Actif du patrimoine situé aux Pays-Bas.
©CBRE. Droits réservés

Label ISR

ARTICLE 9
Classification SFDR

Novaxia Investissement

Novaxia | NEO

RAPPORT DE GESTION 2024

sur l'exercice clos le 31/12/2024

2024

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.

L'édito.

Basculez rapidement entre les onglets avec notre menu interactif !

Chers Associés,

Dans la continuité des deux années écoulées, 2024 n'a pas été l'année d'un regain de dynamisme franc du marché immobilier mais une nouvelle année compliquée pour le secteur tertiaire avec peu de transactions concrétisées, tant sur le plan locatif que sur l'investissement.

2024 : une année sous le signe de la récupération dans un climat instable pour l'immobilier tertiaire

L'investissement en immobilier tertiaire européen a atteint 157 Mds €, en hausse de 21 % par rapport à 2023 mais 30 % en deçà de la moyenne des cinq dernières années (225 Mds €). Toutefois, le dernier trimestre de l'année a enregistré un léger regain et le point bas semble avoir été atteint en Europe.

L'année a été marquée par la forte baisse des taux directeurs européens — une première depuis plusieurs années — passant de 4 % en juin 2024 à 3 % fin décembre. Elle aura aussi vu l'inflation se contracter à nouveau pour baisser à environ 2 %, niveau plus atteint depuis 2021 (1,6 %).

Ces bonnes nouvelles s'inscrivent dans un processus de récupération, malheureusement encore lent car dépendant des contextes politique et économique mondiaux mouvementés, créant beaucoup de volatilité sur les marchés. En effet, 2024 a été marquée par un climat d'instabilité généralisé, tant sur le plan politique que sur les plans économiques ou encore géopolitiques avec la poursuite de la guerre en Ukraine – qui continue d'avoir des conséquences importantes sur l'Europe — mais aussi sociétales.

On assiste ainsi à des évolutions des habitudes de travail qui sont encore à l'œuvre, en témoignent les multiples revirements concernant les politiques de télétravail des grandes entreprises. Les immeubles de bureau vivent ainsi des fortunes diverses selon leur localisation. Le marché est ainsi extrêmement segmenté : Paris se maintient (avec des loyers et des prises à bail en hausse), les immeubles moins centraux en première et deuxième couronne enregistrent quant à eux une hausse généralisée de la vacance.

A contrario, les régions semblent moins impactées par les évolutions des habitudes de travail, enregistrant une baisse des prises à bail de 13 % par rapport à la moyenne décennale, quand l'Île-de-France enregistre une baisse de 25 %. Les régions voient aussi leur poids augmenter dans la part totale des prises à bail de 41 % à 45 % à fin 2024 (sur la base de la moyenne décennale).

Le marché de la SCPI toujours chahuté et un regain d'attractivité pour des classes d'actifs diversifiées

Sur fond de contexte morose, le marché de la SCPI enregistre une année encore difficile en termes de collecte avec une baisse de près de 39 % par rapport à 2023, soit près de 50 % en deçà de la moyenne sur les cinq dernières années.

La collecte s'est majoritairement dirigée vers les SCPI diversifiées (80 %) qui ont investi principalement dans les classes d'actifs logistique, hôtellerie et commerce — historiquement moins prisées mais désormais mieux appréciées des investisseurs.

Actif du patrimoine situé aux Pays-Bas.
©CBRE. Droits réservés.

Page suivante

L'édito.

Les SCPI de bureaux ont continué à souffrir de décotes très importantes : 34 d'entre elles ont ainsi subi une baisse de prix de part, de –17 % en moyenne mais pouvant aller jusqu'à –45 %. En outre, bon nombre de ces baisses émanent de véhicules notoirement connus, référentes sur le marché pendant des années. En parallèle, le nombre de parts en attente de retrait reste élevé, à près de 2,4 Mds € à la fin de l'année. Le taux de distribution moyen s'élève quant à lui à 4,4 %.

Confirmation de fondamentaux solides dans un marché complexe

Dans ce contexte agité, votre SCPI Novaxia NEO a fait preuve de résilience, avec, pour la 5ème année consécutive, la confirmation de l'atteinte de son objectif de distribution (non garanti) de 6 %. Elle enregistre ainsi un taux de rendement interne 5 ans de 6,49 % et de 7,54 % depuis l'origine.

Avec près de 34 M€ de collecte brute sur l'année, aucune part en attente de retrait au 31 décembre 2024 et désormais près de 9 000 associés qui nous faites l'honneur de votre confiance, Novaxia NEO dispose de fondamentaux robustes.

Durant l'année écoulée, votre SCPI Novaxia NEO a su tirer profit de la décompression des taux et des baisses de valeur associées, via l'acquisition d'un immeuble d'activité en Espagne ainsi que d'un hôtel 3 étoiles en Allemagne, marché qui n'était jusqu'alors pas accessible du fait de rendements trop faibles.

Ces investissements ont permis de porter la valeur du patrimoine à plus de 549 M€, de diversifier le portefeuille sur 38 actifs et 134 locataires, répartis à 54 % en France et 46 % en Europe (Pays-Bas, Irlande, Espagne et Allemagne). La SCPI affiche enfin un taux d'occupation financier à un niveau élevé, à près de 98 % en fin d'année.

Parmi les premiers fonds labélisés ISR (Investissement Socialement Responsable) en 2020, label renouvelé en 2023 pour 3 années supplémentaires, et parmi les peu nombreuses SCPI classifiées article 9 au sens du SDR (soit le plus haut niveau de durabilité de la réglementation européenne), Novaxia NEO continue de maintenir un haut niveau d'engagement responsable. Avec près de 90 % de la surface de son portefeuille équipés de bornes iQspot — permettant de connaître les consommation énergétiques et d'eau — la SCPI confirme sa dynamique de gestion ESG. En effet, votre SCPI a procédé aux premières installations de systèmes de Gestion Technique du Bâtiment (GTB) au sein de 4 actifs du portefeuille, permettant de centraliser et contrôler de manière automatique les consommations de l'immeuble. Ces actions constituent la 2ème brique de la stratégie ESG de Novaxia NEO.

En 2025, les équipes de gestion de votre SCPI poursuivront une stratégie d'investissement agile et opportuniste visant la diversification géographique et typologique du patrimoine.

En parallèle, les équipes d'asset management œuvrent au quotidien à sécuriser le portefeuille par d'actives négociations avec les locataires afin de renouveler leurs baux et ainsi pérenniser les loyers perçus par votre SCPI.

Le Directoire.

Actif du patrimoine situé aux Pays-Bas.
©CBRE. Droits réservés.

Page suivante

Sommaire.

Principaux risques 5
L'essentiel Novaxia NEO en 2024 6
Présentation & Administration, contrôle et information de la SCPI au 31 décembre 2024 8

Rapport de gestion 9
Valeur de parts et collecte 10
Patrimoine de la SCPI 11
Evènements importants survenus au cours du dernier exercice et depuis la clôture 17
Fiscalité de la SCPI 18
Novaxia NEO, un fonds d'investissement socialement responsable 21
Rapport sur la conformité et le contrôle interne 31
Rapport du Conseil de surveillance 33
Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels 36
Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées 39
Assemblée générale ordinaire du 4 juin 2025 42

Comptes annuels 48
État du patrimoine 49
Variation des capitaux propres 51
Compte de résultat 52
Annexe aux comptes annuels 54
Récapitulatif des placements immobiliers 59
Situation des investissements 60
Plan pluriannuel de gros entretiens 62
Participations contrôlées 62
Valeurs mobilières de placement 63
Tableau des variations de l'actif immobilisé et amortissements 64
Détail des actifs et passifs d'exploitations 66
Détail des financements 67
Capitaux propres 89
Détail compte de résultat 71
Parties liées 73
Annexe SFDR (Article 9) 74

Principaux risques.

L'investissement dans la SCPI Novaxia NEO constitue un placement à long terme sur 10 ans minimum qui comporte des risques, notamment un risque de perte en capital et un risque de liquidité.

- **Risque de perte en capital**
- **Risque lié à la gestion discrétionnaire**
- **Risques liés à l'endettement et à l'effet de levier**
- **Risque lié au marché immobilier**
- **Risque de liquidité**
- **Risques liés à la location et la concentration de locataires**
- **Risque de taux, risque de change**
- **Risque lié à l'approche ISR**
- **Risque de contrepartie**

L'ensemble des risques et des frais sont détaillés dans la note d'information et le DIC, disponibles dans la partie documentation : www.novaxia-investissement.fr/produits/novaxia-neo/#Documentation

Indicateur de risque

1 — 2 — **3** — 4 — 5 — 6 — 7

Risque plus faible, rendement potentiel plus faible.

Risque plus élevé, rendement potentiel plus élevé.

Actif du patrimoine situé aux Pays-Bas. ©CBRE. Droits réservés.

Page suivante

Novaxia NEO en 2024.

Chiffres–clés

5ème année consécutive de performance **au–delà de l'objectif de 6 %** *(non garanti)*

7,1 M€
Collecte nette

428 M€
Capitalisation

8 797
Associés

6,01 %
Taux de Distribution 2024 (brut de fiscalité étrangère)

7,54 %
Taux de Rendement Interne depuis l'origine[3] (30/06/2019 – 31/12/2024)

6,49 %
Taux de Rendement Interne sur 5 ans[3] (31/12/2019 – 31/12/2024)

38 actifs immobiliers
549 M€
valeur du patrimoine

3,6 ans WALB[1]
5,1 ans WALT[2]

97,7 %
Taux d'Occupation Financier (TOF)

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

[1] Le Weight Average Lease Break, ou WALB, est une mesure de la durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à une éventuelle résiliation.
[2] Le Weight Average Lease Term, ou WALT, est une mesure de la durée moyenne restant des baux jusqu'à terme.
[3] Commission de retrait (si cession avant 5 ans de détention) non prise en compte.

Actif du patrimoine situé à Barcelone, Espagne.
©Droits réservés.

Page suivante

Novaxia NEO en 2024.

Faits marquants

Voir plus loin pour conjuguer **recherche de performance et résilience**, grâce à une stratégie de **gestion immobilière durable**

11
Renouvellements de baux

3
Nouveaux baux

Jusqu'à
-30 %
de consommation énergétique sur les actifs Novaxia NEO en 2024

2 actifs acquis pour 13 M€
(voir page 12)

Durées des baux

14,0 ans
WALB[1]

20,7 ans
WALT[2]

[1] Le Weight Average Lease Break, ou WALB, est une mesure de la durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à une éventuelle résiliation.
[2] Le Weight Average Lease Term, ou WALT, est une mesure de la durée moyenne restant des baux jusqu'à terme.

Expertises

Légère baisse de 1,5 % des valeurs d'expertise au 31/12/2024 par rapport à fin 2023 (à périmètre constant).

Le prix de part de 187 € reste néanmoins inchangé et en ligne (+0,14 %) avec la valeur de reconstitution à 186,74 €.

Article 9 SFDR — Label ISR

Une SCPI plébiscitée par les experts

Ces récompenses ne préjugent pas de la réussite des futurs projets et donc de la performance pour l'investisseur. Le commissionnement des conseillers ne fait pas partie de critères de choix et n'impacte pas le résultat.

Présentation.

& administration, contrôle et information de la SCPI au 31/12/2024

Société de Gestion

Novaxia Investissement*

Société par actions simplifiée au capital de 1 700 000 €, 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 8 juillet 2014.

Présidente du Directoire : Mathilde KRIEGER
Membre du Directoire : Guillaume ESTEVE
Membre du Directoire : Guillaume PINLON

*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 € 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 € dont le siège social est situé au 50 cours 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 2028.

Commissaires aux comptes

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT (TITULAIRE)****

Société par actions simplifiée au capital de 2 510 460 € 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 (SUPPLÉANT)

****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 Paul GUADAGNIN — démission et remplacé provisoirement par Monsieur Titouan BRONSART
- Monsieur Hervé HIARD
- Monsieur Raphaël OZIEL
- Monsieur Ludovic POURRIER
- Monsieur Simon-Pierre VULLIERME

*****Nommés en qualité de membres du Conseil de surveillance à l'issue de l'assemblée générale du 19 juillet 2022 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.

Actif du patrimoine situé aux Pays-Bas.
©CBRE. Droits réservés.

Page suivante

Novaxia | NEO

Rapport de gestion de la Société

Valeur de parts & collecte.

Côté valeur de parts

159,69 € Valeur de réalisation par part

186,74 € Valeur de reconstitution par part

187,00 € Prix de part/prix de retrait maintenu

	Valeur de reconstitution	Valeur de réalisation	Frais d'acquisition[1]	Commission d'investissement
en €	427 011 295,36	365 152 896,84	45 375 648,52	16 482 750,00
en € par part	186,74	159,69	19,84	7,21
en % de la valeur de reconstitution	100 %	85,51 %	10,63 %	3,86 %

[1] *Les frais d'acquisition correspondent aux droits d'enregistrement considérés et communiqués par l'évaluateur en fonction des actifs et de leur localisation.*

Côté collecte

7,1 M€
Collecte nette 2024

428 M€
Capitalisation
En hausse de 7,1 M€ par rapport au 31/12/2023

0 part en attente de retrait

Côté passif

32,5 % LTV* au 31/12/2024

40 % LTV* maximum autorisé

Financement :

Sur l'année 2024, Novaxia NEO n'a pas souscrit à de nouveaux financements. Novaxia NEO a procédé au remboursement à l'échéance de deux emprunts pour un montant de 6,1 M€.

Récapitulatif des 6 derniers exercices

	2024	2023	2022	2021	2020	2019 (juin à décembre)
Dividendes nets de fiscalité / part	10,01 €	10,90 €	11,24 €	11,06 €	10,80 €	11,65 €
Taux de distribution brut de fiscalité	6,01 %	6,51 %	6,33 %	6,49 %	6,15 %	7,26 %**
Capitalisation	427,6 M€	420,5 M€	357,8 M€	140 M€	29,3 M€	16,8 M€
Nombre de parts	2 286 696	2 248 682	1 913 414	589 755	162 886	93 709
Prix de la part	187 €	187 €	187 €	187 € ***	180 €	180 €

Novaxia Investissement

** LTV ou Loan To Value, est le rapport entre la somme des emprunts net de la trésorerie disponible sur la valeur des expertises.*
*** Taux de distribution 2019 annualisé (fonds lancé en juin 2019) *** Augmentation du prix de part de 180 € à 187 € en date du 1er juin 2021*

Actif du patrimoine situé à Barcelone, Espagne. ©Droits réservés.

Page suivante

Patrimoine de la SCPI.

En bref

38 Actifs

134 Locataires

227 590 m² Superficie totale

3,6 ans WALB[1] moyenne

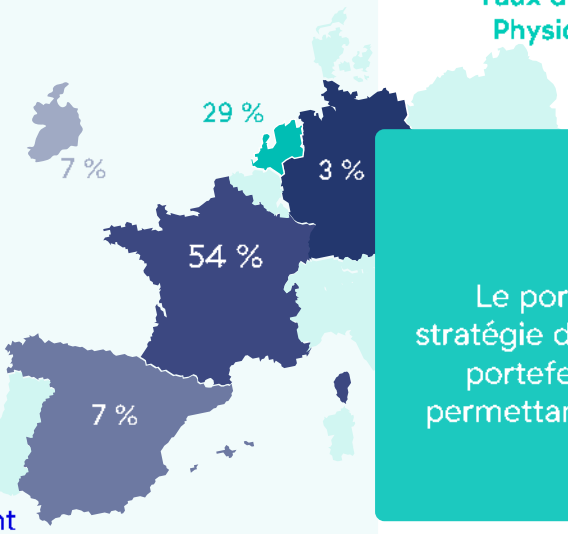
2,6 ans Durée moyenne d'endettement

93 % Bureaux

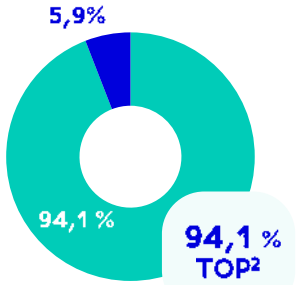
3 % Hôtels

3 % Activités

1 % Enseignement

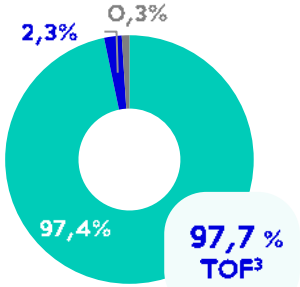


Taux d'occupation



94,1 % TOP[2]

Taux d'Occupation Physique (TOP)[2]



97,7 % TOF[3]

Taux d'Occupation Financier (TOF)[3]

- Surfaces louées
- Surfaces à relouer/vacantes
- Franchise de loyer

Valeurs du patrimoine

Le portefeuille de votre SCPI au 31 décembre 2024 est le reflet de la stratégie d'investissement, qui vise un niveau élevé de revenus. Les actifs du portefeuille sont occupés à plus de 94 % par des locataires de qualité, permettant ainsi le maintien d'une distribution élevée. Le taux d'occupation financier s'élève quant à lui à près de 98 %.

[1] Le Weight Average Lease Break, ou WALB, est une mesure de la durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à une éventuelle résiliation.
[2] TOP : division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.
[3] TOF : division du montant total des loyers et indemnités d'occupation ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non à la location, par le montant disponible total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Actif du patrimoine situé à Barcelone, Espagne. ©Droits réservés.

Page suivante

Patrimoine de la SCPI.

Biens acquis en 2024

#37 Valence (Espagne)

Août 2024 — Activité

Cet actif industriel mixte, composé d'un entrepôt et d'un showroom, est situé dans le parc d'activité de Paterna, au nord-ouest de Valence. Il a été acquis au sein d'un marché locatif stratégique : Valence possède le taux de vacance le plus bas d'Espagne sur la logistique (3 %). Il est occupé par Luanvi, un fabricant de matériels sportifs établi en 1970.

À retenir

4,65 M€	12 ans	7,84 %	5 984 m²	100 %
Prix d'acquisition acte en main	Durée ferme du bail	Rendement à l'acquisition	Superficie	Loué à un locataire de renom

#38 Dresde (Allemagne)

Octobre 2024 — Hôtellerie

Cet actif hôtelier, situé dans l'une des destinations touristiques les plus populaires d'Allemagne (1,8 M de touristes nationaux et internationaux chaque année), est loué à HR Group, un des leaders de l'exploitation hôtelière multi-marques en Europe. Parfaitement adapté à une clientèle haut-de-gamme avec 103 chambres et appartements Premium, il comprend un restaurant, un bar, un espace bien-être, 6 salles de réunion ouvertes sur l'extérieur, lui permettant d'accueillir évènements et séminaires.

À retenir

8,47 M€	15 ans	7,61 %	5 762 m²	100 %
Prix d'acquisition acte en main	Durée ferme du bail	Rendement à l'acquisition	Superficie	Loué à un acteur hôtelier de renom

Novaxia Investissement

Patrimoine de la SCPI.

Détails des 38 immeubles

Nom du bien	Adresse	Date d'acquisition	Superficie (en m²)	Typologie	Taux d'occupation physique	Taux d'occupation financier	Poids dans le patrimoine
Select Hotel	Bürgermeister – Smidt-Straße 24-30, 28195, Brême, Allemagne	16/09/2019	2 756	Hôtellerie	100 %	100 %	1,40 %
Europa Nantes	10 rue de Chypre, 44000 Nantes	13/11/2019	1 107	Bureau	100 %	100 %	0,55 %
Europa Nantes	3-5 rue d'Autriche, 44000 Nantes	13/11/2019	2 189	Bureau	100 %	100 %	1,02 %
DC Nanterre	21 rue du Port, 92000 Nanterre	12/02/2020	3 256	Activité	100 %	100 %	1,51 %
Labège Lyra	109 rue de l'Innovation, 31670 Labège	10/07/2020	2 207	Bureau	100 %	100 %	0,91 %
Madrid Rufino Gonzalez	Rufino González 21, Madrid, Espagne	18/12/2020	4 507	Bureau	100 %	100 %	1,61 %
Pau Alter Ego	5 rue des Tiredous, 64000 Pau	19/05/2021	2 061	Bureau	80 %	80 %	0,75 %
Cergy Le Delta	14 avenue des Béguines, 95800 Cergy	30/06/2021	17 682	Bureau	100 %	100 %	5,72 %
Versailles View	3-5 rue de l'École des Postes, 78000 Versailles	30/09/2021	5 791	Bureau	95 %	95 %	3,81 %
Hoofddorp	Taurusavenue 125 2132 LS, Hoofddorp, Pays-Bas	19/10/2021	5 028	Bureau	100 %	100 %	2,86 %
Hilversum Marathon	Marathon 5 and 7 1213 PC, Hilversum, Pays-Bas	27/10/2021	8 733	Bureau	100 %	100 %	2,18 %
Barcelone Citypark 1	Ctra de l'Hôpital et 147-149 Cornella de Llobregat 08940, Barcelone, Espagne	10/11/2021	2 723	Bureau	100 %	100 %	0,96 %
Ermont	10-14 avenue Louis Armand, 95120 Ermont	06/12/2021	6 331	Bureau	100 %	100 %	1,75 %
Las Rozas	José Echegaray 1, Las Rozas, Madrid, Espagne	29/03/2022	3 094	Bureau	100 %	100 %	1,41 %
Beynost	Rue du Chat Botté, 01700 Beynost	14/04/2022	1 933	Bureau	100 %	100 %	0,84 %
Evry	1 clos de la Cathédrale, 91000 Evry	14/04/2022	3 265	Bureau	100 %	100 %	1,59 %
Gif-sur-Yvette	157 bis avenue du Général Leclerc, 91190 Gif-sur-Yvette	14/04/2022	1 736	Bureau	100 %	100 %	0,46 %
Tours	45-47 avenue Stendhal, 37200 Tours	14/04/2022	6 853	Bureau	100 %	100 %	2,02 %
Amstelveen	BurgeMeester Rijnderslaan 30, Amstelveen, Pays-Bas	18/05/2022	9 002	Bureau	78 %	100 %	4,86 %

Actif du patrimoine situé à Barcelone, Espagne.
©Droits réservés.

Page suivante

Patrimoine de la SCPI.

Détails des 38 immeubles

Nom du bien	Adresse	Date d'acquisition	Superficie (en m²)	Typologie	Taux d'occupation physique	Taux d'occupation financier	Poids dans le fonds
Barcelone Citypark 2 Berlin	Ctra de l'Hopitalet 147–149 Cornella de Llobregat, 08940 Barcelone, Espagne	02/06/2022	2 220	Bureau	90 %	91,0 %	0,94 %
Barcelone Citypark 2 Paris D	Ctra de l'Hopitalet 147–149 Cornella de Llobregat 08940, Barcelone, Espagne	02/06/2022	2 793	Bureau	72 %	73,0 %	0,71 %
Louveciennes	36 rue de la Princesse 78430, Louveciennes	17/06/2022	14 806	Bureau	70 %	100,0 %	4,73 %
Rueil-Malmaison EKO	280 avenue Napoléon Bonaparte, 92500 Rueil-Malmaison	29/07/2022	15 443	Bureau	100 %	100,0 %	9,04 %
Boulogne-Billancourt	44 rue de Sèvres, 92100 Boulogne-Billancourt	23/09/2022	2 344	Bureau	100 %	100,0 %	2,67 %
Dublin Saint Stephen's House Green	3 Earlsfort Terrace, Saint Stephen's Green House, Dublin, Irlande	09/11/2022	6 300	Bureau	100 %	100,0 %	7,21 %
Utrecht – Daalsesingel 1–9	Daalsesingel 1–9 – 3511 SV, Utrecht, Pays-Bas	21/12/2022	4 742	Bureau	100 %	100,0 %	2,81 %
Utrecht – Papendorpseweg 83	Papendorpseweg 83 – 3528 BJ, Utrecht, Pays-Bas	21/12/2022	9 919	Bureau	100 %	100,0 %	4,48 %
Den Haag – Neuhuyskade 40	Neuhuystake 40, La Haye, Pays-Bas	21/12/2022	2 886	Enseignement	100 %	100,0 %	0,80 %
Den Haag – Churchillplein 5–6	Churchillplein 5–6 / Eisenhowerlaan 77, La Haye, Pays-Bas	21/12/2022	15 071	Bureau	73 %	92,0 %	5,61 %
Rotterdam – Schouwburgplein 30–34	Schouwburgplein 30–34, Rotterdam, Pays-Bas	21/12/2022	6 145	Bureau	100 %	100,0 %	2,61 %
Hilversum – Stationsplein 3–12	Stationsplein 3–12, Hilversum, Pays-Bas	21/12/2022	7 617	Bureau	96 %	97,0 %	2,25 %
Saint-Genis-Laval	215 chemin du Grand Revoyet, 69230 Saint-Genis-Laval	13/01/2023	8 812	Bureau	100 %	100,0 %	4,56 %
Montpellier	125 rue Gilles Martinet, 34070 Montpellier	27/01/2023	4 608	Bureau	100 %	100,0 %	2,70 %
Trappes	8 avenue Jean d'Alembert, 78190 Trappes	27/07/2023	10 863	Bureau	100 %	100,0 %	4,23 %
Limonest	69 allée des Noisetiers, 69760 Limonest	31/07/2023	7 912	Bureau	100 %	100,0 %	4,02 %
Lognes	3–5 allée du Haras, 77185 Lognes	06/11/2023	4 484	Bureau	100 %	100,0 %	1,86 %
Valence	Calle Sir Alexander Fleming – Parque Tecnológico, 1, 46980, Valencia, Espagne	05/08/2024	5 984	Activité	100 %	100,0 %	1,02 %
Dresde	Hotel Amedia, Hamburger Srade 64, Dresden, Allemagne	29/10/2024	4 387	Hôtel	100 %	100,0 %	1,58 %
		TOTAL	227 590		96,4 %	97,7 %	100,00 %

Aucune cession réalisée en 2024

Actif du patrimoine situé à Barcelone, Espagne.
©Droits réservés.

Page suivante

Patrimoine de la SCPI.

Présentation des données transparisées 1/2

Actif du patrimoine situé à Barcelone, Espagne.
©Droits réservés.

Zoom sur le Select Hotel. Situé à Brême en Allemagne, il est détenu par la SCI BREMEN.

	Typologie 1	Typologie 2	Total du périmètre	Commentaires & règles d'agrégation
Surface en m² (pondérée par le % de détention)	HÔTEL	–	2 756	–
Prix d'acquisition à l'acte hors droit en €	HÔTEL	–	7 657 995,75	Pour les filiales : valeur des immeubles retenue dans l'acte d'acquisition des titres
Valeur estimée du patrimoine en €	HÔTEL	–	7 699 995,72	Valeurs estimées de la ligne "immeubles" indirectes : comme si les immeubles étaient en indivision

Financement mis en place :

	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre	Commentaires & règles d'agrégation
Emprunts affectés à l'immobilier en €	189 073 000,00	3 004 455,33	192 077 455,33	Montant du capital restant dû, à l'exclusion des intérêts courus et des frais étalés sur la durée de vie de l'emprunt
Emprunts affectés à l'exploitation en €	–	–	–	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 en €	–	–	–	Montant effectivement tiré
Découverts bancaires en €	–	–	–	Montant effectivement tiré

Page suivante

Patrimoine de la SCPI.

Présentation des données transparisées 2/2

Résultat retenu en pourcentage de détention :

En €	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre	Commentaires & règles d'agrégation
Composants du résultat immobilier :				**À l'exclusion des amortissements, des provisions pour dépréciation d'actifs immobiliers des filiales et des mouvements de PGE de la SCPI**
Loyers	43 925 442,55	444 389,52	44 369 832,07	Loyers et assimilés
Charges non récupérables	−2 755 828,80	−24 280,92	−2 780 109,72	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	−1 085 646,61	0,00	−1 085 646,61	SCPI : tous les travaux non récupérables qu'ils soient couverts ou non par une provision PGE / SCI : comptes 615 pour le non récupérable
Impact des douteux	−1 093 199,64	−38 435,79	−1 131 635,43	Dotation et reprise provision clients douteux & passages en pertes des créances irrecouvrables. Il s'agit de l'impact net (pertes et profits) des créances.
Composants du résultat d'exploitation :				
Commission de gestion de la SGP	−6 892 404,27	–	−6 892 404,27	Uniquement les commissions de gestion (exclusion des commissions d'arbitrage et de souscription)
Amortissement frais d'emprunt	−458 901,24	−5267,93	−464 169,17	–
Autres charges d'exploitation	−4 139 974,72	−35 128,81	−4 175 103,53	Tous les frais fixes de structure. Liste non exhaustive (CAC, dépositaire, fiscaliste, CVAE, jetons présence, ...).
Composants du résultat financier :				
Intérêts des emprunts	−9 527 146,11	−61 530,71	−9 588 676,82	À 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	–	–	0	Toutes les autres charges financières hors les intérêts des emprunts
Produits financiers	812 262,48	–	812 262,48	À l'exclusion des opérations réciproques entre entités (mère et fille). Dont produits reçus des participations non contrôlées.
Composant du résultat exceptionnel :				
Résultat exceptionnel	−20 465,00	−127,50	−20 592,03	À l'exclusion des comptes 675 et 775 des filiales de SCPI (liés aux ventes des actifs)

Actif du patrimoine situé à Barcelone, Espagne.
©Droits réservés.

Page suivante

Évènements importants.

Survenus au cours du dernier exercice et depuis la clôture

ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS AU COURS DU DERNIER EXERCICE CLOS

La collecte nette de la SCPI s'établit à 7 108 618 € sur l'exercice 2024. Le montant total investi au 31 décembre 2024 s'établit à 13 122 000 € sans recours à de nouveaux emprunts bancaires.

Dans le cadre d'une gestion proactive de l'endettement, il a été décidé en décembre de rembourser deux emprunts bancaires auprès du Crédit Agricole Île-de-France et de La Banque Postale pour 6 100 000 € arrivés à maturité. Le refinancement n'était en effet pas relutif pour l'investissement.

La valeur de reconstitution par part est en léger repli (-2,7 %) suite à la campagne d'expertise réalisée en décembre 2024 et la baisse du report à nouveau sur l'exercice 2024. À périmètre constant, les valeurs d'expertise sont en baisse de 1,5 %. À périmètre courant, les valeurs d'expertise s'apprécient de 1,1 %.

ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Au cours du premier trimestre 2025, la SCPI a procédé à la distribution d'acompte sur dividendes pour un montant total de 3 385 445 € au titre de décembre 2024.

Le montant total des dividendes distribués au titre de l'exercice 2024 s'élève à 22 332 253 €, dont 2 769 251 € provenant de la part du report à nouveau alimenté par prélèvement sur la prime d'émission conformément aux articles 7 des statuts et 8 de la note d'information.

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

PERSPECTIVES DE L'AVENIR

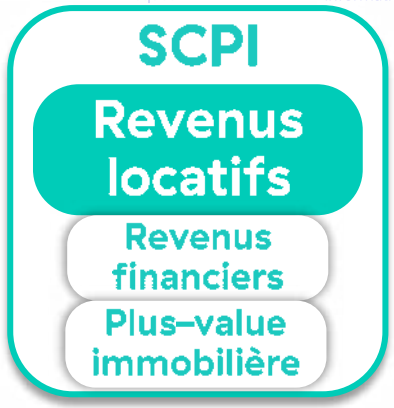
Nous noterons que depuis le début de l'année 2025, les préoccupations des sociétés continuent d'évoluer, et le secteur immobilier doit s'adapter à plusieurs défis et opportunités. La croissance mondiale reste stable mais limitée (prévue à 3,3 % en 2025), avec une divergence entre l'économie américaine solide et une croissance plus faible dans la zone euro. Les prévisions d'inflation en France montrent une diminution progressive, atteignant environ 1,4 % en 2025. En résumé, bien que certaines conditions économiques montrent des signes de stabilisation, la prudence reste essentielle en raison des nombreuses incertitudes qui persistent.

Actif du patrimoine situé à Barcelone, Espagne.
©Droits réservés.

Page suivante

Fiscalité de la SCPI.

Les SCPI entrent dans le champ d'application de l'article 8 du Code général des impôts qui prévoit que les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais imposés au nom des associés, au prorata de leurs droits dans la Société. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon le régime d'imposition propre à chaque associé[1].
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, en Irlande et aux 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 cèderait des immeubles.



1. Fiscalité applicable aux associés personnes physiques résidants fiscaux en France

Revenus fonciers
Les sommes correspondantes 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) (Déclaration au régime du réel). 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[2]. Toutefois, ces revenus sont également imposables en France[3]. La double imposition est évitée par l'octroi d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français afférent à ces revenus[4].
Les revenus immobiliers provenant d'Irlande et des Pays-Bas sont imposés localement[5], ils sont exonérés d'impôt en France, toutefois ils sont pris en compte pour le calcul du taux effectif[7] d'imposition des revenus imposables en France.

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[6].
Le prélèvement forfaitaire unique est considéré comme un acompte d'impôt sur le revenu. Cependant, l'associé peut être dispensé du prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire de 12,8 %, acquitté au titre de l'impôt sur le revenu au moment du versement des revenus financiers, si son revenu fiscal de référence pour l'année N-2 était inférieur à 25 000 € pour une personne seule ou 50 000 € pour un couple (mariage ou PACS).

[1] Article 239 septies du Code Général des Impôts.
[2] 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.
[3] Article 20 § 2 alinéa (a) de la convention franco-allemande et article 24, 1. a) de la convention franco-espagnole.
[4] Article 20 § 2, alinéa (bb) de la convention franco-allemande et article 24, 1. a) i) de la convention franco-espagnole.
[5] 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.
[6] Article 200 A du Code Général des Impôts.

Page suivante

Actif du patrimoine situé à Barcelone, Espagne.
©Droits réservés.

Fiscalité de la SCPI.

L'associé peut formuler cette demande auprès de la Société de gestion par la remise d'une attestation sur l'honneur. Celle-ci doit être formulée avant le 30/11 de l'année précédant celle du paiement de ces revenus. Ainsi, pour bénéficier de la dispense de prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 % opéré sur les revenus versés au cours de l'année 2024, la demande de dispense devait être formulée avant le 30/11/2023.

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 %[7], 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 situé en Allemagne ou en Espagne, ces revenus seraient imposables localement[8], 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[9].

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 1er 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.

2. 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[10]. 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[11]. Toutefois, ces revenus sont également imposables en France. La double imposition est évitée par l'octroi d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français afférent à ces revenus[12]. 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[13].

Les revenus locatifs provenant d'immeubles situés en Irlande et aux Pays-Bas sont imposés localement[15], ils sont exonérés d'impôt en France, toutefois ils sont pris en compte pour le calcul du taux effectif d'imposition des revenus imposables en France.

Actif du patrimoine situé à Barcelone, Espagne.
©Droits réservés.

Page suivante

[7] Article 150 U et suivants du Code Général des Impôts.
[8] Article 7.1 de la convention franco-allemande et article 13, 1. a) de la convention franco-espagnole.
[9] Article 20 § 2 alinéa (aa) de la convention franco-allemande et article 24, 1. a), ii) de la convention franco-espagnole.
[10] Articles 238 bis K et 239 septies du Code Général des Impôts.
[11] 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.
[12] Article 20 § 2, alinéa (bb) de la convention franco-allemande et article 24, 1. a) i) de la convention franco-espagnole.
[13] BOI-INT-CVB-DEU-10-70 §130 en date du 26 décembre 2014 et non modifié à la date des présentes.
[14] Convention fiscale conclue entre la France et les Pays-Bas : article 6 et article 24

Fiscalité de la SCPI.

Les éventuelles plus-values sur cessions d'immeubles sis en Allemagne ou en Espagne réalisées par la SCPI sont imposables localement[15], 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[16]. Si une telle opération devait avoir lieu, l'associé serait informé du montant de crédit d'impôt lui revenant.

3. 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'État 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[17] de l'impôt sur le revenu sous réserve de l'application d'un taux minimal d'imposition de 20 %[18].
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 État 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[19].
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.

Actif du patrimoine situé à Barcelone, Espagne.
©Droits réservés.

Page suivante

[15] Article 7.1 de la convention franco-allemande et article 13, 1. a) de la convention franco-espagnole.
[16] Article 20 § 2 alinéa (aa) de la convention franco-allemande et article 24, 1. a), ii) de la convention franco-espagnole.
[17] 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.
[18] Article 197 A du Code Général des Impôts.
[19] Article 244 bis A du Code Général des Impôts.

Un investissement responsable.

Une stratégie d'investissement socialement responsable au cœur de la Société de gestion

Novaxia Investissement fait partie du groupe Novaxia, 1ère entreprise à mission du secteur immobilier. La Société a fait le choix de prendre des engagements sociétaux qu'elle intègre dans ses statuts. La mission de Novaxia Investissement est de donner à chacun les moyens de transformer durablement la ville, cette mission se traduit concrètement via les 6 axes suivants :

1. Développer l'immobilier bas carbone
Nous transitionnons l'immobilier obsolète et vacant vers de l'immobilier bas carbone.
2. Favoriser la biodiversité
Nous renaturons les territoires en y intégrant de la biodiversité.
3. Promouvoir l'immobilier solidaire
Nous apportons une réponse immobilière aux acteurs à impact à travers l'urbanisme solidaire, temporaire et pérenne.
4. Adresser les enjeux de société
Nous concevons et distribuons, à travers notre réseau de partenaires, des fonds qui adressent des enjeux de société.
5. Fédérer les volontaires du changement
Nous sensibilisons et associons le plus grand nombre aux thématiques que nous adressons.
6. Engager pleinement les Novaxiens
Nous intégrons l'impact à toutes les étapes de notre chaîne de création de valeur et donc à tous nos métiers.

Mettre le sens à profit

En choisissant Novaxia NEO, vous exprimez la volonté d'agir positivement sur la ville et le parc immobilier. L'enjeu que souhaite adresser Novaxia NEO est de réduire l'impact carbone du secteur immobilier qui représente à lui seul 23 %[1] des émissions de gaz à effet de serre annuelles de la France.

Cette démarche d'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.

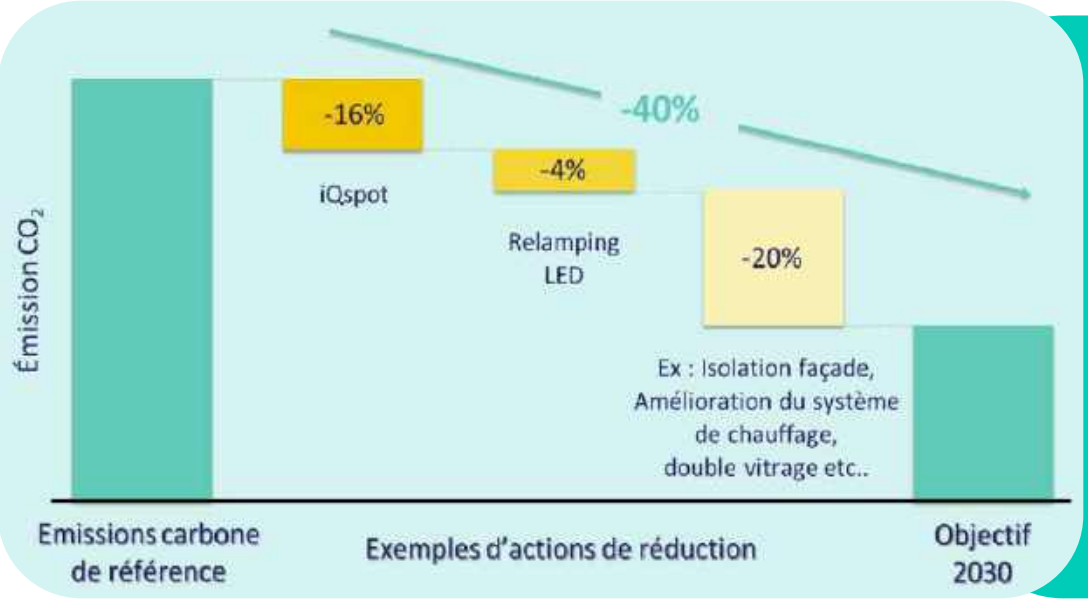
Novaxia Investissement

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

Un investissement responsable.

Une trajectoire carbone, pour quoi faire ?

Un bâtiment performant énergétiquement, c'est un bâtiment qui consomme moins et 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 carbones des actifs, pour dessiner une trajectoire de fonds 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.



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.

Actif du patrimoine situé à Barcelone, Espagne.
©Droits réservés.

Page suivante

Un investissement responsable.

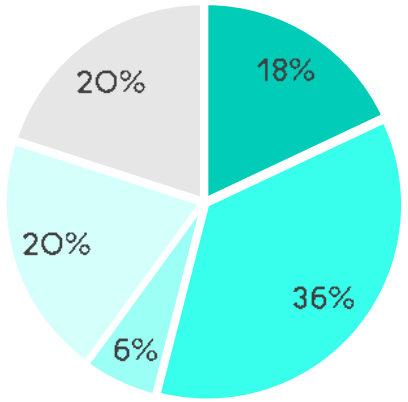
Novaxia NEO, un fonds labellisé ISR

Novaxia NEO a validé son premier cycle ISR (Investissement Socialement Responsable) en novembre 2023 après un audit de l'Afnor. Commence alors un nouveau cycle, avec 2 objectifs clairs :

1. Optimiser l'usage des bâtiments pour réduire leur consommation énergétique
Notre étude des actifs équipés de compteurs intelligents réalisée avec notre prestataire iQspot montre un potentiel de gain énergétique de 5 à 20 % des consommations énergétiques annuelles selon l'immeuble.

2. Améliorer le parc pour réduire son empreinte carbone
Nos plans d'amélioration visent à mettre 100 % du parc immobilier sur une trajectoire de décarbonation correspondant à l'Accord de Paris (ex. d'actions planifiées : décarbonation du système de chaud/froid via la mise en place de pompes à chaleur à la place d'une chaudière à gaz).

La stratégie ISR (Investissement Socialement Responsable) de Novaxia NEO a été précisée en ce sens. Les règlementations et les initiatives de place en cours et à venir mettent de plus en plus l'atténuation et l'adaptation au changement climatique au centre des enjeux de l'immobilier. La première version de la stratégie ISR de Novaxia NEO cherchait l'équilibre entre les 3 domaines ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance). Les actions de gouvernance ainsi que les premières actions environnementales et sociales ont été mises en place. Désormais, Novaxia NEO consacrera +50 % de sa pondération totale de l'évaluation ESG aux actions permettant de limiter l'impact climat de son portefeuille.



Un investissement responsable.

La transition ESG : améliorer l'existant

Domaine ESG	Critère		Données disponibles au 31/12/2024	Comparaison marché	Performance vs marché
Environnement	Consommation **d'énergie** finale (kWhEF/m².an)	Bureau*	122	150 (Deepki)	-28
		Activité	142	-	-
		Hôtel*	114	226 (Deepki)	-112
	Intensité **carbone** Scope 1 & 2 ($kgCO_2e$ /m².an)	Bureau*	19	30,4 (Deepki)	-11,4
		Activité	9	-	-
		Hôtel*	26	46,1 (Deepki)	-20,1
Social	Proximité avec les transports en commun (en m)		255	-	-
Gouvernance	Part d'actif avec un système automatique de remonté des données de consommation d'énergie et eau		89 %	-	-
	Part du portefeuille dont les risques climatiques ont été analysés		95 %	-	-
	Clauses ISR intégrées aux contrats prestataires		92 %	-	-

** Les critères avec une astérisque surperforment par rapport à notre benchmark. Les % et les moyennes du fonds sont calculés en valeurs d'actifs, et rationalisé par m² pour les indicateurs énergétiques et carbones.*

Actif du patrimoine situé à Barcelone, Espagne.
©Droits réservés.

Page suivante

Novaxia Investissement

Pour consulter le rapport ESG dans son intégralité, rendez-vous sur la page de Novaxia NEO sur le site internet
www.novaxia-investissement.fr

Un investissement responsable.

Impact carbone du fonds Novaxia NEO 1/2

40 kg CO2/m²
Bilan carbone de Novaxia NEO

20 kg CO2/m²
Consommation énergétique des bâtiments

20 kg CO2/m²
Déplacements quotidiens des usagers des bâtiments

Comment réduire cet impact ?

Lors des acquisitions, nous privilégions des immeubles **à proximité des transports en commun ferrés.**

En moyenne, nos actifs sont situés à 255 m du premier transport en commun, dont 44 % sont des transports ferrés.

Une fois les immeubles acquis, nous favorisons la **mobilité douce** en alternatives à l'usage de la voiture thermique personnelle.

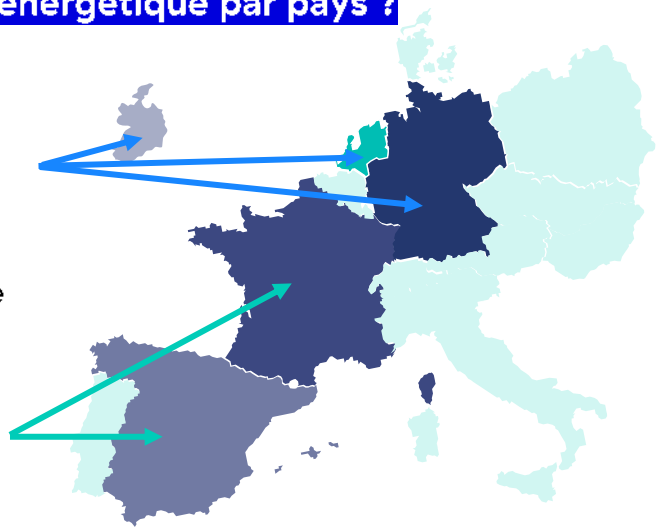
Nous installons des locaux à vélos sécurisés ou des bornes de recharge pour véhicules électriques.

Quelle est la consommation énergétique par pays ?

Pays-Bas, Allemagne et Irlande : la génération d'électricité repose sur la combustion de gaz naturel et de charbon, ce qui en fait une électricité très carbonée.

France et Espagne : l'enjeu carbone y est significativement faible.

- France : électricité principalement d'origine nucléaire
- Espagne : provient majoritairement d'énergies renouvelables (solaire et éolien)



Comment réduire cet impact ?

Pays-Bas : améliorer la performance énergétique des immeubles qui représentent près de 50 % du poids carbone de Novaxia NEO pour seulement 30 % de la surface totale

France : électrifier les 5 immeubles ayant un système de chauffage au gaz (audit en cours)

Actif du patrimoine situé à Barcelone, Espagne.
©Droits réservés.

Page suivante

Un investissement responsable.

Impact carbone du fonds Novaxia NEO 2/2

Méthodologie de calcul :

Scope 1
Émissions carbone directes dues aux consommations de gaz.

Scope 2
Émissions carbone indirectes dues aux consommations d'électricité ou de réseau de chaleur urbain.

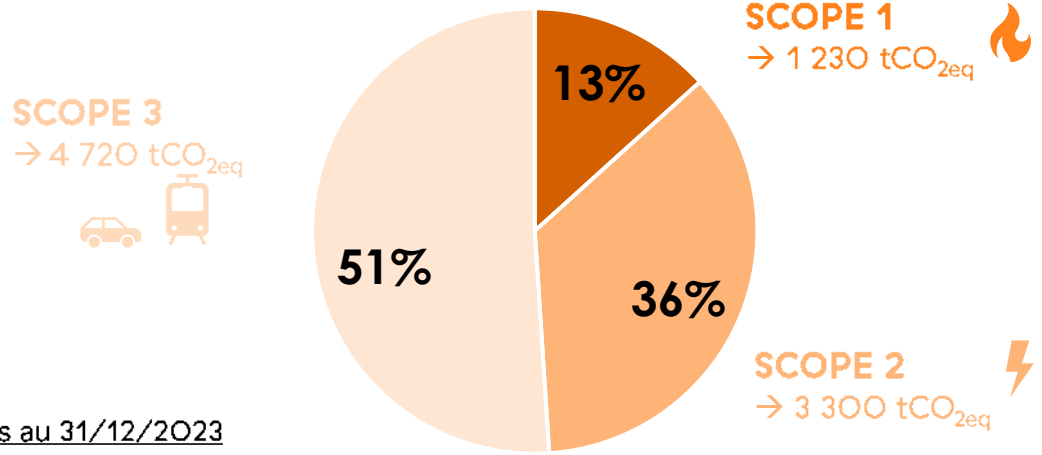
Scope 3
Émissions carbone dues aux transports des usagers.

SCOPE 1 et 2

4 527 tCO_{2e} → 19,7 $kgCO_{2e}/m^2$

SCOPE 1, 2 et 3

9 247 tCO_{2e} → 40,2 $kgCO_{2e}/m^2$



Chiffres au 31/12/2023
- Scope 1 : 1 367 tCO_{2eq}
- Scope 2 : 4 163 tCO_{2eq}
- Scope 3 : 3 285 tCO_{2eq}

Intensité carbone = 40 $kgCO_2/m^2$

Novaxia Investissement

Un investissement responsable.

Des performances énergétiques alignées avec les objectifs de Novaxia NEO

1

13 %[1] des immeubles de Novaxia NEO sont dans le TOP 15 %[2] des bâtiments les plus performants énergétiquement

C'est le critère principal de l'alignement à la Taxonomie Européenne pour les SCPI

2

85 %[1] des immeubles de Novaxia NEO sont sous la limite 2024 de leur trajectoire carbone (Accords de Paris)

C'est la stratégie Article 9 SFDR de Novaxia NEO

[1] En valeur de marché au 31/12/2024. Au dessus de l'objectif de Novaxia NEO fixé à 10 %.
[2] Benchmark Deepki 2024, comparable localisation et typologie.

Novaxia Investissement

Actif du patrimoine situé à Barcelone, Espagne.
©Droits réservés.

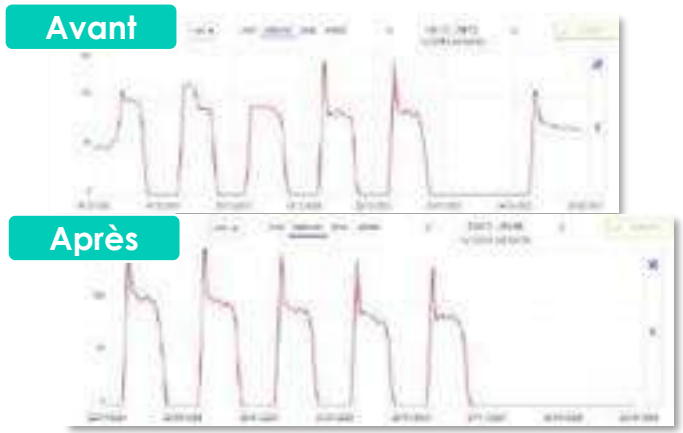
Page suivante

Un investissement responsable.

Optimisation de la consommation énergétique des immeubles

1. Installer des capteurs de consommations énergétiques du bâtiment

- → **Suivre** en direct et à distance leur consommation
- → **Optimiser** les usages (couper le chauffage, la climatisation ou l'éclairage en période d'inoccupation)
- → **Réaliser** des économies allant jusqu'à 20 % de la consommation énergétique d'un bâtiment



Suppression de la consommation de gaz le dimanche et la nuit du lundi

iQspot

89 % des immeubles de Novaxia NEO sont équipés de capteur*
100 % en France (hors datacenter de Nanterre)

90 MWh d'économies d'énergie atteintes en 2024**
+14 tCO_2

* La mission d'iQspot intègre l'identification et la mise en œuvre avec le locataire d'actions d'efficacité énergétique

** Sur une dizaine d'immeubles avec des actions prises en début d'année 2024

Actif du patrimoine situé à Barcelone, Espagne.
©Droits réservés.

Page suivante

Un investissement responsable.

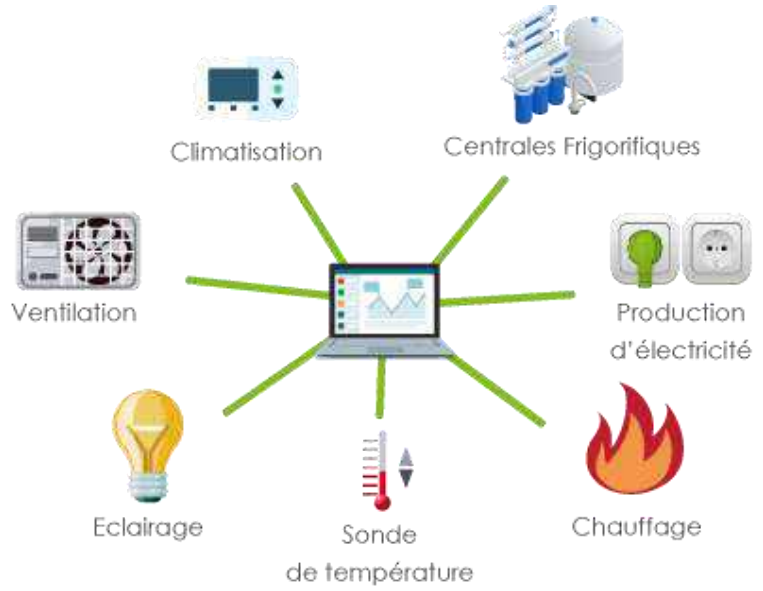
Optimisation de la consommation énergétique des immeubles

2. Piloter les consommations énergétiques grâce aux équipements de gestion technique du bâtiment (GTB)

En 2024, **4 bâtiments de Novaxia NEO** (à Boulogne-Billancourt, Rueil-Malmaison, Labège et Pau) **ont été équipés de systèmes de pilotages des équipements.**

Nous visions l'installation de 12 GTB, sur les 8 non installées (afin d'allouer les ressources sur d'autres actions) certaines le seront en 2025.

Contrôler et piloter à distance les équipements pour ajuster la consommation énergétique



Un investissement responsable.

Exemple d'un projet d'optimisation énergétique

Le risque de chaleur extrême est l'unique risque climatique identifié sur cet actif par notre prestataire MSCI.

L'immeuble de Trappes était soumis à un risque d'inconfort thermique pour les locataires du fait de sa verrière. En cas de vague de chaleur, les vitrages laissaient passer les rayons infrarouges du soleil, ce qui réchauffait l'intérieur du bâtiment. Les locataires étaient alors obligés de climatiser l'immeuble.

Les enjeux ?

Lutter contre :

→ **La hausse de la consommation énergétique**
→ **La hausse des factures énergétiques**
→ **La hausse des émissions de gaz à effet de serre**

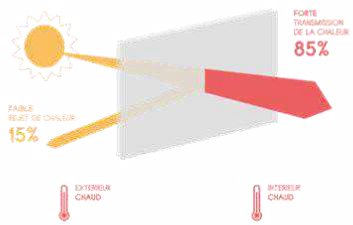
La solution ?

Nous avons fait installer des films solaires sur les parois vitrées pour limiter les rayons infrarouges et réduire l'inconfort des locataires.

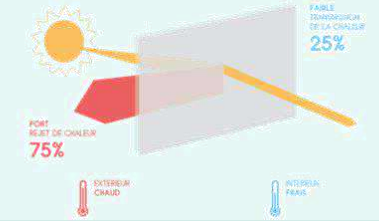
Objectif ?

→ **Consommer environ 33 %[1] de kWh en moins l'été**
(le résultat reste à évaluer en comparant les consommations énergétiques entre les étés 2024 et 2025).

Sans film de protection solaire



Avec film de protection solaire



[1] Hypothèse de baisse de la consommation énergétique fournie par le fabriquant des filtres solaires 3M ™

Actif du patrimoine situé à Barcelone, Espagne.
©Droits réservés.

Page suivante

Novaxia Investissement

Rapport sur la conformité et le contrôle interne.

Novaxia Investissement est une Société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) en 2014, et spécialisée dans l'épargne immobilière.

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 :

- Le contrôle de premier niveau est réalisé par les équipes opérationnelles : chaque manager contrôle le respect par les collaborateurs de son équipe des procédures internes afférentes à son activité ;
- Le contrôle de second niveau est effectué par la Direction de la Conformité et du Contrôle Interne : le respect des procédures et de la réglementation en vigueur est contrôlé sous la responsabilité du RCCI ;
- Le contrôle de troisième niveau — ou contrôle périodique — est 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 financiers et le RCCI.
Le Comité des risques se réunit de façon trimestrielle. Il est composé des membres du Directoire de Novaxia Investissement, du Responsable des risques financiers et du RCCI. 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.

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 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.
À l'actif du Fonds, Novaxia Investissement réalise les mêmes diligences auprès de ses contreparties (acquéreurs, vendeurs, brockers, 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 notamment dans :

1. 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

Actif du patrimoine situé à Barcelone, Espagne.
©Droits réservés.

Page suivante

Rapport sur la conformité et le contrôle interne.

l'Économie et du Budget, en fonction de la situation de la juridiction au regard de la transparence et de l'échange d'informations en matière fiscale ;

2. Ainsi que dans les juridictions « à haut risque de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme », placées sur les listes à l'encontre desquelles le Groupe d'Action Financière (GAFI) ou l'Union Européenne appellent 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.

Gestion des conflits d'intérêts

Novaxia Investissement a mis en place une politique de gestion des conflits d'intérêts qui vise à prévenir les atteintes aux intérêts des associés. La mise en œuvre de cette politique au sein de Novaxia Investissement tient compte de la nature, de la taille, de l'organisation de ses activités ainsi que de son appartenance au Groupe Novaxia.

- Opérations de co-investissement : Novaxia NEO n'a réalisé aucune opération de co-investissement.
- Cession de participations / actifs entre fonds : les cessions de participations ou d'actifs entre Novaxia NEO et les autres fonds gérés par Novaxia Investissement doivent rester exceptionnelles et sont strictement encadrées par la politique de Gestion des conflits d'intérêts de Novaxia Investissement. Novaxia NEO n'a réalisé aucune cession de participations / d'actifs entre fonds.
- Investissement en démembrement, recherche de contrepartie : en cas de mandat de recherche en démembrement, Novaxia Investissement est susceptible de rechercher la contrepartie d'un investissement parmi ses propres clients. Novaxia Investissement a mis en place une clé de démembrement par durée qui a été fixée afin de proposer une performance similaire pour l'usufruitier et le nu-propriétaire. Ces clés sont périodiquement analysées et validées par le Directoire de Novaxia Investissement. Le mandant reste libre de déterminer ses propres critères de démembrement avant de confier son mandat à Novaxia Investissement.

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 GFIA »). À ce titre, elle a mis en place une politique de rémunération qui est revue a minima une fois par an. Le comité carrière et rémunérations 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 2024 s'élève à 5 575 488 € (dont 4 321 873 € de rémunération fixe et 1 253 615 € de rémunération variable). Au 31 décembre 2024, la Société comptait un nombre total de 44 collaborateurs.

Actif du patrimoine situé à Barcelone, Espagne.
©Droits réservés.

Page suivante

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 2024.

À cette occasion, nous vous rappelons que le Conseil de Surveillance, en application de la réglementation (Code monétaire et financier et Règlement Général de l'AMF), des statuts et de la note d'information du fonds, représente les associés en disposant notamment des pouvoirs suivants :

1. 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).

2. 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).

3. 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.

Au cours de cet exercice, le Conseil de Surveillance s'est réuni trois fois en 2024, les 28 mars, 25 septembre ainsi que le 11 décembre et a conduit ses débats avec l'implication qui s'impose. Il a observé le travail accompli par la société de gestion pour poursuivre le développement de la SCPI et approuve les orientations qui ont été prises par la Société de gestion.

Le Conseil de Surveillance s'est également réuni le 26 mars 2025 pour prendre connaissance des comptes annuels 2024, rencontrer le Commissaire aux comptes de Novaxia NEO et étudier les perspectives 2025.

Situation patrimoniale de la SCPI

Dans un contexte économique mondial complexe et incertain depuis 2022 (tensions géopolitiques, inflation), l'année 2024 a été marquée par l'arrêt de la forte remontée des taux conséquence des nombreuses baisses des taux pilotées par la Banque Centrale Européenne.

Ainsi, l'année 2024 marque le début d'une stabilisation des taux de rendement des actifs immobiliers. Ce contexte d'ajustement a perturbé le marché de l'investissement, dont les volumes ont stagné après avoir enregistré une forte contraction en 2023. Les classes d'actifs ont connu quant à elles, des fortunes diverses : l'hôtellerie et la logistique connaissent un regain d'attractivité auprès des investisseurs et ont enregistré une forte hausse des transactions. Le bureau semble lui avoir atteint un point bas en 2024 avec des volumes d'investissement atones.

Actif du patrimoine situé à Barcelone, Espagne.
©Droits réservés.

Page suivante

Rapport du Conseil de Surveillance.

En parallèle, la collecte nette des SCPI a enregistré une forte baisse de près de 40 % en 2024 et a été principalement allouée vers les SCPI diversifiées.

Malgré cette conjoncture, la SCPI a su montrer sa résilience et sa compétitivité (quand d'autres SCPI ont été contraintes à des réajustements à la baisse de leur prix de part) ; notre SCPI a maintenu son prix de part et délivré un Taux de Distribution bien supérieur à 6 % en 2024 (à 6,01 %) pour la cinquième année consécutive, après avoir délivré un Taux de Distribution de 6,51 % en 2023.

Durant l'année écoulée, nous avons régulièrement échangé avec la Société de gestion sur le contexte de marché actuel. La Société de gestion nous a également tenus informés de l'évolution de la collecte de la SCPI, de sa situation locative, de son marché des parts ainsi que de ses investissements (acquisitions réalisées, en cours et à venir).

Suite à une compagne d'expertise semestrielle réalisée par un expert externe en évaluation — BNP Paribas Real Estate Valuation, la valeur de reconstitution s'élevant à un prix de 186,74 €, nous avons été informés du maintien de prix de part ; le prix de part est légèrement supérieur à la valeur de reconstitution, reflet d'un patrimoine immobilier de la SCPI résilient malgré le contexte chahuté.

La collecte de la SPCI de 7,1 M€ nets (capitalisation fin 2024 de 427,6 M€) a permis l'acquisition de 2 immeubles (pour un montant total de 13 M€), portant ainsi le patrimoine de la SCPI à 38 actifs, réparti à 54 % en France et 46 % en Europe (Pays-Bas, Espagne, Allemagne, Irlande). Il est important de noter qu'au 31 décembre 2024, la SCPI ne présentait aucune part en attente de retrait.

Le patrimoine, qui représente désormais près de 550 M€, est occupé à près de 98 % par 134 locataires. Outre leur performance économique, ces immeubles respectent la stratégie ISR de la SCPI.

En parallèle, certains financements bancaires arrivant à échéance ont été remboursés dans une saine logique de gestion actif et passif.

Comptes de l'exercice clos 31 décembre 2024

L'examen des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 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 :

- La valeur des expertises au 31 décembre 2024 est en légère baisse par rapport à fin 2023 (à périmètre constant) et la valeur de reconstitution est en baisse de 2,7 % par rapport à l'exercice précédent. La valeur de reconstitution s'élève à 186,74 € et est donc en ligne avec le prix de souscription (-0,14 %).
- Le report à nouveau au 31 décembre 2024 s'élève à 4 868 628 € représentant environ 3 mois de distribution,
- La trésorerie au 31 décembre 2024 s'établit à la somme de 13 603 610 € contre un montant de 45 845 460 € au 31 décembre 2023, s'expliquant par les acquisitions réalisées sans recours au financement et le remboursement de deux prêts arrivant à échéance en 2024 pour 6 100 000 €.

Rapport des 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 2024, 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.

Actif du patrimoine situé à Barcelone, Espagne.
©Droits réservés.

Page suivante

Rapport du Conseil de Surveillance.

Renouvellement intégral du Conseil de Surveillance : récapitulatif des candidatures

Conformément aux dispositions de l'article 422-200 du RG AMF et de l'article 17-1 des statuts de la SCPI, le mandat de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance arrive à échéance à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024.

Le mandat des membres suivants arrive ainsi à échéance, à savoir : M. Christian BOUTHIE, M. Jean Luc BRONSART, M. Titouan BRONSART (remplaçant), M. Jean Jacques DAYRIES, M. Hervé HIARD, M. Raphael OZIEL, M. Ludovic POURRIER, M. Simon Pierre VULLIERME.

Le Conseil de Surveillance présente les candidatures reçues et soumises à nomination par l'assemblée générale, étant précisé que les nouveaux Huit (8) Membres seront nommés au Conseil de Surveillance pour un mandat de trois (3) ans venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale des associés appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice écoulé suivant leur nomination, c'est-à-dire à l'issue de l'assemblée générale de 2028 appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2027. Les huit (8) associés candidats ayant obtenus le plus grand nombre de voix seront nommés. Les candidatures sont ci-contre :

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 2024, l'affectation du résultat et, plus généralement, l'adoption du projet de résolutions qui vous sont soumis, et espère que ces éléments emporteront votre approbation.

Monsieur Jean-Jacques DAYRIES
Président du Conseil de Surveillance de Novaxia NEO

N°	Prénom et nom de l'associé-candidat	Date de naissance Age	Nombre de parts sociales détenues dans la SCPI Novaxia NEO			Activité professionnelle ou dernière activité professionnelle	Nombre de mandats dans d'autres SCPI
			Pleine propriété	Nue-propriété	Usufruit		
Sortant n°1	Monsieur Christian BOUTHIE	03.06.1948 77 ans	100			Vétérinaire Retraité	23
Sortant n°2	Monsieur Jean Luc BRONSART	26.05.1955 70 ans	110	480		Investisseur immobilier	46
Sortant n°3	Monsieur Titouan BRONSART	22.04.2003 22 ans	139			Educateur sportif	1
Sortant n°4	Monsieur Hervé HIARD	04.07.1959 66 ans	100	402		Docteur vétérinaire	4
Sortant n°5	Monsieur Raphaël OZIEL	16.03.1982 43 ans	5			Fondateur de la Boutique des Placements	Aucun
Sortant n°6	Monsieur Ludovic POURRIER	02.11.1978 47 ans	31	5		Directeur général	Aucun
Entrant n°1	Monsieur Bruno BITTON	31.10.1958 67 ans	269			Ingénieur informatique Retraité	Aucun
Entrant n°2	Monsieur Cyril BOURGUIGNON	16.01.1973 52 ans	268			Directeur qualité & informatique	2
Entrant n°3	Monsieur Philippe CABANIER	22.10.1971 54 ans	647		114	Directeur financier	10
Entrant n°4	Monsieur Sylvain DUQUENOIS	08.07.1962 63 ans	26	147		Ingénieur territorial	3
Entrant n°5	Monsieur Florian EVEN	21.05.1996 29 ans	27			Responsable financier de mairie	Aucun
Entrant n°6	Monsieur Vincent STELLA	17.07.1979 46 ans	5			Consultant climat	Aucun

Actif du patrimoine situé à Barcelone, Espagne.
©Droits réservés.

Page suivante

Rapport du Commissaire aux comptes.

Sur les comptes annuels – 1/3

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'assemblée générale
Novaxia NEO
45 RUE SAINT CHARLES / 75115 PARIS 15

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 2024, 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 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Faits caractéristiques de l'exercice » qui expose que le montant de dividende versé, globalement, au titre de l'exercice 2024 inclut un montant de 2 769 251 € provenant de la part du report à nouveau alimenté par prélèvement sur la prime d'émission

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble 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 « Modalités de détermination de la valeur estimée des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière » de l'annexe, les placements

Actif du patrimoine situé à Barcelone, Espagne.
©Droits réservés.

Page suivante

Rapport du Commissaire aux comptes.

Sur les comptes annuels – 2/3

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.

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.

Actif du patrimoine situé à Barcelone, Espagne.
©Droits réservés.

Page suivante

Rapport du Commissaire aux comptes.

Sur les comptes annuels – 3/3

Comme précisé par l'article L. 821-55 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 5 mai 2025

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Fabrice Bricker

Rapport spécial du Commissaire aux comptes.

Sur les conventions réglementées – 1/3

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

Aux Associés
NOVAXIA NEO
45 RUE SAINT CHARLES / 75115 PARIS

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, selon les termes de l'article R.612-6 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, en application de l'article des statuts, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

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. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée en application des dispositions de l'article L.612-5 du code de commerce.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

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 2 759 744,52 € au 31 décembre 2024. Cette avance n'est pas rémunérée.

Rapport spécial du Commissaire aux comptes.

Sur les conventions réglementées – 2/3

Actif du patrimoine situé à Barcelone, Espagne.
©Droits réservés.

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 2024 s'élève à 6 787 446,84 € HT.

1–2–2 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 2024 s'élève à 393 660,00 € HT.

1–2–3 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.

Le montant de la Commission de suivi et de pilotage et de la réalisation des travaux sur l'exercice clos le 31 décembre 2024 s'élève à 104 957,43 € HT.

1–2–4 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.

Le montant de la Commission de retrait sur l'exercice clos le 31 décembre 2024 s'élève à 1 324 193,75 € HT.

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

Rapport spécial du Commissaire aux comptes.

Sur les conventions réglementées – 3/3

1–2–5 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 2024.

1–2–6 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 2024.

Fait à Neuilly–sur–Seine, le 5 mai 2025

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Fabrice BRICKER

Actif du patrimoine situé à Barcelone, Espagne.
©Droits réservés.

Page suivante

Assemblée générale.

Ordinaire du 4 juin 2025

Ordre du jour de l'assemblée générale

- Lecture du rapport annuel de la Société de gestion sur la situation de la SCPI durant l'exercice clos le 31 décembre 2024,
- Lecture des rapports du Conseil de Surveillance sur la gestion de la SCPI durant l'exercice clos le 31 décembre 2024 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 2024 et sur les conventions visées par l'article L 214–106 du Code monétaire et financier, ainsi que du rapport établi en application de l'article L.821–10 du Code de commerce,
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 – Quitus à la Société de gestion et au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024,
- 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,
- Renouvellement intégral du Conseil de Surveillance : nomination de huit (8) membres du Conseil de Surveillance pris parmi les associés ayant candidaté à cet effet,
- Attribution des jetons de présence des membres du Conseil de Surveillance,
- Constatation de l'expiration des mandats des Commissaires aux Comptes titulaire et suppléant – Renouvellement du mandat des Commissaires aux Comptes titulaire et suppléant,
- Mise en conformité statutaire avec l'ordonnance du 3 juillet 2024,
- Mise en conformité statutaire avec l'ordonnance du 12 mars 2025,
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

Actif du patrimoine situé à Barcelone, Espagne.
©Droits réservés.

Page suivante

Assemblée générale.

Ordinaire du 4 juin 2025

Résolutions de l'assemblée générale

1ère résolution : 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 sur les comptes annuels et du rapport établi en application de l'article L. 821-10 du Code de commerce,

Approuve dans tous leurs développements lesdits rapports ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 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 2024.

2ème résolution : Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024

L'assemblée générale, prenant acte de ce que :
- Le résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2024, s'élevant à : 19 563 001,89 €
- Augmenté du compte report à nouveau s'élevant à : 4 868 628,53 €
- Constitue un bénéfice distribuable d'un montant de : 24 431 630,42 €

Décide d'affecter ledit bénéfice distribuable ainsi qu'il suit :
- À titre de distribution de dividendes à hauteur de : 22 332 252,92 € correspondant au montant des acomptes déjà versés
- Le solde, au compte "report à nouveau" à hauteur de : 2 099 377,50 €

3ème résolution : 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.

4ème résolution : 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 : 361 896 177,00 €, soit 158,26 € par part,
- Valeur de réalisation : 365 152 896,84 €, soit 159,69 € par part,
- Valeur de reconstitution : 427 011 295,36 €, soit 186,74 € par part.

5ème résolution : 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 2025.

Actif du patrimoine situé à Barcelone, Espagne.
©Droits réservés.

Page suivante

Assemblée générale.

Ordinaire du 4 juin 2025

6ème résolution : 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 2025.

7ème résolution : 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 nets 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 2025.

8ème résolution : Renouvellement intégral du Conseil de Surveillance : nomination de huit (8) membres du Conseil de Surveillance pris parmi les associés ayant candidaté à cet effet

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil de Surveillance et prenant acte de ce que, conformément aux dispositions de l'article 422-200 du RG AMF et de l'article 17-1 des statuts de la SCPI, le mandat de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée générale à savoir : M. Jean Jacques DAYRIES, M. Jean Luc BRONSART, M. Christian BOUTHIE, M. Simon Pierre VULLIERME, M. Hervé HIARD, M. Raphael OZIEL, M. Ludovic POURRIER, M. Titouan BRONSART ;

Décide de nommer en qualité de Membres du Conseil de Surveillance aux termes d'un mandat venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale des associés appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice écoulé suivant leur nomination, c'est-à-dire à l'issue de l'assemblée générale de 2028 appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2027 ; étant précisé que les huit (8) associés candidats ayant obtenus le plus grand nombre de voix seront nommés :

Assemblée générale.

Ordinaire du 4 juin 2025

N°	Prénom et nom de l'associé-candidat	Nombre de voix recueillies	Elu / Réélu / Non élu
Sortant n°1	Monsieur Christian BOUTHIE		
Sortant n°2	Monsieur Jean Luc BRONSART		
Sortant n°3	Monsieur Titouan BRONSART		
Sortant n°4	Monsieur Hervé HIARD		
Sortant n°5	Monsieur Raphaël OZIEL		
Sortant n°6	Monsieur Ludovic POURRIER		
Entrant n°1	Monsieur Bruno BITTON		
Entrant n°2	Monsieur Cyril BOURGUIGNON		
Entrant n°3	Monsieur Philippe CABANIER		
Entrant n°4	Monsieur Sylvain DUQUESNOIS		
Entrant n°5	Monsieur Florian EVEN		
Entrant n°6	Monsieur Vincent STELLA		
Entrant n°7	Société YLAZ (Représentée par Monsieur DANILO)		

9ème résolution : Attribution des jetons de présence des membres du Conseil de Surveillance

Conformément aux dispositions de l'article 16-5 des statuts, l'assemblée générale fixe, à effet à compter de ce jour, le montant des jetons de présence des membres du Conseil de Surveillance à la somme globale annuelle forfaitaire de 25 000 €. Ce montant forfaitaire global s'appliquera jusqu'à nouvelle décision contraire ou modificative de l'assemblée générale des associés. L'assemblée générale prend acte que le Conseil de Surveillance répartira cette somme entre ses membres dans le respect des dispositions de l'article 16-5 des statuts, et seront mis en paiement postérieurement à la tenue des Conseils de Surveillance et au plus tard le 31 décembre de l'exercice social concerné.

10ème résolution : Constatation de l'expiration des mandats des Commissaires aux Comptes titulaire et suppléant – Renouvellement des mandats des Commissaires aux Comptes titulaire et suppléant

L'Assemblée Générale prend acte que les mandats de la société PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire de la société et de Monsieur Patrice MOROT en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant de la société , arrivent à leur terme à l'issue de l'assemblée générale des associés appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2024, soit ce jour.

L'assemblée générale décide en conséquence :

- De renouveler le mandat de Commissaire aux Comptes titulaire de la société PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT pour une durée de six (6) exercices sociaux, soit jusqu'à l'assemblée générale des associés appelée en 2031 à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2030, et

Assemblée générale.

Ordinaire du 4 juin 2025

- De renouveler le mandat de Commissaire aux Comptes suppléant de Monsieur Emmanuel BENOIT pour une durée de six (6) exercices sociaux, soit jusqu'à l'assemblée générale des associés appelée en 2031 à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2030.

A titre extraordinaire

11ème résolution : Mise en conformité statutaire avec l'ordonnance du 3 juillet 2024

L'assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées extraordinaires, prend acte que l'article 11 de l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 portant sur la modernisation du régime des Fonds d'investissement alternatifs est venu simplifier le processus de validation des valeurs de reconstitution et de réalisation des SCPI en supprimant le recours à une assemblée générale. Ces valeurs sont désormais arrêtées et publiées par la Société de gestion.

L'assemblée générale décide de mettre en conformité les statuts de la Société avec ces dispositions en supprimant l'alinéa 5 de l'article « 21.1 — Pouvoirs » des statuts disposant que « L'assemblée générale ordinaire approuve les valeurs nettes comptables, de réalisation et de reconstitution ».

Cet article 21.1 sera désormais rédigé de la manière suivante :

21.1 — POUVOIRS (Nouveau)

L'assemblée générale ordinaire :

- entend les rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux Comptes ;
- statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices ;
- se prononce sur la candidature de l'expert externe en évaluation chargé d'expertiser le patrimoine immobilier préalablement à sa désignation par la Société de Gestion pour une durée de 5 ans ;
- nomme ou remplace le dépositaire ;
- nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance et fixe sa rémunération globale ;
- décide de la réévaluation de l'actif de la SCPI sur rapport spécial du commissaire aux comptes ;
- fixe le maximum dans la limite duquel la Société de gestion peut, au nom de la SCPI, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme ;
- donne à la Société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à lui conférer seraient insuffisants ;
- délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Actif du patrimoine situé à Barcelone, Espagne.
©Droits réservés.

Page suivante

Assemblée générale.

Ordinaire du 4 juin 2025

12ème résolution : Mise en conformité statutaire avec l'ordonnance du 12 mars 2025

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées extraordinaires, prend acte que l'article L 214-103 du Code Monétaire et Financier a été mis à jour par l'Ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025, et dispose dorénavant en son alinéa 2 que :

« Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social. Les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés. L'assemblée générale peut se tenir sans qu'un quorum soit requis ».

L'assemblée générale décide de mettre en conformité les statuts de la Société avec ces dispositions en modifiant les articles suivants :

ARTICLE 21.2 — QUORUM ET MAJORITE (Nouveau)

L'assemblée générale ordinaire délibère valablement aux conditions de quorum dictées par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés.

ARTICLE 22.2 — QUORUM ET MAJORITE (Nouveau)

L'assemblée générale extraordinaire délibère valablement aux conditions de quorum dictées par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés.

13ème résolution : 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.

Actif du patrimoine situé à Barcelone, Espagne.
©Droits réservés.

Page suivante

Novaxia | NEO

Présentation des comptes annuels et résultats de la Société

au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024

Comptes annuels.

État du patrimoine 1/2

PLACEMENTS IMMOBILIERS	AU 31/12/2024		AU 31/12/2023	
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	**Valeurs comptables**	**Valeurs estimées**	**Valeurs comptables**	**Valeurs estimées**
Terrains et constructions locatives	537 688 346,07	541 725 000,00	523 668 672,01	535 125 000,00
Agencements et aménagements				
Amortissements sur agencements et aménagements				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes versés sur immobilisations				
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	-1 317 730,24		-583 822,00	
Provisions pour risques et charges				
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
Immobilisations financières contrôlées	4 308 139,00	2 576 415,34	4 308 139,00	2 744 214,89
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	2 759 744,52	2 759 744,52	2 504 744,52	2 504 744,52
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	**543 438 499,35**	**547 061 159,86**	**529 897 733,53**	**540 373 959,41**
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciations des avances en compte courant et créances rattachées				
Autres immobilisations financières	4 014,32	4 014,32	4 014,32	4 014,32
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	**4 014,32**	**4 014,32**	**4 014,32**	**4 014,32**
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Amortissements des actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	6 815 814,48	6 815 814,48	1 800 743,09	1 800 743,09

Actif du patrimoine situé aux Pays-Bas.
©CBRE. Droits réservés.

Page suivante

Comptes annuels.

État du patrimoine 2/2

	AU 31/12/2024		AU 31/12/2023	
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	**Valeurs comptables**	**Valeurs estimées**	**Valeurs comptables**	**Valeurs estimées**
Autres créances	30 210 565,74	30 210 565,74	23 209 410,31	23 209 410,31
Avances et acomptes versés				
Fournisseurs débiteurs	49 293,58	49 293,58	364 981,41	364 981,41
Créances fiscales	4 228 219,36	4 228 219,36	3 807 970,95	3 807 970,95
Associés opération sur capital	1 069 051,65	1 069 051,65	4 201 383,97	4 201 383,97
Débiteurs divers	24 864 001,15	24 864 001,15	14 835 073,98	14 835 073,98
Dépréciation des débiteurs divers				
Provision pour dépréciation des créances	-510 943,45	-510 943,45	-151 652,05	-151 652,05
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉ				
Valeurs mobilières de placement	50 008,45	50 008,45	24 697 558,02	24 810 508,00
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	13 603 610,13	13 603 610,13	21 034 951,58	21 034 951,58
TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)	**50 169 055,35**	**50 169 055,35**	**70 591 010,95**	**70 703 960,93**
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES				
DETTES				
Dettes financières	-194 598 073,29	-194 964 013,96	-200 856 689,74	-201 055 318,05
Dettes d'exploitation	-6 329 359,62	-6 329 359,62	-5 298 406,62	-5 298 406,62
Dettes diverses	-26 921 371,30	-26 921 371,30	-31 449 732,83	-31 449 732,83
Fournisseurs d'immobilisation	0,00	0,00	0,00	0,00
Dettes fiscales	-4 287 278,07	-4 287 278,07	-3 600 305,50	-3 600 305,50
Locataires créditeurs	-632 184,87	-632 184,87	-586 076,26	-586 076,26
Associés, dividendes à payer	-21 926,98	-21 926,98	-20 761,61	-20 761,61
Associé, retrait	-2 976 998,86	-2 976 998,86	-18 592 953,72	-18 592 953,72
Créditeurs divers	-19 002 982,52	-19 002 982,52	-8 649 635,74	-8 649 635,74
TOTAL IV (ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION)	**-227 848 804,21**	**-228 214 744,88**	**-237 604 829,19**	**-237 803 457,50**
TOTAL III + IV (ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION)	**-177 679 748,86**	**-178 045 689,53**	**-167 013 818,24**	**-167 099 496,57**
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	78 695,71	78 695,71	98 559,27	98 559,27
Produits constatés d'avance	-5 184 125,48	-5 184 125,48	-4 673 138,69	-4 673 138,69
Frais d'émission d'emprunt à étaler	1 238 841,96	1 238 841,96	1 701 836,48	1 701 836,48
TOTAL V (Comptes de régularisation actif et passif)	**-3 866 587,81**	**-3 866 587,81**	**-2 872 742,94**	**-2 872 742,94**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)	**361 896 177,00**		**360 015 186,67**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**365 152 896,84**		**370 405 734,21**

Actif du patrimoine situé aux Pays-Bas.
©CBRE. Droits réservés.

Page suivante

Comptes annuels.

Variation des capitaux propres

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2024
Capital				
Capital souscrit	337 302 300 €		5 702 100 €	343 004 400 €
Capital en cours de souscription	0 €			
Acomptes de liquidation et droit de partage	0 €			
Réserves indisponibles	0 €			
Sous-total 1	**337 302 300 €**	**0 €**	**5 702 100 €**	**343 004 400 €**
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	80 311 103 €		1 406 518 €	81 717 621 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Frais retrait parts sociales				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	–66 663 858 €		–1 646 808 €	–68 310 666 €
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions				
Remboursement P/E sur cession				
Sous-total 2	**13 647 245 €**	**0 €**	**–240 290 €**	**13 406 955 €**
Écarts de réévaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées				
Réserves				
Report à nouveau	7 421 729 €	–2 627 671 €	74 570 €	4 868 629 €
Sous-total 3	**7 421 729 €**	**–2 627 671 €**	**74 570 €**	**4 868 629 €**
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2024	0 €		19 563 002 €	19 563 002 €
Acomptes sur distribution 2024	0 €		–18 946 808 €	–18 946 808 €
Résultat de l'exercice 31/12/2023	19 108 133 €	–19 108 133 €		0 €
Acomptes sur distribution 31/12/2023	–17 464 221 €	21 735 804 €	–4 271 583 €	0 €
Acompte complémentaire au titre de l'exercice 2022				0 €
Sous-total 4	**1 643 912 €**	**2 627 671 €**	**–3 655 389 €**	**616 193 €**
TOTAL GÉNÉRAL	**360 015 187 €**	**0 €**	**1 880 990 €**	**361 896 177 €**

Actif du patrimoine situé aux Pays-Bas.
©CBRE. Droits réservés.

Page suivante

Comptes annuels.

Compte de résultat 1/2

COMPTE DE RÉSULTAT	31/12/2024		31/12/2023	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits immobiliers				
Loyers	38 276 910 €		36 052 788 €	
Charges facturées	4 157 886 €		3 726 465 €	
Produits des participations contrôlées	0 €		1 497 515 €	
Produits annexes	5 648 533 €		3 812 929 €	
Reprise de provisions pour gros entretiens	0 €		328 821 €	
Transfert de charges immobilières	3 781 044 €		11 016 419 €	
Total I – Produits immobiliers		**51 864 373 €**		**56 434 937 €**
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	6 933 894 €		11 530 095 €	
Travaux de gros entretiens				
Charges d'entretien du patrimoine locatif				
Dotations aux provisions pour gros entretiens	733 908 €		543 143 €	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières				
Loyer bail à construction				
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	3 841 475 €		2 930 367 €	
Commissions et honoraires	183 177 €		34 562 €	
Frais de contentieux				
Impôts et taxes				
Dépréciation des titres de participations contrôlées				
Total II – Charges immobilières		**11 692 454 €**		**15 038 166 €**
Résultat de l'activité immobilière		**40 171 918 €**		**41 396 771 €**

Actif du patrimoine situé aux Pays-Bas.
©CBRE. Droits réservés.

Page suivante

Comptes annuels.

Compte de résultat 2/2

COMPTE DE RÉSULTAT	31/12/2024		31/12/2023	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
Reprise de provisions pour créances douteuses	11 178 €		2 091 €	
Reprise de provisions pour risques et charges				
Transfert de charges d'exploitation				
Autres produits	47 987 €		15 101 €	
Total I – Produits d'exploitation		59 164 €		17 192 €
Charges d'exploitation de la Société				
Commissions de la Société de gestion	7 146 564 €		8 974 382 €	
Honoraires	719 689 €		908 352 €	
Frais assemblée et de conseils	-791 €		132 781 €	
Services bancaires	104 255 €		629 666 €	
Cotisations et contributions	293 276 €		32 546 €	
Impots et taxes	2 834 630 €		2 590 004 €	
Dotation aux amortissements d'exploitation	458 901 €		434 440 €	
Provisions pour créances douteuses				
Autres provisions d'exploitation	370 469 €		153 743 €	
Autres charges	5 738 €		11 131 €	
Total II – Charges d'exploitation		11 932 732 €		13 867 046 €
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière		-11 873 568 €		-13 849 854 €
Total I – Produits financiers		480 453 €		222 354 €
Total II – Charges financières		9 195 337 €		8 659 186 €
Résultat financier		-8 714 884 €		-8 436 831 €
Total I – Produits exceptionnels		0 €		0 €
Total II – Charges exceptionnelles		20 465 €		1 952 €
Résultat exceptionnel		-20 465 €		-1 952 €
Résultat net		19 563 002 €		19 108 133 €

Actif du patrimoine situé aux Pays-Bas.
©CBRE. Droits réservés.

Page suivante

Novaxia Investissement

Annexe aux comptes annuels.

Faits caractéristiques de l'exercice

La collecte nette de la SCPI s'établit à 7 108 618,00 € sur l'exercice 2024. Elle a utilisé cette collecte pour acquérir 2 actifs à Valence en Espagne et à Dresden en Allemagne. Le montant total investi au 31 décembre 2024 s'établit à 13 122 000 €.

Au cours de cet exercice, la SCPI a procédé à la distribution d'acomptes sur dividendes pour un total de 18 946 808,42 €, dont un total de 2 769 251,03 € provenant de la prime d'émission suite à un abondement du report à nouveau.

Contexte de crise

Les comptes annuels au 31 décembre 2024 ont été préparés dans un contexte économique complexe, caractérisé par des taux directeurs élevés malgré quelques baisses au cours de l'exercice, ainsi qu'un ralentissement de l'inflation. Ces conditions ont eu des répercussions sur les états financiers de la Société, notamment en ce qui concerne l'évolution des loyers et des charges, la valorisation des actifs (et des participations le cas échéant), ainsi que la liquidité, avec une attention particulière portée au respect des covenants bancaires et aux conditions de financement actuelles et futures.

Ce contexte est également marqué par une volatilité accrue des marchés immobiliers, des incertitudes géopolitiques internationales (Ukraine, Moyen Orient, investiture du nouveau président américain) et une instabilité politique intérieure en France.

Ces facteurs peuvent influencer rapidement le comportement des utilisateurs et des investisseurs. Il est donc important de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement des comptes ou de la valeur de la Société.

Évènements post-clôture

Au cours du mois de janvier 2025, la SCPI a procédé à la distribution d'un acompte sur dividendes pour un montant total de 3 385 444,50 € au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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).

Actif du patrimoine situé aux Pays-Bas.
©CBRE. Droits réservés.

Page suivante

Annexe aux comptes annuels.

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 L 1214- 78 et l'article 14 du décret n°71-524 du 1er 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 semestrielles 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 multicritère 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 12 décembre 2024.

Titres, parts ou actions détenues par la SCPI et avances en comptes courants consenties par la SCPI

Les titres détenus par la SCPI sont inscrits dans l'état 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.

Actif du patrimoine situé aux Pays-Bas.
©CBRE. Droits réservés.

Page suivante

Annexe aux comptes annuels.

- 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.

Disponibilités

Les liquidités disponibles en banque ont été évaluées pour leur valeur nominale.

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 2024, les deux contrats SWAP se sont poursuivis, 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, etc.). Des provisions sont constituées en fonction d'un examen précis de chaque dossier concerné (perspectives de recouvrement, garanties, etc.). Au 31/12/2024, il a été constaté 510 943,45 € de provisions pour dépréciation des créances douteuses.

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. Au titre de l'exercice 2024, 1 572 238,30 € de frais d'acquisition ont été imputés sur la prime d'émission.

Conformément à l'article 7 des statuts, afin de préserver les intérêts des anciens associés en maintenant le montant unitaire du report à nouveau existant par prélèvement sur la prime d'émission, il a été prélevé 74 570,01 € sur la prime d'émission.

Actif du patrimoine situé aux Pays-Bas.
©CBRE. Droits réservés.

Page suivante

Annexe aux comptes annuels.

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.

Au 31/12/2024, la provision pour gros entretien a été doté de 733 908,24 € (dotation nette de reprise). Cette provision d'élève au 31/12/2024 à 1 317 730,24 €.

Commissions de la Société de gestion

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

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.

Actif du patrimoine situé aux Pays-Bas.
©CBRE. Droits réservés.

Page suivante

Annexe aux comptes annuels.

Commission de cession de parts

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

Commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers

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

Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux

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

Commission de retrait

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

Provision pour risques et charges

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

Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs

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

Engagements hors bilan

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

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

ENGAGEMENTS HORS BILAN (en €)	Exercice 2024	Exercice 2023
Dettes garanties[1]	192 077 455,33	198 610 296,64
Engagements donnés	0,00	0,00
Engagements reçus	0,00	0,00
Garanties données	-	-
Garanties reçues[2]	1 688 316,18	3 059 421,48
Aval, cautions	-	0,00

[1] La SCPI a consenti des garanties hypothécaires lors de la mise en place des emprunts contractés auprès de La Banque Postale, Crédit Agricole Ile de France, BNP Paribas, Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou Charentes, Bank of Ireland, Targobank, Hamburg Commercial Bank, Crédit Agricole Centre Est, LCL.
Il n'y a pas eu de nouvel emprunt en 2024.
La SCPI affecte en nantissement au profit de l'établissement bancaire son compte 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.

Actif du patrimoine situé à Barcelone, Espagne.
©Droits réservés.

Page suivante

Récapitulatif. des placements immobiliers

PLACEMENTS IMMOBILIERS (en €)	31/12/24		31/12/23	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	530 703 595,57	533 425 000,00	516 857 869,51	526 625 000,00
Commerces	0,00	0,00	0,00	0,00
Hébergements	0,00	0,00	0,00	0,00
Locaux d'activité et mixtes	6 400 000,00	8 300 000,00	6 400 000,00	8 500 000,00
Logistique / stockage	0,00	0,00	0,00	0,00
Clinique	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations en cours	584 750,50	0,00	0,00	0,00
Sous total terrains et constructions	**537 688 346,07**	**541 725 000,00**	**523 257 869,51**	**535 125 000,00**
Titres et créances de participation contrôlées				
Bureaux / commerces	4 308 139,00	2 576 415,34	4 308 139,00	2 744 214,89
Sous total titres et créances de participation contrôlées	**4 308 139,00**	**2 576 415,34**	**4 308 139,00**	**2 744 214,89**
TOTAL	541 996 485,07	544 301 415,34	527 566 008,51	537 869 214,89

Actif du patrimoine situé à Barcelone, Espagne.
©Droits réservés.

Page suivante

Situation. des investissements 1/2

Adresse	Ville	Date d'acquisition	Affectation	Surface (m^2)	Valeur vénale hors droits (€)	Droits (€)	Valeur droits inclus (€)	Prix d'acquisition (€)	Travaux (€)	Valeur nette comptable (€)
SCI 24 BREMEN (1)	BREME	10/09/2019	Hôtellerie	2 756	7 700 000	462 000	8 162 000	7 000 000		7 000 000
TOTAL SCI				**2 756**	**7 700 000**	**462 000**	**8 162 000**	**7 000 000**		**7 000 000**
TOTAL Novaxia NEO 2024 (indirect)				**2 756**	**7 700 000**	**462 000**	**8 162 000**	**7 000 000**		**7 000 000**
Burgemeester Rijnderslaan 30	AMSTELVEEN	18/05/2022	Bureaux	9 002	26 680 000	3 041 520	29 721 520	29 063 692		29 063 692
Marathon 5 & 7, Arena Park	HILVERSUM	15/10/2021	Bureaux	8 733	11 955 000	1 362 870	13 317 870	11 350 093		11 350 093
Taurusavenue 125	HOOFDDORP	15/10/2021	Bureaux	5 028	15 735 000	1 793 790	17 528 790	19 730 902		19 730 902
Daalsesingel 1–9	UTRECHT	19/12/2022	Bureaux	4 742	15 460 000	1 762 440	17 222 440	16 500 000		16 500 000
Papendorpseweg 83	UTRECHT	19/12/2022	Bureaux	9 919	24 605 000	2 804 970	27 409 970	26 375 000		26 375 000
Neuhuyskade 40	DEN HAAG	19/12/2022	Enseignement	2 886	4 370 000	498 180	4 868 180	4 500 000		4 500 000
Churchillplein 5–6	DEN HAAG	19/12/2022	Bureaux	15 071	30 835 000	3 515 190	34 350 190	31 000 000		31 000 000
Schouwburgplein 30–34	ROTTERDAM	19/12/2022	Bureaux + commerce	6 145	14 345 000	1 635 330	15 980 330	15 325 000		15 325 000
Stationsplein 3–12	HILVERSUM	19/12/2022	Bureaux	7 617	12 360 000	1 409 040	13 769 040	12 300 000		12 300 000
Pays-Bas				**69 143**	**156 345 000**	**17 823 330**	**174 168 330**	**166 144 687**		**166 144 687**
3–5 calle de Rufino Gonzalez	MADRID	18/12/2020	Bureaux	4 507	8 840 000	159 120	8 999 120	8 250 000		8 250 000
Citypark, ctra de l'Hospitalet n°147, 08940, Cornellà de Llobregat	BARCELONE	01/06/2021	Bureaux	2 723	5 275 000	94 950	5 369 950	5 020 000	10 437	5 030 437
Madrid las Rozas, calle José Echegaray, 1, 28232	MADRID	29/03/2022	Bureaux	3 094	7 725 000	139 050	7 864 050	8 900 000	129 659	9 029 659
Citypark 2 Berlin, ctra. de l'Hospitalet, 147, 08940 Cornellà de Llobregat	BARCELONE	31/05/2022	Bureaux	2 793	3 890 000	70 020	3 960 020	5 038 818	217 746	5 256 564
CITY PARK 2 BERLIN – Ctra. de l'Hospitalet, 147, 08940 Cornellà de Llobregat	BARCELONE	31/05/2022	Bureaux	2 220	5 160 000	92 880	5 252 880	3 841 880	28 700	3 870 580
Calle Sir Alexander Fleming – Parque Tecnológico, 1, 46980, Paterna, Valencia	VALENCE	05/08/2024	Activité	5 984	5 580 000	100 440	5 680 440	4 650 000		4 650 000
Espagne				**21 321**	**36 470 000**	**656 460**	**37 126 460**	**35 700 697**	**386 543**	**36 087 240**
St. Stephen's Green House, Earlsfort Terrace, Dublin 2	DUBLIN	14/10/2022	Bureaux	6 300	39 620 000	3 946 152	43 566 152	42 000 000		42 000 000
Irlande				**6 300**	**39 620 000**	**3 946 152**	**43 566 152**	**42 000 000**		**42 000 000**
Hotel Amedia, Dresden, Hamburger Srade 64	DRESDE	29/10/2024	Hôtellerie	4 387	8 660 000	562 900	9 222 900	8 472 000		8 472 000
Allemagne				**4 387**	**8 660 000**	**562 900**	**9 222 900**	**8 472 000**		**8 472 000**
TOTAL Europe				101 151	241 095 000	22 988 842	264 083 842	252 317 384	386 543	252 703 927

Actif du patrimoine situé à Barcelone, Espagne.
©Droits réservés.

Page suivante

Situation. des investissements 2/2

Adresse	Ville	Date d'acquisition	Affectation	Surface (m²)	Valeur vénale hors droits (€)	Droits (€)	Valeur droits inclus (€)	Prix d'acquisition (€)	Travaux (€)	Valeur nette comptable (€)
21 rue du Port	NANTERRE	11/02/2020	Activités	3 256	8 300 000	572 700	8 872 700	6 400 000	–	6 400 000
14 avenue des Béguines – ZAC Cergy Puiseux	CERGY	18/05/2021	Bureaux	17 682	31 400 000	2 355 000	33 755 000	33 026 776	–	33 026 776
2 esplanade Grand Siècle	VERSAILLES	27/09/2021	Bureaux	5 791	20 910 000	1 568 250	22 478 250	19 700 000	526 216	20 226 216
10-14 rue de Louis Armand	ERMONT	04/10/2021	Bureaux	6 331	9 590 000	719 250	10 309 250	10 875 000	67 635	10 942 635
Place des droits de l'Homme-lieu dit Rue Alphonse Laveran	EVRY	28/04/2022	Bureaux	3 265	8 720 000	654 000	9 374 000	8 348 993	20 193	8 369 186
157 bis avenue du Général Leclerc	GIF-SUR-YVETTE	28/04/2022	Bureaux	1 736	2 540 000	190 500	2 730 500	1 980 000		1 980 000
36 rue de la Princesse	LOUVECIENNES	17/06/2022	Bureaux	14 806	26 000 000	1 950 000	27 950 000	29 850 000	38 600	29 888 600
280 avenue Napoléon Bonaparte/5 bis boulevard Marcel Pourtout	RUEIL-MALMAISON	28/07/2022	Bureaux	15 443	49 650 000	3 723 750	53 373 750	35 734 000	408 289	36 142 289
44-46 rue de Sèvres	BOULOGNE-BILLANCOURT	23/09/2022	Bureaux	2 344	14 660 000	1 099 500	15 759 500	14 500 000	83 280	14 583 280
8 avenue Jean d'Alembert	TRAPPES	27/07/2023	Bureaux	10 863	23 260 000	1 744 500	25 004 500	19 000 000	–	19 000 000
3-5 allée du Haras	LOGNES	06/11/2023	Bureaux	4 484	10 220 000	766 500	10 986 500	10 450 000	3 227	10 453 227
Paris & Île-de-France				**86 001**	**205 250 000**	**15 343 950**	**220 593 950**	**189 864 769**	**1 147 440**	**191 012 209**
18 rue de Norvège, 3 et 5 rue d'Autriche et 10 rue de Chypre	NANTES	13/11/2019	Bureaux	3 296	8 580 000	591 656	9 171 656	8 746 049	–	8 746 049
109 rue de l'Innovation	LABEGE	10/07/2020	Bureaux	2 207	5 000 000	345 000	5 345 000	5 400 000	42 200	5 442 200
5 rue des Tiredous – boulevard Cami Salié	PAU	05/05/2021	Bureaux	2 061	4 110 000	283 590	4 393 590	4 250 000	33 800	4 283 800
204 rue du Chat Botté	BEYNOST	28/04/2022	Bureaux	1 933	4 640 000	320 160	4 960 160	5 050 000	17 180	5 067 180
45-47 avenue Stendhal	TOURS	28/04/2022	Bureaux	6 853	11 110 000	766 590	11 876 590	10 000 000	29 754	10 029 754
215 chemin du Grand Revoyet	SAINT-GENIS LAVAL	13/01/2023	Bureaux	8 812	25 050 000	1 728 450	26 778 450	24 400 000	–	24 400 000
125 rue Gilles Martinet	MONTPELLIER	27/01/2023	Bureaux	4 608	14 830 000	1 023 270	15 853 270	14 000 000	–	14 000 000
69 allée des Noisetiers	LIMONEST	31/07/2023	Bureaux	7 912	22 060 000	1 522 140	23 582 140	22 000 000	3 227	22 003 227
Régions				**37 682**	**95 380 000**	**6 580 857**	**101 960 857**	**93 846 049**	**126 161**	**93 972 210**
TOTAL France				**123 683**	**300 630 000**	**21 924 807**	**322 554 807**	**283 710 819**	**1 273 600**	**284 984 419**
TOTAL Novaxia NEO 2024 (direct)				**224 834**	**541 725 000**	**44 913 649**	**586 638 649**	**536 028 203**	**1 660 143**	**537 688 346**
TOTAL Novaxia NEO 2024 (direct et indirect)				**227 590**	**549 425 000**	**45 375 649**	**594 800 649**	**543 028 203**	**1 660 143**	**544 688 346**

Actif du patrimoine situé à Barcelone, Espagne.
©Droits réservés.

Page suivante

Plan pluriannuel. de gros entretiens

PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (en €)	Montant provision au 01/01/2024	Dotation		Reprise		Montant provision au 31/12/2024
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2024	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2024	
Dépenses prévisionnelles sur exercices antérieurs	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur 2024	265 064	-	220 753	-	-	485 817
Dépenses prévisionnelles sur 2025	12 257	-	318 874	-	-	331 131
Dépenses prévisionnelles sur 2026	23 820	-	62 211	-	-	86 031
Dépenses prévisionnelles sur 2027	76 606	-	55 557	-	-	132 163
Dépenses prévisionnelles sur 2028	206 075	-	58 501	-	-	264 576
Dépenses prévisionnelles sur 2029		-	18 013	-	-	18 013
Total	583 822	-	733 908	-	-	1 317 730

Participations contrôlées.

DÉTAIL DES PARTICIPATIONS CONTROLÉES (en euros)	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	2 759 744,52	2 759 744,52
Valeurs comptables 2024	7 067 883,52	7 067 883,52
Valeur estimée 2024	2 576 415,34	2 576 415,34
Capital	1 801 000,00	1 801 000,00
Résultat	145 909,14	145 909,14
Capitaux propres	1 324 471,00	1 324 471,00
Quote-part détenue (en %)	99,9999%	

Actif du patrimoine situé aux Pays-Bas.
©CBRE. Droits réservés.

Page suivante

Valeurs mobilières. de placement

VARIATION DES VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT (en €)	Début d'exercice	Acquisitions	Cessions	Fin d'exercice	Valeur estimée
SICAV	22 696 949,69	0,00	22 696 949,69	0,00	0,00
DAT	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00	0,00	0,00
TOTAL	**24 696 949,69**	**0,00**	**24 696 949,69**	**0,00**	**0,00**

Au cours de cet exercice, les SICAV et DAT ont été remboursés intégralement. Un compte excédent de trésorerie a été ouvert à la place.

MOUVEMENT	Date	Nombre de SICAV	Valeur achat	Total
Solde 31/12/2023	01/01/2024	541	41 953,70	22 696 949,69
Rachat	09/01/2024	-19	42 195,90	-801 722,10
Rachat	09/01/2024	-408	42 195,90	-17 215 927,20
Rachat	11/01/2024	-114	42 204,56	-4 811 319,84
TOTAL		**0**	**0,00**	**132 019,45**

Les DAT ont généré 7 K€ de produits financiers au titre de 2024, ils ont été remboursés en février 2024.

Les SICAV ont été rachetées en totalité en janvier 2024, ce qui a généré des produits financiers de 132 K€.

L'excédent de trésorerie a généré 339 K€ de produits financiers au titre de 2024.

Actif du patrimoine situé aux Pays-Bas.
©CBRE. Droits réservés.

Page suivante

Tableau des variations.

de l'actif immobilisé et amortissements 1/2

TABLEAU DE VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ (en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2024
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution	0,00	0,00	0,00	0,00
Frais d'augmentation de capital	0,00	0,00	0,00	0,00
Frais de fusion	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total 1	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles				
Construction	523 257 869,51	13 845 726,06	0,00	537 103 595,57
Agencements et installations	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations en cours (1)	410 802,50	173 948,00	0,00	584 750,50
Titres de sociétés de personnes – parts et actions	0,00	0,00	0,00	0,00
Frais d'acquisition des immeubles	0,00	0,00	0,00	0,00
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total 2	523 668 672,01	14 019 674,06	0,00	537 688 346,07
Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	0,00	0,00	0,00	0,00
Remboursement des fonds de roulement	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations financières contrôlées	4 308 139,00	0,00	0,00	4 308 139,00
Créances rattachées aux titres de participations	2 504 744,52	255 000,00	0,00	2 759 744,52
Sous-total 3	6 812 883,52	255 000,00	0,00	7 067 883,52
TOTAL	530 481 555,53	14 274 674,06	0,00	544 756 229,59

Les augmentations d'actifs correspondent aux acquisitions réalisées sur l'exercice grâce à la collecte, ainsi que des travaux d'aménagement du R+6 de Versailles. En effet, la SCPI NEO a acquis 2 actifs sur l'exercice situés en Espagne et en Allemagne.

SOCIÉTÉS	SCI 24 BREMEN 31/12/2024	TOTAL
Immeubles	8 238 598,57	8 238 598,57
Dettes Frs	-62 887,57	-62 887,57
Créances Clients	310 166,50	310 166,50
Autres actifs et passifs	-2 366 406,83	-2 366 406,83
TOTAL	6 119 470,67	6 119 470,67
Écart d'acquisition	1 811 331,67	1 811 331,67
Prix d'acquisition	4 308 139,00	4 308 139,00
Valeur estimée	2 576 415,34	2 576 415,34

Tableau des variations.

de l'actif immobilisé et amortissements 2/2

TABLEAU DE VARIATION DES AMORTISSEMENTS (en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2024
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire				
Droits d'enregistrements				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

Actif du patrimoine situé aux Pays-Bas.
©CBRE. Droits réservés.

Page suivante

Détail des actifs et passifs.

d'exploitation

DÉTAIL DES AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION (en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Degré de liquidité			Situation de clôture au 31/12/2024
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Actifs d'exploitation					
Créances					
Locataires et comptes rattachés					
Créances locataires	1 585 322,61	6 207 915,03			**6 207 915,03**
Locataires douteux	214 046,64	403 711,58	204 187,87		**607 899,45**
Dépréciation des créances	-151 652,05	-343 546,64	-167 396,81		**-510 943,45**
Autres créances					
Intérêts ou dividendes à recevoir	1 647 010,40	925 322,24			**925 322,24**
Etat et autres collectivités	3 807 970,95	4 228 219,36			**4 228 219,36**
Associés opération sur capital	4 201 383,97	1 069 051,65			**1 069 051,65**
Syndic		0,00			
Autres débiteurs	13 554 418,83	23 987 972,49			**23 987 972,49**
TOTAL	**24 858 501,35**	**36 478 645,71**	**36 791,06**	**0,00**	**36 515 436,77**

DÉTAIL DES AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION (en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Degré d'exigibilité			Situation de clôture au 31/12/2024
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Provisions pour risques et charges	0,00	0,00			0,00
Dépôts de garantie reçus	4 638 172,57	0,00		3 777 810,30	3 777 810,30
Dettes auprès d'établissements de crédit	196 218 517,17	2 047 262,99	178 873 000,00	9 900 000,00	190 820 262,99
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 298 406,62	6 329 359,62			6 329 359,62
Dettes sur immobilisations	0,00	0,00			0,00
Locataires créditeurs	586 076,26	632 184,87			632 184,87
Dettes aux associés	20 761,61	21 926,98			21 926,98
Dettes aux associés, retrait	18 592 953,72	2 976 998,86			2 976 998,86
Dettes fiscales	3 600 305,50	4 287 278,07			4 287 278,07
Autres dettes diverses	8 649 635,74	19 002 982,52			19 002 982,52
TOTAL	**237 604 829,19**	**35 297 993,91**	**178 873 000,00**	**13 677 810,30**	**227 848 804,21**

Actif du patrimoine situé aux Pays-Bas.
©CBRE. Droits réservés.

Page suivante

Détail des emprunts. 1/2

DÉTAIL DES EMPRUNTS	Durée restante	Nature	Capacité d'emprunt	Emprunts tirés	Taux	Date emprunt	Échéance	Hypothèque sur l'actif
Cergy	2 ans	Prêt immobilier destiné au financement partiel du prix d'acquisition d'un bien de Cergy	17 500 000	17 500 000	Variable	30/07/2021	30/07/2026	Oui
Pau	2 ans	Prêt immobilier destiné au financement partiel du prix d'acquisition d'un bien de Pau	1 980 000	1 980 000	Fixe	01/10/2021	05/10/2026	Oui
Versailles – Ermont	2 ans	Prêt immobilier destiné au financement partiel du prix d'acquisition d'un bien de Versailles et Ermont	16 763 000	16 763 000	Variable	06/12/2021	06/12/2026	Oui
KKR – Beynost/Evry/ Gif- sur-Yvette / Tours	3 ans	Prêt immobilier destiné au financement partiel du prix d'acquisition des biens du portefeuille KKR	13 990 000	13 990 000	Variable	25/04/2022	25/04/2027	Oui
St Genis	3 ans	Prêt immobilier destiné au financement partiel du prix d'acquisition d'un bien de St Genis	14 640 000	14 640 000	Fixe	15/04/2023	15/04/2028	Oui
Limonest	5 ans	Prêt immobilier destiné au financement partiel du prix d'acquisition d'un bien de Limonest	9 900 000	9 900 000	Fixe	27/07/2023	29/06/2030	Oui
Lognes	5 ans	Prêt immobilier destiné au financement partiel du prix d'acquisition d'un bien de Lognes	4 180 000	4 180 000	Fixe	26/10/2023	30/09/2028	Oui
Barcelone City Park 1	3 ans	Prêt immobilier destiné au financement partiel du prix d'acquisition d'un bien de Barcelone	2 220 000	2 220 000	Fixe	11/07/2022	10/07/2027	Oui
Madrid – Rufino	2 ans	Prêt immobilier destiné au financement partiel du prix d'acquisition d'un bien de Madrid Rufino	3 600 000	3 600 000	Fixe	11/07/2022	10/07/2027	Oui
Madrid – Las Rosas	2 ans	Prêt immobilier destiné au financement partiel du prix d'acquisition d'un bien de Madrid Las Rozas	4 100 000	4 100 000	Fixe	11/07/2022	10/07/2027	Oui
Dublin – SSGH	1 an	Prêt immobilier destiné au financement partiel du prix d'acquisition d'un bien de Dublin	16 200 000	16 200 000	Variable	09/11/2022	31/12/2025	Oui
Pays – Bas	3 ans	Prêt immobilier destiné au financement partiel du prix d'acquisition d'un portefeuille aux Pays-Bas en 2022 et du refinancement d'actifs aux Pays-Bas déjà acquis	84 000 000	84 000 000	Fixe	14/12/2022	14/12/2027	Oui
TOTAL			189 073 000	189 073 000				

Actif du patrimoine situé aux Pays-Bas.
©CBRE. Droits réservés.

Page suivante

Détail des emprunts. 2/2

DÉTAIL DES EMPRUNTS (en €)	Situation de clôture au 31/12/2024	Degré d'exigibilité		
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Caisse d'Épargne	1 980 000		1 980 000	
Crédit Agricole	14 640 000		14 640 000	
Crédit Agricole	9 900 000			9 900 000
LCL	4 180 000		4 180 000	
Targo Bank	9 920 000		9 920 000	
Humburg Commercial Bank	84 000 000		84 000 000	
Sous total emprunts à taux fixe	**124 620 000**	**0**	**114 720 000**	**9 900 000**
Crédit Agricole	17 500 000		17 500 000	
Crédit Agricole	16 763 000		16 763 000	
La Banque Postale	13 990 000		13 990 000	
Bank of Ireland	16 200 000	300 000	15 900 000	
Sous total emprunts à taux variable	**64 453 000**	**300 000**	**64 153 000**	**0**
TOTAL	**189 073 000**	**300 000**	**178 873 000**	**9 900 000**

Actif du patrimoine situé aux Pays-Bas.
©CBRE. Droits réservés.

Page suivante

Capitaux propres. 1/2

VARIATION DU CAPITAL SOCIAL (en €)	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Titres	2 248 682,00	180 941,00	142 927,00	2 286 696,00
Valeur nominale	150,00	150,00	150,00	150,00
Capital social	337 302 300,00	27 141 150,00	21 439 050,00	343 004 400,00

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Acomptes		
Capital	337 302 300,00	27 141 150,00			21 439 050,00	343 004 400,00
Prime d'émission	80 311 103,00	6 694 817,00			5 288 299,00	81 717 621,00
Prime de fusion						0,00
Frais retrait parts sociales	115 420,14					115 420,14
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-66 779 277,83	-1 765 835,01			-119 026,71	-68 426 086,14
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions						0,00
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles						0,00
Distribution de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles						0,00
Report à nouveau	7 421 729,03	74 570,00	-2 627 670,51	0,00	119 026,71	4 868 628,53
Résultat 2023 et part distribuée	1 643 912,33		-19 108 133,38	-17 464 221,01		0,00
Résultat 2024 et part distribuée		19 563 001,89		18 946 808,42		616 193,47
TOTAL	360 015 186,67	51 707 703,88	-21 735 803,89	1 482 587,37	26 608 322,29	361 896 177,00

Au titre de cet exercice, conformément à l'article 7 des statuts, afin de préserver les intérêts des anciens associés en maintenant le montant unitaire du report à nouveau existant par prélèvement sur la prime d'émission, il a été prélevé 74 570 €.

Actif du patrimoine situé aux Pays-Bas.
©CBRE. Droits réservés.

Page suivante

Novaxia Investissement

Capitaux propres. 2/2

DÉTAIL DU PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION (en €)	Début d'exercice	Abondement report à nouveau	Frais d'acquisition	Solde
2020	0,00	434 915,95	2 756 860,34	3 191 776,29
2021	3 191 776,29	1 645 140,79	11 890 971,87	16 727 888,95
2022	16 727 888,95	2 964 470,32	35 343 479,28	55 035 838,55
2023	55 035 838,55	2 876 261,58	8 867 177,70	66 779 277,83
2024	66 779 277,83	74 570,01	1 572 238,30	68 426 086,14
TOTAL		**7 995 358,65**	**60 430 727,49**	**68 426 086,14**

DÉTAIL VARIATION DU REPORT À NOUVEAU (en €)	Début d'exercice	Abondement report à nouveau	Affectation du résultat	Distributions	Solde
2020	0,00	434 915,95	15 819,65		450 735,60
2021	450 735,60	1 645 140,79	11 772,20		2 107 648,59
2022	2 107 648,59	2 964 470,32		492 706,75	4 579 412,16
2023	4 579 412,16	2 876 261,58		33 944,71	7 421 729,03
2024	7 421 729,03	74 570,01		2 627 670,51	4 868 628,53
TOTAL		**7 995 358,65**	**27 591,85**	**3 154 321,97**	**4 868 628,53**

Actif du patrimoine situé aux Pays-Bas.
©CBRE. Droits réservés.

Page suivante

Novaxia Investissement

Détail compte de résultat.

1/2

(en euros)		31/12/2024	31/12/2023
Produits immobiliers	– Loyers	38 276 910,00	36 052 788,17
	– Produits des participations contrôlées	0,00	1 497 514,92
	Total	**38 276 910,00**	**37 550 303,09**
	Détail des charges refacturées		
	– Taxes foncières	2 680 721,87	2 525 878,17
	– Taxes bureaux	752 414,19	643 122,96
	– Charges locatives	724 750,15	557 463,38
	– Divers		
	Total	**4 157 886,21**	**3 726 464,51**
	Détail des produits annexes		
	– Indemnités de remise en état		
	– Indemnités de résiliation		
	– Indemnités compensatrice	5 648 532,55	3 312 929,38
	– Divers		500 000,00
	Total	**5 648 532,55**	**3 812 929,38**
	Détail des reprises de provisions pour risque d'exploitation		
	– Provisions pour gros entretien		328 821,00
	Total	**0,00**	**328 821,00**
	Détail des transferts de charges		
	– Frais acquisition	1 541 763,30	9 386 522,95
	– Refacturation frais Asset Manager	915 086,98	
	– Refacturation commissions de retrait	1 324 193,75	1 628 396,00
	– Remboursement assurance		1 500,00
	Total	**3 781 044,03**	**11 016 418,95**

(en euros)		31/12/2024	31/12/2023
Charges immobilières	**Détail des autres charges immobilières**		
	– Charges récupérables	5 615 815,68	5 364 916,52
	– Charges sur locaux vacants	506 552,83	388 704,89
	– Charges non récupérables	2 026 398,79	1 304 629,50
	– Assurances non récupérables	129 765,34	124 612,95
	– Dotations aux provisions gros entretiens	733 908,24	543 143,00
	Total	**9 012 440,88**	**7 726 006,86**
	Détail des commissions et honoraires		
	– Honoraires de gestion	1 087 211,63	993 732,57
	– Honoraires de relocation	9 092,72	
	– Commissions et honoraires	1 318 078,30	6 165 178,15
	– Honoraires divers	265 630,92	153 248,74
	Total	**2 680 013,57**	**7 312 159,46**
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		**40 171 918,34**	**41 396 770,61**

(en euros)		31/12/2024	31/12/2023
Produits d'exploitation	**Détail des reprises d'exploitation**		
	– Pour créances douteuses	11 177,66	2 090,79
	Total	**11 177,66**	**2 090,79**
	Détail des transferts de charges		
	– Autres produits	47 986,52	15 100,84
	Total	**47 986,52**	**15 100,84**

Actif du patrimoine situé aux Pays-Bas.
©CBRE. Droits réservés.

Page suivante

Novaxia Investissement

Détail compte de résultat.

2/2

(en euros)		31/12/2024	31/12/2023
Charges d'exploitation	**Détail des commissions de la société de Gestion**		
	– Commission de gestion sur loyer	6 787 446,84	6 272 142,77
	– Commission d'acquisition	104 957,43	
	– Autres produits	254 160,00	2 702 239,56
	Total	**7 146 564,27**	**8 974 382,33**
	Détail des honoraires		
	– Honoraires Commissaire aux comptes	107 952,82	80 531,10
	– Honoraires Expert Comptable	264 697,11	228 236,95
	– Honoraires Expertises	94 026,33	111 606,00
	– Honoraires juridiques	66 273,59	33 568,37
	– Honoraires Divers	186 739,02	454 410,03
	Total	**719 688,87**	**908 352,45**
	Détail des frais d'assemblées et de conseils		
	– Rapports annuels	11 501,01	10 560,11
	– Informations associés	–17 739,79	46 185,75
	– Frais d'assemblée	37 878,12	3 161,20
	– Affranchissements	–40 940,07	60 533,12
	– CS Remboursement de Frais	8 510,17	12 340,48
	Total	**–790,56**	**132 780,66**
	Détail services bancaires		
	– Frais bancaires	104 255,29	110 321,13
	– Frais d'émission d'emprunt		519 345,25
	Total	**104 255,29**	**629 666,38**
	Détail des cotisations et contributions		
	– Coût dépositaire	293 276,01	32 546,00
	– Cotisation sur la valeur ajoutée & CFE	59 715,00	73 573,00
	– Impôts étranger	2 736 298,97	2 506 198,31
	– TVA non récupérable	38 616,21	10 232,35
	Total	**3 127 906,19**	**2 622 549,66**

(en euros)		31/12/2024	31/12/2023
Charges d'exploitation	**Détail des autres charges d'exploitation**		
	– Jeton de présence	4 999,50	6 748,50
	– Autres charges de gestion courante	738,61	4 382,82
	– Dotations sur créances diverses	370 469,06	153 742,84
	– Dotation aux amortissements d'exploitation	458 901,24	434 439,94
	Total	**835 108,41**	**599 314,10**
	RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	**–11 873 568,29**	**–13 849 853,95**

		31/12/2024	31/12/2023
Détail des produits et charges financiers	**Produits financiers**		
	– Intérêts des comptes courants		
	– Intérêts sur VEFA	478 845,22	222 354,47
	– Intérêts sur comptes bancaires	1 608,17	
	Total	**480 453,39**	**222 354,47**
	Charges financières		
	– Intérêts sur emprunts	9 195 337,02	8 659 185,56
	– Frais bancaires		
	Total	**9 195 337,02**	**8 659 185,56**
	RÉSULTAT FINANCIER	**–8 714 883,63**	**–8 436 831,09**

		31/12/2024	31/12/2023
Détail des produits exceptionnels et charges exceptionnelles	**Produits exceptionnels**		
	– Produits exceptionnels		
	– Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
	Total	**0,00**	**0,00**
	Charges exceptionnelles		
	– Charges exceptionnelles	20 464,53	1 952,19
	– Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
	Total	**20 464,53**	**1 952,19**
	RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**–20 464,53**	**–1 952,19**
	RÉSULTAT TOTAL	**19 563 001,89**	**19 108 133,38**

Actif du patrimoine situé aux Pays-Bas.
©CBRE. Droits réservés.

Page suivante

Novaxia Investissement

Parties liées.

Actif du patrimoine situé aux Pays-Bas.
©CBRE. Droits réservés.

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.

ENTREPRISES LIÉES (en €)	Postes du bilan		Compte de résultat				
	Comptes courants rattachés aux participations[1]	Dettes fournisseurs[2]	Commissions[3]	Commissions d'acquisition[4]	Commissions sur retrait anticipé[5]	Produits financiers de participation[6]	Produits financiers des comptes courants[7]
NOVAXIA INVESTISSEMENT		2 060 659,08	6 892 404,27	393 660,00	1 324 193,75	0,00	0,00
SCI 24 BREMEN	2 759 744,52					0,00	0,00
TOTAL	2 759 744,52	2 060 659,08	6 892 404,27	393 660,00	1 324 193,75	0,00	0,00

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

[2] Les dettes fournisseurs sont constituées des charges facturées à la SCPI et non encore payée à la clôture (commission de gestion et de retrait).

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

[4] Les commissions sont relatives à l'acquisition de nouveaux actifs conformément aux dispositions statutaires.

[5] Les commissions sont relatives aux retraits de parts anticipé (avant 5 ans) conformément aux dispositions statutaires.

[6] Les produits financiers de participations sont constitués des dividendes reçus au titre de l'exercice 2024.

[7] Les produits de comptes courants sont constatés lorsque la convention de financement par compte courant est rémunérée.

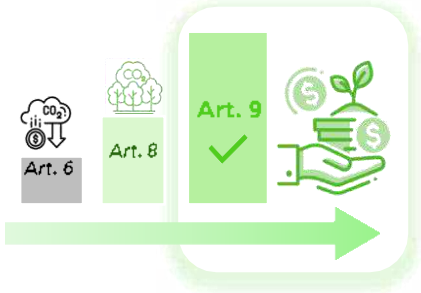
Page suivante

Annexe SFDR.

Un fonds Article 9 au sens du SFDR, le plus haut niveau de durabilité européen.

(Règlement UE 2019/2088)

100 % d'investissements durables, hors liquidités



Objectif d'investissement durable

Investir dans la Gestion immobilière durable, pour contribuer à **l'atténuation du changement climatique** en :

- Transitionnant l'immobilier tertiaire énergivore
- S'alignant à une trajectoire climatique compatible avec les Accords de Paris

ESG

Améliorer l'existant...

	AVANT	APRÈS	CIBLE
Performance énergétique (kWh$_{EP}$/m².an)	205	163	128
Intensité carbone (kgCO$_{2eq}$/m².an)	30	20	10
Part d'actifs monitorés (en nombre d'actif)	0%	89%	100%
Part d'actif alignés CRREM (% en MV)	85%		100%

ESG

En allant plus loin que la réglementation

1. Suivi et optimisation de consommations
   Système avec service de remontée en direct et optimisation des consommations énergétiques et d'eau
2. Monitoring des consommations
   Système de centralisation et de monitoring de l'ensemble des consommations du bâtiment
3. Décarbonation du vecteur énergétique
   Choix de pompe à chaleur en remplacement de chaudière à gaz très émettrice en CO_2

Exemple de trajectoire carbone d'un actif de Novaxia NEO transitionné

Actif du patrimoine situé aux Pays-Bas.
©CBRE. Droits réservés.

Page suivante

Novaxia Investissement

Annexe SFDR.

Actif du patrimoine situé aux Pays-Bas.
©CBRE. Droits réservés.

ANNEXE : MODÈLE D'INFORMATIONS PÉRIODIQUES POUR LES PRODUITS FINANCIERS VISÉS À L'ARTICLE 9, PARAGRAPHES 1 À 4 BIS, DU RÈGLEMENT (UE) 2019/2088 ET À L'ARTICLE 5, PREMIER ALINEA, DU RÈGLEMENT (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 fonds investit dans des actifs immobiliers pour les améliorer dans une stratégie de Value Add[1] par une gestion active. À l'acquisition, les actifs immobiliers ne sont pas alignés avec la taxonomie. C'est l'action du fonds de transitionner ces immeubles pour faire en sorte qu'ils deviennent alignés avec la taxonomie. 100 % de ses investissements (hors liquidités) sont durables et ont ainsi un objectif environnemental.

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**	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.**

[1] La stratégie Value Add consiste à cibler des actifs immobiliers non performant énergétiquement et à les améliorer pour les aligner avec la taxonomie.

Page suivante

Annexe SFDR.

Actif du patrimoine situé aux Pays-Bas.
©CBRE. Droits réservés.

Page suivante

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 31/12/2024, le fonds est constitué de 96 % d'investissement durable et de 4 % de liquidités. Par conséquent, 100 % des investissements du fonds Novaxia NEO, hors liquidités, sont des investissements durables. La répartition des investissements réalisés par Novaxia NEO au cours de la période 2024 est présentée sur le schéma ci-dessous.

A 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 énergivore en immobilier performant sur le plan environnemental en proposant des solutions immobilières durables.

Pour ce faire, Novaxia NEO investit en répondant à l'objectif d'investissement environnemental à hauteur de 100 % (hors liquidités), par l'exploitation durable d'actifs sous gestion dans une démarche *Best-in-Progress*. 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 1,5°C (Accord de Paris).

En 2024, le bilan carbone de Novaxia NEO est :

	Résultats 2024 (tCO_2)	Résultats 2024 ($kgCO_2/m^2$)	Résultats 2024 (%)
Scope 1	1 231	5,4	13 %
Scope 2	3 296	14,3	36 %
Scope 1 + 2	4 527	19,7	
Scope 3 (transport des usagers)	4 718	20,5	51 %
Scope 1 + 2 + 3	9 246	40,2	

En 2024, l'alignement à la trajectoire Accords de Paris (1,5°C) :

Grâce aux actions mises en œuvre en 2023 et 2024, 85 % des actifs de Novaxia NEO (en valeur de marché) sont alignés avec leur trajectoire 1,5°C[1] des Accords de Paris. Les greens managers développeront en 2025 10 nouveaux plans de travaux afin de permettre d'améliorer ce KPI afin d'intégrer de nouveaux actifs à la trajectoire.

[1] Méthodologie CRREM

Annexe SFDR.

Actif du patrimoine situé aux Pays-Bas.
©CBRE. Droits réservés.

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 2024 — Novaxia NEO	Référence
Performance énergétique du parc à l'acquisition ($kWh_{EF}/m^2.an$)	205	168 (moyenne Deepki Europe Bureaux 2022)
Performance énergétique du parc au 31.12.2024 ($kWh_{EF}/m^2.an$)	163	150 (moyenne Deepki Europe Bureaux 2024)
- Bureaux	122	150 (Deepki Europe)
- Activité	142	–
- Hôtel	114	226 (Deepki Europe)
- Data center	2 783	5 150 kWh/m².an (ADEME)
Performance environnementale du parc à l'acquisition ($kgCO_2/m^2.an$)	30	34,7 $kgCO_2/m^2.an$ (Deepki Europe Bureaux)
Performance environnementale du parc au 31.12.2024 ($kgCO_2/m^2.an$)	20	30,4 $kgCO_2/m^2.an$ (Deepki Europe Bureaux)
- Bureaux	19	30,4 $kgCO_2/m^2.an$ (Deepki Europe)
- Activité	9	–
- Hôtel	26	46,1 $kgCO_2/m^2.an$ (Deepki Europe)
- Data center	161	299 $kgCO_2/m^2.an$ (ADEM)

… et par rapport aux périodes précédentes ?

Le bilan carbone de Novaxia NEO en relatif par rapport à la surface exploitée a baissé de 22 % entre 2023 et 2024. La comparaison des indicateurs de performance de la stratégie Article 9 par rapport à l'année 2023 est présentée ci-dessous. Le reporting met en relief les résultats obtenus pour 2024, à savoir les performances de l'ensemble des actifs en portefeuille depuis le 31/12/2023 et les nouveaux actifs acquis en 2024, par rapport au stock de projets inclus dans le portefeuille de Novaxia NEO au 31/12/2023.

	Résultats 2023	Résultats 2024	Comparaison
Scope 1 ($kgCO2/m^2$)	6,3	5,4	–15 %
Scope 2 ($kgCO2/m^2$)	19,0	14,3	–25 %
Scope 1 + 2 ($kgCO2/m^2$)	25,3	19,7	–22 %
Performance énergétique du parc ($kWh_{EF}/m^2.an$)	179	163	–9 %

La comparaison des autres indicateurs de la stratégie ESG du fonds Novaxia NEO sur 2024 par rapport à l'année 2023 sont présentés ci-dessous :

		Résultats 2023	Résultats 2024
Domaine Environnemental	Part des actifs ayant un approvisionnement ENR (en %)	13 %	16 %
Domaine social	Proximité aux transports en commun (<500m)	92 %	94 %
	Espace de détente (en %)	99 %	98 %
Domaine gouvernance	Relations prestataires intégration de clauses ISR (en %)	91%	92 %

Page suivante

Novaxia Investissement

Annexe SFDR.

Actif du patrimoine situé aux Pays-Bas.
©CBRE. Droits réservés.

Page suivante

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 (incidences négatives)	Élément de mesure	2022	2023	2024	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
1	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	0 %	0 %	0 %	Les actifs ciblés par le comité d'investissement pour Novaxia NEO sont principalement situés au cœur des métropoles, ce qui limite le risque de cibler des actifs ayant vocation à développer l'usage et la consommation d'énergies fossiles. Par ailleurs, Novaxia Investissement a signé une charte pour l'exclusion du charbon dans son périmètre d'investissement.
2	Exposition aux actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (%)	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	90 %	70 %	70 %	La stratégie *Best-in-Progress* du fonds Novaxia NEO vise à acquérir des actifs immobiliers ayant un potentiel d'amélioration dans lequel des actions seront mises en œuvre pour améliorer la performance énergétique des bâtiments.
3	Artificialisation des sols (%)	Part de surface non-végétale (surface des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs, exprimée en %	75 %	74 %	75 %	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.

Annexe SFDR.

Actif du patrimoine situé aux Pays-Bas.
©CBRE. Droits réservés.

Page suivante

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 (Principles for Responsible Investment), 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.

Annexe SFDR.

Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

100 % des investissements immobiliers de Novaxia NEO (hors liquidités), représentant 96 % des actifs du fonds Novaxia NEO, sont référencés ci-dessous :

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Poche d'investissement dans des actifs immobiliers en direct	**Immobilier**	**100 %**	**France**
Amstelveen – BurgeMeester Rijnderslaan 30	Immobilier	5 %	Pays-Bas
Barcelone – Citypark 1 (Paris E)	Immobilier	1 %	Espagne
Barcelone – Citypark 2 (Berlin)	Immobilier	1 %	Espagne
Barcelone – Citypark 2 (Paris D)	Immobilier	1 %	Espagne
Boulogne – Sèvres – Consulat Turquie / Topaze	Immobilier	3 %	France
Bremen – Smidt – Select Hôtel	Immobilier	1 %	Allemagne
Cergy – Béguines – Le Delta	Immobilier	6 %	France
Dublin – SSGH – Terrace	Immobilier	7 %	Irlande
Ermont – Avenue Louis Armand	Immobilier	2 %	France
Hilversum – Marathon 5-7	Immobilier	2 %	Pays-Bas
Hilversum – Stationsplein 3-12	Immobilier	2 %	Pays-Bas
Hoofddorp – Taurusavenue 125	Immobilier	3 %	Pays-Bas
KKR – Beynost – Chat botté	Immobilier	1 %	France
KKR – Evry – Cathédrale	Immobilier	2 %	France
KKR – Gif – Général Leclerc	Immobilier	0 %	France
KKR – Tours – Stendhal	Immobilier	2 %	France
La Haye – Churchillplein 5-6 / Eisenhowerlaan 77	Immobilier	6 %	Pays-Bas
La Haye – Neuhuyskade 40	Immobilier	1 %	Pays-Bas

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Labège – Innovation – Lyra / Toulouse	Immobilier	1 %	France
Limonest – Allée des Noisetiers 70-72-74	Immobilier	4 %	France
Lognes – Allée du Haras 3-5	Immobilier	2 %	France
Louveciennes – Rue de la Princesse	Immobilier	5 %	France
Madrid – Echegaray 1 – Rozas / Dominion	Immobilier	1 %	Espagne
Madrid – Rufino González	Immobilier	2 %	Espagne
Montpellier – Rue Gilles Martinet – Grand M	Immobilier	3 %	France
Nanterre – Port – Data center	Immobilier	2 %	France
Nantes – Chypre – Europa – Bâtiment A	Immobilier	2 %	France
Nantes – Autriche – Europa – Bâtiment B	Immobilier	1 %	France
Pau – Tiredous – Alter ego	Immobilier	3 %	France
Rotterdam – Schouwburgplein 30-34	Immobilier	9 %	Pays-Bas
Rueil Malmaison – Bonaparte / Pourtout – EKO	Immobilier	5 %	France
Saint Genis Laval – Grand Revoyet – Tiama	Immobilier	4 %	France
Trappes – Avenue Jean d'Alembert 8	Immobilier	3 %	France
Utrecht – Daalsesingel 1-9	Immobilier	4 %	Pays-Bas
Utrecht – Papendorpseweg 83	Immobilier	4 %	Pays-Bas
Versailles – Ecole des Postes – View – Esplanade	Immobilier	1 %	France
Valence — Luanvi	Immobilier	1 %	Espagne
Dresden — Amedia Hotel	Immobilier	2 %	Allemagne

Actif du patrimoine situé aux Pays-Bas.
©CBRE. Droits réservés.

Page suivante

Novaxia Investissement

Annexe SFDR.

Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Quelle était l'allocation des actifs ?

Investissements	#1 Durables	Environnementaux	Autres

La catégorie #1 Durable couvre les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux.

Tels que présentés 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 ?

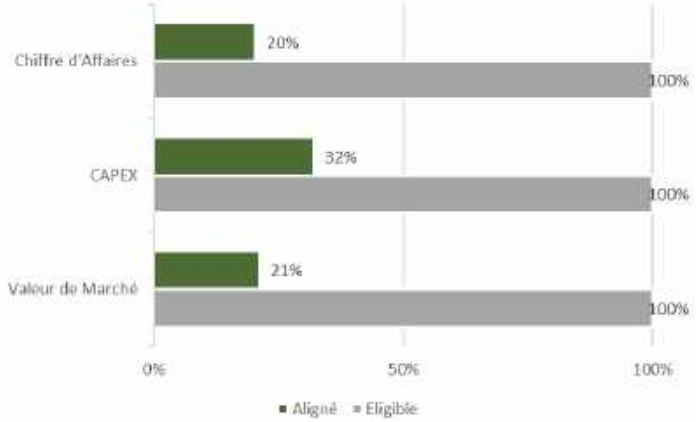
100 % des actifs immobiliers sont éligibles à la Taxonomie Européenne selon l'une des activités suivantes :

- 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 ci-dessous.

À date, l'alignement est estimé à 0 %, en cohérence avec la démarche Best-in-Progress de Novaxia NEO d'amélioration continue. Le fonds vise à améliorer le parc immobilier existant pour le tendre sur une trajectoire de performance énergétique alignée avec les Accords de Paris (dite « 1,5°C »). La stratégie d'acquisition vise donc principalement des actifs peu performants, donc ne remplissant pas les critères de la Taxonomie. C'est la conception des plans d'amélioration et leur mise en œuvre au cours de la Gestion qui permettra 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 sera évalué lors de l'acquisition.



*Le fonds n'a pas investi dans des obligations souveraines.

Actif du patrimoine situé aux Pays-Bas.
©CBRE. Droits réservés.

Page suivante

Annexe SFDR.

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie qui sont alignées à la Taxonomie de l'UE ?

☐ **Oui :** ☐ **Gaz fossile** ☐ **Energie 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.

Où se situait le pourcentage d'investissements alignés sur la Taxonomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?

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 « 1,5°C »). C'est la conception des plans d'amélioration et leur mise en œuvre 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.

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-contre :

Novaxia NEO	2023	2024	Commentaires
KPI Valeur de Marché	5 %	21 %	Au 31/12/2024, Novaxia NEO détient 10 immeubles répondant aux critère 7.7 de la Taxonomie européenne. La stratégie de transition d'immeubles obsolètes nécessite plusieurs années de travaux et de gestion pour atteindre le seuil défini par la Taxonomie (TOP 15 %).
KPI Chiffre d'affaires	5 %	20 %	Entre le 01/01/2024 et le 31/12/2024, Novaxia NEO a, par conséquent, généré un chiffre d'affaires faible aligné à la Taxonomie sur les loyers issus de 3 actifs qui ont été transitionnés pour être alignés aux critères de la Taxonomie 7.7. Novaxia NEO a généré la majorité de son chiffre d'affaires sur des actifs en transition, donc en cohérence non encore aligné à la Taxonomie. La proportion des actifs alignés est projetée d'augmenter fortement par la stratégie Value Add appliquée.
KPI CAPEX	2 %	32 %	Les CAPEX considérés sont : i) les dépenses CAPEX qui concourent à la transition d'un actif pour répondre aux critères de la Taxonomie 7.7, ayant notamment un impact sur la performance environnementale de l'actif. ii) les dépenses CAPEX sur les actifs immobiliers déjà considérés comme répondant aux critères de la Taxonomie 7.7. Entre le 01/01/2024 et le 31/12/2024, Novaxia NEO a investi 0,96 M€ pour améliorer les actifs du portefeuille dont 0,3 M€ alignés à la Taxonomie. Nous avons identifié 22 immeubles qui pourraient atteindre les critères de la Taxonomie 7.7 avant les 5 prochaines années suite à nos actions ce qui pourraient augmenter significativement le KPI pour les prochaines années.

[2] *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)*

[3] *CAPEX : dépense d'investissement de capital*

Actif du patrimoine situé aux Pays-Bas.
©CBRE. Droits réservés.

Page suivante

Annexe SFDR.

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 31/12/2024, 100 % des investissements durables réalisés par Novaxia NEO, hors liquidités, suivaient un objectif environnemental qui n'était pas aligné sur la Taxonomie de l'UE. La stratégie d'acquisition d7e Novaxia NEO vise à acquérir des immeubles dans une démarche d'amélioration continue (dite « Best-in-Progress », ou de transition). 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 « 1,5°C »). C'est la conception des plans d'amélioration et leur mise en œuvre 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 sur le plan social ?

Novaxia NEO est une SCPI qui acquiert et gère des immeubles. La stratégie ISR du fonds couvre les 3 piliers E, S et G et s'appuie sur un objectif majeur de réduction de l'impact carbone de cet immobilier. Par conséquent, les actifs immobiliers investis ne portent pas sur un objectif social majeur.

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 liquidités qui correspond au 31/12/2024 à 4 % de son portefeuille et sera investi dans des actifs immobiliers avec objectif de durabilité en 2025.

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. À 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 1,5°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

Actif du patrimoine situé aux Pays-Bas.
©CBRE. Droits réservés.

Page suivante

Novaxia Investissement

Annexe SFDR.

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 œuvre 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 par des Green Managers pour chaque actif afin d'établir des plans d'action concrets de réduction énergétique et d'implémentation d'énergie décarbonée. Ces spécialistes sont mandatés sur chaque actif.

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. A été retenu et déployé le prestataire iQspot. En 2024, près de 90 % du portefeuille est équipé de capteurs intelligents.

Par ailleurs, les plans de CAPEX définis sur les immeubles ont commencé à être mis en œuvre sur une dizaine d'actifs. Les principales actions concernent l'installation de GTB (Gestion Technique du Bâtiment) dans les immeubles, ce qui permet de mieux gérer la consommation énergétique des bâtiments afin, entre autres, de faire réaliser des économies de charges et donc de carbone aux locataires.

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.

Actif du patrimoine situé aux Pays-Bas.
©CBRE. Droits réservés.

Page suivante

Actif du patrimoine situé aux Pays-Bas.
©Van Gool Elburg. Droits réservés

ILS NOUS ONT AIDÉS

Expert-comptable : **Forstone**

Commissaire aux comptes : **PricewaterhouseCoopers AUDIT**

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

Property manager : **AG Property / Aramark / B&C / BNP Real / Cyclus Property / Resource Investment Management/ Savills / Sienna Investment Managers / Telmma**

Des questions ?

Contactez-nous !

Ou écrivez-nous à :

- back-office@novaxia-invest.fr
- relations-partenaires@novaxia-invest.fr

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

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
www.novaxia-investissement.fr