



ARTICLE 9  
Classification SFDR



# Novaxia



# RAPPORT DE GESTION

# 2023

sur l'exercice clos le 31/12/2023

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.





Edito



Sommaire



Principaux  
risques



Novaxia NEO  
en 2023



Contrôle et  
information



Rapport de  
gestion



Assemblée  
Générale



Comptes  
annuels



Annexe  
SFDR

Chers investisseurs,

Dans la continuité de 2022, l'année 2023 a été marquée par des soubresauts importants pour l'immobilier, affecté par la hausse rapide des taux d'intérêts. Dans ce contexte complexe, votre SCPI Novaxia NEO a su tirer son épingle du jeu et affiche, pour la 4<sup>ème</sup> année consécutive, des fondamentaux sains et des performances solides, au-delà de son objectif de taux de distribution.

## 2023 : une année sous le signe de la montée violente des taux d'intérêts

Rarement l'immobilier n'avait eu à subir une situation dans laquelle le placement rapportait moins que les placements sans risque, ce qui a pourtant été le cas en 2023. Pour mémoire, les taux de rendement immobiliers se décomposent entre taux sans risque et prime de risque immobilière. Pour les actifs déjà en portefeuille, cela signifie que la décompression des taux a eu un impact direct sur la valorisation de ces biens, à la baisse.

Conséquence directe de ce phénomène, l'investissement en France, toutes classes d'actifs confondues, a fortement ralenti en 2023, avec seulement 12,8 Mds € échangés (soit une baisse de 53 % par rapport à 2022, déjà une année noire). Profitant de ce contexte favorable aux acheteurs et grâce à sa collecte positive, la SCPI Novaxia NEO a continué d'investir en 2023 avec près de 90 millions d'euros d'acquisition répartis sur 5 nouveaux actifs.

## Des traitements différenciés selon les typologies de biens

De manière générale, l'immobilier de bureau a été durement impacté en 2023 tandis que d'autres typologies résistaient mieux : la santé au premier chef, suivie par le résidentiel. Le commerce commence, après plusieurs années de crise, à retrouver des couleurs. A noter que les

actifs de bureaux bien placés dans un marché porteur sont quant à eux résilients et bénéficient des indexations de loyers et d'une demande locative élevée.

Dans le résidentiel, la hausse des loyers est soutenue par l'indexation (liée à l'inflation notamment) mais aussi par un écart toujours plus important entre offre et demande. Pour soutenir le secteur de la promotion immobilière, le gouvernement réfléchit même à un assouplissement de la réglementation concernant la transformation de bureaux en logements ; perspective propice à l'activité des véhicules gérés par la Société de Gestion et à votre SCPI puisque celle-ci anticipe la "recyclabilité" de ses actifs tertiaires en programmes résidentiels, pour le cas éventuel où ceux-ci ne trouveraient plus de locataires en raison d'une inadéquation avec la demande du marché. Dans ce contexte, la diversification des portefeuilles, ainsi que le choix d'actifs à des prix attractifs et répondant à un besoin criant devraient permettre de surperformer le marché, ce qui correspond à la stratégie d'investissement de votre SCPI.

## 2024 : vers une clarification du marché

De manière positive pour notre activité, les signaux envoyés par les banques centrales (Europe et France notamment) commencent à clarifier la direction à venir. Les discussions sur les éventuelles baisses de taux font leur apparition, ce qui pourrait laisser penser que le plus dur est derrière nous : les auspices de l'année sont plus encourageants qu'en 2023.

Le joug (pesant) des taux d'intérêt en voie d'assouplissement et le travail de création de valeur sur les actifs, tel que le pratique votre SCPI, devraient à nouveau payer et permettre aux investisseurs de retrouver des retours sur investissement plus en ligne avec les efforts entrepris.



Page suivante



Edito



Sommaire



Principaux  
risques



Novaxia NEO  
en 2023



Contrôle et  
information



Rapport de  
gestion



Assemblée  
Générale



Comptes  
annuels



Annexe  
SFDR

## Des fondamentaux sains, des performances solides, des perspectives positives

Dans ce contexte agité, votre SCPI a su se démarquer et confirmer la solidité de ses fondamentaux en distribuant 6,51% de Taux de Distribution en 2023, dans la fourchette haute de nos prévisions, soit un Taux de Distribution de plus de 6% depuis sa création et pour la 4<sup>ème</sup> année consécutive, positionnant Novaxia NEO parmi les SCPI qui distribuent les plus hauts rendements du marché.

Avec plus de 60 millions d'euros nets collectés sur l'année et aucune part en attente de retrait au 31/12/2023, vous êtes désormais plus de 7 500 associés à nous faire confiance en fin d'année.

Durant l'année 2023, votre SCPI a poursuivi la dynamique de ses investissements avec l'acquisition de 5 actifs pour un montant de 90 M€, portant la valeur du patrimoine à 543 M€.

Avec ces derniers investissements, le patrimoine est désormais diversifié sur 36 actifs et 130 locataires, réparti à 56% en France et 44% en Europe (Pays-Bas, Espagne, Allemagne, Irlande) et affiche un taux d'occupation financier à un niveau particulièrement élevé, à plus de 99% en fin d'année.

Parmi les premiers fonds labélisés ISR en 2020, votre SCPI est également catégorisée au plus haut niveau d'engagement dans le cadre de sa catégorisation Article 9 SFDR. En fin d'année, votre SCPI a passé un audit qui a confirmé le renouvellement de son label, confirmant la dynamique de la gestion ESG de votre fonds.

En 2024, les équipes de gestion de votre SCPI poursuivront une

stratégie d'investissement agile et opportuniste à la fois en termes de diversification géographique et typologique.

Dans la lignée de 2023 et en phase avec son objectif de long terme, nous anticipons pour 2024 un Taux de Distribution qui devrait également se situer dans une fourchette haute face au marché, entre 6% et 6,75% (non garanti).

## S'inscrire dans la ville de demain, pour mettre le sens à profit

Anticipant les directives environnementales européennes, Novaxia Investissement intègre pleinement les enjeux de durabilité dans sa vision, convaincue de leur importance dans la résilience des actifs et donc des placements de ses épargnants. Notre démarche, orientée vers la résorption de la pénurie de logements, la transition énergétique du parc tertiaire, la préservation de l'environnement et l'alignement des actifs immobiliers avec les Accords de Paris témoigne de notre engagement à promouvoir un immobilier responsable et adapté aux défis de demain.

La Société de Gestion s'engage ainsi dans l'amélioration continue du parc immobilier de la SCPI Novaxia NEO. Capitalisant sur les nouvelles technologies, la SCPI accompagne notamment ses locataires dans la diminution de leur consommation énergétique via l'installation notamment de bornes iQspot. Cette stratégie permet d'aborder sereinement l'avenir et notamment les nouvelles réglementations, toujours plus contraignantes sur les consommations et aussi de cultiver la résilience du portefeuille et sa valorisation sur le long terme. Cette approche « Voir + loin » est mise à l'honneur dans la nouvelle campagne de communication de la SCPI Novaxia NEO actuellement dans la presse.

## Le Directoire.



Page suivante



# Sommaire.



Principaux risques	5
L'essentiel Novaxia NEO en 2023	6
Présentation & Administration, contrôle et information de la SCPI au 31 décembre 2023	8
<b>Rapport de Gestion</b>	<b>9</b>
Capital et valeur des parts	10
Patrimoine de la SCPI	11
Evènements importants survenus au cours du dernier exercice et depuis la clôture	19
Fiscalité de la SCPI	20
Novaxia NEO, un fonds d'investissement socialement responsable	23
Rapport sur la Conformité et le Contrôle Interne	28
Rapport du Conseil de surveillance	30
Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels	33
Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées	36
Rapport du Commissaire aux comptes	38
Assemblée Générale Mixte du 13 juin 2024	39
<b>Comptes annuels</b>	<b>44</b>
État du patrimoine	45
Variation des capitaux propres	47
Compte de résultat	48
Annexe aux comptes annuels	50
Récapitulatif des placements immobiliers	54
Situation des investissements	55
Valeurs mobilières de placement	58
Tableau des variations de l'actif immobilisé des amortissements	59
Détail des actifs et passifs d'exploitations	61
Détail des financements	62
Capitaux propres	64
Détail compte de résultat	66
Parties liées	68
<b>Annexe SFDR (Article 9)</b>	<b>69</b>

# 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
- Risques liés au marché immobilier
- Risque de liquidité
- Risque lié 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](http://www.novaxia-investissement.fr/produits/novaxia-neo/#Documentation)

## Risque SRI



# Novaxia NEO en 2023.

Chiffres-clés



Voir plus loin pour conjuguer recherche de performance et résilience :



**36**

Actifs immobiliers



**6,51 %**

Taux de Distribution 2023  
(brut de fiscalité étrangère)



**420 M€**

Capitalisation



**7 519**

Associés



**6,80 %**

Taux de Rendement  
Interne depuis  
l'origine  
(30/06/19 —  
31/12/2023)



**99,7 %**

Taux d'Occupation  
Financier (TOF)



Page suivante

# Novaxia NEO en 2023.

Faits marquants



Voir plus loin pour conjuguer recherche de performance et résilience :

 **62,7 M€**  
Collectés en 2023

 **5** Actifs acquis pour  
près de 90 M€

 **543 M€**  
Valeur du patrimoine

**Durée des baux**

 **6,1 ans**  
WALB\* des 5 acquisitions

 **8,4 ans**  
WALT\* des 5 acquisitions

\* Le Weight Average Lease Term, ou WALT, est une mesure de la durée moyenne restante des baux. Le Weight Average Lease Break, ou WALB, est une mesure de la durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à une éventuelle résiliation.

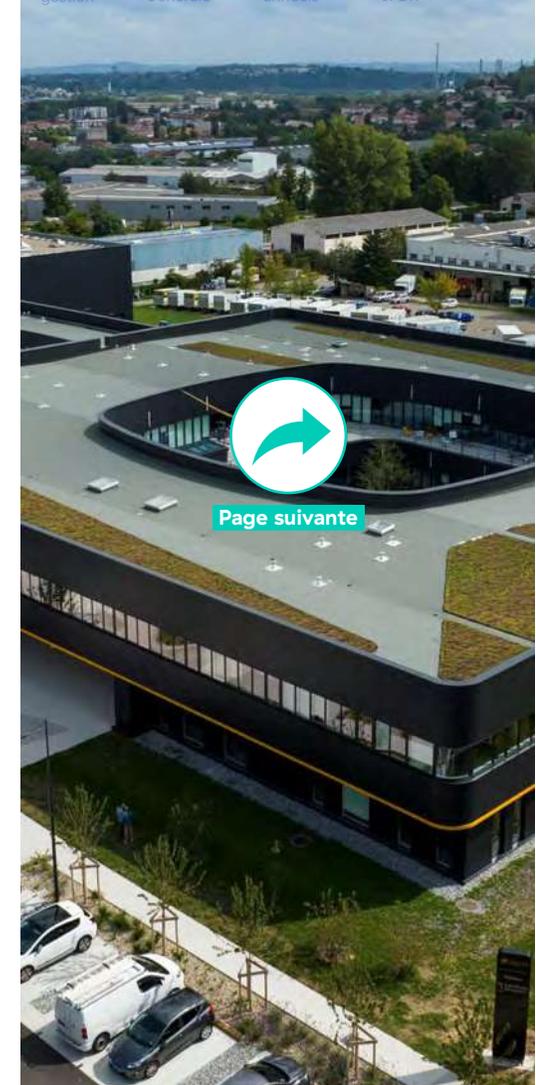
 **Expertise**

Stabilité des valeurs d'expertise au 31/12/2023 par rapport à fin 2022 n'entraînant pas de modification du prix de part de la SCPI. La SCPI est désormais en sous-cote avec une valeur de reconstitution en progression de 3,1 % par rapport à fin 2022, s'établissant à 191,99 € par part.

 **Label ISR**

Premier cycle ISR validé et renouvellement du label pour 3 ans.

& de nombreux prix



Page suivante

# Présentation.

## & Administration, contrôle et information de la SCPI au 31/12/2023



### Société de gestion

#### Novaxia Investissement\*

Société par actions simplifiée au capital de 1.700.000 euros, dont le siège social est situé au 45 rue Saint-Charles, 75015 PARIS et immatriculée sous le numéro d'identification unique 802 346 551 R.C.S. Paris. Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille n° GP-14000022 du 08 juillet 2014.

**Président du Directoire : Laurent Boissin**

**Membre du Directoire : Mathieu Descout**

**Membre du Directoire : Mathilde Krieger**

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

### Dépositaire

#### CACEIS Bank\*\*

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

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

### Expert externe en évaluation

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

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

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

### Commissaires aux comptes

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

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

MONSIEUR PATRICE MOROT (SUPPLEANT)

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

### Conseil de Surveillance

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

- Monsieur Jean-Jacques DAYRIES (Président)
- Monsieur Christian BOUTHIE
- Monsieur Jean-Luc BRONSART
- Monsieur Paul GUADAGNIN
- 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 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.



Page suivante

# Rapport de gestion de la Société



# Valeur de parts & collecte.



## Côté valeur de parts

**164,72 €** Valeur de réalisation par part au 31/12/2023

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

**191,99 €** Valeur de reconstitution par part au 31/12/2023

**0**  
part en attente de retrait

## Côté passif

**28,1%** LTV\* au 31/12/2023

**40%** LTV\* maximum autorisé

### Financement :

Sur l'année 2023, Novaxia NEO a souscrit trois financements à taux fixe pour 28,7 M€ pour financer les acquisitions de Saint-Genis Laval, Limonest et Lognes.

**62,7 M€**  
Collecte nette 2023

**420 M€**  
Capitalisation  
En hausse de 62,7 M€ par rapport au 31/12/2022

## Récapitulatif des 5 derniers exercices

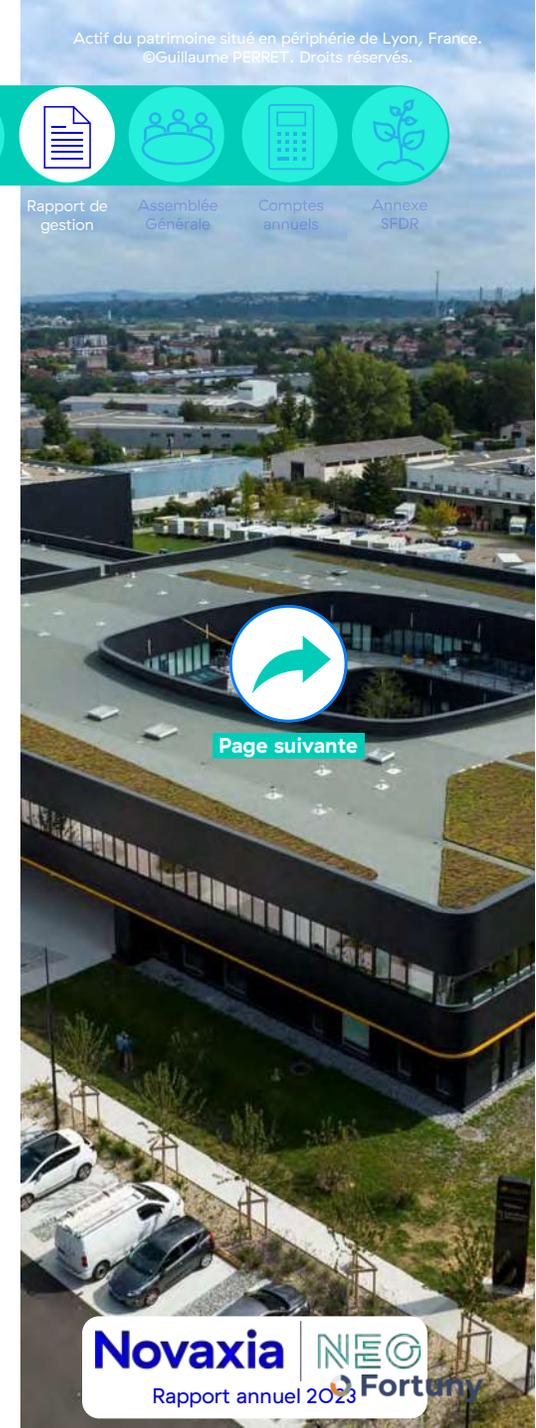
	2019	2020	2021	2022	2023
Dividendes nets de fiscalité / part	11,65 €	10,80 €	11,06 €	11,24 €	10,90 €
Taux de Distribution	7,26%**	6,15%	6,49%	6,33%	6,51%
Capitalisation	16,8 M€	29,3 M€	140 M€	357,8 M€	420,5 M€
Nombre de parts	93 709	162 886	589 755	1 913 414	2 248 682
Prix de la part	180	180	187***	187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

\*LTV : 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



Page suivante



# Patrimoine de la SCPI.



## En bref

**36** Actifs      **130** Locataires      **216 785 m<sup>2</sup>** Surface

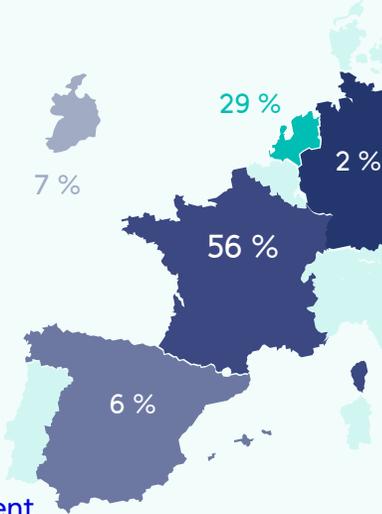
**3,70 ans** WALB moyenne      **3,55 ans** Durée moyenne d'endettement

**95 %** Bureaux

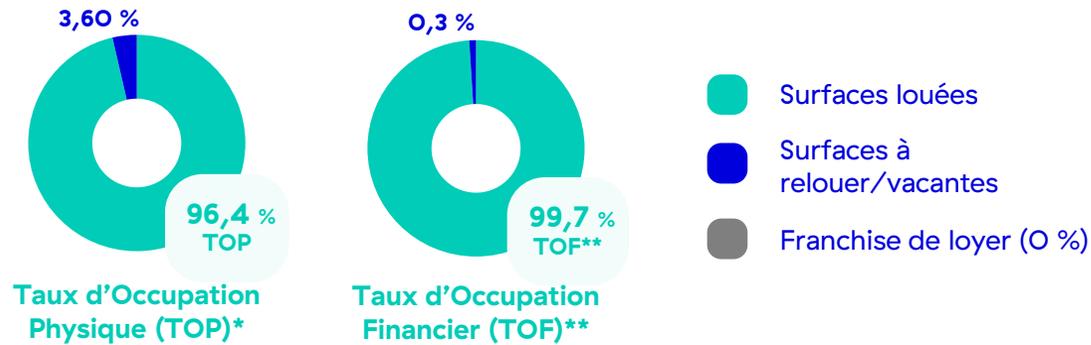
**2 %** Hôtels

**2 %** Activités

**1 %** Enseignement



## Taux d'Occupation



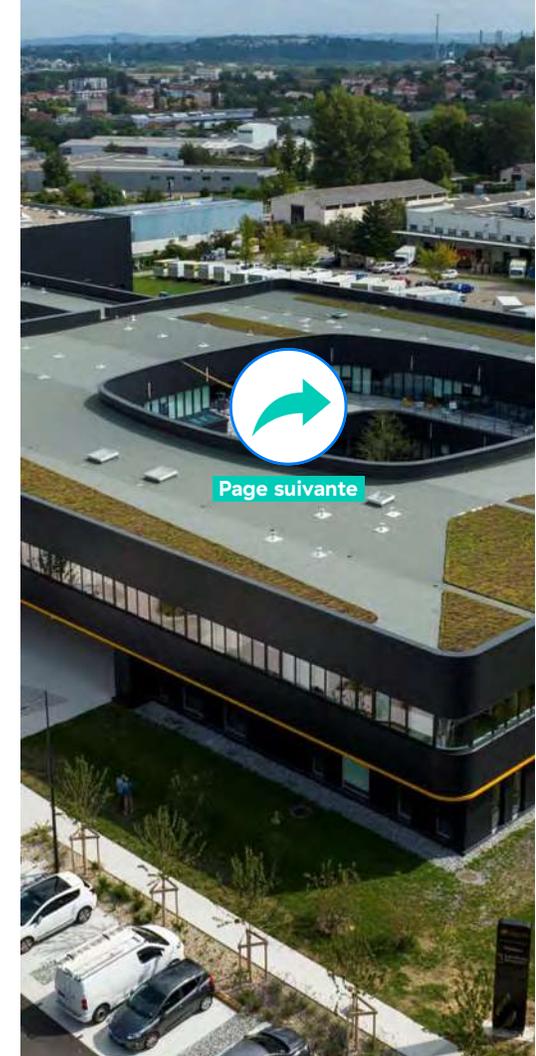
## Valeurs du patrimoine

Répartition géographique		Répartition par secteur d'activité	
France	56 %	Bureau	95 %
Pays-Bas	29 %	Activité	2 %
Irlande	7 %	Hôtel	2 %
Espagne	6 %	Enseignement	1 %
Allemagne	2 %		

Le portefeuille de votre SCPI au 31 décembre 2023 est le reflet de la stratégie d'investissement, qui vise un niveau élevé de revenus. Les actifs du portefeuille sont occupés à plus de 96 % par des locataires de qualité, permettant ainsi le maintien d'une distribution élevée. Le taux d'occupation financier s'élève quant à lui à près de 100 %.

\*Division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

\*\*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 disponibles total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.



# Patrimoine de la SCPI.

Biens venus en 2023



Métropole de **LYON (69)**

13/01/2023 – Bureaux

**5,2 %** Rendement à l'acquisition

## UN MOT SUR L'ACTIF

Il s'agit d'un actif immobilier de bureaux, laboratoire de recherche, développement et stockage, livré en 2022, détenu en pleine propriété développant une surface utile d'environ 8 800 m<sup>2</sup>. Situé dans un environnement stratégique en première périphérie de Lyon, il bénéficie depuis octobre 2023 du prolongement de la ligne B du métro permettant de relier le centre de Lyon en 15 minutes.

## POURQUOI C'EST NOVAXIA NEO ?

- Situé à proximité des transports dans un environnement économique stratégique en pleine mutation,
- Fort potentiel de création de valeur compte tenu de sa localisation et de sa capacité de constructibilité sur un foncier supérieur à 20 000 m<sup>2</sup>.

## LE LOCATAIRE

Intégralement loué dans le cadre d'un bail de 9 ans fermes à une société industrielle spécialisée notamment dans le contrôle qualité des contenants en verre, pour son siège français.



**MONTPELLIER (34)**

24/01/2023 – Bureaux

**7,1 %** Rendement à l'acquisition

## UN MOT SUR L'ACTIF

Immeuble de bureau d'une surface de 4 608 m<sup>2</sup>, détenu en pleine propriété, bénéficiant d'une excellente localisation au sud-ouest de la ville sur un axe structurant dans une zone dynamique (zone commerciale de 22 400 m<sup>2</sup> comprenant des commerces, une crèche, une maison de retraite et plus de 3 000 logements à terme).

## POURQUOI C'EST NOVAXIA NEO ?

- Un bien qui présente un potentiel de réversibilité de par sa situation stratégique permettant d'imaginer différents scénarios de repositionnement, notamment en résidence gérée ou mixte résidentiel et tertiaire.

## LE LOCATAIRE

L'immeuble est intégralement loué dans le cadre d'un bail de 6 ans ferme à un acteur qui répond aux besoins des étudiants et des jeunes actifs en proposant des lieux de vie adaptés.

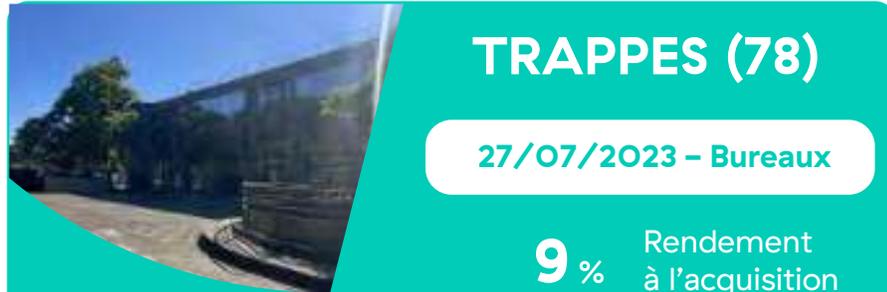
Rapport de gestion | Assemblée Générale | Comptes annuels | Annexe SFDR



Page suivante

# Patrimoine de la SCPI.

Biens venus en 2023



## TRAPPES (78)

27/07/2023 – Bureaux

9 % Rendement à l'acquisition

### UN MOT SUR L'ACTIF

Immeuble de bureau d'une surface de près de 12 000 m<sup>2</sup>, détenu en pleine propriété, situé dans le pôle tertiaire établi et porté par le secteur des technologies de Saint-Quentin-en-Yvelines à proximité d'axes routiers permettant de relier Paris en 30 minutes.

### POURQUOI C'EST NOVAXIA NEO ?

- Immeuble loué à 100% sur un contrat de bail 9 ans fermes permettant un potentiel rendement locatif.
- Un potentiel de réversibilité en logistique du dernier kilomètre / local d'activité étudié.
- L'immeuble est compatible avec le décret tertiaire à horizon 2030.

### LE LOCATAIRE

Intégralement loué à un groupe d'ingénierie français spécialisé dans les innovations technologiques telles que la voiture autonome, l'avion électrique et le stockage d'énergie sous-marine.



## Métropole de LYON (69)

31/07/2023 – Bureaux

6,9 % Rendement à l'acquisition

### UN MOT SUR L'ACTIF

Immeuble de bureau d'une surface de près de 8 000 m<sup>2</sup>, détenu en pleine propriété, situé en banlieue Lyonnaise au sein du pôle de compétitivité Techlid, 2ème pôle tertiaire du Grand Lyon. L'actif bénéficie d'une excellente desserte à 30 minutes du centre de Lyon en transports en commun.

### POURQUOI C'EST NOVAXIA NEO ?

- Immeuble loué à 100 % permettant un potentiel rendement locatif. Potentiel de réversibilité en résidentiel étudié.
- L'immeuble est labellisé NF HQE et BBC et compatible avec le décret tertiaire horizon 2030.

### LE LOCATAIRE

Immeuble intégralement loué à un des leaders européens du conseil en transformation numérique et édition de logiciels avec une durée moyenne résiduelle de 3,5 ans.



Page suivante

# Patrimoine de la SCPI.

Biens venus en 2023



Dernière acquisition



## LOGNES (77)

26/10/2023 – Bureaux

7,6% Rendement à l'acquisition

### UN MOT SUR L'ACTIF

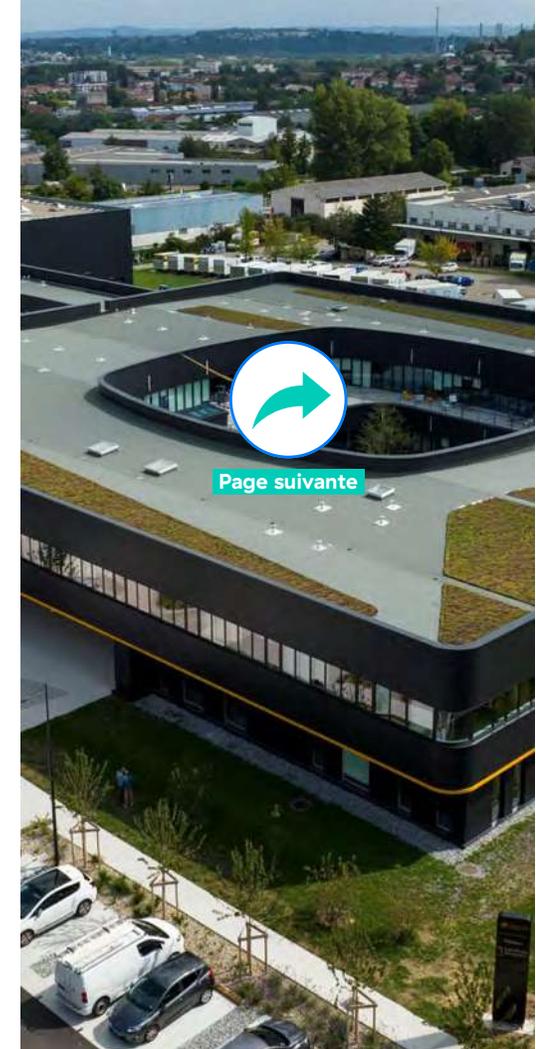
Ensemble composé de deux immeubles de bureaux d'une surface de près de 4 500 m<sup>2</sup>, situé à proximité immédiate des transports (5 min à pied du RER A) dans une zone à prédominance résidentielle.

### POURQUOI C'EST NOVAXIA NEO ?

- Immeuble loué à 100 % permettant d'assurer un rendement locatif
- Potentiel de réversibilité en résidentiel étudié.

### LE LOCATAIRE

Intégralement occupé par un acteur étatique français, également propriétaire du bâtiment voisin, sur un bail ferme résiduel supérieur à 4 ans.



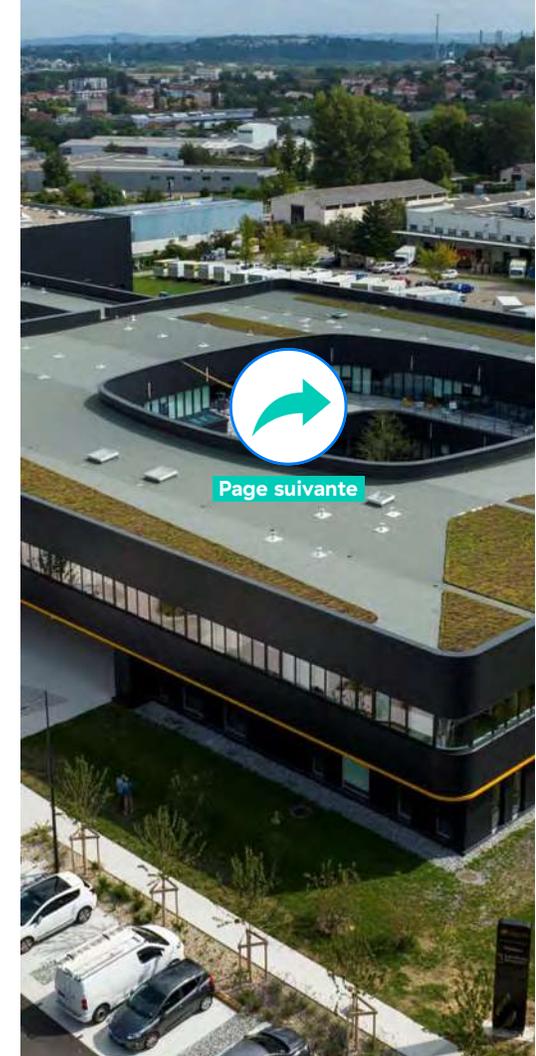
Page suivante

# Patrimoine de la SCPI.

## Biens à vous



Nom du bien	Adresse	Date d'acquisition	Superficie	Typologie	Taux d'occupation physique	Taux d'occupation financier	Durée moyenne des baux restant à courir (années)	Poids dans le fonds
Select Hotel	Bürgermeister – Smidt–Straße 24–30, 28195 Brême	16/09/2019	2 756	Hôtellerie	100%	100%	15,0	1,80%
Europa Nantes	10, Rue de Chypre, 44000 Nantes	13/11/2019	1 206	Bureau	100%	100%	5,5	0,53%
Europa Nantes	3–5, Rue d'Autriche, 44000 Nantes	13/11/2019	2 189	Bureau	71%	77%	1,2	0,97%
DC Nanterre	21, Rue du port, 92000 Nanterre	12/02/2020	3 256	Activité	100%	100%	7,7	1,56%
Lyra	109, Rue de l'innovation, 31670 Labège	10/07/2020	2 207	Bureau	100%	100%	6,5	0,93%
Rufino Gonzalez	Rufino González 21, Madrid ESPAGNE	18/12/2020	4 507	Bureau	100%	100%	5,0	1,60%
Alter Ego	5, Rue des Tiredous, 64000 Pau	19/05/2021	2 104	Bureau	100%	100%	2,8	0,82%
Le Delta	14, Avenue des Béguines 95800 Cergy	30/06/2021	17 633	Bureau	100%	100%	8,2	6,17%
Versailles View	3–5, rue de l'École des Postes 78000 Versailles	30/09/2021	5 791	Bureau	100%	100%	5,5	3,96%
Hoofddorp	Taurusavenue 125 2132 LS Hoofddorp Pays–Bas	19/10/2021	5 028	Bureau	100%	100%	3,9	3,01%
Hilversum	Marathon 5 and 7 1213 PC Hilversum Pays–Bas	27/10/2021	8 733	Bureau	100%	100%	3,5	2,17%
Barcelone Citypark	Ctra de l'Hôpital et 147–149 Cornella de Llobregat 08940 Barcelone Espagne	10/11/2021	2 723	Bureau	100%	100%	3,5	0,96%
Ermont	10–14 avenue Louis Armand 95120 Ermont	06/12/2021	6 331	Bureau	100%	100%	5,6	2,00%
Las Rozas	José Echegaray 1, Las Rozas, Madrid ESPAGNE	29/03/2022	3 094	Bureau	100%	100%	5,8	1,44%
Beynost	Rue du Chat Botté 01700 Beynost	14/04/2022	1 933	Bureau	100%	100%	5,3	0,89%
Evry	1 clos de la Cathédrale 91000 Evry	14/04/2022	3 265	Bureau	100%	100%	3,3	1,64%
Gif-sur-Yvette	157 bis Avenue du Général Leclerc 91190 Gif– sur–Yvette	14/04/2022	1 736	Bureau	100%	100%	7,0	0,52%
Tours	45–47 avenue Stendhal 37200 Tours	14/04/2022	6 853	Bureau	100%	100%	7,8	2,10%
Amstelveen	BurgeMeester Rijnderslaan 30 – Amstelveen PAYS–BAS	18/05/2022	9 002	Bureau	78%	78%	4,9	4,86%



Page suivante

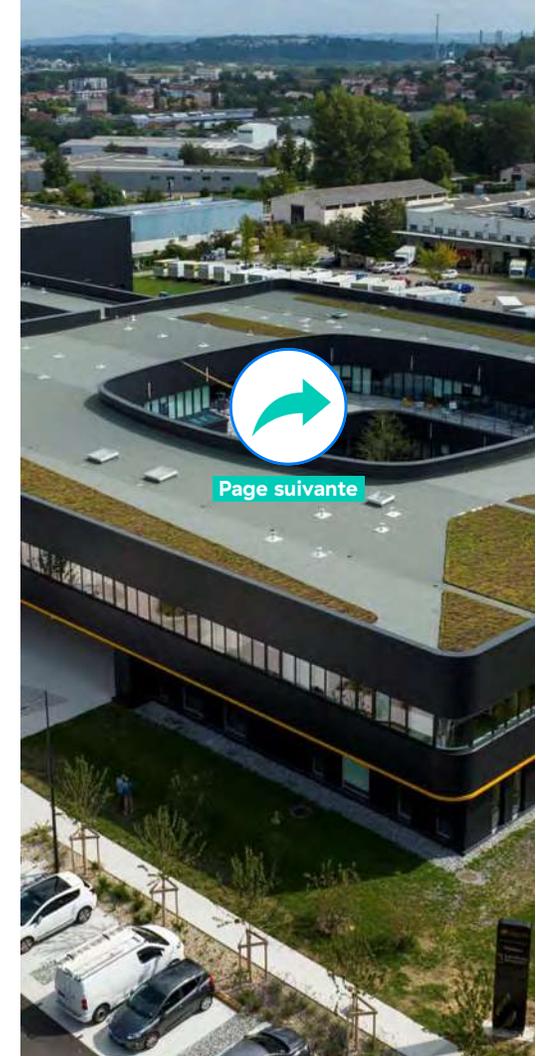
# Patrimoine de la SCPI.

Biens à vous



Nom du bien	Adresse	Date d'acquisition	Superficie	Typologie	Taux d'occupation physique	Taux d'occupation financier	Durée moyenne des baux restant à courir (années)	Poids dans le fonds
Barcelone Citypark-Berlin	Ctra de l'Hopitalet 147-149 Cornella de Llobregat 08940 Barcelone Espagne	02/06/2022	2 180	Bureau	85%	92%	3,7	0,79%
Barcelone Citypark-Paris D	Ctra de l'Hopitalet 147-149 Cornella de Llobregat 08940 Barcelone Espagne	02/06/2022	2 794	Bureau	87%	100%	3,5	0,96%
Louveciennes	36 rue de la Princesse 78430 Louveciennes	17/06/2022	14 331	Bureau	75%	100%	5,0	5,08%
Rueil-Malmaison EKO	280 avenue Napoléon Bonaparte 92500 Rueil-Malmaison	29/07/2022	15 443	Bureau	100%	100%	6,4	8,00%
Boulogne-Billancourt	44 Rue de Sèvres	23/09/2022	2 344	Bureau	100%	100%	9,6	2,73%
Saint Stephens House Green	3 Earlsfort Terrace, Saint Kevin's Dublin IRLANDE	09/11/2022	6 300	Bureau	100%	100%	5,9	7,45%
Utrecht - Daalsesingel 1-9	Daalsesingel 1-9 - 3511 SV Utrecht PAYS-BAS	21/12/2022	4 737	Bureau	100%	100%	7,5	2,82%
Utrecht - Papendorpseweg 83	Papendorpseweg 83 - 3528 BJ Utrecht PAYS-BAS	21/12/2022	9 918	Bureau	100%	100%	4,7	4,57%
Den Haag - Neuhuyskade 40	Neuhuyskade 40 - Den Haag PAYS-BAS	21/12/2022	2 886	Enseignement	100%	100%	6,3	0,80%
Den Haag - Churchillplein 5-6	Churchillplein 5-6 / Eisenhowerlaan 77 - Den Haag PAYS-BAS	21/12/2022	15 064	Bureau	94%	100%	2,8	6,20%
Rotterdam - Schouwburgplein 30-34	Schouwburgplein 30-34 - Rotterdam PAYS-BAS	21/12/2022	6 145	Bureau	100%	100%	6,1	2,74%
Hilversum - Stationsplein 3-12	Stationsplein 3-12 - Hilversum PAYS-BAS	21/12/2022	7 617	Bureau	100%	100%	4,6	2,26%
Saint Genis Laval	215 chemin du Grand Revoyet, 69230 Saint Genis Laval	13/01/2023	8 812	Bureau	100%	100%	7,4	5,15%
Montpellier	125 Rue Gilles Martinet 34070 Montpellier	27/01/2023	4 608	Bureau	100%	100%	5,1	2,94%
Trappes	8 avenue Jean d'Alembert, 78190 Trappes	27/07/2023	10 863	Bureau	100%	100%	8,6	4,05%
Limonest	69 Allée des Noisetiers, 69760 Limonest	31/07/2023	7 912	Bureau	100%	100%	3,0	3,50%
Lognes	3-5 Allée du Haras, 77185 Lognes	06/11/2023	4 484	Bureau	100%	100%	4,0	1,92%
<b>TOTAL</b>			<b>216 785</b>		<b>96,4%</b>	<b>99,7%</b>	<b>3,7</b>	<b>100%</b>

Aucune cession réalisée en 2023.



# Patrimoine de la SCPI.

## Présentation des données transparisées 1/2



### Actifs Immobiliers Détenus par la SC BREMEN : Bürgermeister-Smidt-Straße 24-30, 28195 Bremen, Allemagne

Type d'actifs	Typologie 1	Typologie 2	Total du périmètre	Commentaires & règles d'agrégation
Surface en m <sup>2</sup> (pondéré par le % de détention)	HOTEL		983,00	
Prix d'acquisition à l'acte hors droit	HOTEL		7 657 995,75	Pour les filiales : la valeur des immeubles retenue dans l'acte d'acquisition des titres
Valeur estimée du patrimoine	HOTEL		8 269 995,41	Valeurs estimées de la ligne "immeubles" Indirect : comme si les immeubles étaient en indivision

### Financement mis en place :

	Niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du Périmètre	Commentaires & règles d'agrégation
Emprunts affectés à l'immobilier	195 473 000,00	3 137 295,64	198 610 295,64	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	-	-	-	Montant du capital restant dû, à l'exclusion des intérêts courus et des frais étalés sur la durée de vie de l'emprunt
Ligne de crédits	-	-	-	Montant effectivement tiré
Découverts bancaires	-	-	-	Montant effectivement tiré



Page suivante

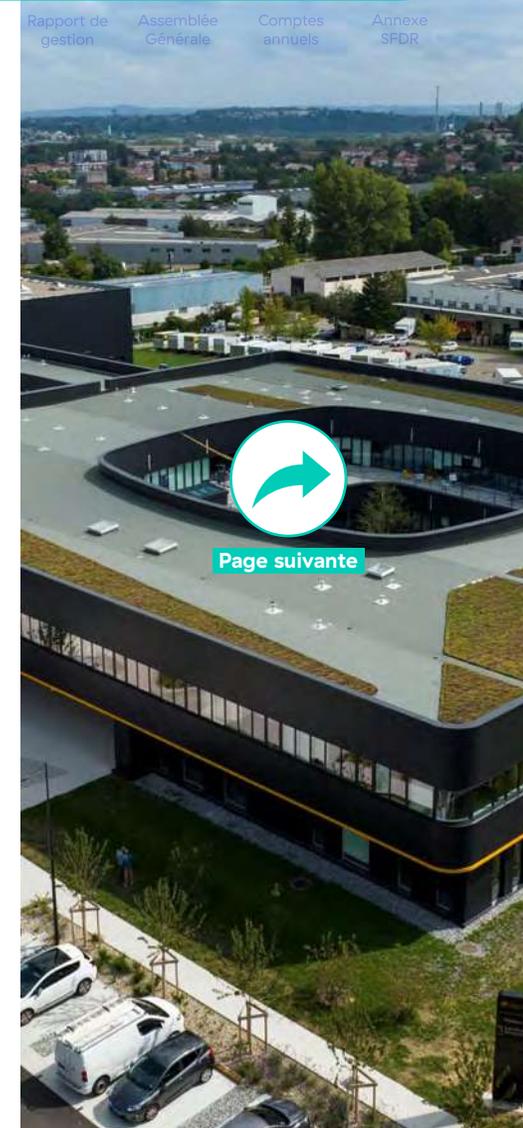
# Patrimoine de la SCPI.

## Présentation des données transparisées 2/2



### Résultat retenu en pourcentage de détention :

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre	Commentaires & règles d'agrégation
<b>Composants du résultat immobilier :</b>				<b>à l'exclusion des amortissements, des provisions pour dépréciation d'actifs immobiliers des filiales et des mouvements de PGE de la SCPI</b>
Loyers	39 365 717,55	438 053,73	39 803 771,28	Loyers et assimilés
Charges non récupérables	- 2 879 994,17	- 50 917,37	- 2 930 911,54	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	8 532,50	50 670,97	59 203,47	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	-			Dotation et reprise provision clients douteux & passages en pertes des créances irrécouvrables Il s'agit de l'impact net (pertes et profits) des créances
<b>Composants du résultat d'exploitation :</b>				
Commission de gestion de la SGP	- 6 272 142,77		- 6 272 142,77	Uniquement les commissions de gestion (exclusion des commissions d'arbitrage et de souscription)
Autres charges d'exploitation	- 4 339 042,04	-43 506,51	- 4 382 548,55	Tous les frais fixes de structure. Liste non exhaustive (CAC, dépositaire, fiscaliste, CVAE, jetons présence, ...)
<b>Composants du résultat financier :</b>				
Intérêts des emprunts	- 8 857 122,65	- 64 155,30	- 8 921 277,95	A l'exclusion des opérations réciproques entre entités (intérêts des comptes courants entre mère et fille) Dont tous les intérêts des emprunts qu'ils soient ou non rattachés au résultat immobilier en SCPI Dont coût des contrats de couverture (swap, cap,...)
Autres charges financières			-	Toutes les autres charges financières hors les intérêts des emprunts
Produits financiers	1 915 120,93		1 915 120,93	A l'exclusion des opérations réciproques entre entités (mère et fille) Dont produits reçus des participations non contrôlées
<b>Composant du résultat exceptionnel :</b>				
Résultat exceptionnel	- 1 952	- 3 057,46	- 5 009,65	A l'exclusion des comptes 675 et 775 des filiales de SCPI (liés aux ventes des actifs)



# Evènements importants.

survenus au cours du dernier exercice et depuis la clôture



## EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS AU COURS DU DERNIER EXERCICE CLOS

Parmi les premiers fonds labélisés ISR en 2020, la SCPI est également catégorisée au plus haut niveau d'engagement dans le cadre de sa catégorisation Article 9 SFDR. En fin d'année 2023, la SCPI Novaxia NEO a passé un audit qui a confirmé le renouvellement de son label pour 3 ans, témoignant de la dynamique de la gestion ESG de la SCPI.

La collecte nette de la SCPI s'établit à 62 695 116 euros sur l'exercice 2023. Le montant total investi au 31 décembre 2023 s'établit à 89 850 000 euros.

La société a mis en place 3 nouveaux emprunts bancaires pour la somme de 28 720 000 euros. Elle a utilisé cette collecte pour acquérir 3 actifs en France situés à Saint-Genis Laval, Limonest et Lognes.

Dans le cadre d'une gestion pro active de l'endettement, il a été décidé en décembre de rembourser par anticipation l'emprunt auprès de la banque BNP Paribas relatif à l'actif situé à Labège.

Suite à une nouvelle campagne d'expertise des actifs de Novaxia NEO menée au cours de l'année 2023 et des nouvelles acquisitions, la valeur de reconstitution a progressé de 3,1 % par rapport à fin 2022, pour atteindre désormais un prix de 191,99 € par part.

## EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Au cours du premier trimestre 2024, la SCPI a procédé à la distribution d'acompte sur dividendes pour un montant total de 4 271 582,84 € au titre de décembre 2023.

Le montant total des dividendes distribués au titre de l'exercice 2023 s'élève à 21 735 803,89 € dont 2 627 671 € 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.



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<sup>1</sup>.

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

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

## 1. Fiscalité applicable aux associés personnes physiques résidents 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<sup>2</sup>. Toutefois, ces revenus sont également imposables en France<sup>3</sup>. La double imposition est évitée par l'octroi d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français afférent à ces revenus<sup>4</sup>.

Les revenus immobiliers provenant d'Irlande et des Pays-Bas sont imposés localement<sup>5</sup>, ils sont exonérés d'impôt en France, toutefois ils sont pris en compte pour le calcul du taux effectif<sup>7</sup> d'imposition des revenus imposable en France.

### Produits financiers

Les produits financiers éventuellement réalisés par la SCPI sont soumis au niveau de l'associé, lors de leur distribution, au prélèvement forfaitaire unique de 30 % correspondant à 12,8% d'impôt sur le revenu et 17,2 % de prélèvements sociaux<sup>6</sup>.

Le prélèvement forfaitaire unique est considéré comme un acompte d'impôt sur le revenu. 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).

**Revenus locatifs**  
**Revenus financiers**  
**Plus-value immobilière**



Page suivante

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

<sup>2</sup> Pour l'Allemagne, en vertu de l'article 3.1 de la convention franco-allemande du 21 juillet 1959, telle que modifiée par les avenants ultérieurs et en particulier l'avenant du 31 mars 2015. Pour l'Espagne, en vertu de l'article 6, 1 de la convention franco-espagnole en date du 10 octobre 1995.

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

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

<sup>5</sup> Pour l'Allemagne, en vertu de l'article 3.1 de la convention franco-allemande du 21 juillet 1959, telle que modifiée par les avenants ultérieurs et en particulier l'avenant du 31 mars 2015. Pour l'Espagne, en vertu de l'article 6, 1 de la convention franco-espagnole en date du 10 octobre 1995.

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

# 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 2023, la demande de dispense devait être formulée avant le 30/11/2022.

## 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 %<sup>7</sup>, 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<sup>8</sup>, mais également en France pour leur montant brut. La double imposition serait éliminée par l'octroi d'un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt payé localement, sans toutefois pouvoir excéder le montant de l'impôt français correspondant à ces revenus<sup>9</sup>.

## Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

L'IFI est assis sur la valeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par le foyer fiscal de chaque contribuable au 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<sup>10</sup>. Chaque associé doit ensuite inclure la quote-part de résultat correspondant à ses droits dans la SCPI dans sa propre déclaration, au titre des résultats réalisés par une société de personnes. Les éventuelles plus-values sur cessions d'immeubles sis en France réalisées par la SCPI sont comprises dans ce revenu soumis à l'impôt sur les sociétés.

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

Les revenus locatifs provenant d'immeubles situés en Irlande et Pays-Bas sont imposés localement<sup>15</sup>, ils sont exonérés d'impôt en France, toutefois ils sont pris en compte pour le calcul du taux effectif d'imposition des revenus imposable en France.



Page suivante

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

<sup>8</sup> Article 150 U et suivants du Code Général des Impôts.

<sup>9</sup> Article 7.1 de la convention franco-allemande et article 13, 1. a) de la convention franco-espagnole.

<sup>10</sup> Article 20 § 2 alinéa (aa) de la convention franco-allemande et article 24, 1. a), ii) de la convention franco-espagnole.

<sup>11</sup> Articles 238 bis K et 239 septies du Code Général des Impôts.

<sup>12</sup> Article 3.1 de la convention franco-allemande Et article 6, 1 de la convention franco-espagnole.

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

espagnole.

<sup>14</sup> Article 20 § 2, alinéa (bb) de la convention franco-allemande et article 24, 1. a) i) de la convention franco-espagnole.

<sup>15</sup> BOI-INT-CVB-DEU-10-70 §130 en date du 26 décembre 2014 et non modifié à la date des présentes.

<sup>16</sup> Pour l'Allemagne, en vertu de l'article 3.1 de la convention franco-allemande du 21 juillet 1959, telle que modifiée par les avenants ultérieurs et en particulier l'avenant du 31 mars 2015. Pour l'Espagne, en vertu de l'article 6, 1 de la convention franco-espagnole en date du 10 octobre 1995.

# 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<sup>16</sup>, mais également en France pour leur montant brut. Cependant, la double imposition est éliminée par l'octroi d'un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt payé localement, sans toutefois pouvoir excéder le montant de l'impôt français correspondant à ces revenus<sup>17</sup>. Si une telle opération devait avoir lieu, l'associé serait informé du montant de crédit d'impôt lui revenant.

## 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'Etat de résidence fiscale de l'associé.

### Revenus fonciers

Les revenus fonciers de source française sont imposables dans les mêmes conditions que celles applicables aux résidents fiscaux français. Ils sont soumis au barème progressif<sup>18</sup> de l'impôt sur le revenu sous réserve de l'application d'un taux minimal d'imposition de 20 %<sup>19</sup>.

S'agissant des revenus immobiliers provenant d'Allemagne, d'Espagne, des Pays-Bas et 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/Pays-Bas/Irlande.

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

### Produits financiers

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

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

### Plus-values immobilières

Les associés non-résidents sont assujettis à un prélèvement spécifique au taux de 19 % sur les plus-values de source française réalisées par la SCPI<sup>20</sup>. 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 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.



Page suivante

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

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

<sup>18</sup> Article 197 A du Code Général des Impôts, qui renvoie à l'article 197, I du même code qui prévoit le barème progressif de l'impôt sur le revenu.

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

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

# Un investissement responsable.

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

Novaxia Investissement fait partie du groupe Novaxia, qui possède le statut d'entreprise à mission. Précurseur dans le domaine, 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 dans 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 partenaire, 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 avez exprimé votre volonté d'agir positivement pour développer la ville de demain. L'enjeu que souhaite adresser Novaxia NEO est de réduire l'impact carbone du secteur Immobilier qui représente à lui seul 23 %<sup>1</sup> des émissions de gaz à effet de serre annuelles de la France.

L'investissement responsable joue un rôle nouveau sur la rentabilité des actifs et projets immobiliers.

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



Edito  
Sommaire  
Principaux risques  
Novaxia NEO en 2023  
Contrôle et information  
Rapport de gestion  
Assemblée Générale  
Comptes annuels  
Annexe SFDR



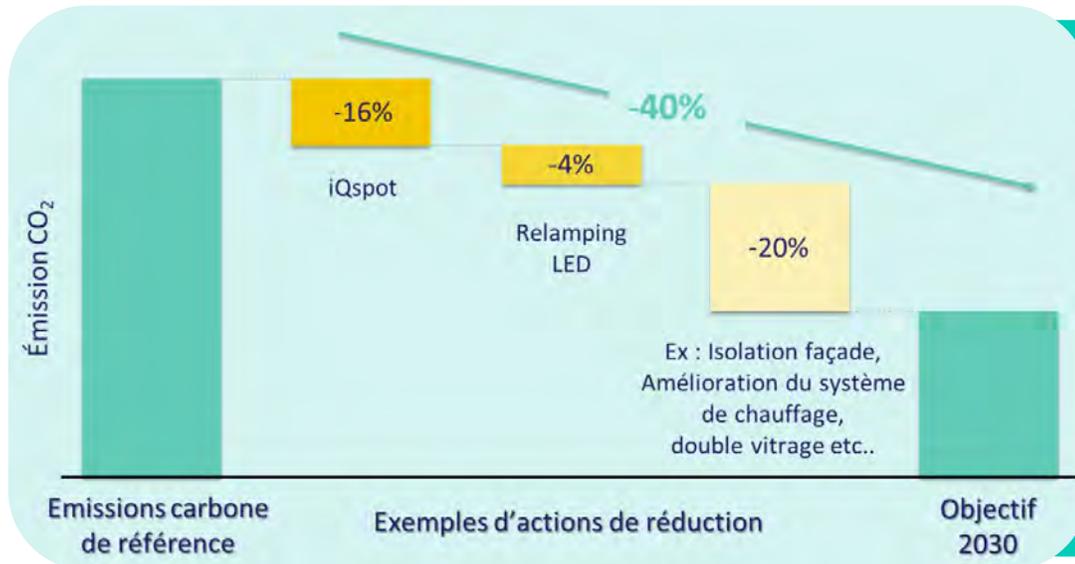
Page suivante

# 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 carbone 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.



Page suivante

# Un investissement responsable.



## Mesure d'impact

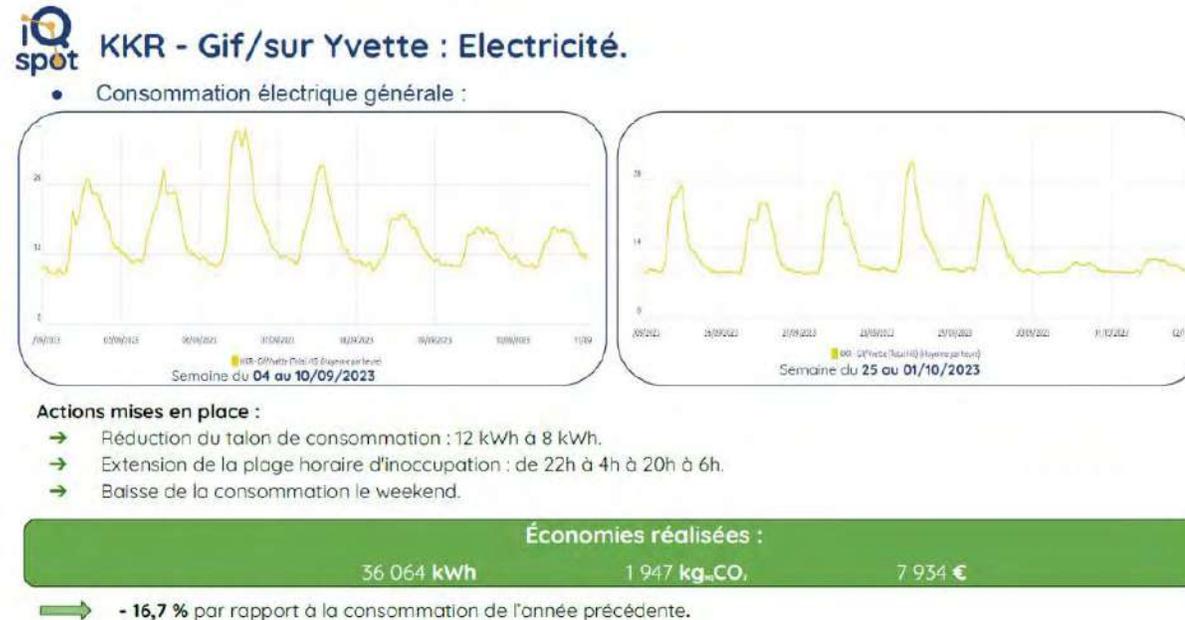
La stratégie ISR de Novaxia NEO consiste à embarquer nos parties prenantes pour atteindre cet objectif ambitieux. Pour 100 % des actifs, un « Green Manager » (autrement dit, un expert en gestion durable) définit et met en œuvre un plan d'action d'amélioration du bâtiment validé en 2023 en vue de répondre aux objectifs ESG de la SCPI.

Cet expert en gestion durable travaille conjointement avec les équipes de Novaxia (Asset Manager et Pôle Développement Durable) ainsi que le Property Manager du site, les locataires et iQspot, la solution choisie pour les actifs de Novaxia NEO pour collecter et agréger en continu les données émises par des capteurs installés sur les compteurs (eau, gaz, électricité, réseaux chaud/froid...).

Cette solution vise à :

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

Mise en œuvre systématiquement sur les actifs, les résultats affichés sont concluants, avec déjà 17 % d'économies d'énergies sur notre actif de Gif-sur-Yvette et sur celui de Nantes, et presque 14 % à Cergy !



Page suivante

# Un investissement responsable.

## Un engagement confirmé

Novaxia NEO a validé son premier cycle ISR 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

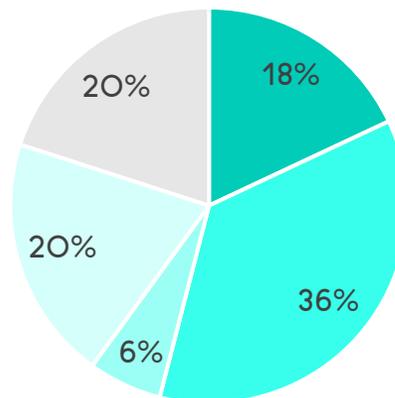
Notre étude des actifs équipés de compteurs intelligents réalisées avec notre prestataire iQspot montre un potentiel de gain énergétique de 5 à 20 % des consommations énergétiques annuelles selon l'immeuble.

### 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 de Novaxia NEO a été précisée en ce sens. Les réglementations 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.

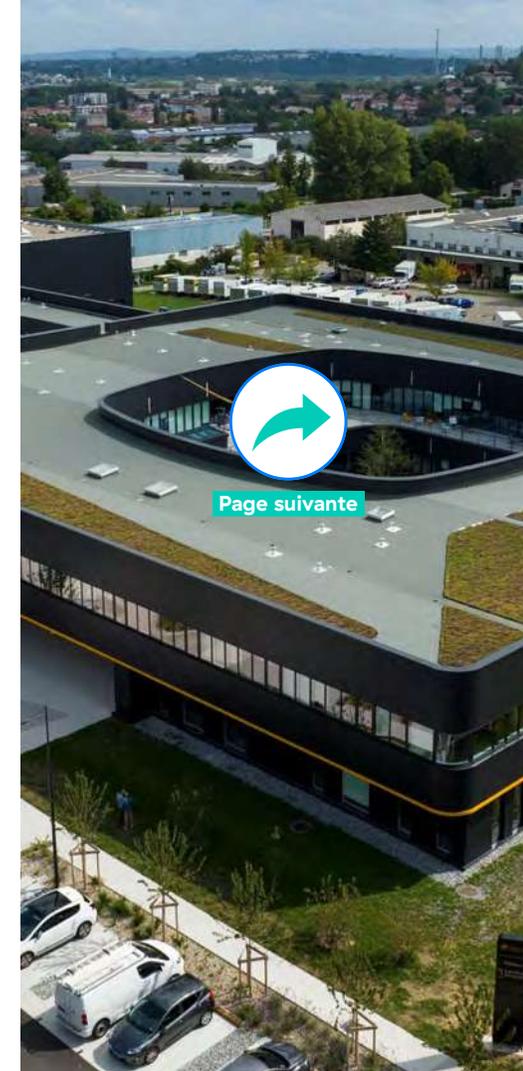
Les actions de gouvernance et les premières actions environnementales et sociales ont été mises en place, désormais Novaxia NEO consacrera +50% de sa pondération totale aux actions permettant de limiter l'empreinte carbone de son portefeuille.



- ENVIRONNEMENT Climat Optimisation
- ENVIRONNEMENT Climat Décarbonation
- ENVIRONNEMENT Autres actions environnementales
- Social
- Gouvernance



Rapport de gestion | Assemblée Générale | Comptes annuels | Annexe SFDR



Page suivante

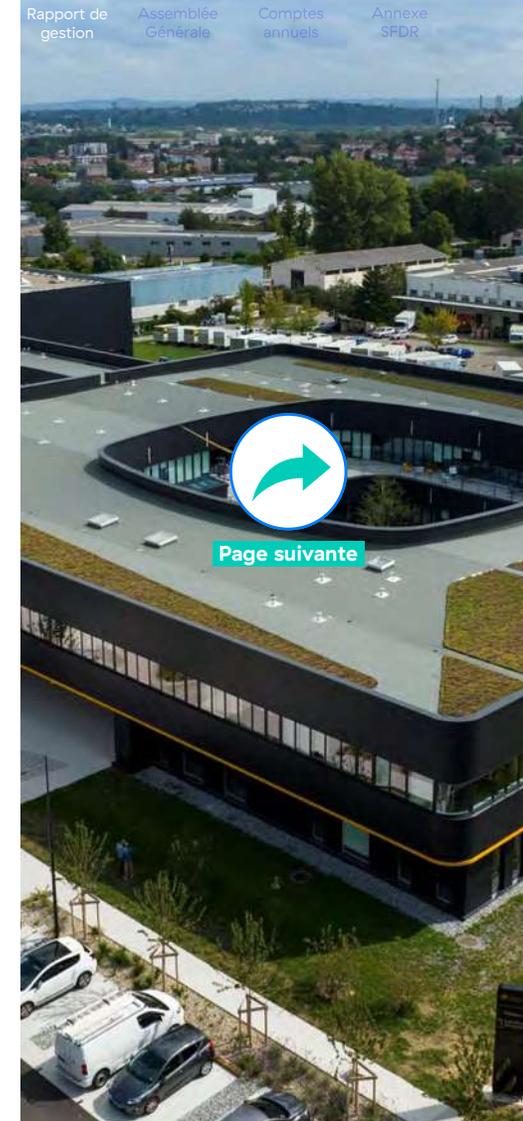
# Un investissement responsable

• un engagement confirmé



La transition, c'est améliorer ce qui existe déjà !

Domaine ESG	Critère	Valeur au 31/10/2023	Références
Environnement	Consommation d'énergie finale moyenne de Novaxia NEO	137 kWhEF/m <sup>2</sup> .an	N/A Novaxia NEO possède diverses typologies d'actifs non comparable en performance environnementale
	Consommation d'énergie finale moyenne des bureaux de Novaxia NEO	184 kWhEF/m <sup>2</sup> .an	à Moyenne bureau Europe : • 160 kWhEF/m <sup>2</sup> .an (INDEX ESG Deepki 2023) à Cible Décret tertiaire 2030 : • 130 kWhEF/m <sup>2</sup> .an (moyenne NEO)
	Intensité carbone moyenne de Novaxia NEO (Scope 1 & 2)	25 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> .an	N/A Novaxia NEO possède diverses typologies d'actifs non comparable en performance environnementale
	Intensité carbone moyenne des bureaux de Novaxia NEO (Scope 1 & 2)	27 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> .an	Moyenne bureau Europe : • 30,9 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> .an (INDEX ESG Deepki 2023)
	-> Proximité aux transports en commun -> % mode de transport ferré	-> 223 m -> 43 %	N/A
Social	Part d'actifs gérés par un Green Manager (prestataire technique dédié aux questions ESG) ou audité par un prestataire technique avec un plan d'action ESG	23 / 35	N/A (7 audits ESG supplémentaires en cours)
Gouvernance	Part d'actif avec un système automatique de remonter des données de consommation d'énergie et eau	72 %	N/A Les 28 % restants sont déjà en cours d'installation.



# 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 contrôlé 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.

A l'actif du Fonds, Novaxia Investissement réalise les mêmes diligences auprès de ses contreparties (acquéreurs, vendeurs, brokers, prestataires, etc...) et s'engage à ne pas réaliser d'investissement au sein de juridictions ayant un dispositif faible en matière de lutte contre blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme, non transparentes et/ou non coopératives en matière de fraude fiscale.

Rapport de gestion Assemblée Générale Comptes annuels Annexe SFDR



Page suivante

# Rapport sur la conformité et le contrôle interne.



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-O A du Code général des impôts, est fixée par arrêté des ministres chargés de l'Économie et du Budget, fonction de la situation de la juridiction au regard de la transparence et de l'échange d'informations en matière fiscale ;
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 8/06/2011, concernant les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (« Directive GFIA »). A 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 2023 s'élève respectivement à 5 363 366,47 € brut pour la rémunération fixe et 1 237 967,65 € pour la rémunération variable. Au 31 décembre 2023, la Société comptait un nombre total de 69 collaborateurs.



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 2023.

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.

## Situation patrimoniale de la SCPI

Dans un contexte économique mondial complexe et incertain depuis 2022 (tensions géopolitiques, inflation), l'année 2023 fut marquée par une forte remontée des taux d'intérêt. En conséquence, les actifs immobiliers ont connu des fortunes diverses (plutôt orientés à la baisse), ce qui a aussi perturbé le marché de l'investissement, dont les volumes ont fortement décroché.

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 2023 (à 6,51 %).

Rapport de gestion | Assemblée Générale | Comptes annuels | Annexe SFDR



Page suivante

# Rapport du Conseil de Surveillance.

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 campagne d'expertise annuelle, nous avons été ravis d'apprendre en mars la hausse de la valeur de reconstitution de la SCPI de 3,1 % par rapport au 31 décembre 2022 (s'élevant désormais à un prix de 191,99 €) ; le prix de part est depuis cette date inférieur à la valeur de reconstitution, reflet d'une bonne qualité du patrimoine immobilier de la SCPI et d'une sécurité notable de la valeur du capital.

Toujours dynamique en 2023, la collecte de la SCPI de 62,7 M€ nets (capitalisation fin 2023 de 420,5 M€) a permis l'acquisition de 5 immeubles (pour un montant total de 90 M€), portant ainsi le patrimoine de la SCPI à 36 actifs, réparti à 56 % en France et 44 % en Europe (Pays-Bas, Espagne, Allemagne, Irlande). Cette diversification des actifs, élément important de résilience, a été menée rapidement depuis le lancement du véhicule en 2019. Il est important de noter qu'au 31 décembre 2023, la SCPI ne présentait aucune part en attente de retrait.

Le patrimoine, qui représente désormais 543 M€, est occupé à près de 100 % par 130 locataires. Outre leur performance économique, ces immeubles respectent la stratégie ISR de la SCPI. Des financements ont aidé à réaliser les acquisitions, dans le respect des limites votées lors de l'assemblée générale constitutive, et dans une saine logique de gestion actif / passif.

Élément par ailleurs très important, la SCPI a également obtenu le renouvellement du label ISR sur le 4<sup>ème</sup> trimestre 2023, permettant d'entamer son 2<sup>ème</sup> cycle de labellisation sur 3 ans. L'audit réalisé par l'AFNOR en novembre 2023 confirme que 100 % des actifs acquis il y a 3 ans ont bien gagné 20 points sur ce cycle.

## Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

L'examen des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 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 2023 est stable par rapport à fin 2022 et la valeur de reconstitution est en hausse de 3,1 % par rapport à l'exercice précédent. La valeur de reconstitution est donc supérieure au prix de souscription de près de 2,7 %.
- Le report à nouveau au 31 décembre 2023 s'élève à 7 421 729 € représentant environ 4 mois de distribution,
- Le niveau relativement important de trésorerie au 31 décembre 2023 a été conservé pour saisir les opportunités de marché en 2024 dans la mesure où il est attendu des cessions par certains acteurs contraints.

## Rapport sur les conventions visées par les dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier

Le Conseil de Surveillance a été dûment informé des conventions, visées par les dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, conclues au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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.



Edito  
Sommaire  
Principaux risques  
Novaxia NEO en 2023  
Contrôle et information  
Rapport de gestion  
Assemblée Générale  
Comptes annuels  
Annexe SFDR



Page suivante

# Rapport du Conseil de Surveillance.

## Règlement intérieur de la SCPI

Il a été établi pour le compte de la SCPI un Règlement Intérieur visant à présenter et décrire les principales règles et modalités de fonctionnement propres au Conseil de Surveillance.

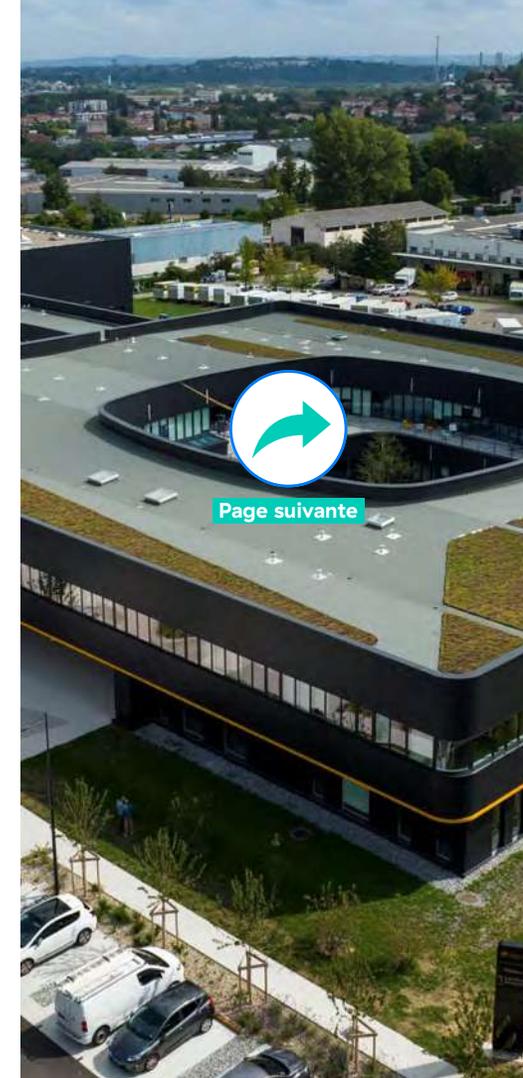
Ce Règlement Intérieur rappelle les missions du Conseil de Surveillance, définit la composition, les modalités de nomination et de renouvellement de membres du Conseil, de tenue des réunions du Conseil de Surveillance et précise les pouvoirs et responsabilités des membres du Conseil.

Le Règlement a été élaboré en collaboration avec les membres du Conseil de Surveillance et a été validé au cours de l'année 2023.

Le Règlement Intérieur de la SCPI Novaxia NEO est disponible sur simple demande auprès du Service Relation Clients.

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 2023, 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**



Page suivante

# Rapport du Commissaire aux comptes.

## Sur les comptes annuels – 1/3

Exercice clos le 31 décembre 2023

A 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 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### Fondement de l'opinion

#### Référentiel d'audit

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

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

### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

### 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 « Titres, parts ou actions détenues par la SCPI et avances en comptes courants consenties par la SCPI » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.



Edito  
Sommaire  
Principaux  
risques  
Novaxia NEO  
en 2023  
Contrôle et  
information  
Rapport de  
gestion  
Assemblée  
Générale  
Comptes  
annuels  
Annexe  
SFDR



Page suivante

# Rapport du Commissaire aux comptes.

## Sur les comptes annuels – 2/3

### Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

*Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés*

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Événements important survenus depuis la clôture de l'exercice » qui expose que le montant de dividende versé, globalement, au titre de l'exercice 2023 inclut un montant de 2 627 671 € provenant de la part du report à nouveau alimenté par prélèvement sur la prime d'émission.

Par ailleurs, 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

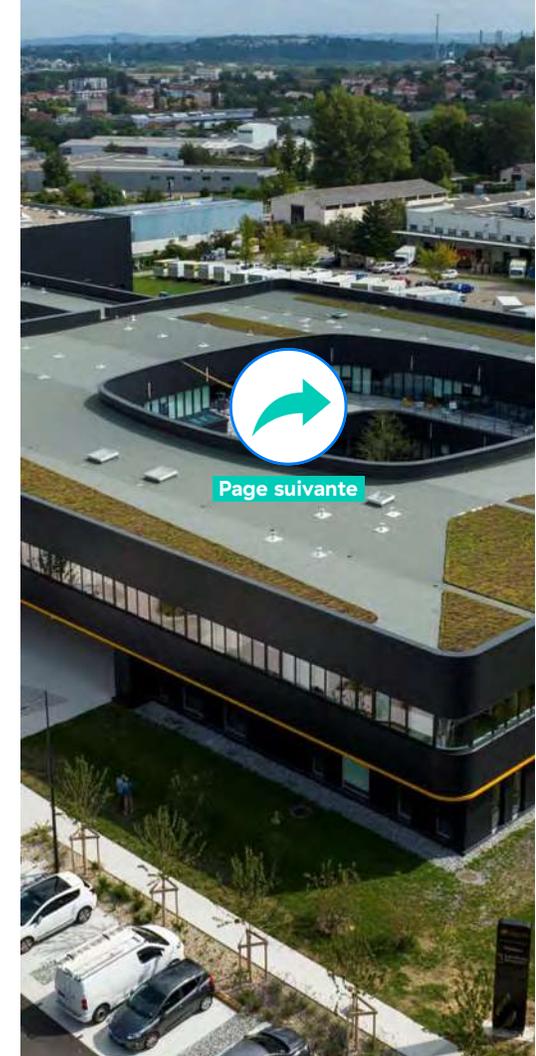
comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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.



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 17 mai 2024

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit  
Fabrice Bricker



Edito  
Sommaire  
Principaux risques  
Novaxia NEO en 2023  
Contrôle et information  
Rapport de gestion  
Assemblée Générale  
Comptes annuels  
Annexe SFDR



Page suivante

# Rapport spécial du Commissaire aux comptes.

## Sur les conventions réglementées – 1/2

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

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 d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

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

### CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons par la présente que les conventions suivantes entrent dans le champ d'application de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et

Financier ont été conclues au cours d'exercices antérieurs et se sont poursuivies au cours de l'exercice :

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

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

- SCI BREMEN : le montant des avances s'élève à 2 504 744,52€ au 31 décembre 2023. Cette avance n'est pas rémunérée.

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

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

Au titre de ces rémunérations, la Société de Gestion a perçu la somme globale de 10 602 778,33 € HT qui se décompose comme suit :

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

L'article 14.1 des Statuts prévoit que :

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

*(i) des produits locatifs hors taxes encaissés directement ou indirectement (au prorata de la participation de la SCPI diminués des éventuelles commissions facturées par la Société de Gestion aux sociétés), et*

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

Le montant de la Commission de Gestion au titre des loyers encaissés sur l'exercice clos le 31 décembre 2023 s'élève à 6 272 142,77 € HT.



Edito  
Sommaire  
Principaux risques  
Novaxia NEO en 2023  
Contrôle et information  
Rapport de gestion  
Assemblée Générale  
Comptes annuels  
Annexe SFDR



Page suivante

# Rapport spécial du Commissaire aux comptes.

## Sur les conventions réglementées – 2/2



### [1-2-2 Commission de souscription](#)

L'article 14.2 des Statuts prévoit que :

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

Aucune commission de souscription n'a été perçue au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

### [1-2-3 Commission de cession de parts](#)

L'article 14.3 des Statuts prévoit que :

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

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

Aucune commission de cession de parts n'a été perçue au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

### [1-2-4 Commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers](#)

L'article 14.4 des Statuts prévoit que :

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

Le montant de la Commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers sur l'exercice clos le 31 décembre 2023 s'élève à 2 702 239,56 € HT.

### [1-2-5 Commission de suivi et de pilotage](#)

L'article 14.5 des Statuts prévoit que :

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

Aucune commission de suivi et de pilotage n'a été perçue au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

### [1-2-6 Commission de retrait](#)

L'article 14.6 des Statuts prévoit que :

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

Le montant de la Commission de retrait sur l'exercice clos le 31 décembre 2023 s'élève à 1 628 396 € HT.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 17 mai 2024

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit  
Fabrice BRICKER

Rapport de gestion | Assemblée Générale | Comptes annuels | Annexe SFDR



Page suivante

# Rapport du Commissaire aux comptes.

Etabli en application de l'article L.821-10 du code de commerce

Exercice clos le 31 décembre 2023

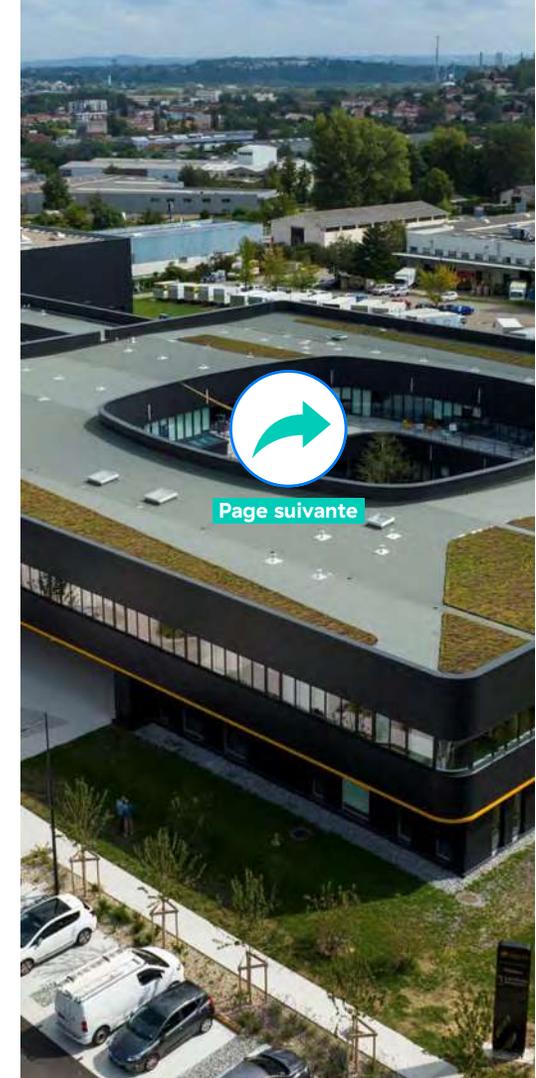
A l'assemblée générale  
NOVAXIA NEO  
45 RUE SAINT CHARLES 75115 PARIS

En application de l'article L.821-10 du code de commerce, nous vous signalons que la SCPI n'a pas respecté de manière permanente au cours de l'exercice 2023 les dispositions de l'article L.214-155 du Code monétaire et financier. Ainsi, au 31 décembre 2023, la SCPI détenait des valeurs mobilières de placement non éligibles à son actif à hauteur de 22 696 811 € en valeur comptable.

Ainsi que mentionné dans la note de l'annexe aux comptes annuels relative aux événements post-clôture, la société a procédé au rachat de ces titres en janvier 2024.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 17 mai 2024

Le Commissaire aux comptes PricewaterhouseCoopers Audit  
Fabrice Bricker



Page suivante

# Assemblée générale.

Mixte du 13 juin 2024



## Ordre du jour de l'assemblée générale

### A titre Ordinaire :

- Lecture du rapport annuel de la société de gestion sur la situation de la SCPI durant l'exercice clos le 31 décembre 2023,
- Lecture des rapports du Conseil de surveillance sur la gestion de la SCPI durant l'exercice clos le 31 décembre 2023 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 2023 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 2023 – Quitus à la Société de gestion et au Conseil de surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023,
- 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,
- Autorisation du candidat présenté par la Société de Gestion à l'AMF à la mission d'expert immobilier externe en évaluation.

### A titre Extraordinaire :

- Mise à jour statutaire en vue de permettre la dématérialisation des assemblées générales et leur tenue exclusivement en visioconférence,
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

## Résolutions de l'assemblée générale à titre ordinaire

### 1<sup>ère</sup> 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 2023 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 2023.

### 2<sup>ème</sup> résolution : affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023

L'Assemblée Générale, prenant acte de ce que :

- Le résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2023, s'élevant à : 19 108 133,38 €
- Augmenté du compte report à nouveau s'élevant à : 7 421 729,03 €
- Constitue un bénéfice distribuable d'un montant de : 26 529 862,41 €

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

- A titre de distribution de dividendes à hauteur de : 21 735 803,89 € Correspondant au montant des acomptes déjà versés
- Le solde, au compte "report à nouveau" à hauteur de : 4 794 058,52 €



Page suivante

# Assemblée générale.

Mixte du 13 juin 2024



## 3<sup>ème</sup> 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.

## 4<sup>ème</sup> 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 : 360 015 186,67 €, soit 160,10 € par part,
- Valeur de réalisation : 370 405 734,21 €, soit 164,72 € par part,
- Valeur de reconstitution : 431 716 328,96 €, soit 191,99 € par part.

## 5<sup>ème</sup> 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 2024.

## 6<sup>ème</sup> 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 2024.



Page suivante

# Assemblée générale.

Mixte du 13 juin 2024



## 7<sup>ème</sup> 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 net de la trésorerie disponible et la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

## 8<sup>ème</sup> résolution : autorisation du candidat présenté par la société de gestion à l'AMF à la mission d'expert immobilier externe en évaluation

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

**Prend acte** de ce que :

- la mission de BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France, 167 Quai de la Bataille de Stalingrad, 92867 Issy-les-Moulineaux cedex vient à terme à l'assemblée générale statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2023 ;
- La société de gestion a procédé à un appel d'offres en vue de la désignation, sous condition suspensive d'obtention du visa de l'AMF, d'un expert externe au sens au sens de l'article R. 214-157-1 du Code monétaire et financier et conformément aux dispositions de l'article L. 214-24-16 du code monétaire et financier.

**Décide**, sous condition suspensive de l'obtention du visa de l'AMF au terme de la procédure d'appel d'offres, d'accepter la candidature

retenue en qualité d'expert externe au sens de l'article R. 214-157-1 du code monétaire et financier, nommé pour une durée de cinq années à compter de la présente Assemblée, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2028,

**Donne**, en conséquence, tous pouvoirs à la société de gestion aux fins de négocier et conclure la convention de services devant intervenir avec l'expert externe en évaluation immobilière dont la candidature sera retenue à l'issue de l'appel d'offres et du visa de l'AMF.

## Résolutions de l'assemblée générale à titre extraordinaire

### 9<sup>ème</sup> résolution : mise à jour statutaire en vue de permettre la dématérialisation des assemblées générales et leur tenue exclusivement en visioconférence

L'assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées extraordinaires décide d'amender les statuts de la société en vue de permettre la dématérialisation des assemblées générales et leur tenue exclusivement en visioconférence.

La collectivité des associés décide en conséquence d'amender les statuts de la manière suivante :

### 20.4 - TENUE DES ASSEMBLEES - VOTE PAR CORRESPONDANCE (Nouveau)

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales, en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Ainsi qu'il est prévu à l'Article 8.3, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.



Page suivante

# Assemblée générale.

Mixte du 13 juin 2024



Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une assemblée. Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire le choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

En cas de fractionnement des parts sociales, les propriétaires de fractions de parts sociales peuvent se regrouper. Ils doivent, en ce cas, se faire représenter par une seule et même personne, choisie parmi eux ou en dehors d'eux, nommée d'accord entre eux ou à défaut, désignée en justice à la demande de l'associé le plus diligent. La personne ainsi désignée exercera, pour chaque groupe, les droits attachés à la propriété d'une part sociale entière.

Les assemblées générales peuvent avoir lieu de façon dématérialisée et être tenues exclusivement par visioconférence ou par des moyens de télécommunications permettant l'identification des associés, à l'initiative de l'auteur de la convocation. Toutefois, pour les assemblées générales extraordinaires, un ou plusieurs associés représentant au moins 5% du capital social peuvent s'opposer à ce qu'il soit recouru exclusivement aux modalités de participation par visioconférence ou par des moyens de télécommunication.

Tout associé peut voter ou donner procuration à distance par voie électronique dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, soit sous la forme d'une signature électronique sécurisée au sens du décret n°2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique, soit sous la forme d'un procédé fiable d'identification garantissant son lien avec l'acte auquel elle se rattache.

Tout associé peut voter par correspondance. Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société de Gestion avant la réunion de l'assemblée dans le délai fixé par des dispositions légales et réglementaires. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

L'assemblée générale est présidée par la Société de Gestion, à défaut l'assemblée élit son président ; sont élus scrutateurs de l'assemblée les deux (2) membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'assemblée est formé du président et de ses deux scrutateurs, il en désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi. Un état récapitulatif des votes par correspondance est joint.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le représentant de la Société de Gestion, un membre du conseil de surveillance ou le secrétaire de l'assemblée générale.

L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation. Pour permettre aux associés ou groupes d'associés de demander que soient mis à l'ordre du jour des projets de résolutions lors des assemblées générales, la Société de Gestion appliquera la réglementation en vigueur.

[...]

## 21.2 - QUORUM ET MAJORITE (Nouveau)

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés présents, représentés ou ayant eu recours au vote par correspondance ou au vote électronique à distance, représentant au moins un quart du capital social.

Rapport de gestion | **Assemblée Générale** | Comptes annuels | Annexe SFDR



Page suivante

# Assemblée générale.

Mixte du 13 juin 2024



Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué, une deuxième fois à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée qui délibère valablement quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

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

[...]

## 22.2 – QUORUM ET MAJORITE (Nouveau)

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire doit être composée d'associés, présents, représentés ou ayant régulièrement recouru au vote par correspondance ou au vote électronique à distance, représentant au moins la moitié (50%) du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

Si la condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

L'assemblée générale décide que ces modalités de vote électronique seront mises en place de manière effective, les associés pouvant en user librement, à compter de l'assemblée générale mixte statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2023, non incluse.

## 10<sup>ème</sup> 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.



Page suivante

# Présentation des comptes annuels et résultats de la Société

au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023



# Comptes annuels.

## Etat du patrimoine 1/2



Edito    Sommaire    Principaux risques    Novaxia NEO en 2023    Contrôle et information    Rapport de gestion    Assemblée Générale    **Comptes annuels**    Annexe SFDR

PLACEMENTS IMMOBILIERS	AU 31/12/2023		AU 31/12/2022	
	SCPI Novaxia NEO		SCPI Novaxia NEO	
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives	523 668 672,01	535 125 000,00	432 920 275,95	439 939 000,00
Agencements et aménagements				
Amortissements sur agencements et aménagements				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes versés sur immobilisations				
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	- 583 822,00		- 369 500,00	-
Provisions pour risques et charges				
<b>TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>				
Immobilisations financières contrôlées	4 308 139,00	2 744 214,89	4 308 139,00	4 274 499,48
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	2 504 744,52	2 504 744,52	617 744,52	617 744,52
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)</b>	<b>529 897 733,53</b>	<b>540 373 959,41</b>	<b>437 476 659,47</b>	<b>444 831 244,00</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
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
<b>TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)</b>	<b>4 014,32</b>	<b>4 014,32</b>	<b>4 014,32</b>	<b>4 014,32</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Actifs immobilisés				
Amortissements des actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
<b>CRÉANCES</b>				
Locataires et comptes rattachés	1 800 743,09	1 800 743,09	2 051 784,62	2 051 784,62



Page suivante

# Comptes annuels.

## Etat du patrimoine 2/2



Edito Sommaire Principaux risques Novaxia NEO en 2023 Contrôle et information Rapport de gestion Assemblée Générale Comptes annuels Annexe SFDR

PLACEMENTS IMMOBILIERS	AU 31/12/2023		AU 31/12/2022	
	SCPI Novaxia NEO		SCPI Novaxia NEO	
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Autres créances	23 209 410,31	23 209 410,31	28 459 694,82	28 459 694,82
Avances et acomptes versés				
Fournisseurs débiteurs	364 981,41	364 981,41	13 040,11	13 040,11
Créances Fiscales	3 807 970,95	3 807 970,95	4 172 107,19	4 172 107,19
Associés opération sur capital	4 201 383,97	4 201 383,97	13 996 248,40	13 996 248,40
Débiteurs divers	14 835 073,98	14 835 073,98	10 278 299,12	10 278 299,12
Dépréciation des débiteurs divers				
Provision pour dépréciation des créances	-151 652,05	-151 652,05		
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉ				
Valeurs mobilières de placement	24 697 558,02	24 810 508,00		
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	21 034 951,58	21 034 951,58	21 892 333,60	21 892 333,60
<b>TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)</b>	<b>70 591 010,95</b>	<b>70 703 960,93</b>	<b>52 403 813,04</b>	<b>52 403 813,04</b>
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES				
DETTES				
Dettes financières	- 200 856 689,74	- 201 055 318,05	- 172 213 637,03	- 172 784 642,89
Dettes d'exploitation	- 5 298 406,62	- 5 298 406,62	- 3 692 995,26	- 3 692 995,26
Dettes diverses	- 31 449 732,83	- 31 449 732,83	- 4 331 044,41	- 4 331 044,41
Fournisseurs d'immobilisation	-	-	-	-
Dettes Fiscales	- 3 600 305,50	- 3 600 305,50	- 1 079 874,63	- 1 079 874,63
Locataires créditeurs	- 586 076,26	- 586 076,26	- 1 966 745,86	- 1 966 745,86
Associés, dividendes à payer	- 20 761,61	- 20 761,61	- 14 815,50	- 14 815,50
Associé, retrait	- 18 592 953,72	- 18 592 953,72		
Créditeurs divers	- 8 649 635,74	- 8 649 635,74	- 1 269 608,42	- 1 269 608,42
<b>TOTAL IV (ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION)</b>	<b>- 237 604 829,19</b>	<b>- 237 803 457,50</b>	<b>- 180 237 676,70</b>	<b>- 180 808 682,56</b>
<b>TOTAL III + IV (ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION)</b>	<b>- 167 013 818,24</b>	<b>- 167 099 496,57</b>	<b>- 127 833 863,66</b>	<b>- 128 404 869,52</b>
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	98 559,27	98 559,27	280 137,34	280 137,34
Produits constatés d'avance	- 4 673 138,69	- 4 673 138,69	- 5 819 054,46	- 5 819 054,46
Frais d'émission d'emprunt à étaler	1 701 836,48	1 701 836,48	1 622 213,39	1 622 213,39
<b>TOTAL V (Comptes de régularisation actif et passif)</b>	<b>- 2 872 742,94</b>	<b>- 2 872 742,94</b>	<b>- 3 916 703,73</b>	<b>- 3 916 703,73</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)</b>	<b>360 015 186,67</b>		<b>305 730 106,40</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>370 405 734,21</b>		<b>312 513 685,07</b>



Page suivante

# Comptes annuels.

## Variation des capitaux propres



Edito   Sommaire   Principaux risques   Novaxia NEO en 2023   Contrôle et information   Rapport de gestion   Assemblée Générale   **Comptes annuels**   Annexe SFDR

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2023
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	286 982 700 €		50 319 600 €	337 302 300 €
Capital en cours de souscription	0 €			
Acomptes de liquidation et droit de partage	0 €			
Réserves indisponibles	0 €			
<b>Sous-total 1</b>	<b>286 982 700 €</b>	<b>0 €</b>	<b>50 319 600 €</b>	<b>337 302 300 €</b>
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission ou de fusion	67 898 935 €		12 412 168 €	80 311 103 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Frais retrait parts sociales			115 420 €	115 420 €
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-55 035 839 €		-11 743 439 €	-66 779 278 €
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions				
Remboursement P/E sur cession				
<b>Sous-total 2</b>	<b>12 863 096 €</b>	<b>0 €</b>	<b>784 149 €</b>	<b>13 647 245 €</b>
<b>Écarts de réévaluation</b>				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées				
Réserves				
Report à nouveau	4 579 412 €	-33 945 €	2 876 262 €	7 421 729 €
<b>Sous-total 3</b>	<b>4 579 412 €</b>	<b>-33 945 €</b>	<b>2 876 262 €</b>	<b>7 421 729 €</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice 2023			19 108 133 €	19 108 133 €
Acomptes sur distribution 2023	0 €		-17 464 221 €	-17 464 221 €
Résultat de l'exercice 31/12/2022	10 808 328 €	-10 808 328 €		0 €
Acomptes sur distribution 31/12/2022	-9 503 430 €	10 842 272 €	-1 338 843 €	0 €
Acompte complémentaire au titre de l'exercice 2022				0 €
<b>Sous-total 4</b>	<b>1 304 898 €</b>	<b>33 945 €</b>	<b>305 069 €</b>	<b>1 643 912 €</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>305 730 106 €</b>	<b>0 €</b>	<b>54 285 080 €</b>	<b>360 015 186 €</b>



Page suivante

# Comptes annuels.

## Compte de résultat 1/2



Edito    Sommaire    Principaux risques    Novaxia NEO en 2023    Contrôle et information    Rapport de gestion    Assemblée Générale    **Comptes annuels**    Annexe SFDR

COMPTE DE RESULTAT	31/12/2023		31/12/2022	
	Détail	Total	31/12/2022	Total
<b>Produits immobiliers</b>				
Loyers	36 052 788,17		16 614 393,27	
Charges facturées	3 726 464,51		3 750 415,23	
Produits des participations contrôlées	1 497 514,92		76 687,00	
Produits annexes	3 812 929,38		1 000 453,16	
Reprise de provisions pour gros entretiens	328 821,00			
Transfert de charges immobilières	11 016 418,95		36 448 045,02	
<b>Total I – Produits immobiliers</b>		<b>56 434 936,93</b>		<b>57 889 993,68</b>
<b>Charges immobilières</b>				
Charges ayant leur contrepartie en produits	11 530 094,67		29 876 753,50	
Travaux de gros entretiens				
Charges d'entretien du patrimoine locatif				
Dotations aux provisions pour gros entretiens	543 143,00		369 500,00	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
<b>Autres charges immobilières</b>				
Loyer bail à construction				
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	2 930 367,08		831 112,64	
Commissions et honoraires	34 561,57		33 941,42	
Frais de contentieux				
Impôts et taxes				
Dépréciation des titres de participations contrôlées				
<b>Total II – Charges immobilières</b>		<b>15 038 166,32</b>		<b>31 111 307,56</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière</b>		<b>41 396 770,61</b>		<b>26 778 686,12</b>
<b>Produits d'exploitation</b>				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
Reprise de provisions pour créances douteuses	2 090,79			
Reprise de provisions pour risques et charges				
Transfert de charges d'exploitation				
Autres produits	15 100,84		76,12	
<b>Total I – Produits d'exploitation</b>		<b>17 191,63</b>		<b>76,12</b>
<b>Charges d'exploitation de la société</b>				
Commissions de la Société de gestion	8 974 382,33		11 669 492,24	
Honoraires	908 352,45		405 824,99	
Frais assemblée et de conseils	132 780,66		151 982,83	



Page suivante

# Comptes annuels.

## Compte de résultat 2/2



[Edito](#)
[Sommaire](#)
[Principaux risques](#)
[Novaxia NEO en 2023](#)
[Contrôle et information](#)
[Rapport de gestion](#)
[Assemblée Générale](#)
[Comptes annuels](#)
[Annexe SFDR](#)

COMPTE DE RESULTAT	31/12/2023		31/12/2022	
	Détail	Total	31/12/2022	Total
Services bancaires	629 666,38		1 253 068,06	
Cotisations et contributions	32 546,00		20 000,00	
Impôts et taxes	2 590 003,66			
Dotation aux amortissements d'exploitation	434 439,94		107 874,58	
Provisions pour créances douteuses				
Autres provisions d'exploitation	153 742,84		89 450,00	
Autres charges	11 131,32		849 088,39	
<b>Total II – Charges d'exploitation</b>		<b>13 867 045,58</b>		<b>14 546 781,09</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière</b>		<b>-13 849 853,95</b>		<b>-14 546 704,97</b>
<b>Produits financiers</b>				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants				
Autres produits financiers	222 354,47			
Reprise de provisions sur charges financières				
<b>Total I –Produits financiers</b>		<b>222 354,47</b>		<b>0,00</b>
<b>Charges financières</b>				
Charges d'intérêts des emprunts	8 659 185,56		1 416 427,23	
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières	0,00		0,00	
Dépréciations des charges financières				
<b>Total II –Charges financières</b>		<b>8 659 185,56</b>		<b>1 416 427,23</b>
<b>Résultat financier</b>		<b>-8 436 831,09</b>		<b>-1 416 427,23</b>
<b>Produits exceptionnels</b>				
Produits exceptionnels				
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
<b>Total I –Produits exceptionnels</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>				
Charges exceptionnelles	1 952,19		7 226,14	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
<b>Total II –Charges exceptionnelles</b>		<b>1 952,19</b>		<b>7 226,14</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>		<b>-1 952,19</b>		<b>-7 226,14</b>
<b>Résultat net</b>		<b>19 108 133,38</b>		<b>10 808 327,78</b>



Page suivante

# Annexe aux comptes annuels.



## Faits caractéristiques de l'exercice

La collecte nette de la SCPI s'établit à 62 695 116 euros sur l'exercice 2023 et a levé 3 nouveaux emprunts bancaires pour la somme de 28 720 000 euros. Elle a utilisé cette collecte pour acquérir 4 actifs en France situés à St Genis Laval, Montpellier, Limonest, Trappes, Lognes. Le montant total investi au 31 décembre 2023 s'établit à 89 850 000 euros.

Au cours de cet exercice, la SCPI a procédé à la distribution d'acomptes sur dividendes pour un total de 17 464 221 euros.

### Crise Russie / Ukraine

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

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

## Evénements post-clôture

Au cours du mois de janvier 2024, la SCPI a procédé à la distribution d'acomptes sur dividendes pour un montant total de 4 271 582.84 €.

La position de trésorerie investie dans les SICAV de 22 696 811.18€ a été intégralement rachetée en janvier 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).

Les éléments présentés sont les suivants :

- un état de patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
  - Colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
  - Colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation, définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 transféré dans le code monétaire et financier L1214-78 et l'article 14 du décret n°71-524 du 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.



Page suivante

# Annexe aux comptes annuels.



## Immobilisations locatives

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

Les travaux ayant pour résultat de modifier la consistance, l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble sont comptabilisés en immobilisation. Ces opérations correspondent généralement à des travaux de restructuration ou d'amélioration.

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

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

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

Le comité des expertises de la Société de Gestion a arrêté les valeurs le 22 décembre 2023.

## 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'Etat du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" au coût historique d'acquisition. La valeur estimée correspond à l'actif net réévalué de la société filiale.

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

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

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

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



Page suivante

# Annexe aux comptes annuels.



## Disponibilités

Les liquidités disponibles en banque ont été évaluées pour leur valeur nominale. Les SICAV ont été comptabilisées pour leur valeur d'acquisition. Elles ont été prises en compte dans l'état du patrimoine pour leur valeur estimée au 31/12/2023 communiquée par la banque.

## 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 2023, 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 ...). Des provisions sont constituées en fonction d'un examen précis de chaque dossier concerné (perspectives de recouvrement, garanties ...). Au 31/12/2023, il a été

constaté 151 652,05 € 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 2023, 8 232 039,50€ de frais d'acquisition ont été imputé 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.

## 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.



Page suivante

# Annexe aux comptes annuels.



## 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 31/12/2023, la provision pour gros entretien a été dotée de 214 322 € (dotation nette de reprise). Cette provision d'élève au 31/12/2023 à 583 822 €.

## Commissions de la Société de gestion

La Société de gestion prend à sa charge tous les frais de bureau (locaux et matériels) et de personnel nécessaire à l'administration de la SCPI et la distribution des bénéfices (hors frais d'envoi). La SCPI règle, directement, tous les autres frais sans exception. La Société de Gestion perçoit les rémunérations suivantes, fixées dans l'article 14 des statuts :

## Commission de gestion

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

## Commission de souscription de parts

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

## Commission de cession de parts

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

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

3 % HT soit 3.6 % TTC du prix d'acquisition ou de cession net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

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

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

## Commission de retrait

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



Page suivante

# Annexe aux comptes annuels.



## 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.

## 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

## 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.

Engagement hors bilan	Exercice 2023	Exercice 2022
Dettes garanties (1)	195 473 000	172 902 328
Engagements donnés	-	-
Engagements reçus	-	-
Garanties données	-	-
Garanties reçues (2)	3 059 421.	4 543 688
Aval, cautions	-	-

1) La SCPI a consenti des garanties hypothécaires lors de la mise en place des emprunts contractés auprès de La Banque Postale, Sparkasse, Crédit Agricole Ile de France, Caisse d'Epargne Grand Est, BNP Paribas, Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou-Charentes, Bank of Ireland, Targobank, Hamburg Commercial Bank. De nouveaux emprunts ont été souscrits pour l'acquisition des immeubles de St Genis (14 640 K€), LIMONEST (9 900 K€) et LOGNES (4 180 K€). La SCPI affecte en nantissement au profit de l'établissement bancaire son compte bancaire principal et donne une Dailly sur ses créances d'exploitation.

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

# Récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)	31-déc-22		31-déc-23	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	426 520 275,95	432 039 000,00	517 268 672,01	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	7 900 000,00	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	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous total terrains et constructions	432 920 275,95	439 939 000,00	523 668 672,01	535 125 000,00
Titres et créances de participation contrôlées				
Bureaux / commerces	4 308 139,00	4 274 499,48	4 308 139,00	2 744 214,89
Sous total Titres et créances de participation contrôlées	4 308 139,00	4 274 499,48	4 308 139,00	2 744 214,89
TOTAL	437 228 414,95	444 213 499,48	527 976 811,01	537 869 214,89

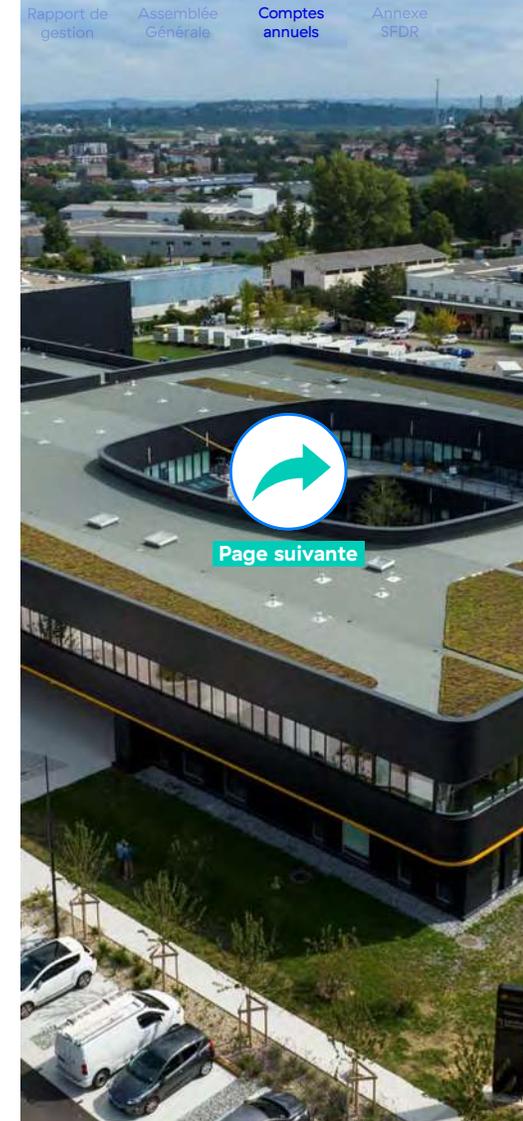


Page suivante

# Situation des investissements 1/2



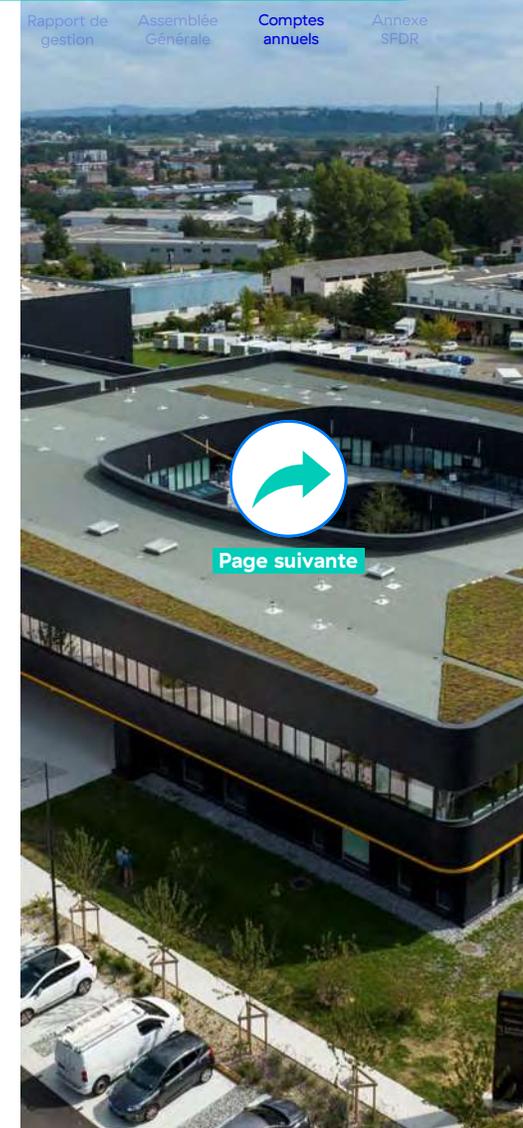
Adresse	Ville	Date d'acquisition	Affectation	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur vénale hors droits (en €)	Droits (en €)	Valeur Droits Inclus (en €)	Prix d'acquisition (en €)	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)
21, Rue du Port	NANTERRE	11/02/2020	Activités	3 256	8 500 000	586 500	9 086 500	6 400 000		6 400 000
14, avenue des Béguines – ZAC CERGY PUISEUX	CERGY	18/05/2021	Bureaux	17 633	33 530 000	2 514 750	36 044 750	32 802 124		32 802 124
			Parking				224 652		224 652	
2 Esplanade Grand Siècle	VERSAILLES	27/09/2021	Bureaux	5 791	21 540 000	1 615 500	23 155 500	19 700 000	410 803	20 110 803
10-14 Rue de Louis Armand	ERMONT	04/10/2021	Bureaux	6 331	10 880 000	816 000	11 696 000	10 875 000		10 875 000
Place des droits de l'Homme-lieu dit Rue Alphonse Laveran	EVRY	28/04/2022	Bureaux	3 265	8 890 000	666 750	9 556 750	8 348 993		8 348 993
157 Bis Avenue du Général Leclerc	GIF SUR YVETTE	28/04/2022	Bureaux	1 736	2 820 000	211 500	3 031 500	1 980 000		1 980 000
36 Rue de la Princesse	LOUVECIENNES	17/06/2022	Bureaux	14 331	27 600 000	2 070 000	29 670 000	29 850 000		29 850 000
280 Avenue Napoléon Bonaparte/5bis Boulevard Marcel Pourtout	RUEIL MALMAISON	28/07/2022	Bureaux	15 443	45 620 000	3 421 500	49 041 500	35 734 000	223 939	35 957 939
44-46 Rue de Sèvres	BOULOGNE BILLAN COURT	23/09/2022	Bureaux	2 344	14 810 000	1 110 750	15 920 750	14 500 000		14 500 000
8 avenue Jean d'Alembert	TRAPPES	27/07/2023	Bureaux	10 863	19 000 000	1 311 000	20 311 000	19 000 000		19 000 000
3-5 allée du Haras	LOGNES	06/11/2023	Bureaux	4 484	10 450 000	721 050	11 171 050	10 450 000		10 450 000
<b>Paris &amp; Ile-de-France</b>				<b>85 477</b>	<b>203 640 000</b>	<b>15 045 300</b>	<b>218 685 300</b>	<b>189 864 769</b>	<b>634 741</b>	<b>190 499 510</b>
109, Rue de l'Innovation	LABEGE	10/07/2020	Bureaux	2 207	5 060 000	349 140	5 409 140	5 400 000		5 400 000
18 rue de Norvège, 3 et 5 rue d'Autriche et 10 de Chypre	NANTES	13/11/2019	Bureaux	3 395	8 150 000	562 350	8 712 350	8 746 049		8 746 049
5, rue des Tiredous – boulevard Cami Salié	PAU	05/05/2021	Bureaux	2 104	4 430 000	305 670	4 735 670	4 250 000		4 250 000
204 Rue du Chat Botté	BEYNOST	28/04/2022	Bureaux	1 933	4 840 000	87 120	4 927 120	5 050 000		5 050 000
45-47 Avenue Stendhal	TOURS	28/04/2022	Bureaux	6 853	11 420 000	787 980	12 207 980	10 000 000		10 000 000
215 chemin du Grand Revoyet	SAINT-GENIS LAVAL	13/01/2023	Bureaux	8 812	28 000 000	1 932 000	29 932 000	24 400 000		24 400 000
125 Rue Gilles Martinet	MONTPELLIER	27/01/2023	Bureaux	4 608	16 000 000	1 104 000	17 104 000	14 000 000		14 000 000
69 Allée des Noisetiers	LIMONEST	31/07/2023	Bureaux	7 912	22 000 000	1 518 000	23 518 000	22 000 000		22 000 000
<b>Régions</b>				<b>37 824</b>	<b>99 900 000</b>	<b>4 024 260</b>	<b>65 924 260</b>	<b>93 846 049</b>	<b>0</b>	<b>93 846 049</b>
<b>France</b>				<b>123 301</b>	<b>303 540 000</b>	<b>19 069 560</b>	<b>284 609 560</b>	<b>283 710 818</b>	<b>634 741</b>	<b>284 345 559</b>



# Situation des investissements 2/2



Adresse	Ville	Date d'acquisition	Affectation	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur vénale hors droits (en €)	Droits (en €)	Valeur Droits Inclus (en €)	Prix d'acquisition (en €)	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)
Burgemeester Rijnderslaan 30	AMSTELVEEN	18/05/2022	Bureaux	9 002	26 415 000	3 011 310	29 426 310	29 063 692		29 063 692
Marathon 5 & 7, Arena Park	HILVERSUM	15/10/2021	Bureaux	8 733	11 765 000	1 341 210	13 106 210	11 350 093		11 350 093
Taurusavenue 125	HOOFDDORP	15/10/2021	Bureaux	5 028	16 330 000	1 861 620	18 191 620	19 730 902		19 730 902
Daalsesingel 1-9	UTRECHT	19/12/2022	Bureaux	4 737	15 320 000	1 746 480	17 066 480	16 500 000		16 500 000
Papendorpseweg 83	UTRECHT	19/12/2022	Bureaux	9 918	24 860 000	2 834 040	27 694 040	26 375 000		26 375 000
Neuhuyskade 40	DEN HAAG	19/12/2022	Enseignement	2 886	4 360 000	497 040	4 857 040	4 500 000		4 500 000
Churchillplein 5-6	DEN HAAG	19/12/2022	Bureaux	15 064	33 670 000	3 838 380	37 508 380	31 000 000		31 000 000
Schouwburgplein 30-34	ROTTERDAM	19/12/2022	Bureaux + commerce	6 145	14 885 000	1 696 890	16 581 890	15 325 000		15 325 000
Stationsplein 3-12	HILVERSUM	19/12/2022	Bureaux	7 617	12 270 000	1 398 780	13 668 780	12 300 000		12 300 000
<b>Pays-Bas</b>				<b>69 130</b>	<b>159 875 000</b>	<b>18 225 750</b>	<b>178 100 750</b>	<b>166 144 687</b>	<b>0</b>	<b>166 144 687</b>
3-5 calle de Rufino Gonzalez	MADRID	18/12/2020	Bureaux	4 507	8 675 000	156 150	8 831 150	8 250 000		8 250 000
Citypark, ctra de l'Hospitalet n°147, 08940, Cornellà de Llobregat	BARCELONE	01/06/2021	Bureaux	2 723	5 220 000	93 960	5 313 960	5 020 000		5 020 000
Madrid las Rozas, calle José Echegaray, 1, 28232	MADRID	29/03/2022	Bureaux	3 094	7 820 000	140 760	7 960 760	8 900 000	76 286	8 976 286
Citypark 2 Berlin, ctra. de l'Hospitalet, 147, 08940 Cornellà de Llobregat	BARCELONE	31/05/2022	Bureaux	2 794	5 220 000	93 960	5 313 960	5 038 818	22 742	5 061 560
CITY PARK 2 BERLIN - Ctra. de l'Hospitalet, 147, 08940 Cornellà de Llobregat	BARCELONE	31/05/2022	Bureaux	2 180	4 275 000	76 950	4 351 950	3 841 880	28 700	3 870 580
<b>Espagne</b>				<b>15 298</b>	<b>31 210 000</b>	<b>561 780</b>	<b>31 771 780</b>	<b>31 050 698</b>	<b>127 728</b>	<b>31 178 426</b>
St. Stephen's Green House, Earlsfort Terrace, Dublin 2	DUBLIN	14/10/2022	Bureaux	6 300	40 500 000	4 033 800	44 533 800	42 000 000		42 000 000
<b>Irlande</b>				<b>6 300</b>	<b>40 500 000</b>	<b>4 033 800</b>	<b>44 533 800</b>	<b>42 000 000</b>	<b>0</b>	<b>42 000 000</b>
<b>Europe</b>				<b>90 728</b>	<b>231 585 000</b>	<b>22 821 330</b>	<b>254 406 330</b>	<b>239 195 385</b>	<b>127 728</b>	<b>239 323 113</b>
<b>TOTAL Novaxia NEO 2023 (direct)</b>				<b>214 029</b>	<b>535 125 000</b>	<b>41 890 890</b>	<b>539 015 890</b>	<b>522 906 203</b>	<b>762 469</b>	<b>523 668 672</b>
SCI 24 BREMEN (1)	Allemagne	10/09/2019	Hôtellerie	2 756	8 270 000	496 200	8 766 200	7 000 000	0	7 000 000
<b>TOTAL SCI</b>				<b>2 756</b>	<b>8 270 000</b>	<b>496 200</b>	<b>8 766 200</b>	<b>7 000 000</b>	<b>0</b>	<b>7 000 000</b>
<b>TOTAL Novaxia NEO 2023 (indirect)</b>				<b>2 756</b>	<b>8 270 000</b>	<b>496 200</b>	<b>8 766 200</b>	<b>7 000 000</b>	<b>0</b>	<b>7 000 000</b>
<b>TOTAL Novaxia NEO 2023 (direct et indirect)</b>				<b>216 785</b>	<b>543 395 000</b>	<b>42 387 090</b>	<b>547 782 090</b>	<b>529 906 203</b>	<b>762 469</b>	<b>530 668 672</b>



Page suivante

# Plan pluriannuel. de gros entretiens



Edito   Sommaire   Principaux risques   Novaxia NEO en 2023   Contrôle et information   Rapport de gestion   Assemblée Générale   Comptes annuels   Annexe SFDR

	Montant provision au 01/01/2023	Dotation		Reprise		Montant provision au 31/12/2023
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2023	Vente immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2023	
Dépenses provisionnelles sur exercices antérieurs						-
Dépenses provisionnelles sur 2023	351 000				328 821	22 179
Dépenses provisionnelles sur 2024	1 000		224 385			225 385
Dépenses provisionnelles sur 2025	17 500		12 257			29 757
Dépenses provisionnelles sur 2026			23 820			23 820
Dépenses provisionnelles sur 2027			76 606			76 606
Dépenses provisionnelles sur 2028			206 075			206 075
<b>Total</b>	<b>369 500</b>	<b>-</b>	<b>543 143</b>	<b>-</b>	<b>328 821</b>	<b>583 822</b>

## Participations contrôlées.

	SCI 24 BREMEN	TOTAL
Titres (parts ou action)	4 300 999,00	4 300 999,00
Coûts rattachés aux titres	7 140,00	7 140,00
Créances rattachées	2 504 744,52	2 504 744,52
Valeurs comptables 2023	6 812 883,52	6 812 883,52
Valeur estimée 2023	2 744 214,89	2 744 214,89
Capital	1 801 000,00	1 801 000,00
Résultat	-271 071,30	-271 071,30
Capitaux propres	1 595 542,30	1 595 542,30
Quote-part détenue (en %)	99,9999%	



Page suivante

# Valeurs mobilières. de placement



	Début d'exercice	Acquisitions	Cessions	Fin d'exercice	Valeur estimée
SICAV	-	39 965 723,95	17 268 912,77	22 696 811,18	22 809 761,02
DAT	-	29 000 000,00	27 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00
Total	-	68 965 723,95	44 268 912,77	24 696 811,18	24 809 761,02

Au cours de cet exercice, il a été investi dans des SICAV pour un montant total de 22 696 811,18€ se décomposant comme suit :

Mouvement	Date	Nombre de SICAV	Valeur achat	Total
SOUSCRIPTION	04/09/2023	264	41 624,26	10 988 804,64
SOUSCRIPTION	21/09/2023	73	41 694,03	3 043 664,19
RACHAT	23/10/2023	-143	41 843,12	-5 983 566,16
RACHAT	26/10/2023	-42	41 852,48	-1 757 804,16
SOUSCRIPTION	30/10/2023	94	41 874,37	3 936 190,78
RACHAT	01/11/2023	-79	41 879,56	-3 308 485,24
RACHAT	01/11/2023	-15	41 879,56	-628 193,40
RACHAT	06/12/2023	-58	42 036,57	-2 438 121,06
RACHAT	06/12/2023	-75	42 036,57	-3 152 742,75
SOUSCRIPTION	28/12/2023	522	42 139,97	21 997 064,34
TOTAL		541	41 953,44	22 696 811,18

Les DAT ont généré 222 354,39 € de produits financiers au titre de 2023.

Les SICAV ont été rachetées en totalité en janvier 2024. Aucun produit financier n'a été constaté en 2023.



Page suivante

# Tableau des variations.

de l'actif immobilisé et amortissements 1/2



Edito   Sommaire   Principaux risques   Novaxia NEO en 2023   Contrôle et information   Rapport de gestion   Assemblée Générale   Comptes annuels   Annexe SFDR

TABLEAU DE VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISE	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2023
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
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
<b>Sous-total 1</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Construction	432 920 275,95	90 337 593,56	0,00	523 257 869,51
Agencements et installations	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations en cours (1)	0,00	410 802,50	0,00	410 802,50
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
<b>Sous-total 2</b>	<b>432 920 275,95</b>	<b>90 748 396,06</b>	<b>0,00</b>	<b>523 668 672,01</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
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	617 744,52	1 887 000,00	0,00	2 504 744,52
<b>Sous-total 3</b>	<b>4 925 883,52</b>	<b>1 887 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6 812 883,52</b>
<b>TOTAL</b>	<b>437 846 159,47</b>	<b>92 635 396,06</b>	<b>0,00</b>	<b>530 481 555,53</b>

Sociétés	SCI 24 BREMEN 31/12/2023	TOTAL
Immeubles	7 810 079,45	7 810 079,45
Dettes Frs	-81 341,49	-81 341,49
Créances Clients	161 766,88	161 766,88
Autres actifs et passifs	-538 779,29	-538 779,29
<b>Total</b>	<b>7 351 725,55</b>	<b>7 351 725,55</b>
Ecart d'acquisition	3 043 586,55	3 043 586,55
Prix d'acquisition	4 308 139,00	4 308 139,00
Valeur estimée	2 744 214,89	2 744 214,89



Page suivante

# Tableau des variations.

de l'actif immobilisé et amortissements 2/2



TABLEAU DE VARIATION DES AMORTISSEMENTS	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2023
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1	0,00	-	0,00	0,00
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	0,00	-	0,00	0,00
Total	0,00	-	0,00	0,00



Page suivante

# Détail des actifs.

et passifs d'exploitations.



Edito   Sommaire   Principaux risques   Novaxia NEO en 2023   Contrôle et information   Rapport de gestion   Assemblée Générale   Comptes annuels   Annexe SFDR

Détail des autres actifs d'exploitation	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Degré de liquidité			Situation de clôture au 31/12/2023
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
<b>Actifs d'exploitation</b>					
<b>Créances</b>					
<b>Locataires et comptes rattachés</b>					
Créances locataires	194 448,43	1 585 322,61			1 585 322,61
Locataires douteux	0,00	209 612,39	4 434,25		214 046,64
Dépréciation des créances	0,00	-151 652,05			-151 652,05
<b>Autres créances</b>					
Intérêts ou dividendes à recevoir	1 400 000,00	1 647 010,40			1 647 010,40
Etat et autres collectivités	4 172 107,19	3 807 970,95			3 807 970,95
Associés opération sur capital	13 981 432,90	4 201 383,97			4 201 383,97
Syndic		0,00			
Autres débiteurs	8 878 299,12	13 554 418,83			13 554 418,83
<b>TOTAL</b>	<b>28 626 287,64</b>	<b>24 854 067,10</b>	<b>4 434,25</b>	<b>0,00</b>	<b>24 858 501,35</b>

Détail des autres passifs d'exploitation	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Degré d'exigibilité			Situation de clôture au 31/12/2023
		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	1 771 725,41	0,00		4 638 172,57	4 638 172,57
Dettes auprès d'établissements de crédit	170 441 911,62	7 145 517,17	189 073 000,00		196 218 517,17
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 692 995,26	5 298 406,62			5 298 406,62
Dettes sur immobilisations	0,00	0,00			0,00
Locataires créditeurs	1 966 745,86	586 076,26			586 076,26
Dettes aux associés	14 815,50	20 761,61			20 761,61
Dettes aux associés, retrait	0,00	18 592 953,72			18 592 953,72
Dettes fiscales	1 079 874,63	3 600 305,50			3 600 305,50
Autres dettes diverses	1 269 608,42	8 649 635,74			8 649 635,74
<b>TOTAL</b>	<b>180 237 676,70</b>	<b>43 893 656,62</b>	<b>189 073 000,00</b>	<b>4 638 172,57</b>	<b>237 604 829,19</b>



Page suivante

# Détail des financements.

1/2



Edito    Sommaire    Principaux risques    Novaxia NEO en 2023    Contrôle et information    Rapport de gestion    Assemblée Générale    Comptes annuels    Annexe SFDR

	Durée restante	Nature	Capacité d'emprunt	Emprunt tirés	Taux	Date Emprunt	Échéance	Hypothèque sur l'actif
Nantes	1 an	Prêt immobilier destiné au financement partiel du prix d'acquisition d'un bien de Nantes	3 600 000 €	3 600 000 €	Fixe	29/12/2019	26/12/2024	Oui
Nanterre	2 mois	Prêt immobilier destiné au financement partiel du prix d'acquisition d'un bien de Nanterre	2 500 000 €	2 500 000 €	Fixe	11/02/2020	11/02/2024	Oui
Cergy	3 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	3 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	3 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	4 ans	Prêt immobilier destiné au financement partiel du prix d'acquisition des biens de portefeuille KKR	13 990 000 €	13 990 000 €	Variable	25/04/2022	25/04/2027	Oui
St Genis	5 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	6 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	4 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	4 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	4 ans	Prêt immobilier destiné au financement partiel du prix d'acquisition d'un bien de Madrid – Las Rosas	4 100 000 €	4 100 000 €	Fixe	11/07/2022	10/07/2027	Oui
Dublin – SSGH	2 ans	Prêt immobilier destiné au financement partiel du prix d'acquisition d'un bien de Dublin	16 800 000 €	16 800 000 €	Variable	09/11/2022	31/12/2025	Oui
Pays – Bas	4 ans	Prêt immobilier destiné au financement partiel du prix d'acquisition d'un bien du portefeuille Auxo (6 actifs)	84 000 000 €	84 000 000 €	Fixe	14/12/2022	14/12/2027	Oui
			<b>195 773 000 €</b>	<b>195 773 000 €</b>				



Page suivante

# Détail des financements.

2/2



Détail des Emprunts (en euros)	Situation de clôture au 31/12/2023	Degré d'exigibilité		
		Moins d'un an	de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
La Banque Postale	3 600 000,00	3 600 000,00		
Crédit Agricole	2 500 000,00	2 500 000,00		
Caisse d'épargne	1 980 000,00		1 980 000,00	
Crédit Agricole	14 640 000,00		14 640 000,00	
Crédit Agricole	9 900 000,00			9 900 000,00
LCL	4 180 000,00		4 180 000,00	
Targo Bank	2 220 000,00		2 220 000,00	
Targo Bank	3 600 000,00		3 600 000,00	
Targo Bank	4 100 000,00		4 100 000,00	
Humburg Commercial Bank	84 000 000,00		84 000 000,00	
<b>Sous total emprunts à taux fixe</b>	<b>130 720 000,00</b>	<b>6 100 000,00</b>	<b>114 720 000,00</b>	<b>9 900 000,00</b>
Crédit Agricole	17 500 000,00		17 500 000,00	
Crédit Agricole	16 763 000,00		16 763 000,00	
La Banque Postale	13 990 000,00		13 990 000,00	
Bank of Ireland	16 500 000,00	300 000,00	16 200 000,00	
<b>Sous total emprunts à taux variable</b>	<b>64 753 000,00</b>	<b>300 000,00</b>	<b>64 453 000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>195 473 000,00</b>	<b>6 400 000,00</b>	<b>179 173 000,00</b>	<b>9 900 000,00</b>



Page suivante

## Capital.

	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Titres	1 913 218	518 964	183 500	2 248 682
Valeur nominale	150,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €
Capital social	286 982 700,00 €	77 844 600,00 €	27 525 000,00 €	337 302 300,00 €

# Capitaux propres.

1/2



En euros	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Acomptes		
Capital	286 982 700,00	77 844 600,00			27 525 000,00	337 302 300,00
Prime d'émission	67 898 935,00	19 201 668,00			6 789 500,00	80 311 103,00
Prime de fusion						
Frais retrait Parts sociales		115 420,14				115 420,14
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-55 035 838,55	-11 743 439,28				-66 779 277,83
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions						
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles						
Distribution de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles						
Report à nouveau	4 579 412,16	2 876 261,57	-33 944,71			7 421 729,02
Résultat 2022 et part distribuée	1 304 897,79		33 944,71	1 338 842,50		0,00
Résultat 2023 et part distribuée		19 108 133,38		-17 464 221,00		1 643 912,38
<b>Total</b>	<b>305 730 106,40</b>					<b>360 015 186,71</b>

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 2 876 261,58€.



Page suivante

# Capitaux propres.

2/2



	Détail Prélèvement PE			
	Début d'exercice	Abondement RAN	Frais d'acquisition	Solde
2020	-	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
<b>Total</b>		7 920 788,64	58 858 489,19	66 779 277,83

	Détail RAN				
	Début d'exercice	Abondement RAN	Affectation du résultat	Distributions	Solde
2020		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
<b>Total</b>		7 920 788,64	27 591,85	526 651,46	7 421 729,03



Page suivante

# Détail compte de résultat.

1/2



Edito Sommaire Principaux risques Novaxia NEO en 2023 Contrôle et information Rapport de gestion Assemblée Générale Comptes annuels Annexe SFDR

	31/12/2022	31/12/2023	
Produits immobiliers	- Loyers	16 614 393,27	36 052 788,17
	- Produits des participations contrôlées	76 687,00	1 497 514,92
	<b>Total</b>	<b>16 691 080,27</b>	<b>37 550 303,09</b>
	<b>Détail des charges refacturées</b>		
	- Taxes foncières	1 518 485,16	2 525 878,17
	- Taxes bureaux	124 742,76	643 122,96
	- Charges locatives	2 107 187,31	557 463,38
	- Divers	0,00	
	<b>Total</b>	<b>3 750 415,23</b>	<b>3 726 464,51</b>
	<b>Détail des produits annexes</b>		
- Indemnités de remise en état	58 794,48		
- Indemnités de résiliation	0,00		
- Indemnités compensatrice	941 658,68	3 312 929,38	
- Divers	0,00	500 000,00	
<b>Total</b>	<b>1 000 453,16</b>	<b>3 812 929,38</b>	
<b>Détail des reprises de provisions pour risque d'exploitation</b>			
- Provisions pour gros entretien		328 821,00	
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>328 821,00</b>	
<b>Détail des transferts de charges</b>			
- Frais acquisition	36 448 045,02	9 386 522,95	
- Remboursement assurance	0,00	1 500,00	
<b>Total</b>	<b>36 448 045,02</b>	<b>9 388 022,95</b>	
Charges immobilières	<b>Détail des autres charges immobilières</b>		
	- Charges récupérables	3 733 409,89	3 736 520,52
	- Charges sur locaux vacants	419 975,53	388 704,89
	- Charges non récupérables	176 828,89	1 304 629,50
	- Assurances non récupérables	26 971,16	124 612,95
	- Dotations aux prov Gros entretiens	369 500,00	543 143,00
	<b>Total</b>	<b>4 726 685,47</b>	<b>6 097 610,86</b>
	<b>Détail des commissions et honoraires</b>		
	- Honoraires de gestion	207 337,06	993 732,57
	- Honoraires de relocation	0,00	
- Commission d'arbitrage	0,00		
- Commissions et honoraires	24 593 901,53	6 165 178,15	
- Honoraires divers	33 941,42	153 248,74	
- Frais de contentieux	0,00		
- Impôts et taxes	0,00		
<b>Total</b>	<b>24 835 180,01</b>	<b>7 312 159,46</b>	

	31/12/2022	31/12/2023	
Produits d'exploitation	<b>Détail des reprises d'exploitation</b>		
	- Pour créances douteuses		2 090,79
	<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>2 090,79</b>
	<b>Détail des transferts de charges</b>		
	- Frais de souscription	0,00	
	- Commission sur cessions d'immeubles	0,00	
	- Autres produits	76,12	15 100,84
	<b>Total</b>	<b>76,12</b>	<b>15 100,84</b>
	<b>Détail des commissions de la société de Gestion</b>		
	- Commission de gestion sur loyer	2 469 356,57	6 272 142,77
- Commission d'acquisition	9 200 135,67	2 702 239,56	
<b>Total</b>	<b>11 669 492,24</b>	<b>8 974 382,33</b>	
<b>Détail des honoraires</b>			
- Honoraires Commissaire aux comptes	50 680,00	80 531,10	
- Honoraires Expert Comptable	156 123,50	228 236,95	
- Honoraires Expertises	63 267,75	111 606,00	
- Honoraires juridiques	20 315,00	33 568,37	
- Honoraires Divers	115 438,74	454 410,03	
<b>Total</b>	<b>405 824,99</b>	<b>908 352,45</b>	
<b>Détail des frais d'assemblées et de conseils</b>			
- Rapports annuels	10 257,86	10 560,11	
- informations associés	98 705,78	46 185,75	
- Frais d'assemblée	3 200,00	3 161,20	
- Affranchissements	32 016,35	60 533,12	
- Conseil de surveillance - remboursement de frais	7 802,84	12 340,48	
- FRAIS D'ENVOI CONVOCATION AGO - AGE	0,00	0,00	
<b>Total</b>	<b>151 982,83</b>	<b>132 780,66</b>	
<b>Détail services bancaires</b>			
- Frais bancaires	148 502,32	110 321,13	
- Frais d'émission d'emprunt	1 104 565,74	519 345,25	
<b>Total</b>	<b>1 253 068,06</b>	<b>629 666,38</b>	
<b>Détail des cotisations et contributions</b>			
- Cotisation AMF et autres	0,00	0,00	
- Coût dépositaire	20 000,00	32 546,00	
- Droits d'enregistrement	0,00	0,00	
- Cotisation sur la valeur ajoutée & CFE	68 245,00	73 573,00	
- Impôts étranger	776 213,48	2 506 198,31	
- Frais d'acquisition Espagne	1 549 442,08		
- Tva non récupérable	0,00	10 232,35	
<b>Total</b>	<b>2 413 900,56</b>	<b>2 622 549,66</b>	
<b>Détail des autres charges d'exploitation</b>			
- Jeton de présence	4 000,00	6 748,50	
- Perte sur créances irrécouvrables	0,00		
- Commission sur les souscriptions	0,00		
- Autres charges de gestion courante	629,91	4 382,82	
- dotations sur créances diverses	89 450,00	153 742,84	
- dotation aux amortissements d'exploitation		434 439,94	
<b>Total</b>	<b>94 079,91</b>	<b>599 314,10</b>	



Page suivante

# Détail compte de résultat.

2/2



		31/12/2022	31/12/2023
Détail des Produits et charges financiers	<b>Produits financiers</b>		
	- Intérêts des comptes courants	0,00	
	- intérêts sur VEFA	0,00	222 354,47
	- intérêts sur comptes bancaires	0,00	
	<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>222 354,47</b>
	<b>Charges financières</b>		
	- Intérêts sur emprunts	1 172 780,31	8 659 185,56
- Frais bancaires	351 521,50	0,00	
<b>Total</b>	<b>1 524 301,81</b>	<b>8 659 185,56</b>	
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-1 524 301,81</b>	<b>-8 436 831,09</b>	

		31/12/2022	31/12/2023
Détail des Produits exceptionnels et charges exceptionnelles	<b>Produits exceptionnels</b>		
	- Produits exceptionnels	0,00	
	- Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	0,00	
	<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>Charges exceptionnelles</b>		
	- Charges exceptionnelles	7 226,14	1 952,19
	- Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	0,00	
<b>Total</b>	<b>7 226,14</b>	<b>1 952,19</b>	
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-7 226,14</b>	<b>-1 952,19</b>	
<b>RESULTAT TOTAL</b>	<b>10 808 327,78</b>	<b>19 108 133,38</b>	



Page suivante

# Parties liées.



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

Entreprises liées	Postes du bilan		Compte de résultat				
	Comptes courant rattachés aux participations (1)	Dettes fournisseurs (2)	Commissions (3)	Commission d'acquisition (4)	Commission sur retrait anticipé (5)	Produits financiers de participation (6)	Produits financiers des comptes courants (7)
NOVAXIA INVESTISSEMENT		3 075 318,86	6 272 142,77	2 702 239,56	1 628 396,00		
SCI 24 BREMEN	2 504 744,52					- 1 494 829,17	-
<b>TOTAL</b>	<b>2 504 744,52</b>	<b>3 075 318,86</b>	<b>6 272 142,77</b>			<b>- 1 494 829,17</b>	<b>-</b>

(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.

(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 2023.

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



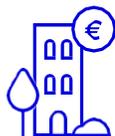
# Annexe SFDR.



## Un fonds Article 9 au sens de la SFDR, le + haut niveau de durabilité européen

(règlement UE 2019/2088)

100% d'investissements durables, hors liquidités



### Objectif d'investissement durable

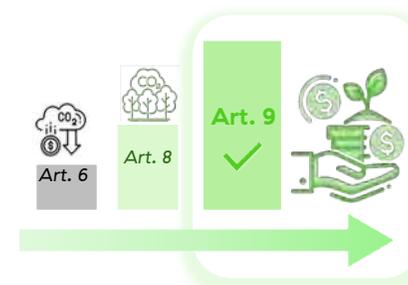
Investir dans la gestion immobilière durable, pour contribuer à l'atténuation du changement climatique en :

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



### 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<sub>2</sub>



### Améliorer l'existant...

Performance énergétique (kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an)  
Intensité carbone (kgCO<sub>2eq</sub>/m<sup>2</sup>.an)  
Part d'actifs monitorés  
Part d'actifs alignés CRREM

AVANT	APRÈS	CIBLE
205	179	128
30	25	10
0%	65%	100%
83%		100%

### Exemple de trajectoire carbone d'un actif de Novaxia | INEO transitionnée



Page suivante

# Annexe SFDR.



## ANNEXE : MODELE D'INFORMATIONS PERIODIQUES POUR LES PRODUITS FINANCIERS VISES A L'ARTICLE 9, PARAGRAPHES 1 A 4BIS, DU REGLEMENT (UE) 2019/2088 ET A L'ARTICLE 5, PREMIER ALINEA, DU REGLEMENT (UE) 2020/852

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

**Nom du produit : Novaxia NEO**

**Identifiant de l'entité juridique : Novaxia Investissement**

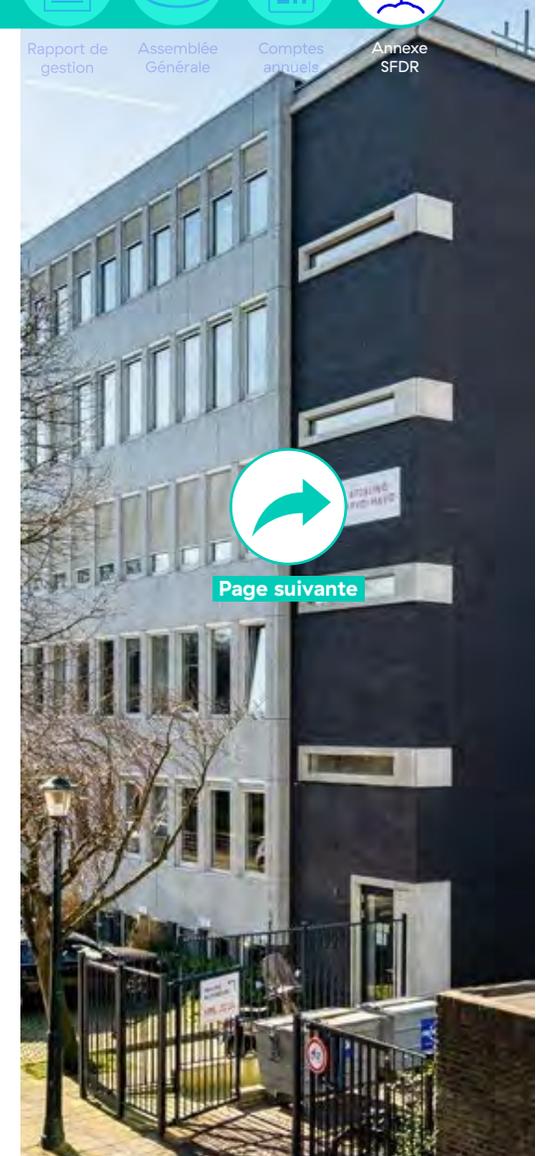
### Objectif d'investissement durable

Ce fonds investit dans des actifs immobiliers pour les améliorer dans une stratégie de Value Add1 par une gestion active. A 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 ?	
<input checked="" type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non
<input checked="" type="checkbox"/> Il a réalisé des <b>investissements durables ayant un objectif environnemental</b> : 100% (hors liquidités) <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxonomie de l'UE</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxonomie de l'UE</li> </ul>	Il <b>promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)</b> et, bien qu'il n'ait pas eu d'objectif l'investissement durable, il présentait une proportion de _% d'investissements durables.
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des <b>investissements durables ayant un objectif social</b>	<input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxonomie de l'UE <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> Avec un objectif social <input type="checkbox"/> Il promeut les caractéristiques E/S, mais <b>ne réalisera pas d'investissements durables.</b>



Page suivante



# Annexe SFDR.



## 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 31.12.2023 le fonds est constitué de 88 % d'investissement durable et de 12 % de liquidités. Par conséquent, 100% des investissements du fonds Novaxia NEO, hors liquidités, sont des investissements durables.

En effet, à travers son investissement, Novaxia NEO se donne pour objectif de contribuer à la **réduction de l'obsolescence énergétique du parc immobilier**. Novaxia NEO permet ainsi de faire transitionner l'immobilier 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'actif 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 2°C (Accord de Paris).

La répartition des investissements réalisés par Novaxia NEO au cours de la période 2023 est présentée sur le schéma ci-dessous.



Par conséquent, l'objectif d'investissement durable du produit Novaxia NEO a été atteint sur la période 2023 : 100% des investissements du fonds Novaxia NEO, hors liquidités, sont des investissements durables.



Page suivante



# Annexe SFDR.



Edito Sommaire Principaux risques Novaxia NEO en 2023 Contrôle et information Rapport de gestion Assemblée Générale Comptes annuels Annexe SFDR

## Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

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

	Résultats Stock 2023 — Novaxia NEO	Référence
Performance énergétique du parc à l'acquisition (kWhEF/m².an)	205	Moyenne France = 134 (Deepki)
Performance énergétique du parc au 31.12.2023 (kWhEF/m².an)	179	Cible Décret tertiaire 2030 = 128 (moyenne NEO) Top15% = 74 (OID)
Performance environnementale du parc à l'acquisition (kgCO2/m².an)	30	Moyenne France = 10,3 kgCO2/m².an (Deepki)
Performance environnementale du parc au 31.12.2023 (kgCO2/m².an)	25	

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

Domaine	Part des actifs ayant un approvisionnement ENR (en %)	Résultats Stock 2023 — Novaxia NEO
Domaine environnemental	Part des actifs ayant un approvisionnement ENR (en %)	13 %
Domaine social	Proximité aux transports en commun (<500m)	92 %
	Espace de détente (en %)	99 %
Domaine gouvernance	Relations prestataires intégration de clauses ISR (en %)	91 %

## ... et par rapport aux périodes précédentes ?

La comparaison des indicateurs de performance de la stratégie Article 9 par rapport à l'année 2022 sont présentés ci-dessous. Le reporting met en relief les résultats obtenus pour le flux 2023, à savoir les performances de l'ensemble des nouveaux projets acquis en 2023, par rapport au stock de projets inclus dans le portefeuille de Novaxia NEO au 31.12.2022.

	Résultats Stock 2022 — Novaxia NEO	Résultats Flux 2023 — Novaxia NEO
Performance énergétique du parc à l'acquisition (kWhEF/m2.an)	202	204
Performance énergétique du parc au 31.12.2022 (kWhEF/m2.an)	196	179
Performance environnementale du parc à l'acquisition (kgCO2/m2.an)	37	30
Performance environnementale du parc au 31.12.2022 (kgCO2/m2.an)	35	25

La comparaison des autres indicateurs de la stratégie ESG du fonds Novaxia NEO sur le flux 2023 par rapport au stock de l'année 2022 sont présentés ci-dessous :

Domaine	Part des actifs ayant un approvisionnement ENR (en %)	Résultats Stock 2022 — Novaxia NEO	Résultats Flux 2023 — Novaxia NEO
Domaine Environnemental	Part des actifs ayant un approvisionnement ENR (en %)	15 %	13 %
Domaine social	Proximité aux transports en commun (<500m)	100 %	92 %
	Espace de détente (en %)	96 %	99 %
Domaine gouvernance	Relations prestataires intégration de clauses ISR (en %)	56 %	91%



Page suivante



# Annexe SFDR.



## 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	2021	2022	2023	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 inefficace sur le plan énergétique (%)	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique.	83%	90%	70%	La stratégie <i>Best in Progress</i> 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 %	64%	75%	74%	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.



Page suivante



# Annexe SFDR.



## 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 88% des actifs du fonds Novaxia NEO, sont référencés ci-dessous :

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Poche d'investissement dans des projets de développement 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	2%	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	1%	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
Poche d'investissement dans des projets de développement en direct	Immobilier	100%	France
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	1%	France
Nantes – Autriche – Europa – Bâtiment B	Immobilier	0%	France
Pau – Tiredous – Alter ego	Immobilier	1%	France
Rotterdam – Schouwburgplein 30-34	Immobilier	3%	Pays-Bas
Rueil Malmaison – Bonaparte / Pourtout – EKO	Immobilier	8%	France
Saint Genis Laval – Grand Revoyet – Tiama	Immobilier	5%	France
Trappes – Avenue Jean d'Alembert 8	Immobilier	3%	France
Utrecht – Daalsesingel 1-9	Immobilier	3%	Pays-Bas
Utrecht – Papendorpseweg 83	Immobilier	5%	Pays-Bas
Versailles – Ecole des Postes – View – Esplanade	Immobilier	4%	France



Page suivante

# Annexe SFDR.



Edito   Sommaire   Principaux risques   Novaxia NEO en 2023   Contrôle et information   Rapport de gestion   Assemblée Générale   Comptes annuels   Annexe SFDR

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

### Quelle était l'allocation des actifs ?



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 ?

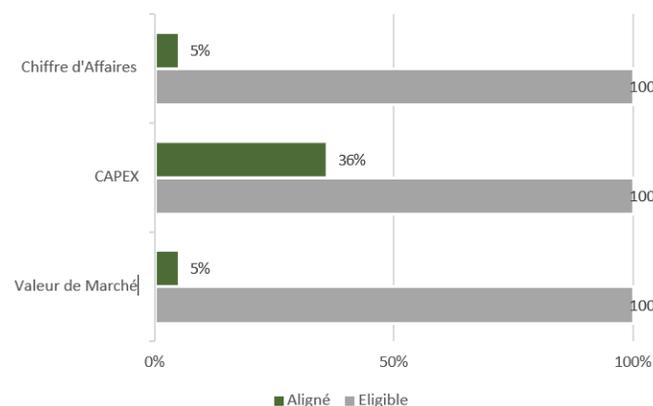
100% des actifs immobiliers sont éligibles à la Taxonomie Européenne selon l'une des activités suivantes :

- 7B7B6B7.1 : Construction de nouveaux bâtiments
- 8B8B7B7.2 : Rénovation de bâtiments existants
- 9B9B8B7.7 : Acquisition et propriété de bâtiments

L'alignement des investissements sur la Taxonomie, hors obligations souveraines\*, est présenté sur le graphique ci-dessous.

A 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 « 2°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.



# 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 « 2°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 ce tableau :

Novaxia NEO	2022	2023	Commentaires
KPI Valeur de Marché	0%	5%	Au 31/12/2023 Novaxia NEO détient seulement 3 immeubles répondant aux critères 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	0%	5%	Entre le 01/01/2023 et le 31/12/2023 Novaxia NEO a, par conséquent, généré un chiffre d'affaires faible alignés 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 <sup>3</sup>	0%	36%	Nous intégrons les CAPEX issus l'acquisition d'actifs projeté comme alignés aux critères de la Taxonomie 7.7 d'ici 5 ans.
Acquisition	0%	37%	Hors prix d'acquisition, les CAPEX considérés sont les dépenses 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.
Hors acquisition	0%	2%	Entre le 01/01/2023 et le 31/12/2023 Novaxia NEO a investi +1,6M€ pour améliorer les actifs du portefeuille. Les CAPEX sont majoritairement investis pour améliorer les actifs les plus éloignés d'une trajectoire environnementale vertueuses, souvent non alignés à la Taxonomie avant 5 ans, suivant les plans d'actions pluriannuels définis avec des experts énergéticiens.  Nous avons identifié 14 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 l'année prochaine.

(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



# 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 31/12/2023, 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 de 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 « 2°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 31.12.2023 à 12% de son portefeuille et sera investi dans des actifs immobiliers avec objectif de durabilité en 2024.

## Quelles mesures ont été prises pour atteindre l'objectif d'investissement durable au cours de la période de référence ?

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

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

Chaque actif est soigneusement étudié par l'équipe ISR afin de garantir la cohérence du projet avec les engagements de l'article 9 lors du passage en Comité d'investissement. A travers sa stratégie d'investissement, le fonds Novaxia NEO prend en compte des critères environnementaux pragmatiques et exploitables pour améliorer la notation ESG sur 100% de chaque actif détenu en gestion dans son portefeuille à travers une grille ESG. Elle vise ainsi à réduire l'empreinte carbone de ses actifs immobiliers sous gestion sur l'ensemble de leur cycle de vie en les alignant à une trajectoire climatique limitant le réchauffement planétaire à 2°C via l'outil CRREM. La réversibilité des actifs sélectionnés est étudiée en vue d'optimiser la valeur de l'actif en s'adaptant à l'évolution des marchés tout en réduisant leur empreinte carbone sur l'ensemble du cycle de vie. Dans cette logique, Novaxia Investissement peut, dans le cadre de son pouvoir de gestion, procéder à la restructuration, à la transformation ou à la mutation de l'usage des immeubles (par exemple transformation de bureaux en habitations ou résidences de services et inversement).



# Annexe SFDR.



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 Manager 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. En France, Espagne et Irlande, un appel d'offre est en cours pour choisir un partenaire compétent pour suivre et accompagner la bonne mise en œuvre des actions d'amélioration des actifs, visant à les transitionner pour les aligner aux critères de la Taxonomie.

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.

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.





# 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](http://www.novaxia-investissement.fr).

### ILS NOUS ONT AIDÉS

Expert-comptable : **Forstone**

Commissaire aux comptes : **PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT**

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

Property manager : **Telmma / AG Property / MVGM / Colliers / Sienna / BNP / Aramark / B&C**

**Des questions en suspens ?  
Contactez-nous !**

**Contact**