT soit 6 % TTC sur l'ensemble des travaux de gros entretien et d'investissement réalisés.

Commission de retrait :

5 % HT soit 6 % TTC du montant remboursé en cas de retrait de parts détenues depuis moins de cinq ans.

PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixé de façon précise.

PLUS OU MOINS-VALUES SUR CESSION D'IMMEUBLES LOCATIFS

Conformément à l'article 131-36 du plan comptable SCPI, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs sont inscrites dans un compte de réserves de plus ou moins-values au niveau des capitaux propres.

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Ce sont les engagements donnés et/ou reçus par la SCPI, notamment :

- Engagements sur les actes d'acquisition (promesse, contrat en VEFA) ou cessions
- Covenants sur les emprunts conclus, conditions de taux
- Garanties données sur les immeubles dans le cadre de leur financement (hypothèques, privilèges de prêteurs de deniers)
- Cautions bancaires de locataires

Récapitulatif des placements immobiliers

	31/12/2018		31/12/2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux			8 746 049,42	8 900 000,00
Commerces				
Hébergements				
Locaux d'activité et mixtes				
Logistique / stockage				
Clinique				
Immobilisations en cours			320 500,00	320 500,00
Sous total terrains et constructions			9 066 549,42	9 220 500,00
Titres et créances de participation contrôlées				
Bureaux / commerces			4 308 139,00	4 653 826,55
Sous total Titres et créances de participation contrôlées			4 308 139,00	4 653 826,55
TOTAL			13 374 688,42	13 874 326,55

Situation des investissements

Adresse	Ville	Date acquisition	Année construction	Affectation surface détaillée	Surface en m ²
NEOSOF					
(18 rue de Norvège, 3 et 5 rue d'Autriche, et 10 de Chypre)	Nantes (44)	13/11/2019	2014	Bureaux	805
POLE EMPLOI					
(18 rue de Norvège, 3 et 5 rue d'Autriche, et 10 de Chypre)	Nantes (44)	13/11/2019	2014	Bureaux	1 067
SSTRN					
(18 rue de Norvège, 3 et 5 rue d'Autriche, et 10 de Chypre)	Nantes (44)	13/11/2019	2014	Bureaux	1 030
Total Bureaux Province				5	2 902
TOTAL NEO 2019 (DIRECT)				5	2 902
TOTAL NEO 2018 (DIRECT)					
SCI 24 BREMEN (1)		10/09/2019		Titres & créances	983
TOTAL SCI					983
TOTAL NEO 2019 (INDIRECT)					983
TOTAL NEO 2018 (INDIRECT)					
TOTAL NEO 2019 (DIRECT ET INDIRECT)					3 885
TOTAL NEO 2018 (DIRECT ET INDIRECT)					

Valeur vénale hors droits (en €)	Droits (en €)	Valeur droits inclus (en €)	Prix d'acquisition (en €)	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)
8 900 000	560 000	9 460 000	8 746 049,42		8 746 049,42
8 900 000	560 000	9 460 000	8 746 049		8 746 049
4 653 827	479 640	5 133 467	4 308 139,00		4 308 139,00
4 653 827	479 640	5 133 467	4 308 139,00		4 308 139,00
4 653 827	479 640	5 133 467	4 308 139		4 308 139
13 553 827	1 039 640	14 593 467	13 054 188		13 054 188

Le document détaillant la nouvelle valeur expertisée de chaque actif est à la disposition de tous les associés et peut être consulté sur demande au siège de la Société.

Plan pluriannuel de gros entretien

Aucuns travaux prévisionnels pour les cinq prochaines années.

Ce plan sera revu chaque année pour ajuster selon l'état du patrimoine et les évolutions locatives.

Participations	SCI 24 BREMEN	TOTAL
Titres (parts ou actions)	4 300 999,00	4 300 999,00
Coûts rattachés aux titres	7 140,00	7 140,00
Créances rattachées	3 586 744,52	3 586 744,52
Valeur comptable 2019	7 894 883,52	7 894 883,52
Valeur estimée 2019	7 944 000,00	7 944 000,00
Capital (1)	1 801 000,00	1 801 000,00
Résultat (1)	19 696,92	19 696,92
Capitaux propres (1)	4 223 952,35	4 223 952,35
Quote-part détenue (en %)	100,00%	

Tableau de variation des provisions - actif	Provision pour gros entretien	TOTAL
Situation d'ouverture au 01/01/2019		
Dotations		
Reprises		
Diminutions immeubles vendus		

Tableau de variation de l'actif immobilisé	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2019
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1				
Immobilisations corporelles				
Construction		8 746 049,42		8 746 049,42
Agencements et installations				
Immobilisations en cours (1)		320 500,00		320 500,00
Titres de sociétés de personnes - parts et actions				
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2		9 066 549,42		9 066 549,42
Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics				
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations		4 308 139,00		4 308 139,00
Sous-total 3		4 308 139,00		4 308 139,00
TOTAL		13 374 688,42		13 374 688,42

Titres de participation	SCI 24 BREMEN	TOTAL
Immeubles	7 641 173,45	7 641 173,45
Dettes	54 748,37	54 748,37
Autres actifs et passifs	3 285 426,92	3 285 426,92
Total	4 300 998,16	4 300 998,16
Ecart d'acquisition	7 140,84	7 140,84
Prix d'acquisition	4 308 139,00	4 308 139,00
Valeur estimée	4 653 826,55	4 653 826,55

Ce tableau présente les informations relatives aux acquisitions à la date d'acquisition.

Tableau de variation des amortissements	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2019
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1				
Immobilisations corporelles				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				

Frais de notaire
Droits d'enregistrements
TVA non récupérable sur immobilisations locatives
Sous-total 2
TOTAL

Détail des autres actifs d'exploitation	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Degré de liquidité			Situation de clôture au 31/12/2019
		Moins d'un an	de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Actifs d'exploitation					
Créances					
Locataires et comptes rattachés					
Créances locataires					
Locataires douteux					
Dépréciation des créances					
Autres créances					
Intérêts ou dividendes à recevoir					
Etat et autres collectivités		144 421,86			144 421,86
Associés opération sur capital		266 128,20			266 128,20
Syndic					
Autres débiteurs		301 659,75			301 659,75
TOTAL		712 209,81			712 209,81

Détail des autres passifs d'exploitation	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Degré d'exigibilité			Situation de clôture au 31/12/2019
		Moins d'un an	de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Provisions pour risques et charges					
Dépôts de garantie reçus				67 832,63	67 832,63
Dettes auprès d'établissements de crédit		756,00	3 600 000		3 600 756
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		89 762,50			89 762,50
Dettes sur immobilisations		302 400,00			302 400,00
Locataires créditeurs					
Dettes aux associés		59 030,55			59 030,55
Dettes fiscales		10 343,51			10 343,51
Autres dettes diverses					
TOTAL		462 292,56	3 600 000	67 832,63	4 130 125,19

Emprunts

Établissement	Durée	Nature	Capacité d'emprunt	Emprunts tirés	Taux	Echéance
La Banque postale	5 ans	immobilier	3 600 000,00	3 600 000,00	Fixe	26/12/2024

Détail des emprunts	Situation de clôture au 31/12/2019	Degré d'exigibilité		
		Moins d'un an	de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
La Banque Postale	3 600 000,00		3 600 000,00	
Sous total emprunts à taux fixe			3 600 000,00	
Néant				
Sous total emprunts à taux variable				
TOTAL	3 600 000,00		3 600 000,00	

Variation du poste valeurs de placement et disponibilités	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Variations	Situation de clôture au 31/12/2019
en euros		-	+
Valeurs mobilières de placement			
Fonds de remboursement			
Autres disponibilités			
TOTAL			

Variation du poste comptes de régularisation	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Variations		Situation de clôture au 31/12/2019
en euros		-	+	
Charges constatées d'avance				
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				
TOTAL				

Détail des capitaux propres	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Capital social				
Titres		93 709		93 709
Valeur nominale	150,00			150,00
Capital social		14 056 350,00		14 056 350,00

	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat	Diminution	Fin d'exercice
en euros			Résultat	Acomptes	
Capitaux propres					
Capital		14 056 350,00			14 056 350,00
Prime d'émission		2 735 265,00			2 735 265,00
Prime de fusion					
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion		1 030 732,95			1 030 732,95
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions					
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles					
Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles					
Report à nouveau					
Résultat 2019 et part distribuée			74 850,20	59 030,55	15 819,65
TOTAL					15 776 701,70

Détail des plus ou moins values	Début d'exercice	Augmentation	Diminution	Fin d'exercice
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
TOTAL				
Immeuble		Plus value	Moins value	
Sans objet				
TOTAL				

31/12/2018

31/12/2019

Produits immobiliers**Détail des transferts de charges**

Frais acquisition	514 131,00
Remboursement assurance	
TOTAL	514 131,00

Charges immobilières**Détail des commissions et honoraires**

Honoraires de gestion	
Honoraires de relocation	
Honoraires d'expertise	
Honoraires d'avocats	
Commission d'arbitrage	
Honoraires d'acquisition	516 601,95
Honoraires divers	600,00
TOTAL	517 201,95

Produits d'exploitation**Détail des transferts de charges**

Frais de souscription	
Commission sur cessions d'immeubles	516 601,95
TOTAL	516 601,95

Charges d'exploitation**Détail des frais d'assemblées et de conseils**

Rapports annuels	
Informations associés	
Frais d'assemblée	
Affranchissements	
Conseil de surveillance - remboursement de frais	2 516,99
TOTAL	2 516,99

31/12/2018

31/12/2019

Détail des cotisations et contributions

Cotisation AMF et autres	
Coût dépositaire	10 000,00
Droits d'enregistrement	
Cotisation sur la valeur ajoutée	
Impôts étranger	7 151,74
Tva non récupérable	
TOTAL	17 151,74

Détail des autres charges d'exploitation

Jeton de présence	
Perte sur créances irrécouvrables	
Commission sur les souscriptions	
Autres charges de gestion courante	0,10
TOTAL	0,10

31/12/2018

31/12/2019

Détail des produits et charges financiers**Produits financiers**

Intérêts des comptes courants

Intérêts sur VEFA

Intérêts sur comptes bancaires

TOTAL**Charges financières**

Intérêts sur emprunts

756,00

Frais bancaires

371,07

TOTAL**1 127,07****RÉSULTAT FINANCIER****-1 127,07**

Parties liées

Le tableau ci-dessous présente les transactions réalisées entre d'une part la société de gestion qui gère la SCPI et cette dernière, et d'autre part entre les sociétés gérées par la même société de gestion que celle de la SCPI et cette dernière.

	Postes du bilan		Compte de résultat		
	Comptes courants rattachés aux participations ¹	Dettes fournisseurs ²	Commissions ³	Produits financiers de participation ⁴	Produits financiers des comptes courants ⁵
Entreprises liées (en euros)					
Novaxia Investissement		3 615,75	29 277,73		
SCI 24 Bremen	3 586 744,52			96 744,52	
RÉSULTAT NET	3 586 744,52	3 615,75	29 277,73	96 744,52	

¹ Les comptes courants rattachés aux participations sont les montants que la SCPI prête à la société liée au titre de la convention les liant afin de concourir à son financement.

² Les dettes fournisseurs sont constituées des charges facturées à la SCPI et non encore payées à la clôture

³ Les commissions sont relatives à la gestion de la SCPI, conformément aux dispositions statutaires

⁴ Les produits financiers de participations sont constitués des dividendes reçues au titre de l'exercice 2019

⁵ Les produits de comptes courants sont constatés lorsque la convention de financement par compte courant est rémunérée

ILS NOUS ONT AIDÉS

Expert-comptable : H3P

Commissaire aux comptes : PWC

Expert immobilier : BNP Real Estate

Property manager : Etoile Properties - Telmma

Mise en page : Les Barbus



NEG