



— Rapport  
d'activité —  
— annuel 2022

# 06-15

- 06 | Principaux risques
- 08 | Le mot du Président
- 10 | L'essentiel Novaxia NEO en 2022
- 12 | Des services innovants
- 14 | Présentation & Administration, contrôle et information de la SCPI au 31 décembre 2022

# 16-55

## RAPPORT DE GESTION

- 18 | Capital et valeur des parts
- 20 | Patrimoine de la SCPI
- 32 | Evènements importants survenus au cours du dernier exercice et depuis la clôture
- 34 | Et la fiscalité dans une SCPI, ça se passe comment ?
- 38 | Novaxia NEO, un fonds d'investissement socialement responsable
- 42 | Rapport sur la Conformité et le Contrôle Interne
- 44 | Rapport spécial de la Société de gestion
- 46 | Rapport du Conseil de surveillance
- 48 | Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels
- 50 | Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées
- 52 | Assemblée Générale Mixte du 6 juin 2023

# 56-95

## COMPTES ANNUELS

- 58 | État du patrimoine
- 62 | Variation des capitaux propres
- 64 | Engagement hors bilan
- 65 | Compte de résultat
- 70 | Annexe aux comptes annuels
- 75 | Récapitulatif des placements immobiliers
- 76 | Situation des investissements
- 94 | Parties liées

# 96-103

## ANNEXE SFDR (Article 9)

# Principaux risques

## RISQUE EN CAPITAL

La SCPI n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SCPI s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

## RISQUE LIÉ À L'INFLATION

Le risque d'inflation est le risque de voir apparaître, de manière plus ou moins durable et contrôlable, une hausse continue des prix. Le risque inflationniste est renforcé par le conflit en Ukraine. Le risque d'inflation peut avoir un impact sur le taux d'endettement des projets, l'augmentation des matières premières et la commercialisation. Le risque d'inflation est particulièrement suivi par les autorités monétaires puisque l'inflation a pour effet notoire de faire subir une perte de pouvoir d'achat aux différents acteurs de l'économie d'un pays. Il concerne donc aussi bien les consommateurs particuliers que les entreprises. Des mesures de précaution sont prises par la société de gestion pour les 3 thématiques.

## RISQUE DE LIQUIDITÉ

Le risque de liquidité correspond à la difficulté que pourrait avoir un épargnant à réaliser ses parts. Il est rappelé que la SCPI ne garantit pas la revente des parts. La revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande dans le cadre de la variabilité du capital. D'une façon générale, il est rappelé que l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur une durée longue. La durée de placement recommandée est fixée à au moins 10 ans.

## RISQUE LIÉ À LA GESTION DISCRÉTIONNAIRE

Le style de gestion appliqué à la SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des immeubles. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie, directement ou indirectement, à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La performance de la SCPI peut être inférieure à l'objectif de gestion. L'évolution de la valeur de réalisation de la SCPI peut avoir une performance négative.

## RISQUES LIÉS À L'ENDETTEMENT

La SCPI peut avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements, dans les conditions indiquées au 2.3 de l'introduction. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

## RISQUES LIÉS AU MARCHÉ IMMOBILIER

Les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI. Dans ce cadre, en cas de baisse du marché, la valeur de réalisation de la SCPI peut baisser. Ainsi, aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus par la SCPI.

Les facteurs suivants sont notamment susceptibles d'avoir un impact négatif sur le rendement ainsi que la valeur des actifs, et, par conséquent, sur la situation financière et la performance de la SCPI :

- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, internationale, nationale et locale qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des actifs immobiliers ;
- les risques liés à l'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement, à la construction, à la réhabilitation, à la rénovation, à la restructuration et à la réalisation de travaux de toute nature portant sur des actifs immobiliers ;
- les risques liés à l'évolution des loyers fixes et variables ;
- les risques de vacance des actifs immobiliers liés à l'évolution des marchés immobiliers ;
- les risques liés à la dépendance à l'égard de certains locataires ;
- les risques liés à la modification de la réglementation des baux ou des régimes fiscaux locaux ;
- les risques liés à l'environnement (radioactivité, pollution des sols, amiante, etc.) ;
- les risques liés à la concentration du portefeuille dans un même secteur locatif ou une même région géographique ;
- les risques liés à la qualité des prestataires et des sous-traitants ;
- les risques liés à l'évolution des marchés immobiliers français et étranger : ces marchés peuvent être cycliques et connaître des phases de hausse et de baisse ;

- les risques liés à la maîtrise des projets de construction/ rénovation des actifs immobiliers. Il s'agit de risques techniques pouvant impacter négativement la valeur des actifs immobiliers ;
- les risques réglementaire et fiscal : l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicable à l'immobilier peut avoir une incidence sur l'évolution des marchés immobiliers.

## RISQUE DE TAUX

Malgré une politique de couverture du risque de taux, la SCPI peut demeurer exposée aux fluctuations des taux d'intérêts, à la hausse comme à la baisse ; la dette bancaire pouvant être conclue à taux variable. Ainsi, une hausse des taux d'intérêts, au cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert, entraînerait une hausse de coût du service de la dette et réduirait les résultats de la SCPI. Une forte progression du coût de la dette pourrait générer un impact négatif du levier financier et entraîner une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

## RISQUE DE CONTREPARTIE

Il s'agit du risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers) ou des locataires, des promoteurs, des administrateurs de biens et leurs garants (pour les actifs immobiliers) conduisant à un défaut de paiement. Il peut entraîner une baisse de rendement et/ou une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

## RISQUE LIÉ À L'APPROCHE ISR

Dans le cadre de sa stratégie ISR, la SCPI Novaxia NEO vise une réduction des émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations énergétiques qui sera notamment mis en œuvre par le biais d'évaluations ESG de ses actifs en portefeuille et de préconisations. Malgré les meilleurs efforts de la SCPI, celle-ci n'est pas responsable de l'application des préconisations au niveau des locataires.

## RISQUE DE TRANSITION LIÉS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE IMPLIQUANT DE NOUVELLES NORMES DE CONSTRUCTION

La SCPI Novaxia NEO gère un portefeuille d'actifs de bureaux localisés principalement en Europe de l'Ouest. Le risque lié au changement climatique pourrait affecter le confort des occupants dans les bâtiments détenus par la SCPI. De nouvelles normes pour les bâtiments pourraient être édictées ce qui impliqueraient que la SCPI doive engager des travaux de mises aux normes et donc affecteraient la performance de la SCPI. Dans le cadre de la stratégie d'investissement et de gestion de Novaxia NEO, labellisée ISR depuis novembre 2020, des audits dédiés

aux aspects ESG sont réalisés sur les sites afin de connaître les équipements de l'actif et leur état. Cela nous permet de définir un plan d'action pour mettre à niveau les équipements en cas d'obsolescence.

Pour une meilleure prise en compte de ce risque, les contrats d'exploitation intègrent des clauses spécifiques à sa stratégie d'investissement responsable.

## RISQUE LIÉ À LA PERTE DE BIODIVERSITÉ

Par son activité, Novaxia NEO prend la mesure de l'érosion de la biodiversité qui s'accélère en créant une dégradation de la qualité de l'air, de la qualité de l'eau et une multiplication des espèces invasives, dégradant la qualité de l'hygiène des bâtiments. Cela peut avoir des conséquences sur les actifs en détention par la SCPI car la résolution de cette dégradation impliquerait des coûts additionnels de travaux et donc impacterait directement la performance de la SCPI. L'incidence probable sur le rendement de la SCPI est difficilement quantifiable. Néanmoins, Novaxia NEO, par sa stratégie d'investissement, s'engage à avoir un impact positif sur la biodiversité en valorisant les actifs avec des aménagements faunistiques ou floristiques (tels que les toitures ou terrasses végétalisées).

## RISQUE LIÉ AU CONFLIT ARMÉ ENTRE L'UKRAINE ET LA RUSSIE

Le conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, qui a débuté le 24 février 2022, outre ses aspects humanitaires, a déjà impacté, à la date de rédaction de ce rapport, l'économie mondiale. La Société et les filiales détenues n'ayant pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie, l'impact de cet événement sur le patrimoine immobilier apparaît à ce jour limité. Les risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme. Ces événements pourraient avoir un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs de la Société.

## RISQUE LIÉ À L'ÉPIDÉMIE DE COVID-19

L'épidémie de Covid-19 génère des conséquences majeures sur l'environnement économique mondial, avec notamment le ralentissement des opérations immobilières et le report de certains investissements, et potentiellement un changement dans les modes de vie et de consommation. Toutefois, avec la campagne de vaccination massive, les différents impacts notamment économiques semblent s'atténuer. La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau faible.

# Le mot du Président

## Un contexte économique mondial complexe et incertain en 2022

Suite à des mois de confinement et à l'arrêt des chaînes de production pendant la pandémie de Covid-19, la reprise de l'économie mondiale a entraîné un choc de la demande. Cette situation a été exacerbée par les impacts de la guerre en Ukraine, qui ont entraîné des perturbations significatives, notamment une forte inflation et une hausse des prix de l'énergie et des matériaux.

Pour contrer cette hausse de l'inflation (+5,20 % en moyenne en France au cours de l'année 2022<sup>1</sup>), les autorités de place comme la BCE ou son homologue américaine la FED ont réhaussé leurs taux directeurs. Cela a eu un impact direct sur les taux d'emprunt (notamment immobiliers) et a contraint les investisseurs à revoir leurs stratégies.

**Mathieu Descout**  
Président de Novaxia Investissement

## Une évolution hétérogène du marché du bureau

Conséquence première de cet environnement politique et macro-économique incertain, les investisseurs ont tout d'abord fortement revu leurs ambitions, particulièrement au dernier trimestre de l'année : l'investissement en immobilier en France atteint un peu plus de 28 milliards d'euros sur 2022 (toujours en dessous de la moyenne décennale) mais avec une forte contraction sur la fin d'année (-43 % par rapport à la moyenne décennale du dernier trimestre). Cette incertitude est aussi illustrée par la nette baisse en 2022 des transactions supérieures à 200 M € (seulement 9 transactions enregistrés en 2022 contre 18 en moyenne par an depuis 2017)<sup>2</sup> pour l'immobilier de bureaux.

En revanche, et malgré la démocratisation du télétravail, les volumes de mètres carrés commercialisés sont en progression : plus de 2 millions de m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux ont été commercialisées en 2022 en région parisienne (+16 % par rapport à 2021 et proche de la moyenne décennale). L'évolution est aussi (très) positive en régions, où 1,9 million de m<sup>2</sup> ont été placés en 2022 (+5 % par rapport à 2021 et +22 % par rapport à la moyenne décennale). 2022 devient ainsi la 2<sup>ème</sup> meilleure performance jamais réalisée pour ce marché<sup>3</sup>.

Ces résultats masquent néanmoins une disparité entre les actifs dits « prime » (centraux, neufs ou restructurés) et les autres : la sélectivité des occupants, toujours plus grande, est à l'œuvre. En effet, ceux-ci peuvent bénéficier d'un taux de vacance en hausse dans certains secteurs (comme à la Défense par exemple) pour se permettre de rechercher les meilleures implantations ou prestations ; à ce titre, les critères d'efficacité énergétique ou d'empreinte écologique sont désormais clés pour l'attractivité des immeubles. En revanche, les disponibilités à Paris sont toujours aussi faibles, où le taux de vacance s'établit à 3,5 % fin 2022.

La transformation du marché du bureau est en cours, portée par les nouveaux besoins des occupants (notamment le travail hybride, mélange de présentiel et de distanciel). A ce titre, les marchés tertiaires des régions présentent des perspectives relativement positives et pourraient être sources d'opportunités avec la diversification géographique de certains acteurs.

<sup>1</sup> INSEE

<sup>2</sup> BNP PARIBAS REAL ESTATE 2022 T4

<sup>3</sup> JLL : Jones Lang LaSalle

# U

## Une nouvelle donne économique

Outre ces enjeux propres aux utilisations nouvelles de l'immobilier, un nouveau cycle économique se dessine sous nos yeux, où l'environnement des taux bas appartient au passé. Les ajustements qui en découleront sans doute devraient faire la part belle aux actifs capables de s'adapter, et pénaliser les immeubles les moins réversibles. Dans ce contexte, une classe d'actif immobilier qui avait été relativement délaissée ces dernières années pourrait tirer son épingle du jeu : le résidentiel.

## Le résidentiel, une alternative

Cette typologie d'actif immobilier est en effet traditionnellement plus résiliente que ses consœurs. Même si l'on perçoit les premiers ralentissements de commercialisation des programmes neufs, du fait d'un accès plus difficile au crédit pour les ménages, la situation reste saine avec une offre de logements toujours bien inférieure à la demande, ce qui soutient les prix de vente.

Ceci est particulièrement vrai dans les métropoles et leurs périphéries immédiates, où les prix continuent généralement de progresser (malgré quelques exemples de stagnation voire de baisse comme à Paris – mais là encore, la spécificité à l'échelle du quartier dessine une image non homogène).

## La flexibilité toujours un objectif chez Novaxia NEO

Ces deux éléments que nous venons de décrire (redéfinition des besoins en matière de bureaux (initiée depuis 2020 notamment) et la pénurie de logements offrent à Novaxia NEO un large éventail d'opportunités. En effet, l'expertise de Novaxia Investissement en recyclage urbain permet à votre SCPI d'acquérir des actifs offrant un rendement immédiat élevé et de préserver la valeur future des immeubles en s'assurant de leur réversibilité, notamment pour répondre à la pénurie de logements toujours aussi pressante (particulièrement en région parisienne mais aussi à l'étranger).

Au quotidien, Novaxia Investissement veille à ce que l'emplacement de l'immeuble, la qualité des locataires et leur durée d'engagement permettent d'assurer aux associés un revenu locatif régulier.

## Perspectives 2023

Au 31 décembre 2022, Novaxia NEO détenait 31 actifs. L'objectif 2023 est de maintenir la stratégie d'investissement en France et en Europe en ciblant des immeubles avec des locataires de qualité engagés sur le long terme et de cultiver toujours plus la spécificité de votre SCPI en intégrant la flexibilité dans le choix des investissements, pour saisir les meilleures opportunités de recyclage d'immeubles.

Nous vous renouvelons nos remerciements pour la confiance accordée et espérons vous retrouver lors de la prochaine assemblée générale.

# L'essentiel Novaxia NEO en 2022

## Faits marquants



## Chiffres clés

au 31.12.2022



1- vs Acquisition 7 actifs en 2021 pour plus de 100 M€

\*- Ces récompenses ne préjugent pas de la réussite future des projets et donc, de la performance pour l'investisseur. Le commissionnement des conseillers ne fait pas partie des critères de choix et n'impacte pas les résultats.

# Des services innovants

Nous avons eu à cœur cette année d'apporter de nouveaux services et de poursuivre l'innovation pour les clients épargnants en permettant plus de liberté et de flexibilité avec 2 innovations pour accompagner l'épargne dans le temps :

## Des revenus mensuels depuis octobre pour l'ensemble de nos clients investisseurs

Novaxia NEO adapte les versements pour correspondre au mieux aux besoins de revenus complémentaires et au calendrier du financement des parts de nos souscripteurs.

## Le mandat de démembrement avec versements programmés

L'investissement en nue-propriété en versement unique ou progressif offre une solution pour nos investisseurs afin de détenir des parts de SCPI sur le moyen/long terme avec un coût d'acquisition moindre (décote du prix) tout en bénéficiant, le cas échéant, de la diminution de son assiette IFI. Lors du remembrement, selon la durée choisie, le nu-propriétaire perçoit les revenus sur la pleine propriété de ses parts.

## Une SCPI qui se démarque du marché

### Novaxia NEO est une jeune SCPI créée en 2019, qui avait déjà apporté une double innovation au marché

#### Structuration

1<sup>ère</sup> SCPI sans commission de souscription (5 % HT soit 6 % TTC du montant remboursé sera prélevé pour les parts détenues depuis moins de 5 ans, sauf exceptions listées dans la note d'information).

#### Stratégie de gestion

Elle sélectionne des actifs tertiaires offrant un rendement locatif élevé, sécurisé auprès de locataires de qualité et pour lesquels la bonne localisation permet notamment d'envisager différentes utilisations de l'immeuble, moyennant transformation. Ceci afin d'assurer l'adéquation entre le bien et les attentes des utilisateurs tout en assurant la pérennité des revenus pour les investisseurs mais aussi de la valeur des immeubles.



# Présentation & Administration, contrôle et information de la SCPI

au 31 décembre 2022

## Société de gestion

### NOVAXIA INVESTISSEMENT\*

Société par actions simplifiée au capital de 1.700.000 euros, société à mission dont le siège social est situé au 45 rue Saint-Charles - 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 802 346 551 R.C.S. Paris.

Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille n° GP-14000022 du 08 juillet 2014.

**Président : Mathieu Descout**

**Directrice Générale : Mathilde Krieger**

\*Nommée en qualité de société de gestion de la SCPI aux termes de l'article 31 des statuts constitutifs pour une durée indéterminée.

## Dépositaire

### CACEIS BANK\*\*

Société anonyme à conseil d'administration au capital de 1 280 677 691,03 euros dont le siège social est situé au 1-3 Place Valhubert - 75013 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 692 024 722 R.C.S. Paris.

\*\*Nommée en qualité de dépositaire de la SCPI pour une durée indéterminée.

## Expert externe en évaluation

### BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE \*\*\*

Société par actions simplifiée au capital de 58 978,80 euros dont le siège social est situé au 50 CRS de l'Île Seguin - 92100 Boulogne-Billancourt et immatriculée sous le numéro d'identification unique 327 657 169 R.C.S. Nanterre.

\*\*\*Nommée en qualité d'expert externe en évaluation pour une durée de cinq (5) ans, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

## Commissaires aux comptes

### PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT (TITULAIRE)\*\*\*\*

Société par actions simplifiée au capital de 2 510 460 euros dont le siège social est situé au 63, rue de Villiers - 92208 Neuilly-sur-Seine et immatriculée sous le numéro d'identification unique 672 006 483 R.C.S. Nanterre.

MONSIEUR PATRICE MOROT (SUPPLEANT)

\*\*\*\*Nommés par l'assemblée générale constitutive du 17 juin 2019 en qualité de Commissaires aux comptes titulaire et suppléant (respectivement) pour une durée de six (6) exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

## Conseil de surveillance

Membres du Conseil de surveillance\*\*\*\*\* :

- Monsieur Jean-Jacques DAYRIES (Président)
- Monsieur Christian BOUTHIE
- Monsieur Jean-Luc BRONSART
- Monsieur Christian CLERET
- Monsieur Paul GUADAGNIN
- Monsieur Hervé HIARD
- Monsieur Raphaël OZIEL
- Monsieur Ludovic POURRIER
- Monsieur Simon-Pierre VULLIERME

\*\*\*\*\*Elus ou renouvelés lors de l'Assemblée générale du 19 juillet 2022 jusqu'à l'Assemblée générale 2025 statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.



# Rapport de gestion



Bureaux à Hoofddorp  
© Van Gool Elburg

# Capital & valeur des parts

## Côté valeur de parts

**163,34 €**  
VALEUR DE RÉALISATION

**186,19 €**  
VALEUR DE RECONSTITUTION

**187 €**  
PRIX DE SOUSCRIPTION

**187 €**  
PRIX DE RETRAIT

## Dynamique de collecte

La capitalisation de Novaxia NEO s'élève à 217,0 M€ au 31/12/2022, en hausse de 76,5 M€ par rapport au 31/12/2021.



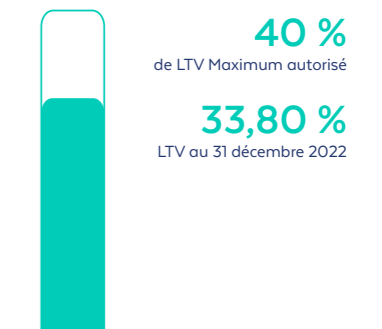
## Côté passif

### Financement

Sur l'année 2022, Novaxia NEO a souscrit six financements pour près de 122,5 M€ pour financer des actifs situés au Pays-Bas, en France, en Espagne et en Irlande.

Novaxia NEO adopte dans un premier temps une stratégie de financement hypothécaire en négociant au maximum des coûts de rupture anticipée faibles. Dans un second temps, et lorsque la SCPI aura atteint une taille critique, Novaxia NEO envisagera la souscription d'une ligne de crédit corporate.

LTV : LTV ou Loan To Value, est le rapport entre la somme des emprunts net de la trésorerie disponible sur la valeur des expertises



# Patrimoine de la SCPI

Côté actif

# 31

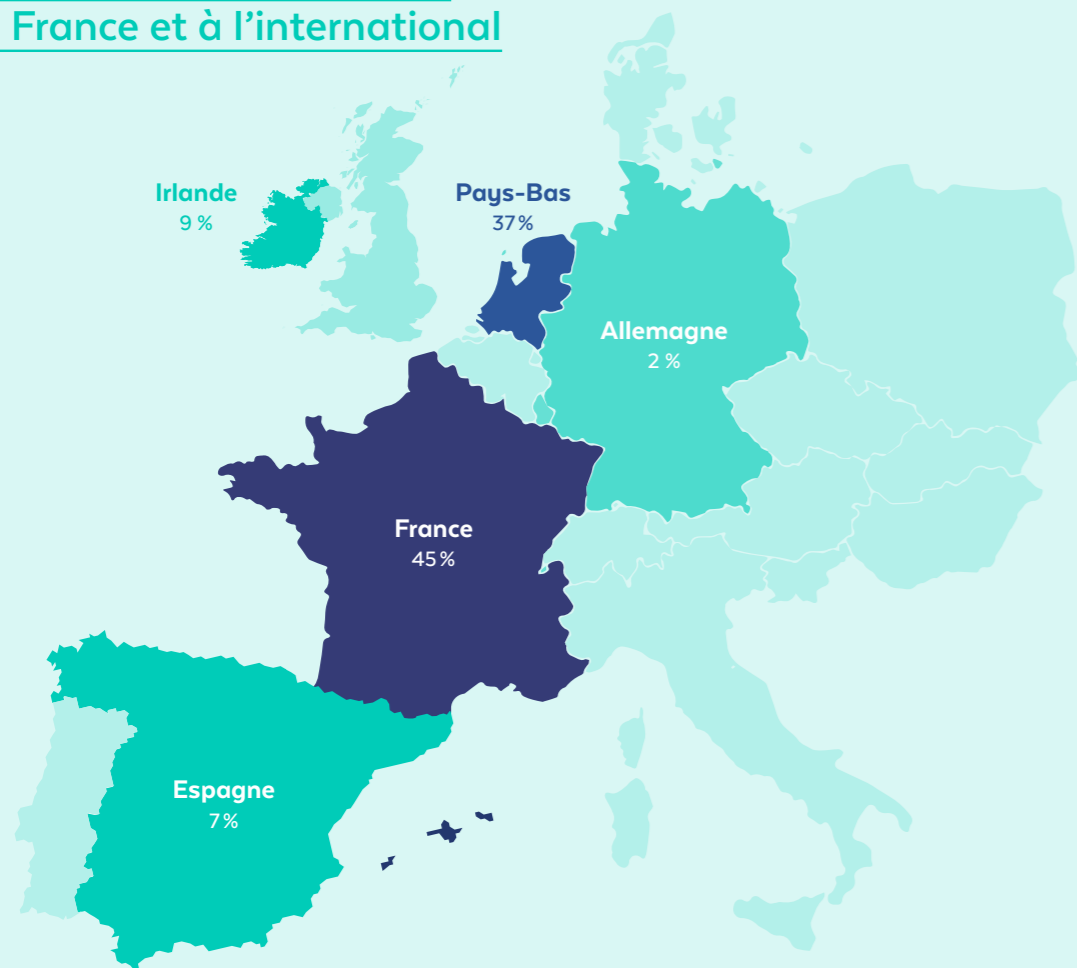
ACTIFS IMMOBILIERS

# 181 400 m<sup>2</sup>

DE SURFACE TOTALE



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



Bureau **96 %**



Hôtel **2 %**



Activité **2 %**

Répartition géographique

Pays-Bas	37,2 %
Allemagne	1,8 %
France	44,5 %
Espagne	7,2 %
Irlande	9,4 %
<b>Total</b>	<b>100,0 %</b>

## Situation locative

Le portefeuille de votre SCPI au 31 décembre 2022 est le reflet de la stratégie d'investissement, qui vise un niveau élevé et sécurisé de revenus. Les actifs du portefeuille sont occupés à plus de 96 % par des locataires de qualité, permettant ainsi le maintien d'une distribution élevée.

# 126

LOCATAIRES

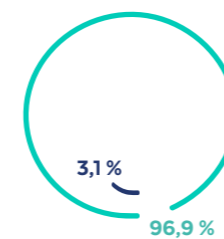
# 17 347 833 €

DE LOYERS ENCAISSÉS EN 2022

# 98,5%

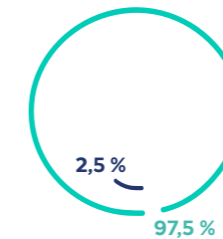
TAUX D'ENCAISSEMENT DES LOYERS (TEL)

Taux d'Occupation Physique (TOP)



Surfaces louées  
Surfaces à relouer\*  
Franchise de loyer (0 %)

Taux d'Occupation Financier (TOF)



Surfaces louées  
Surfaces à relouer\*  
Franchise de loyer (0 %)

\*ou surfaces vacantes

# Biens venus en 2022

## Louvenciennes, France



DATE D'ACQUISITION : 17 juin 2022

© Droits réservés

### UN MOT SUR L'ACTIF :

L'actif possède une bonne accessibilité en transports en commun (ligne L à 250 m de l'immeuble) offrant un accès rapide et direct à la Défense. Il s'agit d'un actif immobilier de bureaux détenu en pleine propriété développant une surface utile d'environ 15 614 m<sup>2</sup>.

### POURQUOI C'EST NOVAXIA NEO ?

Situé à proximité des transports dans un cadre attractif, ce projet bénéficie d'un territoire dynamique grâce à la combinaison d'un environnement de qualité et d'une desserte efficace permettant de rallier le centre de Paris en 30 min. L'actif est loué à plusieurs locataires de qualité.

### LOCATAIRE :

L'immeuble est occupé à 75 % par trois locataires (Aptar, Colas et Mikit) avec une durée résiduelle moyenne des baux de 5 ans.

## Rotterdam, La Haye, Utrecht et Hilversum, Pays-Bas



DATE D'ACQUISITION : 21 décembre 2022

© CBRE/Droits réservés

### UN MOT SUR L'ACTIF :

Portefeuille composé de 6 actifs de bureaux de 41 000 m<sup>2</sup>, 3 000 m<sup>2</sup> d'école et 1 100 m<sup>2</sup> de commerces.

### POURQUOI C'EST NOVAXIA NEO ?

L'ensemble du portefeuille est situé dans les grandes villes de la Randstad, région métropolitaine concernant des villes à forte attractivité économique. Avec un taux d'occupation financier à 100 %, ces immeubles offrent un revenu locatif sécurisé avec une durée des baux restant à courir de 5,8 ans en moyenne. Du fait de sa localisation dans des zones dynamiques, ce portefeuille offre également une flexibilité dans l'exploitation car il permet une possibilité de recyclage de plusieurs immeubles en résidentiel, école ou hôtellerie.

### LOCATAIRES :

Très grande dispersion du risque locatif avec 66 locataires pour une durée moyenne des baux restant à courir de 5 ans fermes.

## Rueil-Malmaison, France



DATE D'ACQUISITION : 29 juillet 2022

© Droits réservés

### UN MOT SUR L'ACTIF :

Immeuble de bureau d'une surface de 15 443 m<sup>2</sup> facilement accessible de Paris ou la Défense. L'immeuble a obtenu le label environnemental HQE Bâtiment Tertiaire en Exploitation, il a été restructuré en 2014 et offre des espaces flexibles et de belles prestations.

### POURQUOI C'EST NOVAXIA NEO ?

Un bien qui présente une réelle alternative à l'offre du marché tertiaire traditionnelle avec un loyer défensif malgré sa bonne localisation. Implanté dans un environnement résidentiel avec des prix au mètre carré de logements élevés, il pourrait être recyclé en logements ou en résidence locative en fonction de l'évolution du marché.

### LOCATAIRE :

Loué à 100 % à Soletanche Freyssinet, groupe Vinci et leader mondial dans les métiers du sol, des structures et du nucléaire.

## Boulogne-Billancourt, France



DATE D'ACQUISITION : 23 septembre 2022

© Droits réservés

### UN MOT SUR L'ACTIF :

Au cœur d'un environnement dense et dynamique, dans le quartier Sully-Gallieni, grâce à de nombreux services et commerces de proximité. L'actif bénéficie d'une excellente accessibilité par les transports (Lignes 9 et 10 à 600 m et arrivée prochaine de la ligne 15).

### POURQUOI C'EST NOVAXIA NEO ?

Immeuble loué à 100 % sur un bail long (Juillet 2032) permettant d'assurer un rendement locatif.

### LOCATAIRE :

Intégralement occupé par le Consulat de Turquie, depuis 2008.

## Dublin, Irlande



DATE D'ACQUISITION : 9 novembre 2022

© Droits réservés

### UN MOT SUR L'ACTIF :

Immeuble de bureaux en bon état (rénové en 2000), il développe une surface de 6 300 m<sup>2</sup> en centre-ville et bénéficie des alentours dynamiques (présence de bureaux entourant le parc historique à proximité d'un centre commercial).

### POURQUOI C'EST NOVAXIA NEO ?

Immeuble loué à 100 %, son emplacement idéal dans un quartier qui manque d'offre sur les bureaux neufs, permet une résilience locative importante. Il permet également l'ouverture d'un nouveau pays à Novaxia NEO.

### LOCATAIRES :

100 % loué à 5 locataires dont un acteur du service public irlandais et des cabinets spécialisés dans les services financiers (HAYES, Aramark, Lisney, BLM).

## Biens à vous

Ville et pays	Adresse	Date d'acquisition	Superficie (m <sup>2</sup> )	Typologie	Taux d'occupation physique	Taux d'occupation financier	Durée moyenne des baux restant à courir (années)	Poids dans le fonds
Brême, Allemagne	Bürgermeister - Smidt-Straße 24-30, 28195	16/09/2019	2 756	Hôtellerie	100 %	100 %	15,01	1,80 %
Nantes, France	10, Rue de Chypre, 44000	13/11/2019	1 206	Bureau	100 %	100 %	5,5	0,70 %
Nantes, France	3-5, Rue d'Autriche, 44000	13/11/2019	2 189	Bureau	71 %	84 %	1,17	1,30 %
Nanterre, France	21, Rue du port, 92000	12/02/2020	3 256	Activité	100 %	100 %	7,67	1,80 %
Labège, France	109, Rue de l'innovation, 31670	10/07/2020	2 207	Bureau	100 %	100 %	6,53	1,20 %
Madrid, Espagne	Rufino González 21	18/12/2020	4 507	Bureau	100 %	100 %	4,96	2,00 %
Pau, France	5, Rue des Tiredous, 64000	19/05/2021	2 104	Bureau	100 %	100 %	2,78	1,00 %
Cergy, France	14, Avenue des Béguines 95800	30/06/2021	17 633	Bureau	100 %	100 %	8,22	7,60 %
Versailles, France	3-5, rue de l'École des Postes, 78000	30/09/2021	5 827	Bureau	100 %	100 %	5,53	5 %
Hoofddorp, Pays-Bas	Taurusavenue 125 2132 LS	19/10/2021	5 028	Bureau	100 %	100 %	3,87	4,20 %
Hilversum, Pays-Bas	Marathon 5 and 7 1213 PC	27/10/2021	8 733	Bureau	100 %	100 %	3,5	2,60 %
Barcelone, Espagne	Ctra de l'Hopitalet 147-149 Cornellà de Llobregat, 08940	10/11/2021	2 723	Bureau	100 %	100 %	3,5	1,20 %
Ermont, France	10-14 avenue Louis Armand, 95120	06/12/2021	6 330,62	Bureau	100 %	100 %	5,64	2,50 %
Madrid, Espagne	José Echegaray 1, Las Rozas	29/03/2022	3 475,46	Bureau	100 %	100 %	5,83	1,80 %
Beynost, France	Rue du Chat Botté 01700	14/04/2022	1 933	Bureau	100 %	100 %	5,25	1,10 %
Evry, France	1 clos de la Cathédrale 91000	14/04/2022	3 265	Bureau	100 %	100 %	3,32	2,50 %

Données exprimées au 31 décembre 2022.  
Les investissements réalisés par Novaxia NEO ne préjugent pas des performances futures.

## Biens à vous

Nom du bien	Adresse	Date d'acquisition	Superficie (m <sup>2</sup> )	Typologie	Taux d'occupation physique	Taux d'occupation financier	Durée moyenne des baux restant à courir (années)	Poids dans le fonds
Gif-sur-Yvette, France	157 bis Avenue du Général Leclerc 91190	14/04/2022	1 736	Bureau	100 %	100 %	7,01	0,60 %
Tours, France	45-47 avenue Stendhal 37200	14/04/2022	6 853	Bureau	100 %	100 %	7,83	1,90 %
Amstelveen, Pays-bas	BurgeMeester Rijnderslaan 30	18/05/2022	10 958	Bureau	82 %	83 %	4,92	6,70 %
Barcelone, Espagne	Ctra de l'Hopitalet 147-149 Cornellà de Llobregat, 08940	02/06/2022	1 959	Bureau	100 %	100 %	3,68	1,10 %
Barcelone, Espagne	Ctra de l'Hopitalet 147-149 Cornellà de Llobregat, 08940	02/06/2022	2 951	Bureau	87 %	87 %	3,5	1,20 %
Louveciennes, France	36 rue de la Princesse 78430	17/06/2022	14 331	Bureau	75 %	100 %	5,03	6,20 %
Rueil-Malmaison, France	280 avenue Napoléon Bonaparte	09/07/2022	15 443	Bureau	100 %	100 %	6,42	8,00 %
Boulogne-Billancourt, France	44 Rue de Sèvres	23/09/2022	2 344	Bureau	100 %	100 %	9,59	3,20 %
Dublin, Irlande	3 Earlsfort Terrace, Saint Kevin's	09/11/2022	6 300	Bureau	100 %	100 %	5,85	9,40 %
Utrecht, Pays-Bas	Daalsesingel 1-9 - 3511 SV	21/12/2022	4 717	Bureau	100 %	100 %	7,5	3,70 %
Utrecht, Pays-Bas	Papendorpseweg 83 - 3528 BJ	21/12/2022	9 957	Bureau	100 %	100 %	4,66	5,90 %
Den Haag, Pays-Bas	Neuhuystake 40	21/12/2022	2 886	Bureau	100 %	100 %	6,25	1,00 %
Den Haag, Pays-Bas	Churchillplein 5-6 / Eisenhowerlaan 77	21/12/2022	14 917	Bureau	94 %	100 %	2,83	6,90 %
Rotterdam, Pays-Bas	Schouwburgplein 30-34	21/12/2022	5 269	Bureau	100 %	100 %	6,08	3,40 %
Hilversum, Pays-Bas	Stationsplein 3-12	21/12/2022	7 617	Bureau	100 %	100 %	4,58	2,70 %
<b>Total</b>			<b>181 411</b>		<b>96,90 %</b>	<b>97,46 %</b>	<b>4,79</b>	<b>100 %</b>

Données exprimées au 31 décembre 2022.  
Les investissements réalisés par Novoxia NEO ne préjugent pas des performances futures.

# Données essentielles transparisées de NEO en QP de détention (uniquement des sociétés contrôlées)

Type d'actifs	Typologie 1	Typologie 2	Total du périmètre	Commentaires & règles d'agrégation
<b>Actifs immobiliers détenus</b>				
Surface en m2 (pondéré par le % de détention)	Hôtel		2 756	
Prix d'acquisition à l'acte hors droit	Hôtel		7 657 995,75	Pour les filiales : la valeur des immeubles retenue dans l'acte d'acquisition des titres
Valeur estimée du patrimoine	Hôtel		7 999 995,56	Valeurs estimées de la ligne "immeubles" Indirect : comme si les immeubles étaient en indivision

	Niveau de la SCPI Novaxia NEO	Au niveau des filiales	Total du périmètre	Commentaires & règles d'agrégation
<b>Financement mis en place</b>				
Emprunt affectés à l'immobilier	169 753 000	3 267 144,81	173 020 144,81	Montant du capital restant dû, à l'exclusion des intérêts courus et des frais étalés sur la durée de vie de l'emprunt
Emprunt affectés à l'exploitation				Montant du capital restant dû, à l'exclusion des intérêts courus et des frais étalés sur la durée de vie de l'emprunt
Ligne de crédits				Montant effectivement tiré
Découverts bancaires				Montant effectivement tiré

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre	Commentaires & règles d'agrégation
<b>Résultats retenus en pourcentage de détention</b>				
Composants du résultat immobilier :				
Loyers	17 614 846,43	17 614 846,43	18 009 232,07	Loyers et assimilés
Charges non récupérables	-781 949,38	-37 120,48	-819 069,86	Ligne "autres charges immobilières" du résultat SCPI Comptes 614 et 63 de la taxe foncière et de la taxe sur les bureaux, ainsi que les autres taxes sur les immeubles pour la partie non récupérable des filiales
Travaux non récupérables et gros entretien	-49 163,26	-49 783,70	-98 946,96	SCPI : tous les travaux non récupérables qu'ils soient couverts ou non par une provision PGESCI : comptes 615 pour le non récupérable Ne pas essayer de recalculer la PGE des filiales
Impact des douteux				Dotation et reprise provision clients douteux & passages en pertes des créances irrécouvrables Il s'agit de l'impact net (pertes et profits) des créances
Composants du résultat d'exploitation :				
Commission de gestion de la SGP	-2 469 356,57		-2 469 356,57	Uniquement les commissions de gestion (exclusion des commissions d'arbitrage et de souscription)
Autres charges d'exploitation	-2 713 905,69	-20 825,68	-2 734 731,37	Tous les frais fixes de structure. Liste non exhaustive (CAC, dépositaire, fiscaliste, CVAE, jetons présence, ...)
Composants du résultat financier :				
Intérêts des emprunts	-1 416 427,23	-66 728,06	-1 483 155,29	A l'exclusion des opérations réciproques entre entités (intérêts des comptes courants entre mère et fille) Dont tous les intérêts des emprunts qu'ils soient ou non rattachés au résultat immobilier en SCPI Dont coût des contrats de couverture (swap, cap,...)
Autres charges financières				Toutes les autres charges financières hors les intérêts des emprunts
Produits financiers	76 173,02		76 173,02	A l'exclusion des opérations réciproques entre entités (mère et fille) Dont produits reçus des participations non contrôlées
Composant du résultat exceptionnel :				
Résultat exceptionnel	-7226,14	-3 325,08	-10 551,22	A l'exclusion des comptes 675 et 775 des filiales de SCPI (liés aux ventes des actifs)



# Evènements importants

Survenus au cours du dernier exercice clos et depuis la clôture de l'exercice

## Au cours du dernier exercice clos

### Renouvellement et élection des membres du Conseil de surveillance

En date du 19 juillet 2022, l'Assemblée Générale Mixte des associés a constaté l'expiration de la totalité des mandats des membres du Conseil de surveillance et a procédé au renouvellement et à l'élection de membres.

Les membres du Conseil de surveillance ont été nommés pour une durée de trois (3) exercices, expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

### Augmentation du montant du capital social maximum autorisé

En date du 24 août 2022, l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés a décidé d'augmenter le montant du capital social maximum statutaire pour le porter de deux cents millions (200.000.000) d'euros à un milliard (1.000.000.000) d'euros. L'article 6 des statuts a été modifié corrélativement.

### Transfert du siège social

En date du 30 novembre 2022, la Société de Gestion a décidé de transférer le siège social du 1-3 rue des Italiens, 75009 Paris au 45 rue Saint-Charles - 75015 Paris. L'en tête et l'article 4 des statuts ont été modifiés corrélativement.

Aucun autre évènement important survenu au cours du dernier exercice écoulé, ne semble devoir être évoqué dans le cadre du présent rapport.

## Depuis la clôture de l'exercice

Au cours du premier trimestre 2023, la SCPI a procédé à la distribution d'acompte sur dividendes pour un montant total de 3 889 397,35 €.

Aucun autre évènement important survenu depuis la clôture de l'exercice, ne semble devoir être évoqué dans le cadre du présent rapport.

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

**L**es 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 associé<sup>1</sup>.

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 Novaxia NEO sont principalement constitués de revenus locatifs provenant d'immeubles situés en France, en Allemagne, en Espagne et au Pays-Bas. 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.

<sup>1</sup> Article 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 et d'Espagne sont imposés localement<sup>2</sup>. Toutefois, ces revenus sont également imposables en France<sup>3</sup>. La double imposition est évitée par l'octroi d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français afférent à ces revenus<sup>4</sup>. Les revenus immobiliers provenant des Pays-Bas sont imposés localement<sup>5</sup>, ils sont exonérés d'impôt en France, toutefois ils sont pris en compte pour le calcul du taux effectif<sup>7</sup> d'imposition des revenus imposable en France.

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

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 sociaux<sup>6</sup>. 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 %, 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 ou en Espagne, ces revenus seraient imposables localement<sup>8</sup>, 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 revenus<sup>9</sup>.

### 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<sup>er</sup> 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.

<sup>1</sup> Article 239 septies du Code Général des Impôts.

<sup>2</sup> Pour l'Allemagne, en 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. Pour l'Espagne, en vertu de l'article 6, 1 de la convention franco-espagnole en date du 10 octobre 1995.

<sup>3</sup> Article 20 § 2 alinéa (a) de la convention franco-allemande et article 24, 1. a) de la convention franco-espagnole.

<sup>4</sup> Article 20 § 2, alinéa (bb) de la convention franco-allemande et article 24, 1. a) i) de la convention franco-espagnole.

<sup>5</sup> Pour l'Allemagne, en 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. Pour l'Espagne, en vertu de l'article 6, 1 de la convention franco-espagnole en date du 10 octobre 1995.

<sup>6</sup> Article 200 A du Code Général des Impôts.

<sup>7</sup> Convention fiscale conclue entre la France et les Pays-Bas : article 6 et article 24

<sup>7bis</sup> Article 150 U et suivants du Code Général des Impôts.

<sup>8</sup> Article 71 de la convention franco-allemande et article 13, 1. a) de la convention franco-espagnole.

<sup>9</sup> Article 20 § 2 alinéa (aa) de la convention franco-allemande et article 24, 1. a), ii) de la convention franco-espagnole.

## 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 impôt<sup>10</sup>. 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 ou en Espagne sont imposés localement<sup>11</sup>. Toutefois, ces revenus sont également imposables en France<sup>12</sup>. La double imposition est évitée par l'octroi d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français afférent à ces revenus<sup>13</sup>. En l'absence de progressivité de l'impôt sur les sociétés, l'Administration fiscale française admet expressément que ces revenus de source allemande (ou espagnole) ne soient pas compris dans le résultat imposable de l'associé. En contrepartie, aucun crédit d'impôt n'est applicable<sup>14</sup>.

Les revenus locatifs provenant d'immeubles des Pays-Bas sont imposés localement<sup>15</sup>, sont exonérés d'impôt en France, et sont pris en compte pour le calcul du taux effectif<sup>17</sup> d'imposition des revenus imposables en France. Les éventuelles plus-values sur cessions d'immeubles sis en Allemagne ou en Espagne réalisées par la SCPI sont imposables localement<sup>16</sup>, 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 revenus<sup>17</sup>. Si une telle opération devait avoir lieu, l'associé serait informé du montant de crédit d'impôt lui revenant.

<sup>10</sup> Articles 238 bis K et 239 septies du Code Général des Impôts.

<sup>11</sup> Article 3.1 de la convention franco-allemande Et article 6, 1 de la convention franco-espagnole.

<sup>12</sup> Article 20 § 2 alinéa (a) de la convention franco-allemande et article 24, 1. a) i) de la convention franco-espagnole.

<sup>13</sup> Article 20 § 2, alinéa (bb) de la convention franco-allemande et article 24, 1. a) i) de la convention franco-espagnole.

<sup>14</sup> BOI-INT-CVB-DEU-10-70 S130 en date du 26 décembre 2014 et non modifié à la date des présentes.

<sup>15</sup> Pour l'Allemagne, en vertu de l'article 3.1 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. Pour l'Espagne, en vertu de l'article 6, 1 de la convention franco-espagnole en date du 10 octobre 1995.

<sup>16</sup> Article 7.1 de la convention franco-allemande et article 13, 1. a) de la convention franco-espagnole.

<sup>17</sup> Article 20 § 2 alinéa (aa) de la convention franco-allemande et article 24, 1. a), ii) de la convention franco-espagnole.

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

**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.**

### 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 progressif<sup>18</sup> de l'impôt sur le revenu sous réserve de l'application d'un taux minimal d'imposition de 20 %<sup>19</sup>. S'agissant des revenus immobiliers provenant d'Allemagne, d'Espagne, des Pays-Bas et d'Irlande, 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/l'Espagne/les Pays-Bas/l'Irlande. Les associés sont tenus d'effectuer une déclaration annuelle en France au service des impôts des particuliers non-résidents.

### PRODUITS FINANCIERS

Les produits financiers éventuellement réalisés par la SCPI 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 Etat 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 Etat ou Territoire non coopératif.

### 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 ou d'Espagne, 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, en Espagne, aux Pays-Bas et en Irlande.

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

<sup>18</sup> 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.

<sup>19</sup> Article 197 A du Code Général des Impôts.

<sup>20</sup> Article 244 bis A du Code Général des Impôts.

# Novaxia NEO, un fonds d'investissement socialement responsable



## UNE STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE AU CŒUR DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Novaxia Investissement a adopté le statut d'entreprise à mission. Précurseur dans le domaine, la Société de Gestion a fait le choix de prendre des engagements sociétaux qu'elle intègre dans ses statuts. La mission de Novaxia Investissement est de développer l'investissement dans le recyclage urbain au bénéfice du plus grand nombre, cette mission se traduit concrètement dans les 5 axes suivants :

- Sensibiliser et associer le plus grand nombre au recyclage urbain ;
- Concevoir et distribuer des fonds responsables ;
- Aller au-delà de la zéro artificialisation nette des sols pour renaturer la ville ;
- Développer le prêt de bâtiments vacants auprès d'acteurs à impact ; et
- Répondre à la pénurie de logements dans les zones tendues.

## METTRE LE SENS À PROFIT

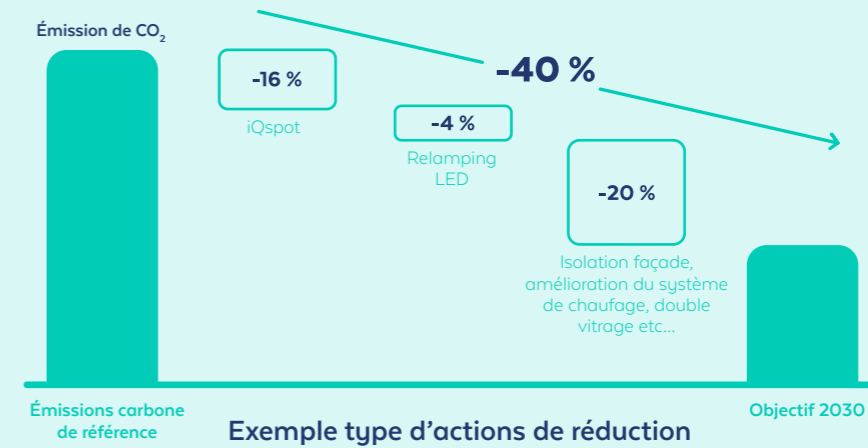
En choisissant Novaxia NEO, vous avez exprimé votre volonté d'agir positivement pour développer la ville de demain. L'enjeu que souhaite adresser Novaxia NEO est de réduire l'impact carbone du secteur Immobilier qui représente à lui seul 23 %<sup>1</sup> des émissions de gaz à effet de serre annuelles de la France.

L'investissement responsable joue un rôle nouveau sur la rentabilité des actifs et projets immobiliers. Il permet de projeter l'immeuble dans l'avenir face aux nouveaux usages et aux nouvelles réglementations qui pourraient impacter son rendement. Le suivi que cela impose à l'immeuble nous permet de protéger la valeur de l'immeuble en veillant à ce qu'il ne devienne pas obsolète. En s'inscrivant dans une dimension durable, les actifs s'adaptent et savent ainsi répondre aux besoins des utilisateurs. Ces immeubles restent donc attractifs dans la durée. Une gestion ISR bien menée vise à protéger la valeur en capital et en rendement des investisseurs.

## UNE TRAJECTOIRE CARBONE, POUR QUOI FAIRE ?

Un bâtiment performant énergétiquement, c'est un bâtiment qui consomme moins et donc qui résistera aux aléas climatiques, pour assurer le confort des locataires. L'ensemble des critères extra-financiers appliqués à Novaxia NEO visent à réduire les émissions carbone des actifs, pour dessiner une trajectoire de fond conforme à l'Accord de Paris qui vise à limiter la hausse des températures moyennes entre 1,5°C et 2°C et assurer une trajectoire financière résiliente.

<sup>1</sup> Ministère de la Transition écologique : <https://www.ecologie.gouv.fr/construction-et-performance-environnementale-du-batiment>.



## Pourquoi 40 %

40 %, c'est l'objectif européen de réduction de l'empreinte carbone de l'immobilier pour contenir le changement climatique et limiter la hausse des températures moyennes entre 1,5°C et 2°C.

En France, cet objectif a été traduit dans la loi par le Décret Tertiaire et incite les gestionnaires d'immeubles à mettre en œuvre des améliorations sur leurs bâtiments pour les rendre plus performants. Novaxia NEO étant une SCPI européenne, notre volonté est d'étendre cette initiative française à l'ensemble de nos actifs européens.

### MESURE D'IMPACT

La stratégie ISR de Novaxia NEO consiste à embarquer nos parties prenantes pour atteindre cet objectif ambitieux. Pour 100 % des actifs, un « Green Manager » (autrement dit, un expert en gestion durable) définit un plan d'action d'amélioration du bâtiment en vue de répondre aux objectifs ESG de la SCPI.

Cet expert en gestion durable travaille conjointement avec le Property Manager du site, les locataires et un nouvel acteur que nous intégrons à notre démarche : iQspot.

#### Qu'est-ce que la solution iQspot ?

iQspot collecte et agrège en continu les données émises par des capteurs installés sur les compteurs (eau, gaz, électricité, réseaux chaud/froid...).

Cette solution vise à :

- Renforcer la relation avec nos locataires et les impliquer dans cette démarche ESG vertueuse
- Suivre l'activité des actifs et piloter les indicateurs de performance énergétique pour réduire les consommations et donc l'empreinte carbone du portefeuille, avec le moins de budget travaux possible

Cette solution nous a déjà permis d'identifier sur le site de Cergy +7 % d'économie d'énergie soit l'équivalent de 12,5 kWh/m<sup>2</sup> et +30 k€ de charges.

### LA TRANSITION, C'EST AMÉLIORER CE QUI EXISTE DÉJÀ

Domaine ESG	Critère	Valeur au 31 décembre 2022	Références
Environnement	Consommation moyenne du parc de bureau en kWhEP/m <sup>2</sup> .an	281 kWhEP/m <sup>2</sup> .an	Moyenne France = 307 (OID) Top 15 % = 169 (OID)
	Consommation moyenne du parc de bureau en kWhEF/m <sup>2</sup> .an	170 kWhEF/m <sup>2</sup> .an	Moyenne France = 146 (OID) Cible Décret tertiaire 2030 = 133 (moyenne NEO <sup>2</sup> )
	Raccordement Energie renouvelable (% actifs raccordés)	15 %	14 % (GRESB)
Social	> Proximité aux transports en commun	> 249 m	N/A
	> % mode de transport ferré	> 47 %	
Gouvernance	Part d'actifs gérés par un Green Manager (prestataire technique dédié aux questions ESG) ou audité par un prestataire technique avec un plan d'action ESG	23/30	N/A
	Part d'actif avec un système automatique de remonté des données de consommation d'énergie et eau <sup>2</sup>	23 %	N/A

<sup>1</sup>Indicateur de superperformance par rapport à des benchmarks sur le % d'immeubles disposant d'un dispositif de pilotage des conso énergétiques publiés en 2022 (2<sup>ème</sup> sur els 2 du fonds).

<sup>2</sup>sur la base des projets en France embarqués sur le fonds Novaxia NEO au 31 décembre 2022.



Pour consulter le rapport ESG dans son intégralité, rendez-vous sur la page de Novaxia NEO sur le site internet : [novaxia-invest.fr](http://novaxia-invest.fr)

# Rapport sur la Conformité et le Contrôle Interne

**N**ovaxia Investissement est une société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) en 2014, société à mission depuis novembre 2020 et spécialisée dans l'épargne immobilière. Elle a connu une forte croissance depuis sa création : les équipes de Novaxia Investissement se sont fortement renforcées :

- 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 service clients 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) - (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 Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (« RCCI ») 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 les collaborateurs de son équipe des procédures internes afférentes à son activité ;

### CONTRÔLE DE SECOND NIVEAU EFFECTUÉ PAR L'ÉQUIPE CONFORMITÉ CONTRÔLE INTERNE

Le respect des procédures et de la réglementation en vigueur est contrôlé sous la responsabilité du RCCI ;

### CONTRÔLE DE TROISIÈME NIVEAU OU CONTRÔLE PÉRIODIQUE

Réalisé par un cabinet d'audit externe reconnu.

Les différents points contrôlés sont décrits dans les plans de contrôle permanents et périodiques et reposent sur plusieurs thématiques incluant notamment :

- Le respect par la Société de Gestion de son programme d'activité ;
- Le respect de la primauté des intérêts des investisseurs ;
- Le contrôle et la prévention des conflits d'intérêts ;
- Le contrôle de la qualité et de la transparence de l'information fournie aux investisseurs ;
- Le respect par la Société de Gestion de ses obligations en matière de Lutte contre le Blanchiment, le Financement du Terrorisme, et la corruption ;
- 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 Responsable de la gestion des risques. Le Comité des risques se réunit de façon semestrielle. Il a la charge de revoir les indicateurs de mesure des risques, ainsi que les limites et seuils d'alertes.

Le Comité analyse les mesures mises en œuvre, ainsi que les limites et les seuils d'alertes. Il a la 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 la connaissance de ses clients : identité des personnes physiques, identification des personnes morales et de leurs bénéficiaires effectifs. La Société de Gestion s'est dotée d'un nouvel outil permettant une vigilance constante de ses clients afin d'identifier les personnes politiquement exposées, ou si ce dernier fait l'objet de sanctions internationales ou d'une mesure de gel des avoirs.

A l'actif du Fonds, Novaxia Investissement réalise les mêmes diligences auprès de ses contreparties (acquéreurs, vendeurs, brokers, prestataires, etc...) 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.

## Politique de rémunération

Novaxia Investissement veille au respect des règles de transparence en matière de rémunération édictées par la directive 2011/61/UE du 08/06/2011, concernant les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (« Directive AIFM »).

A ce titre, elle a mis en place une politique de rémunération qui est revue au moins 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 GFIA.

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 2022, s'élève respectivement à 3 097 465 € brut pour la rémunération fixe et 989 946 € pour la rémunération variable. Au 31 décembre 2022, la Société comptait un nombre total de 57 collaborateurs.

# Rapport spécial de la Société de gestion

Cher(e)s associé(e)s,

A la demande du Conseil de surveillance, nous vous proposons, dans le cadre de la prochaine Assemblée Générale Mixte, de procéder à la modification de l'article 16.5 des statuts de la Société relatif à la rémunération des membres du Conseil de surveillance.

En effet, lors de leur dernière réunion en date du 21 mars 2023, les membres du Conseil de surveillance ont soumis cette proposition afin de clarifier cette stipulation statutaire portant sur la rémunération des membres du Conseil de surveillance. La société de gestion n'a soulevé aucune objection à l'égard de cette proposition et des motifs y afférents.

En conséquence, et si vous en êtes d'accord, nous vous proposons de modifier l'article 16.5 (Rémunération) des statuts de la SCPI comme suit :

## Rédaction des statuts avant modification

### « ARTICLE 16.5 - RÉMUNÉRATION

La rémunération et le remboursement des frais du conseil de surveillance sont fixés par l'assemblée générale des associés, à charge pour le conseil de les répartir entre ses membres.»

## Rédaction des statuts après modification

### « ARTICLE 16.5 - INDEMNISATION

L'indemnisation des membres du Conseil de surveillance est fixée par l'assemblée générale des associés, à charge pour le conseil de les répartir entre ses membres.  
Le remboursement des frais de déplacement exposés par les membres du Conseil de surveillance est réalisé sur présentation des justificatifs liés et dans la limite d'un montant raisonnable par réunion du Conseil de surveillance et par membre. »

La Société de gestion Novaxia Investissement  
Représentée par son Président  
**Monsieur Mathieu DESCOUT**

# 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 2022.

À cette occasion, nous vous rappelons que le Conseil de surveillance, conformément à la réglementation (Code monétaire et financier, Règlement Général de l'AMF « RG AMF »), représente les associés en disposant notamment des pouvoirs suivants :

## POUVOIR CONSULTATIF (AVIS/RAPPORT)

- Il émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la société de gestion aux associés (art. 422-199 du RG AMF).
- Il doit présenter chaque année un rapport sur la gestion de la SCPI à l'assemblée générale (art.L 214-99, al. 1 du Code monétaire et financier).

## 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 utile au siège de la SCPI ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la SCPI (art. L 214-99 du Code monétaire et financier).

## 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 (art. L 214-109, al. 6 du Code monétaire et financier).
- En cas de défaillance de la société de gestion, il convoque sans délai une assemblée générale devant pourvoir à son remplacement (art. 422-199, al. 2 du RG AMF) – il peut également convoquer l'assemblée générale ordinaire en cas de carence de la société de gestion (Article 20 des statuts de la SCPI).
- Nous rappelons que les Membres du Conseil de surveillance 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.

## SITUATION PATRIMONIALE DE LA SCPI

Malgré un marché immobilier chahuté par une situation macro-économique exceptionnelle d'incertitudes, la SCPI a continué à collecter et investir en 2022 : son patrimoine a d'ailleurs triplé depuis fin 2021.

Nous avons pu échanger librement avec la société de gestion sur le contexte économique, notamment sur l'impact de l'inflation et la hausse des taux directeurs sur le marché immobilier. Nous avons aussi été régulièrement informés de la situation locative de la SCPI, son marché des parts et de ses investissements (réalisés et à venir). Novaxia NEO poursuit ainsi sa stratégie qui consiste à se positionner sur des actifs alliant taux de rendements attractifs et potentiel de reconversion tout en ayant en ligne directrice le respect de ses objectifs d'investissements responsables.

Grâce à une collecte soutenue en 2022 (la nouvelle capitalisation fin 2022 s'établit désormais à près de 358 M€), la SCPI a pu investir 300 M€ d'actifs immobilier majoritairement en Europe :

- 7 au Pays-Bas pour un volume de 135 M€
- 7 en France pour un volume de 105 M€
- 3 en Espagne pour un volume de 18 M€
- 1 en Irlande pour un volume de 42 M€

- Ces immeubles investis sont performants économiquement et respectueux de la stratégie de notre SCPI. Des financements ont aidé à réaliser les acquisitions, dans le respect des limites votées lors de l'assemblée générale constitutive et dans une saine logique de gestion actif/passif.
- Conséquence des investissements réalisés et d'un taux d'occupation toujours élevé, le taux de distribution fin 2022 s'élève à 6,33 %.

## COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

L'examen des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 de la SCPI appelle les commentaires suivants ; étant précisé que nous vous invitons à vous reporter au rapport de gestion annuel de la SCPI pour de plus amples informations concernant les comptes annuels :

- Au regard du dynamisme de collecte constaté, une assemblée générale extraordinaire s'est tenue le 24 août 2022 approuvant l'augmentation de capital social maximum autorisé de 200 M€ à 1 Md €,
- L'augmentation de la collecte s'est traduite par une augmentation importante du patrimoine immobilier,
- Le niveau relativement important de trésorerie au 31 décembre 2022 a été conservé pour faire face à de nouveaux projets sécurisés dès début 2023.

Dans un communiqué des Commissaires aux comptes, adressé à la société de gestion le 5 avril 2023, il est indiqué qu'à ce stade, aucun ajustement matériel n'est à comptabiliser.

## RAPPORT SUR LES CONVENTIONS VISÉES PAR LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L. 214-106 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Le Conseil de surveillance a été dûment informé des conventions, visées par les dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, conclues au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, le cas échéant, et de la poursuite au cours de cet exercice de conventions antérieurement conclues. Ces conventions font l'objet du rapport spécial du Commissaire aux comptes que nous vous invitons à consulter.

## RENOUVELLEMENT INTEGRAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

L'assemblée générale mixte du 19 juillet 2022 a constaté l'expiration de la totalité des mandats des membres du Conseil de surveillance et a procédé au renouvellement et à l'élection des membres. Les membres du Conseil sont nommés pour une durée de 3 exercices, expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Nous tenons à vous remercier pour votre confiance et sommes ravis d'accueillir les nouveaux membres.

## INDEMNISATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Il résulte de la 8<sup>ème</sup> résolution de l'assemblée générale mixte du 19 juillet 2022 que cette assemblée a attribué aux membres du Conseil de surveillance des jetons de présence d'un montant forfaitaire de deux cent cinquante (250) euros H.T. par réunion du Conseil de surveillance et par membre à compter de cette décision et ce, jusqu'à nouvelle décision contraire ou modificative de l'assemblée générale des associés.

A la demande du Conseil de surveillance, il est soumis au vote des associés de la SCPI à l'occasion de l'assemblée générale mixte qui se tiendra le 6 juin 2023, la modification de l'article « 16.5 - Rémunération » des Statuts de la SCPI ainsi qu'il suit :

### Clause actuelle - article 16.5 - Rémunération

La rémunération et le remboursement des frais du conseil de surveillance sont fixés par l'assemblée générale des associés, à charge pour le conseil de les répartir entre ses membres.

### Proposition de modification - article 16.5 - Indemnisation

L'indemnisation des membres du Conseil de surveillance est fixée par l'assemblée générale des associés, à charge pour le conseil de les répartir entre ses membres. Le remboursement des frais de déplacement exposés par les membres du Conseil de surveillance est réalisé sur présentation des justificatifs liés et dans la limite d'un montant raisonnable par réunion du Conseil de surveillance et par membre.

**Enfin, 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 clos le 31 décembre 2022, l'affectation du résultat et, plus généralement, l'adoption du projet de résolutions qui vous sont proposées, en ce compris le projet de modification statutaire proposé.**

### **Monsieur Jean-Jacques DAYRIES**

Président du Conseil de surveillance de Novaxia NEO.



# Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2022)

## À l'Assemblée générale

### Novaxia NEO

45 rue Saint-Charles  
75015 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 Novaxia NEO relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

## 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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble 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 les notes « Immobilisations locatives » et « Titres, parts ou actions détenues par la SCPI et avances en comptes courants consenties par la SCPI » de l'annexe, et conformément à la réglementation applicable aux SCPI, les placements immobiliers présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles. 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 et indirectement 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 spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

## INFORMATIONS DONNÉES DANS LE RAPPORT DE GESTION ET DANS LES AUTRES DOCUMENTS SUR LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES COMPTES ANNUELS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

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 établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

## 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 immobilière 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 15 mai 2023

## LE COMMISSAIRE AUX COMPTES

Monsieur Malcom SOSSOU

# Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022)

## Aux Associés

Novaxia NEO  
45 rue Saint-Charles  
75015 PARIS 15

**En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.**

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur

bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

## CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, en application des dispositions de l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier.

## CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons par la présente que les conventions suivantes entrant dans le champ d'application de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier ont été conclues au cours d'exercices antérieurs et se sont poursuivies au cours de l'exercice :

### 1-1 Convention d'avances en compte courant

Ces avances en compte courant ont pour objet le financement par la société Novaxia NEO de l'activité des sociétés suivantes :

- SCI BREMEN : le montant des avances s'élève à 617 744,52 € au 31 décembre 2022. Cette avance n'est pas rémunérée.

### 1-2 Rémunérations de la Société de Gestion

L'article 14 des Statuts fixe les conditions de rémunération de la Société de Gestion.

Au titre de ces rémunérations, la Société de Gestion a perçu la somme globale de 11 669 492,24 € HT qui se décompose comme suit :

#### 1-2-1 Commission de gestion

L'article 14.1 des Statuts prévoit que :

La Société de Gestion percevra une commission de gestion de 15 % HT du montant (soit 18 % TTC au taux de TVA en vigueur) :

- (i) des produits locatifs hors taxes 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

- (ii) des autres produits encaissés par la SCPI.

Le montant de la Commission de Gestion au titre des loyers encaissés sur l'exercice clos le 31 décembre 2022 s'élève à 2 469 356,57 € HT.

#### 1-2-2 Commission de souscription

L'article 14.2 des Statuts prévoit que :

La commission de souscription est de 0 % HT, soit 0 % TTC du montant souscrit.

Aucune commission de souscription n'a été perçue au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

#### 1-2-3 Commission de cession de parts

L'article 14.3 des Statuts prévoit que :

La Société de Gestion percevra une commission forfaitaire de cent cinquante (150) euros HT (soit cent quatre-vingts (180) euros TTC au taux de TVA en vigueur) par type d'opération.

Afin de couvrir les frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré, la Société de Gestion aura également droit à une somme forfaitaire de cent cinquante (150) euros HT (soit cent quatre-vingts (180) euros TTC au taux de TVA en vigueur), par type d'opération.

Aucune commission de cession de parts n'a été perçue au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

#### 1-2-4 Commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers

L'article 14.4 des Statuts prévoit que :

La Société de Gestion percevra une commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers d'un montant de 3 % HT (soit 3,6 % TTC) du prix d'acquisition ou de cession net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

Le montant de la Commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers sur l'exercice clos le 31 décembre 2022 s'élève à 9 200 135,67 € HT.

#### 1-2-5 Commission de suivi et de pilotage

L'article 14.5 des Statuts prévoit que :

La Société de Gestion percevra une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, d'un montant de 5 % HT (soit 6 % TTC) calculée sur l'ensemble des travaux de gros entretien et d'investissement réalisés.

Aucune commission de suivi et de pilotage n'a été perçue au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

#### 1-2-6 Commission de retrait

L'article 14.6 des Statuts prévoit que :

La Société de Gestion prélèvera une commission de 5 % HT (soit 6 % TTC) du montant remboursé en cas de retrait de parts détenues depuis moins de cinq (5) ans. Cette commission sera prélevée directement par la Société de Gestion sur le prix de retrait versé à l'associé retrayant.

Aucune commission de retrait n'a été perçue au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 15 mai 2023

**LE COMMISSAIRE AUX COMPTES**  
**Pricewaterhousecoopers Audit**

# Assemblée Générale Mixte du 6 juin 2023

## 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 2022,
- Lecture des rapports du Conseil de surveillance sur la gestion de la SCPI durant l'exercice clos le 31 décembre 2022 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 2022 et sur les conventions visées par l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 - *Quitus* à la Société de gestion et au Conseil de surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022,
- Approbation des conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Approbation des valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice,
- Autorisation conférée à la société de gestion aux fins de distribution des plus-values de cession d'immeubles,
- Autorisation conférée à la société de gestion en matière d'impôt sur les plus-values immobilières,
- Renouvellement de l'autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme,

### Ordre du jour de l'assemblée générale à titre extraordinaire

- Modification de la rédaction de l'article 16.5 des statuts relatif à la rémunération des frais des membres du Conseil de surveillance,
- Pouvoirs pour l'accomplissement 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 dans tous leurs développements lesdits rapports ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 tels qu'ils lui ont été présentés et approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

En conséquence, l'Assemblée Générale donne quitus entier, définitif et sans réserve à la société de gestion et aux Membres du Conseil de surveillance pour l'exercice de leur mandat au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

### DEUXIÈME RÉOLUTION

#### Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022

L'Assemblée Générale, prenant acte de ce que :

- Le résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2022, s'élevant à : 10 808 327,78 €
- Augmenté du compte report à nouveau s'élevant à : 4 579 412,16 €
- Constitue un bénéfice distribuable d'un montant de : 15 387 739,94 €

Décide d'affecter ledit bénéfice distribuable ainsi qu'il suit :

- A titre de distribution de dividendes à hauteur de : 10 842 272,49 €

Correspondant au montant des acomptes déjà versés

- Le solde, au compte « report à nouveau » à hauteur de : 4 545 467,45 €

### TROISIÈME 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 les termes et les conventions qui y sont mentionnées.

### QUATRIÈME RÉOLUTION

#### Approbation des valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice

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 : 305 730 106,40 €, soit 159,80 € par part,  
Valeur de réalisation : 312 513 685,07 €, soit 163,34 € par part,  
Valeur de reconstitution : 356 218 205,43 €, soit 186,19 € par part.

### CINQUIÈME RÉOLUTION

#### Autorisation conférée à la société de gestion aux fins de 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 clos le 31 décembre 2023.

### SIXIÈME RÉOLUTION

#### Autorisation conférée à la société de gestion en matière d'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), et
  - Aux associés partiellement assujettis (non-résidents), et
- Imputer la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé au compte de plus-value immobilière de la SCPI.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

### SEPTIÈME RÉOLUTION

#### Renouvellement de l'autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme

L'Assemblée Générale, conformément aux dispositions de l'article L. 214-101 du Code Monétaire et Financier, renouvelle l'autorisation accordée à 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.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

## Résolutions de l'assemblée générale à titre extraordinaire

### HUITIÈME RÉOLUTION

#### Modification de la rédaction de l'article 16.5 des statuts relatif à la rémunération des frais des membres du Conseil de surveillance.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport spécial de la société de gestion, décide de modifier l'article 16.5 (rémunération) des statuts comme suit :

Rédaction des statuts avant modification	Rédaction des statuts après modification
<b>« ARTICLE 16.5 - RÉMUNÉRATION</b>	<b>« ARTICLE 16.5 - INDEMNISATION</b>
La rémunération et le remboursement des frais du conseil de surveillance sont fixés par l'assemblée générale des associés, à charge pour le conseil de les répartir entre ses membres. »	L'indemnisation des membres du Conseil de surveillance est fixée par l'assemblée générale des associés, à charge pour le conseil de les répartir entre ses membres. Le remboursement des frais de déplacement exposés par les membres du Conseil de surveillance est réalisé sur présentation des justificatifs liés et dans la limite d'un montant raisonnable par réunion du Conseil de surveillance et par membre.»

### NEUVIÈME RÉOLUTION

#### Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès - verbal des présentes résolutions pour l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt ou de publicité.

# Comptes annuels —



Bureaux à Hoofddorp  
© Van Gool Elburg

# État du patrimoine

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

	31/12/2021		31/12/2022	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées*
<b>Placements immobiliers</b>				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Terrains et construction locatives	131 543 216	132 149 262	432 920 276	439 939 000
Agencements et aménagements				
Amortissements sur agencements et aménagements				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes versés sur immobilisations				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens			- 369 500	
Agencements et installations				
Provisions pour risques et charges				

\*Se référer à la rubrique immobilisation locative des règles et méthodes comptables intégrées à l'annexe aux comptes en page 69.

	31/12/2021		31/12/2022	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées*
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	4 308 139	4 316 984	4 308 139	4 274 499
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I</b>				
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>135 851 355</b>	<b>136 466 246</b>	<b>436 858 915</b>	<b>444 213 499</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	442 745	442 745	617 745	617 745
Dépréciations des avances en compte courant et créances rattachées				
Autres immobilisations financières	4 014	4 014	4 014	4 014
<b>TOTAL II</b>				
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>446 759</b>	<b>446 759</b>	<b>621 759</b>	<b>621 759</b>

\*Se référer à la rubrique immobilisation locative des règles et méthodes comptables intégrées à l'annexe aux comptes en page 69.

	31/12/2021		31/12/2022	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<i>Actifs immobilisés</i>				
Amortissements des actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	1 010 971	1 010 971	2 051 785	2 051 785
Autres créances	5 651 875	5 651 875	28 459 695	28 459 695
Avances et acomptes versés				
Fournisseurs débiteurs	2 186	2 186	13 040	13 040
Créances fiscales	750 380	750 380	4 172 107	4 172 107
Associés opération sur capital	2 443 098	2 443 098	13 996 248	13 996 248
Débiteurs divers	2 456 211	2 456 211	10 278 299	10 278 299
Dépréciation des débiteurs divers				
Provision pour dépréciation des créances				
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	31 710 980	31 710 980	21 892 334	21 892 334
<b>TOTAL III</b>	<b>38 373 826</b>	<b>38 373 826</b>	<b>52 403 813</b>	<b>52 403 813</b>
<b>ACTIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>38 373 826</b>	<b>38 373 826</b>	<b>52 403 813</b>	<b>52 403 813</b>

	31/12/2021		31/12/2022	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées*
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-45 822 773	-45 822 773	-172 213 637	-172 784 643
Dettes d'exploitation	-1 158 217	-1 158 217	-3 692 995	-3 692 995
Dettes diverses	-2 125 177	-2 125 177	-4 331 044	-4 331 044
Fournisseurs d'immobilisation				
Dettes Fiscales	-444 419	-444 419	-1 079 875	-1 079 875
Locataires créditeurs	-3 558	-3 558	-1 966 746	-1 966 746
Associés, dividendes à payer	-1 474 884	-1 474 884	-14 816	-14 816
Créditeurs divers	-202 316	-202 316	-1 269 608	-1 269 608
<b>TOTAL IV</b>	<b>-49 106 168</b>	<b>-49 106 168</b>	<b>-180 808 683</b>	<b>-180 808 683</b>
<b>ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>-49 106 168</b>	<b>-49 106 168</b>	<b>-180 808 683</b>	<b>-180 808 683</b>
<b>TOTAL III + IV</b>	<b>-10 732 342</b>	<b>-10 732 342</b>	<b>-127 833 864</b>	<b>-128 404 870</b>
<b>ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>-10 732 342</b>	<b>-10 732 342</b>	<b>-127 833 864</b>	<b>-128 404 870</b>
<b>Compte de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	21 779	21 779	280 137	280 137
Produits constatés d'avance	-2 678 343	-2 678 343	-5 819 054	-5 819 054
Frais d'émission d'emprunt à étaler	228 795	228 795	1 622 213	1 622 213
<b>TOTAL V</b>	<b>-2 427 768</b>	<b>-2 427 768</b>	<b>-3 916 704</b>	<b>-3 916 704</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION</b>	<b>-2 427 768</b>	<b>-2 427 768</b>	<b>-3 916 704</b>	<b>-3 916 704</b>
Capitaux propres comptables	123 138 004		305 730 106	
Valeur estimée du patrimoine (*)		123 752 895		312 513 685

\*Se référer à la rubrique immobilisation locative des règles et méthodes comptables intégrées à l'annexe aux comptes en page 69.

# Variation des capitaux propres

	Codes	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Affectation du résultat au 31/12/2021	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2022
<b>Capital</b>					
Capital souscrit	P1	112 893 450		174 089 250	286 982 700
Capital en cours de souscription					
Acomptes de liquidation et droit de partage					
Réserves indisponibles					
<b>Sous-total 1</b>		<b>112 893 450</b>		<b>174 089 250</b>	<b>286 982 700</b>
<b>Primes d'émission</b>					
Primes d'émission ou de fusion	P2	24 957 501		42 941 434	67 898 935
Primes d'émission en cours de souscription					
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	P3	-16 727 889		-38 307 950	-55 035 839
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions					
Remboursement P/E sur cession					
<b>Sous-total 2</b>		<b>8 229 612</b>		<b>4 633 484</b>	<b>12 863 096</b>

	Codes	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Affectation du résultat au 31/12/2021	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2022
<b>Écarts de réévaluation</b>					
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	P4	2 107 649	492 707	1 979 057	4 579 412
<b>Sous-total 3</b>		<b>450 736</b>	<b>492 707</b>	<b>1 979 057</b>	<b>4 579 412</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>					
Résultat de l'exercice 31/12/2022					
Acomptes sur distribution 31/12/2022	P6B			9 503 430	-9 503 430
Résultat de l'exercice 31/12/2021	P5	3 034 684			
Acomptes sur distribution 31/12/2021	P6	-3 127 391	-3 127 391		
Acompte complémentaire au titre de l'exercice 2021			-400 000	-400 000	
<b>Sous-total 4</b>		<b>-92 707</b>	<b>-3 527 391</b>	<b>9 903 430</b>	<b>1 304 898</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>123 138 004</b>	<b>-3 034 684</b>	<b>190 605 221</b>	<b>305 730 106</b>



# Engagement 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

	Exercice 2022	Exercice 2021
Dettes garanties (1)	172 902 328	45 043 000
Engagements donnés		
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues (2)	4 543 688	
Aval, cautions		

(1) La SCPI a consenti des garanties hypothécaires lors de la mise en place des emprunts contractés auprès de La Banque Postale, Sparkasse, Crédit Agricole Ile de France, Caisse d'Épargne Grand Est, BNP Paribas, Caisse d'Épargne Aquitaine Poitou Charentes, Bank of Ireland, Targobank, Hamburg Commercial Bank.

De nouveaux emprunts ont été souscrits pour l'acquisition des immeubles de Beynost, Evry, Gif sur Yvette, Tours, Dublin et les 6 actifs du portefeuille néerlandais. En complément, des nouveaux emprunts ont été souscrits pour refinancer certains actifs acquis sans levier, concernant les immeubles de Hoofddorp, Hilversum, Amstelveen, Madrid et Barcelone.

La SCPI affecte en nantissement au profit de l'établissement bancaire son compte bancaire principal et donne une Dailly sur ses créances d'exploitation.

(2) La SCPI a reçu deux garanties locatives dans le cadre de l'acquisition des actifs de Cergy et Louveciennes.

# Compte de résultat

	31/12/2021		31/12/2022	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>Produits immobiliers</b>				
Loyers	4 094 167		16 614 393	
Charges facturées	1 443 392		3 750 415	
Produits des participations contrôlées	229 290		76 687	
Produits annexes	200 000		1 000 453	
Reprise de provisions pour gros entretiens				
Transfert de charges immobilières	11 890 972		36 448 045	
<b>TOTAL I</b>				
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		<b>17 857 820</b>		<b>57 889 994</b>
<b>Charges immobilières</b>				
Charges ayant leur contrepartie en produits	10 237 344		29 876 754	
Travaux de gros entretiens				
Charges d'entretien du patrimoine locatif				
Dotations aux provisions pour gros entretiens			369 500	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				

	31/12/2021		31/12/2022	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>Autres charges immobilières</b>				
Loyer bail à construction				
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	662		831 113	
Commissions et honoraires			33 941	
Frais de contentieux				
Impôts et taxes				
Dépréciation des titres de participations contrôlées				
<b>TOTAL II</b>				
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		<b>10 238 006</b>		<b>31 111 308</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		<b>7 619 814</b>		<b>26 778 686</b>
<b>Produits d'exploitation</b>				
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	3		76	
<b>TOTAL I</b>				
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		<b>3</b>		<b>76</b>
<b>Charges d'exploitation de la société</b>				
Commissions de la société de gestion	3 717 512		11 669 492	
Honoraires	238 983		405 825	
Frais assemblée et de conseils	52 215		151 983	
Services bancaires	49 415		1 253 068	

	31/12/2021		31/12/2022	
	Détail	Total	Détail	Total
Cotisations et contributions	11 485		20 000	
Dotation aux amortissements d'exploitation	16 270		107 875	
Provisions pour créances douteuses				
Autres provisions d'exploitation			89 450	
Autres charges	201 092		849 088	
<b>TOTAL II</b>				
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		<b>4 286 972</b>		<b>14 546 781</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		<b>-4 286 969</b>		<b>-14 546 705</b>
<b>Produits financiers</b>				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants				
Autres produits financiers				
Reprise de provisions sur charges financières				
<b>TOTAL I</b>				
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>				
<b>Charges financières</b>				
Charges d'intérêts des emprunts	292 982		1 416 427	
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières	2 945			
Dépréciations des charges financières				
<b>TOTAL II</b>				
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		<b>295 927</b>		<b>1 416 427</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>		<b>-295 927</b>		<b>-1 416 427</b>

	31/12/2021		31/12/2022	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>Produits exceptionnels</b>				
Produits exceptionnels				
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnelles				
<b>TOTAL I</b>				
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>				
<b>Charges exceptionnelles</b>				
Charges exceptionnelles	2 233		7 226	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
<b>TOTAL II</b>				
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		<b>2 233</b>		<b>7 226,14</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>		<b>-2 233</b>		<b>-7 226</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>3 034 684</b>		<b>10 808 328</b>

# Annexe

## aux comptes annuels

### Faits caractéristiques de l'exercice

La collecte nette de la SCPI s'établit à 217 030 684 euros sur l'exercice 2022. Elle a utilisé cette collecte pour acquérir 7 actifs en France situés à Beynost, Evry, Gif sur Yvette, Tours, Louveciennes, Reuil Malmaison, Boulogne-Billancourt, 1 actif en Irlande situés à Dublin, 3 actifs en Espagne situés à Madrid et 2 à Barcelone et 7 actifs au Pays Bas situés à Amstelveen et Auxo. Le montant total investi au 31 décembre 2022 s'établit à 301 377 060 euros.

Au cours de cette exercice, la SCPI a procédé à la distribution d'acomptes sur dividendes pour un total de **9 503 430 euros**.

#### Crise Russie/Ukraine

Le conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, qui a débuté le 24 février 2022, et ses impacts potentiels sur l'économie mondiale sont suivis de manière rapprochée par la Présidence. La Société n'ayant pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie, l'impact de cet événement apparaît à ce jour limité.

A l'avenir, celui-ci pourrait toutefois avoir des conséquences sur la performance du secteur de l'immobilier, la valorisation et la liquidité des actifs détenus par les sociétés immobilières.

### Evénements post-clôture

Au cours du premier trimestre 2023, la SCPI a procédé à la distribution d'acomptes sur dividendes pour un montant total de 3 889 397,35 euros.

### 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<sup>er</sup> 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,
- un compte de résultat,
- une annexe représentée par un tableau récapitulatif des placements immobiliers classés par catégorie de biens.

### 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 nette 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 25 janvier 2023.

## 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 analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables. Les avances en compte courant de titres financiers contrôlés sont des immobilisations financières contrôlées valorisées au montant du nominal et des potentiels intérêts courus. En l'espèce, la SCPI détient une créance en compte courant envers la SCI 24 Bremen, détenant un hôtel en Allemagne, qui n'est pas porteur d'intérêts.

Dettes : Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

Au cours de l'année 2022, deux contrats SWAP ont été contractés, pour un notionnel total de 34 263 000 € pour couvrir le risque d'augmentation du taux Euribor.

## 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 entretiens, 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, 50 % à 2 ans, 33,33 % à 3 ans, 25 % 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 bénéficiaires (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 euros HT soit 180 euros 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

	31/12/2021		31/12/2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées*
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux	125 143 216	124 249 262	426 520 276	432 039 000
Commerces				
Hébergements				
Locaux d'activité et mixtes	6 400 000	7 900 000	6 400 000	7 900 000
Logistique/stockage				
Clinique				
Immobilisations en cours				
<b>Sous total</b>				
Terrains et constructions	131 543 216	132 149 262	432 920 276	439 939 000
<b>Titres et créances de participation contrôlées</b>				
Bureaux/Commerces	4 308 139	4 316 139	4 308 139	4 274 499
<b>Sous total</b>				
Titres et créances de participation contrôlées	4 308 139	4 316 984	4 308 139	4 274 499
<b>TOTAL</b>	<b>135 851 355</b>	<b>136 466 246</b>	<b>437 228 415</b>	<b>444 213 499</b>

\*Se référer à la rubrique immobilisation locative des règles et méthodes comptables intégrées à l'annexe aux comptes en page 69.

# Situation des investissements

Adresse	Ville	Date acquisition	Affectation surface détaillée	Surface en m <sup>2</sup>
21, Rue du Port	Nanterre	11/02/2020	Activités	3 256
<b>DELTA CERGY - 14 avenue des Béguines - ZAC CERGY PUISEUX</b>	Cergy	18/05/2021	Bureaux	17 633
2 Esplanade Grand Siècle	Versailles	27/09/2021	Bureaux	5 827
10 - 14 Rue de Louis Armand	Ermont	04/10/2021	Bureaux	6 331
Place des droits de l'Homme-lieu dit Rue Alphone Laveran	Evry	28/04/2022	Bureaux	3 265
157 Bis Avenue du Générale Leclerc	Gif sur Yvette	28/04/2022	Bureaux	1 736
36 Rue de la Princesse	Louveciennes	17/06/2022	Bureaux	14 331
280 Avenue Napoléon Bonaparte/5 bis Boulevard Marcel Pourtout	Ruel Malmaison	28/07/2022	Bureaux	15 443
44-46 Rue de Sèvres	Boulogne Billancourt	23/09/2022	Bureaux	2 344
<b>Sous total Paris &amp; Ile de France</b>				70 166
109 rue de l'Innovation	Labege	10/07/2020	Bureaux	2 207
18 rue de Norvège, 3 et 5 rue d'Autriche et 10 de Chypre	Nantes	13/11/2019	Bureaux	3 395

Valeur vénale hors droits (en €)	Droits (en €)	Valeur Droits Inclus (en €)	Prix d'acquisition (en €)	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)
7 900 000	593 000	8 493 000	6 400 00		6 400 000
33 850 000	2 335 650	36 185 650	32 802 124		32 802 124
22 200 000	1 531 800	23 731 800	19 700 00		19 700 000
11 000 000	949 793	11 949 793	10 875 000		10 875 000
8 500 000	638 038	9 138 038	8 348 993		8 348 993
2 900 000	217 684	3 117 684	1 980 000		1 980 000
27 600 000	2 071 747	29 671 747	29 850 000		29 850 000
35 734 000	2 465 647	38 199 647	35 734 000		35 734 000
14 500 000	1 088 418	15 588 418	14 500 000		14 500 000
164 184 000	11 81 776	176 075 776	160 190 117		160 190 117
5 380 000	371 619	5 751 619	5 400 000		5 400 000
8 700 000	599 931	9 299 931	8 746 049		8 746 049

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.  
\*Se référer à la rubrique immobilisation locative des règles et méthodes comptables intégrées à l'annexe aux comptes en page 69.

Adresse	Ville	Date acquisition	Affectation surface détaillée	Surface en m <sup>2</sup>
<b>5, Rue des Tiredous - voulevard Cami Sallié</b>	Pau	05/05/2021	Bureaux	2 104
<b>204 Rue du Chat Botté,</b>	Beynost	24/04/2022	Bureaux	1 933
<b>45-47 Avenue Stendhal</b>	Tours	28/04/2022	Bureaux	6 853
<b>Sous total Régions</b>				16 492
<b>FRANCE</b>				86 658

<b>Amstelveen - Burgemeester Rijnderlaan 30 Amstelveen</b>	Pays - Bas	18/05/2022	Bureaux	10 958
<b>Hilversum - Marathon 5 &amp; 7, Arena Park</b>	Pays - Bas	15/10/2021	Bureaux	8 733
<b>Hoofddorp - Taurus Avenue 125</b>	Pays - Bas	15/10/2021	Bureaux	5 028
<b>Utrecht - Daalsesingel 1 - 9 Auxo</b>	Pays - Bas	19/12/2022	Bureaux	4 717
<b>Utrecht - Papendorpseweg 83 - Auxo</b>	Pays - Bas	19/12/2022	Bureaux	9 957
<b>Den Haag - Neuhuyskade 40 - Auxo</b>	Pays - Bas	19/12/2022	Bureaux	2 886
<b>Den Haag - Churchillplein 5 - 6 Auxo</b>	Pays - Bas	19/12/2022	Bureaux	14 917
<b>Rotterdam - Schouwburgplein 30 - 40 - Auxo</b>	Pays - Bas	19/12/2022	Bureaux + Commerce	5 269
<b>Hilversum - stationsplein 3 -12 Auxo</b>	Pays - Bas	19/12/2022	Bureaux	7 617
<b>PAYS-BAS</b>				70 082

Valeur vénale hors droits (en €)	Droits (en €)	Valeur Droits Inclus (en €)	Prix d'acquisition (en €)	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)
4 560 000	314 640	4 874 640	4 250 000		4 250 000
5 050 000	348 450	5 398 450	5 050 000		5 050 000
11 240 000	775 560	12 015 560	10 000 000		10 000 000
34 930 000	2 410 200	37 340 200	33 446 049		33 446 049
199 114 000	14 301 976	213 415 976	193 636 166		193 636 166
29 935 000	2 065 515	32 000 515	29 094 109		29 094 109
11 670 000	805 127	12 475 127	11 345 000	33 201	11 378 201
18 830 000	1 299 270	20 129 270	19 730 000	31 103	19 761 103
16 500 000	1 138 500	17 638 500	16 500 000		16 500 000
26 375 000	1 819 875	28 194 875	26 375 000		26 375 000
4 500 000	310 500	4 810 500	4 500 000		4 500 000
31 000 000	2 139 000	33 139 000	31 000 000		31 000 000
15 325 000	1 057 425	16 382 425	15 325 000		15 325 000
12 300 000	848 700	13 148 700	12 300 000		12 300 000
166 435 00	11 483 912	177 918 912	166 169 109	64 304	166 233 413



Adresse	Ville	Date acquisition	Affectation surface détaillée	Surface en m <sup>2</sup>
3-5 Rufino Gonzalez	Madrid	18/12/2020	Bureaux	4 507
Citypark, rue de l'Hospitalet n°147, 08940, Cornelà de Llobregat	Barcelone	01/06/2021	Bureaux	2 723
Madrid la rosas - C. José Echegaray, 1, 28232 Las Rozas de Madrid	Madrid	29/03/2022	Bureaux	3 475
Citypark 2 Paris-Ctra. de L'Hospitalet, 147, 08940, Cornelà de Llobregat	Barcelone	31/05/2022	Bureaux	2 951
Citypark 2 Berlin-Ctra. de L'Hospitalet, 147, 08940, Cornelà de Llobregat	Barcelone	31/05/2022	Bureaux	1 959
<b>ESPAGNE</b>				15 615
Dublin - St. Stephen's Green House, Earls fort Terrace, Dublin 2	Irlande	14/10/2022	Bureaux	6 300
<b>IRLANDE</b>				6 300
<b>EUROPE</b>				91 997
<b>TOTAL Novaxia NEO 2022 (DIRECT)</b>				178 655

SCI 24 BREMEN <sup>(1)</sup>	Allemagne	10/09/2019	Hôtellerie	2 756
<b>TOTAL SCI</b>				2 756
<b>TOTAL Novaxia NEO 2022 (INDIRECT)</b>				2 756
<b>TOTAL Novaxia NEO 2022 (DIRECT ET INDIRECT)</b>				181 411

Valeur vénale hors droits (en €)	Droits (en €)	Valeur Droits Inclus (en €)	Prix d'acquisition (en €)	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)
8 875 000	157 975	9 032 975	8 250 000		8 250 000
5 350 000	369 150	5 719 150	5 020 000		5 020 000
8 000 000	142 400	8 142 400	8 900 000		8 900 000
5 380 000	95 764	5 475 764	5 038 818		5 038 818
4 785 000	85 173	4 870 173	3 841 880		3 841 880
32 390 000	850 462	33 240 462	31 050 698		31 050 698
42 000 000	3 150 000	45 150 000	42 000 000		
42 000 000	3 150 000	45 150 000	42 000 000		42 000 000
240 825 000	15 484 374	256 309 374	239 219 807	64 304	239 284 111
439 939 000	29 786 350	469 725 350	432 855 973	64 304	432 920 277

8 000 000	480 000	8 480 000	7 000 000		7 000 000
8 000 000	480 000	8 480 000	7 000 000		7 000 000
8 000 000	480 000	8 480 000	7 000 000		7 000 000
447 939 000	30 266 350	478 205 350	439 855 973	64 304	439 920 277

## Plan pluriannuel de gros entretiens

Plan pluriannuel de gros entretiens	Montant provisions au 01/01/2022	Dotation	
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2022
Dépenses prévisionnelles sur exercices antérieurs			
Dépenses prévisionnelles sur 2023			351 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2024			1 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2025			17 500,00
Dépenses prévisionnelles sur 2026			
Dépenses prévisionnelles sur 2027			
<b>TOTAL</b>			<b>369 500,00</b>
(en euros)			Plan quinquennal
	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
Plan gros entretiens au 31/12/2022	351 000	1 000	17 500
%	100	50	33,33
Stock Provision au 31/12/2022	351 000	1 000	17 500

Reprise		
Vente immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2022	Montant provisions au 31/12/2022
		351 000,00
		1 000,00
		17 500,00
		<b>369 500,00</b>
<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>TOTAL</b>
25	20	

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	617 744,52	617 744,52
Valeur comptable 2022	4 925 883,52	4 925 883,52
Valeur estimée 2022	4 892 244,00	4 892 244,00
Capital (1)	1 801 000,00	1 801 000,00
Résultat (1)	-242 131,78	-242 131,78
Capitaux propres (1)	3 090 372,30	3 090 372,30
Quote-part détenue (en %)	99,9999 %	

Tableau de variation de l'actif immobilisé	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2022
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
<b>Sous-total 1</b>				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Construction	131 543 216,42	301 377 059,53		432 920 275,95
Agencements et installations				
Immobilisations en cours (1)				
Titres de sociétés de personnes - parts et actions				
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
<b>Sous-total 2</b>	131 543 216,42	301 377 059,53		432 920 275,95
<b>Immobilisations financières</b>				
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
<b>Sous-total 3</b>	4 308 139,00			4 308 139,00
<b>TOTAL</b>	<b>135 851 355,42</b>	<b>301 377 059,53</b>		<b>437 228 414,95</b>

Les augmentations d'actifs correspondent aux acquisitions réalisées sur l'exercice grâce à la collecte. En effet, la SCPI Novaxia NEO a acquis 7 actifs sur l'exercice situés à Pau, Cergy, Versailles, Barcelone, Ermont ainsi que 2 actifs situés aux Pays-Bas.

Sociétés	SCI 24 BREMEN	TOTAL
Immeubles	7 810 079,45	7 810 079,45
Dettes	-81 341,49	-81 341,49
Créances Clients	161 766,88	161 766,88
Autres actifs et passifs	-538 779,29	-538 779,29
<b>TOTAL</b>	<b>7 372 979,31</b>	<b>7 372 979,31</b>
Ecart d'acquisition	3 064 840,31	3 064 840,31
Prix d'acquisition	4 308 139,00	4 308 139,00
Valeur estimée	4 274 497,11	4 274 497,11

Tableau de variation des amortissements	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2022
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
<b>Sous-total 1</b>				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
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	
<b>Sous-total 2</b>	
<b>TOTAL</b>	

Détail des autres actifs d'exploitation	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Degré de liquidité			Situation de clôture au 31/12/2022
		Moins d'un an	de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
<b>Actifs d'exploitation</b>					
<b>Créances</b>					
<b>Locataires et comptes rattachés</b>					
Créances locataires	1 010 971,01	2 051 784,62			2 051 784,62
Locataires douteux					
Dépréciation des créances					
<b>Autres créances</b>					
Intérêts ou dividendes à recevoir	1 900 000,00	400 000,00	1 000 000,00		1 400 000,00
Etat et autres collectivités	750 379,73	4 172 107,19			4 172 107,19
Associés opération sur capital	2 443 098,16	13 996 248,40			13 996 248,40
Syndic					
Autres débiteurs	558 396,83	8 891 339,23			8 891 339,23
<b>TOTAL</b>	<b>6 662 845,73</b>	<b>29 511 479,44</b>	<b>1 000 000</b>		<b>30 511 479,44</b>

Détail des autres passifs d'exploitation	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Degré d'exigibilité			Situation de clôture au 31/12/2022
		Moins d'un an	de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Provisions pour risques et charges					
Dépôts de garantie reçus	657 312,14			1 771 725,41	1 771 725,41
Dettes auprès d'établissements de crédit	45 165 460,64	688 911,62			170 441 911,62
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 158 217,28	3 692 995,26			3 692 995,26
Dettes sur immobilisations					
Locataires créditeurs	3 557,81	1 966 745,86			1 966 745,86
Dettes aux associés	1 474 884,47	14 815,50			14 815,50
Dettes fiscales	444 418,71	1 079 874,63			1 079 874,63
Autres dettes diverses	202 316,48	1 269 608,42			1 269 608,42
<b>TOTAL</b>	<b>49 106 167,53</b>	<b>8 712 951,29</b>	<b>169 753 000,00</b>	<b>1 771 725,41</b>	<b>180 237 676,70</b>

## Détail des financements

Actif	Etablissement	Durée	Nature	Capacité d'emprunt	Emprunts tiré	Taux	Date d'emprunt	Echeance	Hypothèque sur l'actif
Nanterre	Caisse Régionale De Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Île de France	2 ans	Prêt immobilier destiné au financement partiel du prix d'acquisition d'un bien	2 500 000	2 500 000	Fixe	10/02/2020	12/02/2024	Oui
Nantes - Europa	La Banque Postale	2 ans	Prêt immobilier destiné au financement partiel du prix d'acquisition d'un bien	3 600 000,00	3 600 000,00	Fixe	29/12/2019	26/12/2024	Oui
Labège	BNP Paribas	3 ans	Prêt immobilier destiné au financement partiel du prix d'acquisition d'un bien	2 700 000,00	2 700 000,00	Variable	10/07/2020	10/07/2025	Oui
Cergy - Delta	Caisse Régionale De crédit Agricole Mutuel De Paris et d'Île De France / Le Crédit Lyonnais	4 ans	Prêt immobilier destiné au financement partiel du prix d'acquisition d'un bien	17 500 000	17 500 000	Fixe	30/07/2021	30/07/2026	Oui
Pau - Alter Ego	Caisse D'Épargne et de Prévoyance Aquitaine Poitou - Charentes	4 ans	immobilier destiné au financement partiel du prix d'acquisition d'un bien	1 980 000	1 980 000	Fixe	10/09/2021	10/09/2026	Oui
Versailles - View Ermont	Caisse Régionale De Crédit Agricole Mutuel De Paris Et D'Île De France / Le Crédit Lyonnais	4 ans	Prêt immobilier destiné au financement partiel du prix d'acquisition d'un bien	16 763 000	16 763 000	Fixe	06/12/2021	06/12/2026	Oui
KKR - Beynost/Evry/Gif sur Yvette/Tours	La Banque Postale	5 ans	Prêt immobilier destiné au financement partiel du prix d'acquisition d'un bien	13 990 000	13 990 000	Variable	25/04/2022	25/04/2027	Oui
Barcelone - Citypark 1 Madrid - Rufino Madrid - Las Rozas	Targobank	5 ans	Prêt immobilier destiné au financement partiel du prix d'acquisition d'un bien	9 920 000	9 920 000	Fixe	11/07/2022	10/07/2027	Oui
Dublin - SSGH	Bank of Ireland	3 ans	Prêt immobilier destiné au financement partiel du prix d'acquisition d'un bien	16 800 000	16 800 000	Variable	09/11/2022	31/12/2025	Oui
Pays-Bas	Hamburg Commercial Bank	5 ans	Prêt immobilier destiné au financement partiel du prix d'acquisition d'un bien	84 000 000	84 000 000	Fixe	14/12/2022	14/12/2027	Oui

Détail des emprunts	Situation de clôture au 31/12/2022	Degré d'exigibilité		
		Moins d'un an	de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Caisse régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile-de-France	2 500 000,00		2 500 000,00	
La Banque Postale	3 600 000,00		3 600 000,00	
BNP Paribas	2 700 000,00		2 700 000,00	
Caisse régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile-de-France / Le Crédit Lyonnais	17 500 000,00		17 500 000,00	
Caisse D'Epargne et de Prévoyance Aquitaine Poitou - Charentes	1 980 000,00		1 980 000,00	
Caisse régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile-de-France / Le Crédit Lyonnais	16 763 000,00		16 763 000,00	
Targobank	9 920 000,00		9 920 000,00	
Bank of Ireland	16 800 000,00		16 800 000,00	
Hamburg Commercial Bank	84 000 000,00		84 000 000,00	
<b>Sous total</b> Emprunts à taux fixe	<b>155 763 000,00</b>		<b>155 763 000,00</b>	
La Banque Postale	13 990 000,00		13 990 000,00	
<b>Sous total</b> Emprunts à taux variable	<b>13 990 000,00</b>		<b>13 990 000,00</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>169 753 000,00</b>		<b>169 753 000,00</b>	

Capital social	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Titres	752 623	1 161 542	947	1 913 218
Valeur nominale	150,00	150,00	150,00	150,00
Capital social	112 893 450,00	174 231 300,00	142 050,00	286 982 700,00

Capitaux propres	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat	Diminution	Fin d'exercice
<b>en euros</b>					
			Résultat	Acomptes	
Capital	112 893 450,00	174 231 300,00		142 050,00	286 982 700,00
Prime d'émission	24 957 501,00	42 976 473,00		35 039,00	67 898 935,00
Prime de fusion					
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	(16 727 888,95)	(38 307 949,60)			(55 035 838,55)
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	2 107 648,59	2 964 470,32	(492 706,75)		4 579 412,16
Résultat 2022 et part distribuée	(92 706,75)	10 808 327,78	(9 503 429,99)		1 304 897,79
<b>TOTAL</b>	<b>123 138 003,89</b>				<b>305 730 106,40</b>

# 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 <sup>1</sup>	Dettes fournisseurs <sup>2</sup>	Commissions <sup>3</sup>	Produits financiers des comptes courants <sup>5</sup>
<b>Entreprises liées (en euros)</b>				
Novaxia Investissement			2 469 356,57	
SCI 24 Bremen	617 744,52			76 430,01
<b>TOTAL</b>	<b>617 744,52</b>		<b>2 469 356,57</b>	<b>76 430,01</b>

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Les dettes fournisseurs sont constituées des charges facturées à la SCPI et non encore payées à la clôture.

<sup>3</sup> Les commissions sont relatives à la gestion de la SCPI, conformément aux dispositions statutaires.

<sup>4</sup> Les produits financiers de participation sont constitués des dividendes reçus au titre de l'exercice 2020.

<sup>5</sup> Les produits de comptes courants sont constatés lorsque la convention de financement par compte courant est rémunérée.



# Annexe SFDR (article 9)

## Annexe : modele d'informations periodiques pour les produits financiers vises a l'article 9, paragraphes 1 a 4bis, du reglement (ue) 2019/2088 et a l'article 5, premier alineq, du reglement (ue) 2020/852

Le but de cette Annexe est de fournir aux Associés les informations qui doivent être mises à la disposition des Associés conformément à l'article 9 (1) à (4 bis) du Règlement Disclosure et à l'article 5, premier alinéa, du Règlement Taxonomie.

Nom du produit : Novaxia NEO  
Identifiant de l'entité juridique : Novaxia Investissement

### OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

**Oui**

**Non**

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : 100% (hors liquidités)

dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxonomie de l'UE

dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxonomie de l'UE

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : 0% (hors liquidités)

Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas eu d'objectif l'investissement durable, il présentait une proportion de \_\_\_% d'investissements durables.

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxonomie de l'UE

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxonomie de l'UE

Avec un objectif social.

Il promeut les caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables.

### DANS QUELLE MESURE L'OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE DE CE PRODUIT FINANCIER A-T-IL ÉTÉ ATTEINT ?

Le produit financier Novaxia NEO, visé à l'article 9 du règlement (UE) 2019/2088, a pour objectif d'investir dans des activités économiques qui contribuent principalement à l'objectif environnemental d'atténuation du changement climatique.

Au 31.12.2022 le fonds est constitué de 93 % d'investissement durable et de 7 % de liquidité. Par conséquent, 100 % des investissements du fonds Novaxia NEO, hors liquidité, sont des investissements durables.

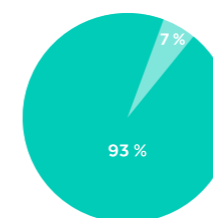
En effet, à travers son investissement Novaxia NEO se donne pour objectif de contribuer à la réduction de l'obsolescence énergétique du parc immobilier. Novaxia NEO permet ainsi de faire transitionner l'immobilier économe en immobilier performant sur le plan environnemental en proposant des solutions immobilières durables.

Pour ce faire, Novaxia NEO investi en répondant à l'objectif d'investissement Environnemental à hauteur de 100 % (hors liquidité), par l'exploitation durable d'actif sous gestion.

L'objectif de ces investissements est d'acquérir des actifs loués et d'aligner l'ensemble de ce parc immobilier détenu en gestion directe ou indirecte à une trajectoire climatique limitant le réchauffement planétaire à 2°C (Accord de Paris).

La répartition des investissements réalisés par Novaxia NEO au cours de la période 2022 est présentée sur le schéma ci-dessous.

Objectif d'investissement Environnemental - Exploitation (Direct & Indirect)



Aligner l'ensemble du parc immobilier détenu en gestion directe ou indirecte à une trajectoire climatique limitant le réchauffement planétaire à 2°C (Accord de Paris).

Par conséquent, l'objectif d'investissement durable du produit Novaxia NEO a été atteint sur la période 2022 : 100 % des investissements du fonds Novaxia NEO, hors liquidité, sont des investissements durables.

### QUELLE A ÉTÉ LA PERFORMANCE DES INDICATEURS DE DURABILITÉ ?

Le suivi des exigences de la stratégie Article 9 du fonds Novaxia NEO s'articule autour de plusieurs indicateurs de performance durable, présentés dans le tableau ci-dessous.

	Résultats Stock 2022 - Novaxia NEO
Performance énergétique du parc à l'acquisition (kWhEF/m².an)	202
Performance énergétique du parc au 31.12.2022 (kWhEF/m².an)	196
Performance environnementale de l'existant (kgCO <sub>2</sub> e/m².an)	37
Performance environnementale du parc à l'acquisition (kgCO <sub>2</sub> /m².an)	35

De plus, la qualité ESG du fonds Novaxia NEO est également évaluée dans le temps via la consolidation d'autres indicateurs de performance présentés ci-dessous, définis selon des seuils issus de benchmarks sectoriels.

		Résultats Stock 2022 - Novaxia NEO
<b>Domaine environnemental</b>	Part des actifs ayant un approvisionnement ENR (%)	15 %
<b>Domaine social</b>	Proximité aux transports en commun (<500m)	100 %
	Espace de détente	96 %
<b>Domaine gouvernance</b>	Relations prestataires intégration de clauses ISR	56 %

### ... ET PAR RAPPORT AUX PÉRIODES PRÉCÉDENTES ?

La comparaison des indicateurs de performance de la stratégie Article 9 par rapport à l'année 2021 sont présentés ci-dessous. Le reporting met en relief les résultats obtenus pour le flux 2022, à savoir les performances de l'ensemble des nouveaux projets acquis en 2022, par rapport au stock de projets inclus dans le portefeuille de Novaxia NEO au 31.12.2021.

	Résultats Stock 2021 – Novaxia NEO	Résultats Flux 2022 – Novaxia NEO
Performance énergétique du parc à l'acquisition (kWhEF/m².an)	247	176
Performance énergétique du parc au 31.12.2022 (kWhEF/m².an)	234	175
Performance environnementale du parc à l'acquisition (kgCO <sub>2</sub> /m².an)	31	33
Performance environnementale du parc au 31.12.2022 (kgCO <sub>2</sub> /m².an)	40	36

La comparaison des autres indicateurs de la stratégie ESG du fonds Novaxia Neo sur le flux 2022 par rapport au stock de l'année 2021 sont présentés ci-dessous :

		Résultats Stock 2021 – Novaxia NEO	Résultats Flux 2022 – Novaxia NEO
<b>Domaine environnemental</b>	Part des actifs ayant un approvisionnement ENR (%)	10 %	17 %
<b>Domaine social</b>	Proximité aux transports en commun (<500m)	100 %	100 %
	Espace de détente (en %)	100 %	96 %
<b>Domaine gouvernance</b>	Relations prestataires intégration de clauses ISR (en %)	67 %	56 %

### DANS QUELLE MESURE LES INVESTISSEMENTS DURABLES N'ONT-ILS PAS CAUSÉ DE PRÉJUDICE IMPORTANT À UN OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE SUR LE PLAN ENVIRONNEMENTAL OU SOCIAL ?

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Novaxia Investissement considère les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. Les indicateurs rapportés dans le cadre de la déclaration des principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité (en référence aux tableaux 1 et 2 de l'Annexe I du Règlement Délégué 2022/1288) sont les suivantes :

### Table de description des principales incidences négatives (PAI) identifiées par le fonds Novaxia NEO

Indicateurs concernant les incidences négatives	Elément de mesure	Explication	Incidences [année 2021]	Incidences [année 2022]	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
<b>1</b> Exposition aux combustibles fossiles (%)	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés dans l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles.	Investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou fabrication de combustibles fossiles.	0 %	0 %	L'activité de Novaxia NEO consiste à acquérir des immeubles existants situés en métropoles. Ils n'auront pas vocation à favoriser l'extraction et la fabrication de combustible fossile.
<b>2</b> Exposition aux actifs immobiliers inefficace sur le plan énergétique (%)	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique.	Investissements dans des biens immobiliers non efficient énergétiquement.	83 %	90 %	Novaxia NEO vise une stratégie Best in Progress : Acquérir des actifs immobiliers existants pouvant être peu efficace énergétiquement. Le fonds travaille à positionner l'actif immobilier sur une trajectoire alignée avec les Accords de Paris.
<b>3</b> Artificialisation des sols (%)	Part de la pleine terre générée grâce au projet de recyclage urbain par rapport à la surface totale des parcelles de tous les actifs.	Imperméabilisation et suppression de surface naturelle de pleine terre par la construction de bâtiments.	0 %	0 %	Novaxia NEO est une SCPI dont l'activité consiste à louer des actifs immobiliers. La société n'a pas vocation à porter dans son portefeuille des activités de démolition ou construction de nouveaux bâtiments.

Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?

Les principes relatifs aux droits humains sont bien applicables aux différentes parties prenantes, gestionnaires et prestataires de travaux, qui interviennent en phase d'exploitation sur les actifs immobiliers sous gestion. A titre d'exemple, des clauses spécifiques en rapport à la politique ESG de Novaxia Investissement sont insérées dans les contrats d'exploitation.

En cohérence avec les principes d'investissement durable poursuivis par les UN PRI, auxquels la société de gestion a adhéré en 2021, Novaxia Investissement agit pour la protection et dans le respect des droits de l'homme et des questions sociales, en intégrant les objectifs financiers à l'obtention de résultats positifs pour les travailleurs, les communautés et la société.

De plus, 100 % des projets qui passent en comité d'investissement font l'objet d'une étude d'honorabilité sur les parties prenantes (vendeurs, locataires, bénéficiaires), communément appelé l'étude KYC « Know Your Customer ». Dans le cas où l'une des parties s'avère non conforme, le projet est refusé.

## CE PRODUIT FINANCIER PREND-IL EN CONSIDÉRATION DES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ ?

L'intégration des incidences négatives sur les facteurs de durabilité dans le cadre de la gestion du portefeuille du fonds Novaxia NEO a permis une construction solide et démontrée de ses allocations en matière de durabilité. La politique de risque de diligence raisonnable de Novaxia Investissement concernant les principales incidences négatives est applicable au fonds NEO en cours de gestion par Novaxia Investissement dont elle a la responsabilité directe.

Pour aborder l'analyse des principales incidences négatives, Novaxia Investissement s'est dotée d'une équipe dédiée à la stratégie ISR de la société de gestion. Son rôle est de garantir le respect de la prise en compte de la stratégie ISR des fonds lors de la phase d'acquisition des actifs et de gestion.

Dans le cadre de la démarche « Best-in-Progress » de Novaxia NEO, la stratégie d'investissement entraîne l'augmentation du nombre d'actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique dans son portefeuille à l'acquisition. La gestion de ce PAI durant la phase de détention consiste à faire transitionner ces bâtiments énergivores pour les aligner à la trajectoire des Accords de Paris.

En ce sens, lors de l'acquisition d'un actif, un plan d'action est toujours mis en place afin de réduire son impact sur l'environnement en exploitation en diminuant ses consommations énergétiques et le poids carbone de son activité en étudiant des solutions d'énergie renouvelable alternatives.

## QUELS ONT ÉTÉ LES PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DE CE PRODUIT FINANCIER ?

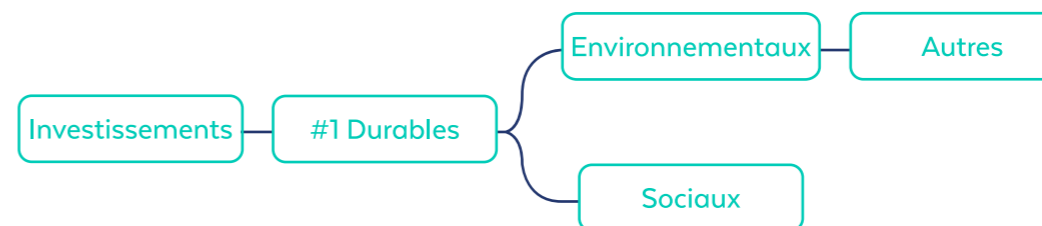
100 % des investissements réalisés durant la période de référence de 2022, représentant 55 % des actifs du fonds Novaxia NEO, sont référencés ci-dessous :

Investissements les plus importants pendant la période de référence	Secteur	% d'actifs	Pays
<b>Poche d'investissement dans un patrimoine immobilier en direct</b>	<b>Immobilier</b>	<b>55 %</b>	
Barcelone, City Park _ Paris D	Immobilier	2%	Espagne
Barcelone, City Park _ (Berlin)	Immobilier	2 %	Espagne
Madrid, Las Rozas	Immobilier	3 %	Espagne
Amstelveen, BergeMeester	Immobilier	10 %	Pays-Bas
Louveciennes	Immobilier	9 %	France
Beynost	Immobilier	2 %	France
Evry	Immobilier	3 %	France
Gif-Sur-Yvette	Immobilier	1 %	France
Tours	Immobilier	4 %	France
Rueil-Malmaison	Immobilier	12 %	France

Boulogne-Billancourt	Immobilier	5 %	France
Dublin	Immobilier	14 %	Irlande
Utrecht, Daalsesingel	Immobilier	5 %	Pays-Bas
Utrecht, Papendorpseweg	Immobilier	9 %	Pays-Bas
La Hague, Neuhuystake	Immobilier	1 %	Pays-Bas
La Hague, Churchillplein	Immobilier	10 %	Pays-Bas
Rotterdam	Immobilier	5 %	Pays-Bas
Hilversum, Stationplein	Immobilier	4 %	Pays-Bas

## QUELLE ÉTAIT LA PROPORTION D'INVESTISSEMENTS LIÉS À LA DURABILITÉ ?

Quelle était l'allocation des actifs ?



La catégorie #1 Durables couvre les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux. Tel que présenté dans la première section résultat de ce même document, 100% des investissements du fonds Novaxia NEO, hors liquidités, sont des investissements durables répondant à des objectifs environnementaux ou sociaux.

## DANS QUELS SECTEURS ÉCONOMIQUES LES INVESTISSEMENTS ONT-ILS ÉTÉ RÉALISÉS ?

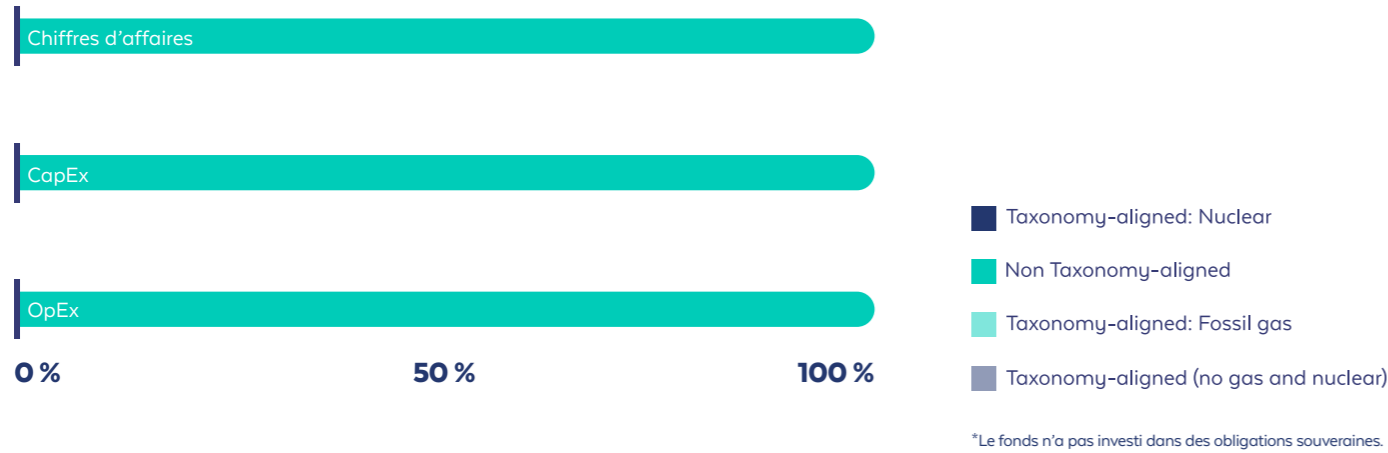
Le fonds Novaxia NEO opère uniquement dans le secteur de l'immobilier.

## DANS QUELLE MESURE LES INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL ÉTAIENT-ILS ALIGNÉS SUR LA TAXONOMIE DE L'UE ?

100% des actifs immobiliers sont éligibles à la Taxonomie Européenne selon l'une des activités suivantes :

- 7.1 : Construction de nouveaux bâtiments
- 7.2 : Rénovation de bâtiments existants
- 7.7 : Acquisition et propriété de bâtiments

L'alignement des investissements sur la Taxonomie, hors obligations souveraines\*, est présenté sur le graphique suivant :



## LE PRODUIT FINANCIER INVESTIT-IL DANS DES ACTIVITÉS LIÉES AU GAZ FOSSILE ET/OU À L'ÉNERGIE NUCLÉAIRE QUI SONT ALIGNÉES À LA TAXONOMIE DE L'UE<sup>1</sup> ?

- Oui
- Gaz fossile  Énergie nucléaire
- Non

## QUELLE ÉTAIT LA PART DES INVESTISSEMENTS RÉALISÉS DANS DES ACTIVITÉS TRANSITOIRES ET HABILITANTES ?

La nature des investissements du fonds Novaxia NEO est de transitionner des actifs immobiliers obsolètes vers des bâtiments performants au bénéfice du plus grand nombre. Cela ne couvre pas des activités transitoires et/ou habilitantes au sens de la Taxonomie.

## OÙ SE SITUAIT LE POURCENTAGE D'INVESTISSEMENTS ALIGNÉS SUR LA TAXONOMIE DE L'UE PAR RAPPORT AUX PÉRIODES DE RÉFÉRENCE PRÉCÉDENTES ?

L'évolution de la part d'investissement réalisé par Novaxia Neo étant alignée à la Taxonomie de l'UE est présentée dans le tableau ci-dessous :

Alignement à la Taxonomie de l'UE du fonds Novaxia NEO	2021	2022
KPI Valeur de Marché	0 %	0 %
KPI Chiffre d'affaires	0 %	0 %
KPI Capex	0 %	0 %
KPI Opex	0 %	0 %

## QUELLE ÉTAIT LA PART D'INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL QUI N'ÉTAIENT PAS ALIGNÉS SUR LA TAXONOMIE DE L'UE ?

A date du 31/12/2022, 100 % des investissements durables réalisés par Novaxia NEO, hors liquidité, suivaient un objectif environnemental qui n'était pas aligné sur la Taxonomie de l'UE.

La stratégie d'acquisition de Novaxia NEO vise à acquérir des immeubles dans une démarche d'amélioration continue (dite « Best-in-progress »). Le fonds vise à améliorer le parc immobilier existant pour le tendre sur une trajectoire de performance environnementale alignée avec les accords de Paris (dite « 2°C »). C'est la conception des plans d'amélioration et leur mise en oeuvre au cours de la gestion qui permettra progressivement de les aligner avec les critères de la Taxonomie. Il se peut néanmoins que le fonds fasse l'acquisition de bâtiment dit « Best-in-class », dans ce cas-ci leur alignement avec les critères de la Taxonomie est évalué lors de l'acquisition.

## QUELLE ÉTAIT LA PART D'INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL QUI N'ÉTAIENT PAS ALIGNÉS SUR LA TAXONOMIE DE L'UE ?

0 %.

## QUELS ÉTAIENT LES INVESTISSEMENTS INCLUS DANS LA CATÉGORIE « NON DURABLES », QUELLE ÉTAIT LEUR FINALITÉ ET EXISTAIT-IL DES GARANTIES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES MINIMALES ?

Le fonds Novaxia NEO n'investira pas dans des actifs immobiliers sans objectif de durabilité, mais a maintenu une poche de liquidité qui correspond au 31.12.2022 à 7 % de son portefeuille et sera investi dans des actifs immobiliers avec objectif de durabilité en 2023.

## QUELLES MESURES ONT ÉTÉ PRISES POUR ATTEINDRE L'OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE AU COURS DE LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE ?

Lors de la période de référence, de nombreuses mesures ont été prises afin de garantir l'atteinte de l'objectif d'investissement durable.

La politique du fonds Novaxia NEO contribue à l'amélioration du parc immobilier existant par l'acquisition, la gestion et la rénovation d'actifs.

Chaque actif est soigneusement étudié par l'équipe ISR afin de garantir la cohérence du projet avec les engagements de l'article 9 lors du passage en Comité d'investissement.

A travers sa stratégie d'investissement, le fonds Novaxia NEO prend en compte des critères environnementaux pragmatiques et exploitables pour améliorer la notation ESG sur 100 % de chaque actif détenu en gestion dans son portefeuille à travers une grille ESG. Elle vise ainsi à réduire l'empreinte carbone de ses actifs immobiliers sous gestion sur l'ensemble de leur cycle de vie en les alignant à une trajectoire climatique limitant le réchauffement planétaire à 2°C via l'outil CRREM. La réversibilité des actifs sélectionnés est étudiée en vue d'optimiser la valeur de l'actif en s'adaptant à l'évolution des marchés tout en réduisant leur empreinte carbone sur l'ensemble du cycle de vie. Dans cette logique, Novaxia Investissement peut, dans le cadre de son pouvoir de gestion, procéder à la restructuration, à la transformation ou à la mutation de l'usage des immeubles (par exemple transformation de bureaux en habitations ou résidences de services et inversement).

L'équipe Développement Durable travaille conjointement avec les équipes d'Asset Management de Novaxia Investissement afin d'accompagner la mise en oeuvre opérationnelle des engagements. Pour ce faire, des formations spécifiques aux objectifs ISR, Article 9 et Taxonomie Européenne sont réalisées pour accompagner les équipes et pour mener à bien l'intégration de l'ensemble de ces exigences dans la stratégie d'amélioration des actifs.

Pour ce faire, des audits énergétiques sont menés pour chaque actif afin d'établir des plans d'action concrets de réduction énergétique et d'implémentation d'énergie décarbonée. Un déploiement de solution de pilotage, suivi et analyses des consommations sur l'ensemble des bâtiments a été initié afin de pouvoir optimiser au mieux une exploitation durable de chaque actif. Des spécialistes sont mandatés pour assurer la mise en oeuvre des plans d'actions d'amélioration du bâtiment adaptés à chaque actif.

Une note méthodologique détaillée de la stratégie ESG est disponible sur la page internet du fonds NEO : Note méthodologique de la stratégie ESG - Novaxia NEO.

## QUELLE A ÉTÉ LA PERFORMANCE DE CE PRODUIT FINANCIER PAR RAPPORT À L'INDICE DE RÉFÉRENCE DURABLE ?

Non applicable. Le fonds ne suit pas d'indice de référence.

<sup>1</sup> Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la Taxonomie européenne que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne nuisent pas de manière significative à un objectif de la Taxonomie européenne. Les critères complets pour les activités économiques liées au gaz fossile et à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la Taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214. ESA's Final Report on draft Regulatory Technical Standards (RTS)

## INFORMATIONS DE CONTACT

### **Vous êtes un client investisseur**

Le service Back Office se tient à votre disposition :  
back-office@novaxia-invest.fr  
01 42 29 08 34

### **Vous êtes un Partenaire**

Le service Relations Partenaires se tient à votre disposition :  
relations-partenaires@novaxia-invest.fr  
01 42 29 09 45

### **Une autre question**

Contactez le Standard Novaxia Investissement  
01 42 29 07 13

[www.novaxia-invest.fr](http://www.novaxia-invest.fr)

## ILS NOUS ONT AIDÉS

**Expert-comptable** : Forstone

**Commissaire aux comptes** : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

**Expert immobilier** : BNP Paribas Real Estate Valuation France

**Property manager** : Etoile Properties - Telmma - Esset

- Resource Asset Management - AG Property

**Mise en page** : Les Barbus

**Novaxia** | **NEO**

Novaxia 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 14/06/2019. Siège social : 45, rue Saint-Charles - 75015 Paris

**Novaxia**  
investissement

Société par Actions Simplifiée, 1 700 000 € de capital social, 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. Siège social : 45, rue Saint-Charles - 75015 Paris

