

NEO

# — Rapport d'activité — — annuel 2021

# 08-29

## RAPPORT D'ACTIVITÉ ANNUEL 2021

- 08 | Le mot du président
- 12 | Faits marquants, l'essentiel  
Novaxia Neo de 2021
- 14 | Entre Novaxia Neo et vous
- 16 | Des services premium
- 18 | Présentation & Administration,  
contrôle et information de la SCPI  
au 31 décembre 2021
- 20 | Renouvellement intégral  
des membres du Conseil de  
surveillance

# 30-67

## RAPPORT DE GESTION

- 34 | Côté valeur de parts, côté passif/actif
- 38 | Biens venus en 2021
- 42 | Biens à vous
- 46 | Et la fiscalité dans une SCPI, ça se passe  
comment ?
- 50 | Novaxia Neo, un fonds d'investissement  
socialement responsable
- 52 | Rapport sur la Conformité  
et le Contrôle Interne
- 56 | Rapport du Conseil de surveillance
- 58 | Rapport du Commissaire aux comptes  
sur les comptes annuels
- 63 | Assemblée générale mixte  
du 19 juillet 2022

# 68-104

## COMPTES ANNUELS

- 72 | État du patrimoine
- 76 | Variation des capitaux propres
- 78 | Engagement hors bilan
- 79 | Compte de résultat
- 84 | Annexe aux comptes annuels
- 89 | Récapitulatif des placements immobiliers
- 90 | Situation des investissements
- 103 | Parties liées





# Mathieu — — Descout

Président de Novaxia Investissement

« Après 2 ans de crise sanitaire, l'année 2022 devait être l'année de la sortie de crise et du rebond économique. »

## Le mot du président

---

### Un contexte économique et géopolitique incertain.

Après 2 ans de crise sanitaire, l'année 2022 devait être l'année de la sortie de crise et du rebond économique. Les prévisions de croissance économique à plus de 3,5 % en France pour l'année 2022 permettaient d'anticiper une

bonne année sur les marchés immobiliers, malgré le redémarrage de l'inflation. Le conflit en Ukraine plonge de nouveau les économies mondiales dans l'incertitude, sur plusieurs aspects. La principale conséquence de ce conflit est l'inflation. En effet, les sanctions contre la Russie et les ruptures de chaînes d'approvisionnement ont un impact significatif sur le prix des matières premières et de l'énergie au niveau mondial. La seconde conséquence est l'augmentation des taux d'intérêts.

### Un marché de bureaux profondément modifié.

La crise sanitaire a contribué à la mise en place à marche forcée du télétravail, affectant durablement les politiques immobilières des entreprises. Le spectre du télétravail généralisé s'éloigne (il n'est souhaité ni par les entreprises ni par les salariés). Un consensus autour de 2 jours de télétravail maximum par semaine semble émerger d'après une étude menée par Savills<sup>1</sup> auprès des salariés et des entreprises. Les effets de la mise en place de ces nouveaux modes d'organisation du travail se font déjà ressentir sur les marchés immobiliers. Une étude menée par CBRE montre que 42 % des utilisateurs en recherche de surface envisagent une réduction de surfaces locatives. Les utilisateurs cherchent ainsi à optimiser leur immobilier d'entreprise et privilégient désormais des surfaces plus petites et mieux desservies. Cette tendance commence à transparaître dans les indicateurs, qui présentent de fortes disparités en fonction de la localisation. En effet, l'évolution des taux de vacance en Île-de-France est significative. Si les zones Paris Centre Ouest et La Défense voient leur taux de vacance reculer, la demande placée sur les autres zones d'Île-de-France et notamment les Première et Deuxième Couronnes se situe sous la moyenne décennale. Cette tendance pourrait par ailleurs se poursuivre et s'amplifier dans les années à venir dans la mesure où de nombreux utilisateurs sont encore engagés par les durées fermes de leurs baux. Malgré tout, il serait précipité de conclure à la fin de l'immobilier de bureaux. Dans un contexte de guerre des talents, une étude CBRE souligne l'importance de la qualité des locaux et de leur niveau de services parmi les critères analysés par les candidats. Il existe donc un marché locatif pour les bureaux neufs, modernes, présentant un fort potentiel de flexibilité, mais également une situation centrale. Une étude de l'EIF<sup>2</sup> montre en effet que 43 % des demandes locatives se sont concentrées sur Paris Intramuros.

<sup>1</sup> Entreprise de conseil en immobilier

<sup>2</sup> Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière

U

#### Un logement toujours en pointe.

Au contraire du bureau, l'appétit des investisseurs institutionnels pour le résidentiel se renforce comme en témoigne l'augmentation du volume de ventes en bloc (+7 % à fin septembre). Le logement reste donc une classe d'actifs refuge. Cet appétit des investisseurs intervient dans un contexte de pénurie de logements, notamment en Île-de-France où, contrairement au reste du pays, les mises en chantier sont en repli de 4 % à fin 2021. Un rapport remis au Gouvernement en septembre dernier estimait un besoin de création de 500 000 logements par an d'ici à 2030 sur l'ensemble du territoire et en particulier dans les zones tendues.

#### La stratégie de flexibilité de Novaxia Neo.

Ce contexte de redéfinition des besoins de bureaux et de pénurie de logements ouvre un vivier d'opportunités pour Novaxia Neo. L'expertise de Novaxia en recyclage urbain permet à votre SCPI de se positionner sur des actifs présentant un rendement plus élevé, grâce à l'analyse de l'ensemble des dossiers d'investissement, y compris à l'étranger, sous le prisme de la flexibilité. Concrètement, nous nous assurons que la qualité des locataires, l'emplacement de l'immeuble et la durée des baux en place sont pertinents pour fournir aux Associés un rendement régulier et en phase avec l'objectif. Dans le même temps et dans une optique long terme protectrice, nous analysons les options possibles en cas de départ des locataires, et en particulier l'option du recyclage des surfaces de bureaux. Nous étudions l'environnement immédiat de l'actif et les évolutions possibles à terme. Nous prenons également en compte la possible densification des surfaces. Enfin, une comparaison des prix métriques entre bureaux et logements par exemple sur la zone permet d'estimer une valeur de cession de l'immeuble une fois le permis de construire obtenu et purgé de tout recours.

#### Perspectives 2022.

Au 31 décembre 2021, Novaxia Neo détenait 14 actifs. D'ici le 30 juin, votre SCPI détiendra près de 20 actifs en France et en Europe avec une durée ferme des baux permettant d'envisager l'avenir avec sérénité. Votre SCPI va poursuivre sa politique d'investissement en France et à l'étranger en maintenant l'allocation de 60 % d'actifs en France.

L'ensemble des équipes de Novaxia Investissement est mobilisé pour continuer à identifier et acquérir des actifs immobiliers permettant de maintenir l'objectif de distribution annoncé.

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

# Faits marquants — l'essentiel Novaxia Neo — de 2021



## Chiffres clés



1- Acquisition de deux actifs en octobre 2021 (à Hoofddorp et Hilversum)

2- La SCPI Novaxia Neo a été labellisée ISR le 30 novembre 2020 par l'AFNOR Certification. Le renouvellement du label a été obtenu le 16 décembre 2021.

3- 180 € prix de souscription initial

4- En prix d'acquisition sur l'année 2021

5- Prix obtenu en novembre 2021

Entre  
Novaxia Neo  
et vous

# Des services premium

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

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

## Une expérience 100 % digitale

### UN EXTRANET CLIENTS & PARTENAIRES

#### Clients :

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

#### Partenaires :

Suivi de leur collecte  
Récapitulatif clients  
Bibliothèque de documents de références  
Récapitulatif des souscriptions en cours

### UNE SOUSCRIPTION 100 % DIGITALE

Pour vous faciliter la vie et simplifier celle de votre conseiller. *Privilégiez le « zéro papier » en souscrivant à Novaxia Neo en ligne !*

### ACTUALITÉS

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

“Ensemble... Fluidité, disponibilité, réactivité sont les maîtres-mots de notre relation en toute circonstance et cette crise sanitaire que nous avons vécue le démontre. Nous mettons à cœur d'être en perpétuel développement pour vous apporter des services personnalisés et adaptés...”

La relation clients et partenaires est notre culture !“

**Mathilde Krieger**

Directrice Générale  
Novaxia Investissement

## Direction des Opérations et de la Clientèle

un service de qualité pour nos partenaires et clients

### Un service client ultra réactif

Un outil d'échange avec le service client  
Une équipe dédiée

**Christelle Laurent**

Directrice de la Clientèle

**Virginie Mendy**

Chargée de la Relation Partenaires

Rédige vos conventions, annexes et répond à vos questions

**Clémentine Guérin**

Responsable Middle Office

Enregistre et suit les souscriptions de vos clients, vous accompagne dans l'établissement des souscriptions version papier et bulletins dématérialisés

**Katia Pouyaud-Bongrain**

Responsable Relations Front-Office

Suit l'actualité des fonds, s'occupe des reportings, des assemblées générales et des bulletins trimestriels

**Émilie Lori**

Responsable Back Office

Gère les opérations de vos clients jusqu'à la liquidation du fonds et effectue la mise à jour des dossiers clients, de la fiscalité, de la distribution

**Tulin Aksit**

Gestionnaire Back Office

Gère les opérations de vos clients jusqu'à la liquidation du fonds et effectue la mise à jour des dossiers clients, de la fiscalité, de la distribution

# Présentation & Administration, contrôle et information de la SCPI

au 31 décembre 2021

## Société de gestion

### NOVAXIA INVESTISSEMENT\*

Société par actions simplifiée au capital de 1.700.000 euros, société à mission dont le siège social est situé au 1-3 rue des Italiens - 75009 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 802 346 551 R.C.S. Paris.

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

**Président : Mathieu Descout**

**Directeur Général : 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

### COEXTIM 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 CLERET

Monsieur Jean-Luc BRONSART

Monsieur Christian BOUTHIE

Monsieur Simon-Pierre VULLIERME

La société MARTYNGALE, représentée par Monsieur

Thibaut MARTY

La société ALTHOS PATRIMOINE, représentée par

Monsieur Bertrand TOURMENTE

Monsieur Paul GUADAGNIN

\*\*\*\*\*Nommés en qualité de membres du Conseil de surveillance en date du 17 juin 2019 jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social de la SCPI.

# Renouvellement intégral des membres du Conseil de surveillance

**C**onformément aux dispositions de l'article 422-200 du RG AMF et l'article 171 des statuts de la SCPI, et afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs, les mandats de la totalité des Membres du Conseil de surveillance arrivent à expiration à l'issue de l'assemblée générale mixte annuelle des associés de la SCPI du 24 juin 2022 appelée notamment à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021. Dans ce contexte, la société de gestion a lancé un appel à candidatures aux termes d'un bulletin trimestriel de la SCPI publié en date du 03 février 2022.

L'assemblée générale mixte annuelle des associés est ainsi invitée à procéder au renouvellement intégral des membres du Conseil de surveillance dans la limite des postes à pourvoir, à savoir neuf (9) membres ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou ayant voté par correspondance.

Leur mandat viendra à expiration à l'issue de l'assemblée générale des associés appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice écoulé suivant leur nomination, c'est-à-dire à l'issue de l'assemblée générale de 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Par suite, et conformément aux dispositions de l'article R. 214-144, II du Code monétaire et financier, vous trouverez ci-après, pour chacun des associés ayant candidaté aux fonctions de Membre du Conseil de surveillance :

1 - Le nom, prénom usuel et âge du candidat, ses références professionnelles et ses activités au cours des cinq (5) dernières années ; et

2 - Les emplois ou fonctions occupés dans la SCPI par le candidat et le nombre de parts dont il est titulaire.

## FICHE CANDIDAT AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

**Nom :**  
BOUTHIE

**Prénom :**  
Christian

**Date de naissance (âge) :**  
03 juin 1948 (74 ans)

**Nombre de parts détenues dans la Société :**  
100

**Renouvellement ou nouvelle candidature :**  
Renouvellement

**Activités ou références professionnelles  
au cours des cinq dernières années :**  
retraité (vétérinaire)

## MANDATS EN COURS DÉTENUS DANS D'AUTRES SOCIÉTÉS :

SOCIÉTÉ	MANDAT
ACCIMMO-PIERRE	Président du CS
PIERRE-SÉLECTION	Membre du CS
ALLIANZ PIERRE	Membre du CS
DOMIVALOR 4	Membre du CS
ALLIANZ DOMIDURABLE	Président du CS
ALLIANZ DOMIDURABLE 3	Président du CS
ALLIANZ DOMIDURABLE 4	Membre du CS
FICOMMERCE	Membre du CS
MULTIHABITATION 10	Président du CS
ACTIVIMMO	Membre du CS
PIERRE CAPITALE	Membre du CS
DUO HABITAT	Membre du CS
RENOVALYS 2	Membre du CS
URBAN VITALIM	Président du CS
URBAN VITALIM 3	Membre du CS
URBAN PIERRE4	Membre du CS
URBAN PIERRE 5	Membre du CS
LAFFITTE PIERRE	Membre du CS
CILOGER HABITAT 3	Membre du CS
CILOGER HABITAT 4	Membre du CS
CILOGER HABITAT 5	Président du CS
AEW CILOGER HABITAT 6	Membre du CS
FRUCTIRESIDENCE	Membre du CS
BP RESIDENCE PATRIMOINE 2	Membre du CS
OPPORTUNITÉ HABITAT	Membre du CS
ATOUT PIERRE HABITATION	Membre du CS

**FICHE CANDIDAT  
AU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

**Nom :**  
CLERET

**Prénom :**  
Christian

**Date de naissance (âge) :**  
19 octobre 1952 (70 ans)

**Nombre de parts détenues dans la Société :**  
303

**Renouvellement ou nouvelle candidature :**  
Renouvellement

**Activités ou références professionnelles  
au cours des cinq dernières années :**  
Président depuis 2016 chez Christian Cleret  
Conseil

**MANDATS EN COURS DÉTENUS  
DANS D'AUTRES SOCIÉTÉS :**

SOCIÉTÉ	MANDAT
NIO 3 IMMO 1	Président du CS
NIO 3 IMMO 2	Président du CS
NIO 3 IMMO 3	Président du CS
NIO 3 IMMO 4	Président du CS
NIO 3 IMMO 5	Président du CS
NIO 3 HOTEL 1	Président du CS
NIO 3 HOTEL 2	Président du CS
MANDAT IMMO 1	Président du CS
MANDAT IMMO 2	Président du CS
NOVAXIA IMMO OPPORTUNITÉ 6	Président du CS
NOVAXIA IMMO AVENIR	Président du CS
NOVAXIA IMMO CLUB 6	Président du CS
ADI (ASSOCIATION DES DIRECTEURS IMMOBILIERS)	Président d'honneur
CONSEIL DE L'IMMOBILIER DE L'ÉTAT	Membre
COMITÉ EXECUTIF DE LA FONDATION PALLADIO	Membre
GROUPE RBR 2020-2050 DU PLAN BÂTIMENT DURABLE	Co-Président

**FICHE CANDIDAT  
AU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

**Nom :**  
HIARD

**Prénom :**  
Hervé

**Date de naissance (âge) :**  
4 juillet 1959 (63 ans)

**Nombre de parts détenues dans la Société :**  
100

**Renouvellement ou nouvelle candidature :**  
Première candidature

**Activités ou références professionnelles  
au cours des cinq dernières années :**  
Docteur vétérinaire libéral et directeur  
de clinique à SAS PONTDOL

**MANDATS EN COURS DÉTENUS  
DANS D'AUTRES SOCIÉTÉS :**

SOCIÉTÉ	MANDAT
SAS SELESTE PARTNERS	Président du CS
SCPI PIERRE CAPITALE	Membre du CS
ALCYON BELUX	Administrateur
ALCYON FRANCE	Administrateur
ALCYON	Administrateur

**FICHE CANDIDAT  
AU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

**Nom :**  
POURRIER

**Prénom :**  
Ludovic

**Date de naissance (âge) :**  
02 novembre 1978 (44 ans)

**Nombre de parts détenues dans la Société :**  
5

**Renouvellement ou nouvelle candidature :**  
Première candidature

**Activités ou références professionnelles  
au cours des cinq dernières années :**  
Directeur Général depuis 2015 chez APAJH  
du VAR IME Jardin d'Asclépios

**MANDATS EN COURS DÉTENUS  
DANS D'AUTRES SOCIÉTÉS :**

SOCIÉTÉ	MANDAT
PIERVAL SANTÉ	Membre du CS

**FICHE CANDIDAT  
AU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

**Nom :**  
BRONSARD

**Prénom :**  
Jean-Luc

**Date de naissance (âge) :**  
26 mai 1955 (67 ans)

**Nombre de parts détenues dans la Société :**  
110

**Renouvellement ou nouvelle candidature :**  
Renouvellement

**Activités ou références professionnelles  
au cours des cinq dernières années :**  
Non communiqué

**MANDATS EN COURS DÉTENUS  
DANS D'AUTRES SOCIÉTÉS :**

SOCIÉTÉ	MANDAT
RENOVALYS 2	Vice-Président
APD	Membre du CS
CH	Membre du CS
CH 2	Président
CH 3	Président
CH 4	Président
CH 5	Membre du CS
CH 6	Président
LAFITTE PIERRE	Président du CS
BP RESIDENCE PATRIMOINE 2	Membre du CS
FRUCTIRESIDENCE	Membre du CS
ACTIPIERRE EUROPE	Vice-Président
OH	Membre du CS
PIERRE CAPITALE SWISS LIFE	Membre du CS
URBAN PIERRE	Membre du CS
URBAN PIERRE 3	Président
URBAN PIERRE 4	Membre du CS
URBAN PIERRE 5	Président
URBAN PATRIMOINE 2	Président
URBAN VITALIM (PINEL)	Membre du CS
URBAN VITALIM 3	Membre du CS
URBAN COEUR COMMERCE	Président
PA	Membre du CS
PA 2	Membre du CS
PA 3	Président
FIP	Membre du CS
CAPITAL HABITAT	Vice-Président

**MANDATS EN COURS DÉTENUS  
DANS D'AUTRES SOCIÉTÉS :**

AVH 2	Membre du CS
OPUS RÉAL	Vice-Président
ACTIVIMMO	Membre du CS
EPARGNE FONCIÈRE	Président
LF OPPORTUNITÉ IMMO	Membre du CS
APH	Membre du CS
APH 2	Président
RENOVIMMO	Président
EUROPIMMO	Membre du CS
MH 1	Président
MH 2	Secrétaire
MH 3	Membre du CS
MH 4	Président
MH 5	Secrétaire
MH 9	Secrétaire
FRUCTIPIERRE	Membre du CS
GRAND PALAIS	Membre du CS
CERENISSIMO	Président

**FICHE CANDIDAT  
AU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

**Nom :**  
GUADAGNIN

**Prénom :**  
Paul

**Date de naissance (âge) :**  
14 décembre 1986 (36 ans)

**Nombre de parts détenues dans la Société :**  
182

**Renouvellement ou nouvelle candidature :**  
Renouvellement

**Activités ou références professionnelles  
au cours des cinq dernières années :**

Directeur des opérations (C.O.O)  
à Capital Visions depuis 2020.  
Project Manager chez Contractor  
de 2019 à 2020  
Manager Senior chez Alpha FMC  
de 2017 à 2019

**MANDATS EN COURS DÉTENUS  
DANS D'AUTRES SOCIÉTÉS :**

SOCIÉTÉ	MANDAT
LUSIGNAN	Président

**FICHE CANDIDAT  
AU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

**Nom :**  
OZIEL

**Prénom :**  
Raphaël

**Date de naissance (âge) :**  
16 mars 1982 (40 ans)

**Nombre de parts détenues dans la Société :**  
5

**Renouvellement ou nouvelle candidature :**  
Première candidature

**Activités ou références professionnelles  
au cours des cinq dernières années :**

Président Fondateur à La boutique des  
placements depuis 2020.  
Directeur du pôle immobilier chez Linxea de  
2017 à 2020.

**MANDATS EN COURS DÉTENUS  
DANS D'AUTRES SOCIÉTÉS :**

SOCIÉTÉ	MANDAT
DEFICITIMMO	Membre du CS
ACTIVIMMO	Vice-Président/Membre du CS

**FICHE CANDIDAT  
AU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

**Nom :**  
VULLIERME

**Prénom :**  
Simon-Pierre

**Date de naissance (âge) :**  
05 mai 1956 (66 ans)

**Nombre de parts détenues dans la Société :**  
665

**Renouvellement ou nouvelle candidature :**  
Renouvellement

**Activités ou références professionnelles  
au cours des cinq dernières années :**

Mon épouse et moi vivons entre Paris et  
Barcelone. J'ai une double formation :  
ingénieur des travaux Publics – ESTP, et MBA –  
London Business School. Depuis une quinzaine  
d'années, j'ai acquis une expérience en :

- Architecture de bureau – Direction de la  
division française de Clestra Hauserman,  
appartenant au groupe Strafor Facom, et  
aide au lancement de la société au Japon.

- Finance – Lancement d'une série de  
hedge funds comme co-fondateur de la  
société de gestion Convictions AM (dont les  
encours sont passés de 3 millions d'euros à  
1,2 milliard d'euros les 4 premières années ;

**MANDATS EN COURS DÉTENUS  
DANS D'AUTRES SOCIÉTÉS :**

SOCIÉTÉ	MANDAT
EUROSEED	Gérant
SOC VULLIERME ET COMPAGNIE	Gérant

investissements en capital risque dans  
plusieurs sociétés en France, en Espagne et aux  
Etats-Unis, dont Palantir (haute technologie  
de la Silicon Valley, introduite en bourse en  
octobre 2020), et une société dans l'hospitalité  
en Espagne, en Corée du Sud et au Japon, avec  
l'aide d'une société de pointe espagnole.

- Immobilier – Porteur de parts et membre  
du Conseil de Surveillance de Rivoli Avenir  
Patrimoine pendant 15 ans (lorsque Jean-  
Jacques Dayries en était le président) ;  
associé fondateur (près de 700 parts) de  
Novaxia Neo et actuellement membre du  
Conseil de surveillance.

J'avais précédemment travaillé dans d'autres  
industries :

- Mode – Chef de projet du fondateur du groupe  
américain Esprit de Corp. (aménagement  
d'un siège social, réorganisation, lancement  
d'une chaîne de vente au détail) dans  
différentes villes : San Francisco, Montréal,  
Singapour, Hong Kong, Amsterdam.
- Conseil en stratégie – avec le groupe danois  
Culivator à Londres puis acquisition, direction,  
redressement de la société sœur à Johannesburg  
et vente au groupe américain PwC.

**FICHE CANDIDAT  
AU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

**Nom :**

DAYRIES

**Prénom :**

Jean-Jacques

**Date de naissance (âge) :**

1946 (76 ans)

**Nombre de parts détenues dans la Société :**

150

**Renouvellement ou nouvelle candidature :**

Renouvellement

**Activités ou références professionnelles  
au cours des cinq dernières années :**

Président du Conseil de surveillance de NEO et membre du conseil de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE (depuis 2007), deux SCPI investies dans plus de €4 milliards d'actifs, principalement à Paris et dans sa région.

Membre du Conseil de surveillance et membre du comité d'audit d'INDIGO, le plus grand propriétaire et gestionnaire mondial de parkings (500 villes en Europe, en Amérique et en Chine).

Administrateur de GESAC et de SAGAT, les aéroports de Naples et de Turin en Italie, après leur acquisition par des investisseurs institutionnels.

Administrateur et membre du comité d'audit de FM/BATILOGISTIC, un opérateur et propriétaire d'actifs logistiques en Europe, en Russie, au Brésil et en Chine (27000 employés et 1,7 million de m<sup>2</sup>).

De 2009 à 2012, Administrateur et Président du comité d'audit de GECINA, société cotée, le plus grand propriétaire d'immeubles de bureaux en Europe (capitalisation : €9.5 milliards).

**MANDATS EN COURS DÉTENUS  
DANS D'AUTRES SOCIÉTÉS :**

SOCIÉTÉ	MANDAT
RIVOLI AVENIR PATRIMOINE	Membre du CS
INDIGO	Membre du CS et du comité d'Audit
GESAC	Administrateur
SAGAT	Administrateur
FM/BATILOGISTIC	Administrateur et membre du comité d'Audit

De 1998 à 2003, Administrateur et membre du comité d'audit d'UNIBAIL, société cotée, le plus grand propriétaire de centres commerciaux en Europe (capitalisation : €15 milliards).

De 2003 à 2006, Directeur général et Administrateur de AEW Europe, gestionnaire d'investissements (directs et indirects à travers des fonds fermés) pour le compte de grands institutionnels européens et américains avec un portefeuille de €17 milliards (bureaux, logistique, commerces). AEW Europe, filiale de la CAISSE DES DEPOTS possédait 10 bureaux dans les principales capitales, avec un effectif de 300 Collaborateurs.

De 1994 à 2003, Directeur au plan mondial des activités de banque d'investissement et de financement du CREDIT LYONNAIS pour l'immobilier et l'hôtellerie (€10 milliards d'encours pondérés, une équipe de 250 collaborateurs basés à Paris, Londres, New-York et Tokyo).

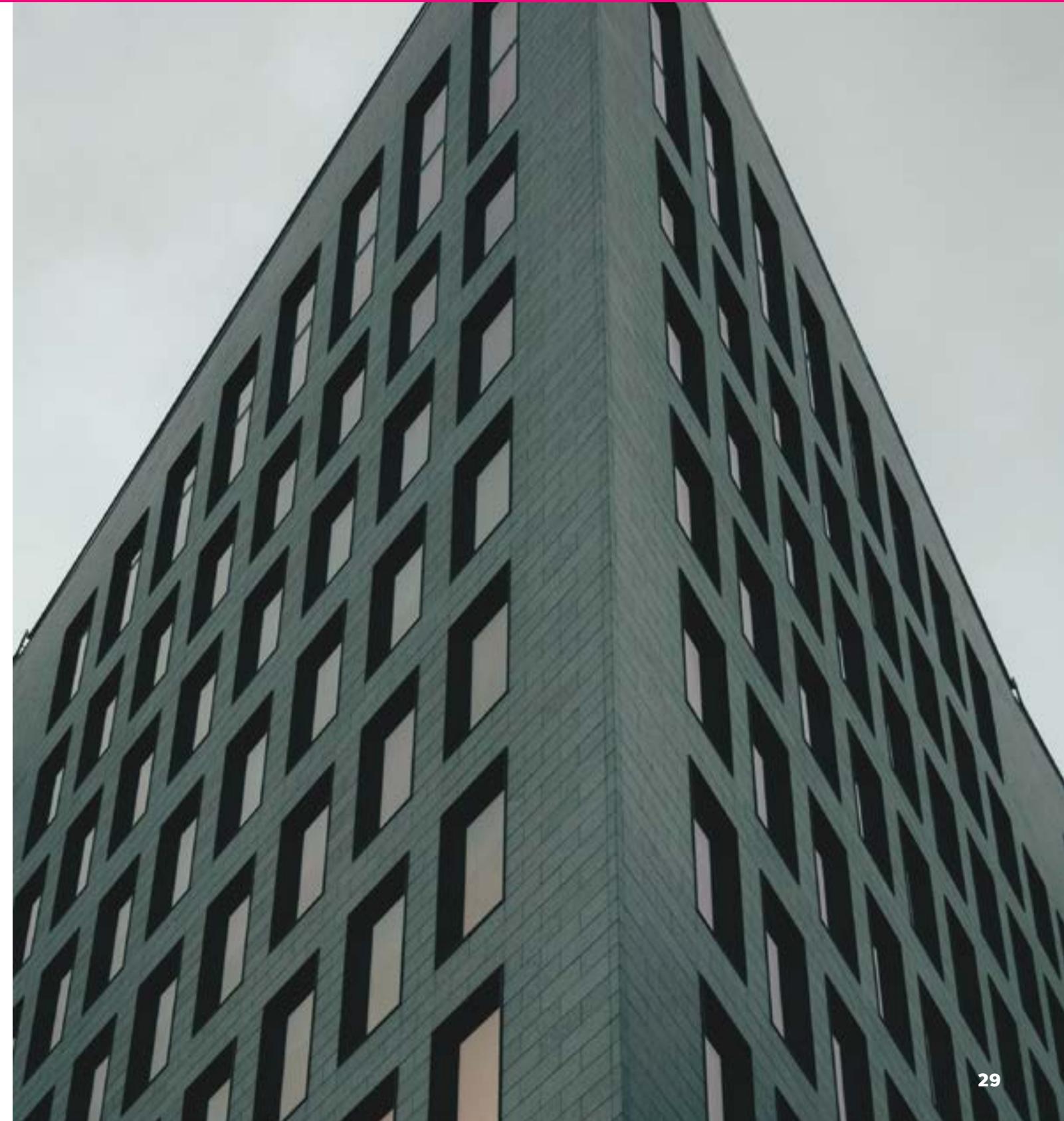
De 1988 à 1994, Directeur à la COMPAGNIE DE SUEZ, responsable d'un portefeuille européen de participations dans des sociétés industrielles et commerciales.

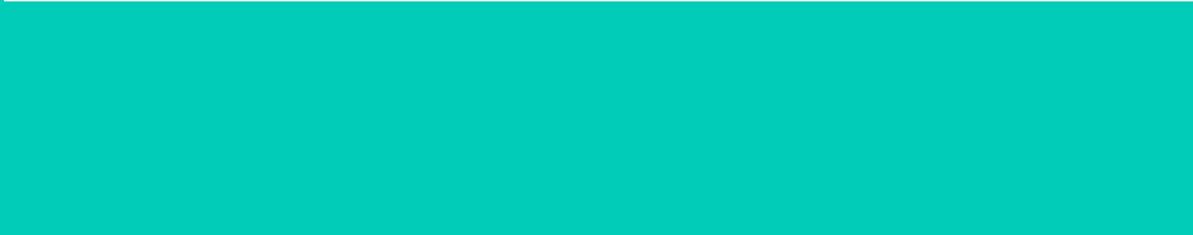
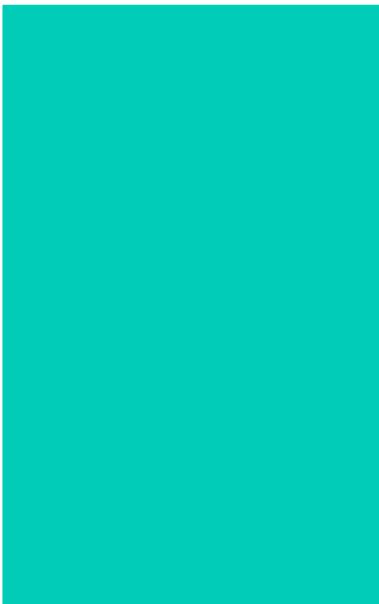
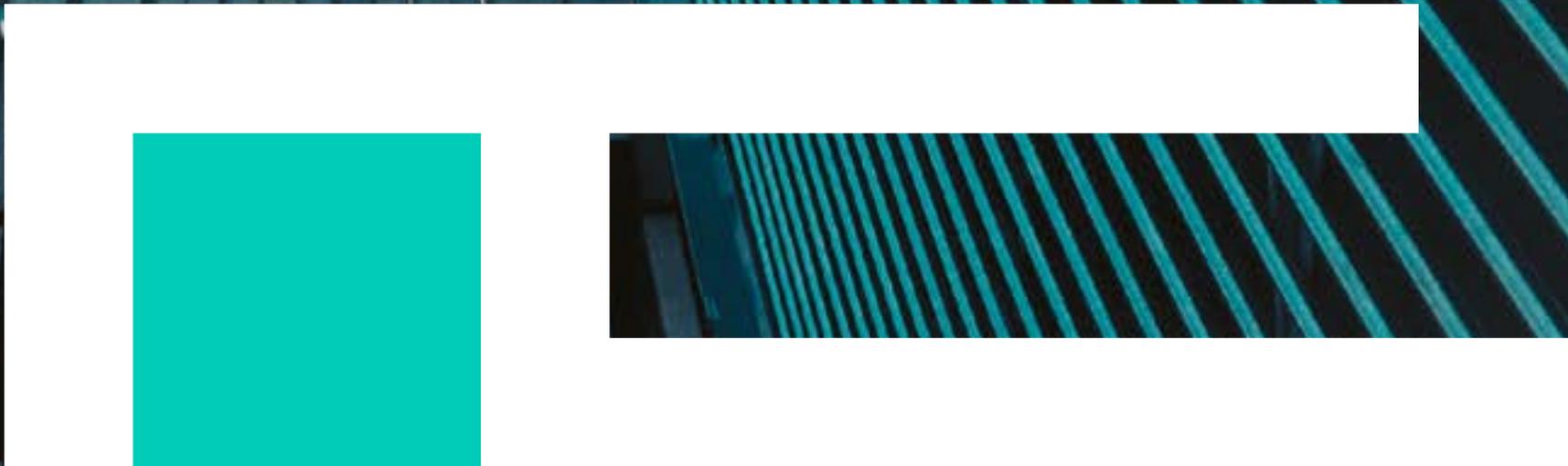
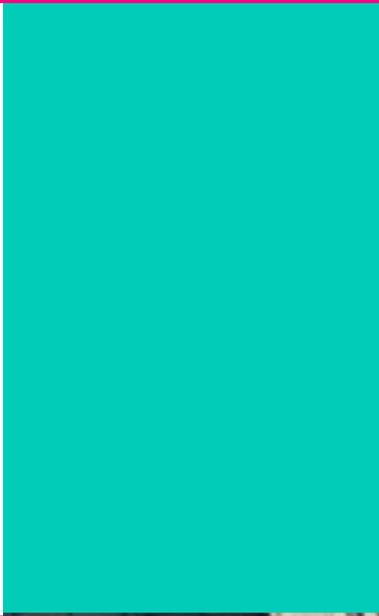
De 1980 à 1988, Vice-Président de PECHINEY ASIA PACIFIC (filiales industrielles et commerciales en Australie, au Japon et en Inde).

De 1973 à 1980, Consultant au bureau de Paris de AT KEARNEY.

INSEAD : MBA (1973)

Ecole Spéciale des Travaux-Publics à Paris : Ingénieur ETP (1970). Mr. Dayries est né en 1946. Il est marié et père de deux fils. Il est Médiateur agréé du Centre de médiation et d'arbitrage de Paris (CMAP). En tant que skipper et propriétaire, il a effectué de nombreuses croisières familiales offshore, dont une traversée de l'Atlantique à deux avec sa femme en 2017.





# Rapport de gestion



« Novaxia Neo a une stratégie résiliente et innovante : elle sélectionne des actifs pour leur rendement potentiel en étudiant dès le départ une option de recyclage à la cession en cas d'évolution de marché. »

**Mathieu Descout**

**Président**

Novaxia Investissement

### Côté valeur de parts

**164,43 €**

**VALEUR DE RÉALISATION**

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

**187 €**

**PRIX DE SOUSCRIPTION**

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

**182,59 €**

**VALEUR DE RECONSTITUTION**

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

**187 €**

**PRIX DE RETRAIT**

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

Valeurs de référence au 31/12/2021

### Côté passif

#### FINANCEMENT

Sur l'année 2021, Novaxia Neo a souscrit cinq financements pour environ 36 M€ pour financer des actifs situés à Cergy, Pau, Versailles et Ermont.

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

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

**40 %**  
Maximum autorisé

**33 %**  
LTV au 31 décembre 2021



### Dynamique de collecte

La capitalisation de Novaxia Neo s'élève à 140,7 M€ au 31/12/2021, en hausse de 111,4 M€ par rapport au 31/12/2020. Cette augmentation s'explique par la collecte mais également par l'augmentation du prix de la part à 187 € intervenue à l'été 2021.

Côté actif

14

ACTIFS IMMOBILIERS

62 703 m<sup>2</sup>

DE SURFACE TOTALE



# Biens venus en 2021

## Pau, France



DATE D'ACQUISITION : 19 MAI 2021

### UN MOT SUR L'ACTIF :

Ensemble composé de 2 bâtiments, Alter et Ego, construits en 2013 et 2015 et développant une superficie totale de 2 104 m<sup>2</sup>. L'actif bénéficie d'une garantie décennale et est loué à des leaders nationaux dans les domaines de l'assurance, le conseil, l'immobilier ou encore le bâtiment.

### POURQUOI C'EST NOVAXIA NEO ?

Situé à proximité immédiate de la « Pyrénéenne », autoroute névralgique de la région, l'ensemble est parmi les plus récents de la zone. Il offre une résilience locative importante de par ses prestations de qualité et l'absence d'offre comparable à Pau. C'est pourquoi cet actif a été plébiscité d'un point de vue locatif par de grands acteurs nationaux et régionaux de l'Économie (ex : Allianz, Foncia, Malakoff Humanis, Sharp...).

### LOCATAIRE :

Multilocataire avec de grandes enseignes régionales (Allianz, Cegelec, Foncia, Malakoff Humanis...).

### RENDEMENT À L'ACQUISITION :

8,92 %

## Cergy, France



DATE D'ACQUISITION : 30 JUIN 2021

### UN MOT SUR L'ACTIF :

L'immeuble développe une superficie d'environ 18 000 m<sup>2</sup> et offre de belles prestations pour son locataire unique. L'architecture est épurée, bâtie sur un rez-de-jardin, un rez-de-chaussée ainsi que 3 étages en superstructure avec des vastes plateaux lumineux d'environ 3 500 m<sup>2</sup>.

### POURQUOI C'EST NOVAXIA NEO ?

Idéalement situé dans le centre-ville de Cergy, l'immeuble profite d'un quartier en profonde mutation avec le développement de projets mixtes (tertiaire et résidentiel). Bien que loué 10 ans, l'actif pourrait être recyclé en logements à terme. L'immeuble bénéficie d'une excellente accessibilité via l'autoroute A15 et les transports en commun (RER A), permettant de rejoindre aisément Paris et le quartier de La Défense, premier pôle d'affaires en Europe.

### LOCATAIRE :

100 % loué à Valéo Système de Contrôle Moteur - un des groupes leaders de l'équipement automobile qui travaille en partenariat avec tous les constructeurs à travers le

monde. Une Joint Venture avec Siemens a été signée.

### RENDEMENT À L'ACQUISITION :

6,26 %

## Versailles, France



DATE D'ACQUISITION : 30 SEPTEMBRE 2021

### UN MOT SUR L'ACTIF :

Développant une superficie de 5 811 m<sup>2</sup>, l'immeuble offre de belles prestations et des plateaux lumineux pour ses locataires, sans vis-à-vis et des vues dégagées. Situé au sein de l'Esplanade Versailles Grand Siècle, l'immeuble bénéficie d'une localisation efficace à Versailles avec de nombreuses commodités et commerces à proximité immédiate.

### POURQUOI C'EST NOVAXIA NEO ?

Idéalement situé à Versailles, l'immeuble profite d'un quartier mixte offrant de nombreuses commodités. Bien qu'offrant des surfaces de bureau, l'actif s'insère dans un ensemble important résidentiel composé de plus de 1 000 lots. L'immeuble bénéficie d'une excellente accessibilité via les autoroutes A13 et A86 et les transports en commun (RER C), permettant de rejoindre aisément Paris.

### LOCATAIRE :

L'immeuble est occupé par 5 locataires, majoritairement issus du domaine public et parapublic (Ministère de l'Intérieur, Cour administrative d'appel, Établissement Public Foncier, ETD et Fondation Assistance aux Animaux).

### RENDEMENT À L'ACQUISITION :

6,08 %

## Hoofddorp, Pays-Bas



DATE D'ACQUISITION : 19 OCTOBRE 2021

### UN MOT SUR L'ACTIF :

Immeuble en bon état idéalement situé à proximité d'un des hubs de transport néerlandais et loué à un acteur phare de la logistique courrier.

### POURQUOI C'EST NOVAXIA NEO ?

Grâce à une WALB longue, cet actif permet d'afficher une résilience des flux sur un immeuble de qualité. Il permet également l'ouverture d'un nouveau pays pour Novaxia Neo.

### LOCATAIRE :

100 % loué à FEDEX, occupant historique du site en raison de la proximité avec l'aéroport

### RENDEMENT À L'ACQUISITION :

5,80 %

## Hilversum, Pays-Bas



### UN MOT SUR L'ACTIF :

L'actif correspond à deux bâtiments de bureaux jumeaux de grande qualité développant 8 730 m<sup>2</sup> sur 5 étages et rénovés récemment en 2017. L'immeuble accueille les bureaux du premier centre de formations professionnelles néerlandais avec une WALB longue de 5 ans.

### POURQUOI C'EST NOVAXIA NEO ?

Proche d'Amsterdam dans la ville d'Hilversum, l'immeuble profite d'un quartier attractif avec des bureaux de grandes marques (Nike, Regus, IFF, Sony). L'immeuble bénéficie d'une excellente accessibilité via l'autoroute A27 et les transports en commun (Intercity), permettant de rejoindre aisément le centre-ville d'Amsterdam.

### LOCATAIRE :

L'immeuble est occupé en totalité par NCOI, leader des formations digitales aux Pays-Bas. Le locataire s'est étendu dans l'intégralité des surfaces du bâtiment en 2015.

### RENDEMENT À L'ACQUISITION :

6,56 %

## Barcelone, Espagne



### UN MOT SUR L'ACTIF :

L'immeuble développe une superficie de 2 489 m<sup>2</sup> et est en très bon état notamment grâce à des travaux réalisés avant l'acquisition. Il se situe à 20 minutes du centre-ville de Barcelone.

### POURQUOI C'EST NOVAXIA NEO ?

Permettant d'ouvrir une nouvelle ville de qualité pour Novaxia Neo, cet actif bénéficie d'une WALB longue et est entièrement loué à Fujitsu qui centralise ses activités sur l'immeuble. Il bénéficie d'une très bonne accessibilité via le métro, train et les axes routiers.

### LOCATAIRE :

100 % loué à Fujitsu, occupant historique du site.

### RENDEMENT À L'ACQUISITION :

5,88 %

## Ermont, France



### UN MOT SUR L'ACTIF :

A 20 minutes de Paris (Gare du Nord et Saint-Lazare) via les lignes RER C, trains J et H, cet actif entièrement loué construit en 1992 s'inscrit dans la catégorie best in progress et pourra bénéficier d'améliorations ISR. Les locataires sont de qualité et captifs, Vinci Facilities étant sur place depuis 2015.

### POURQUOI C'EST NOVAXIA NEO ?

Situé à 500 m de la gare d'Ermont-Eaubonne, l'immeuble profite d'un quartier en profonde mutation avec le développement de projets mixtes (tertiaire et résidentiel). L'actif jumeau (« Plaza Ermont ») situé juste en face a déjà fait l'objet d'une transformation en logements, ce qui conforte la possibilité de recyclage en logements en cas d'évolution du marché.

### LOCATAIRE :

100 % loué à 7 locataires, dont en majorité (60 %) Vinci Facilities qui a renouvelé son bail au 1<sup>er</sup> janvier 2021.

### RENDEMENT À L'ACQUISITION :

6,65 %



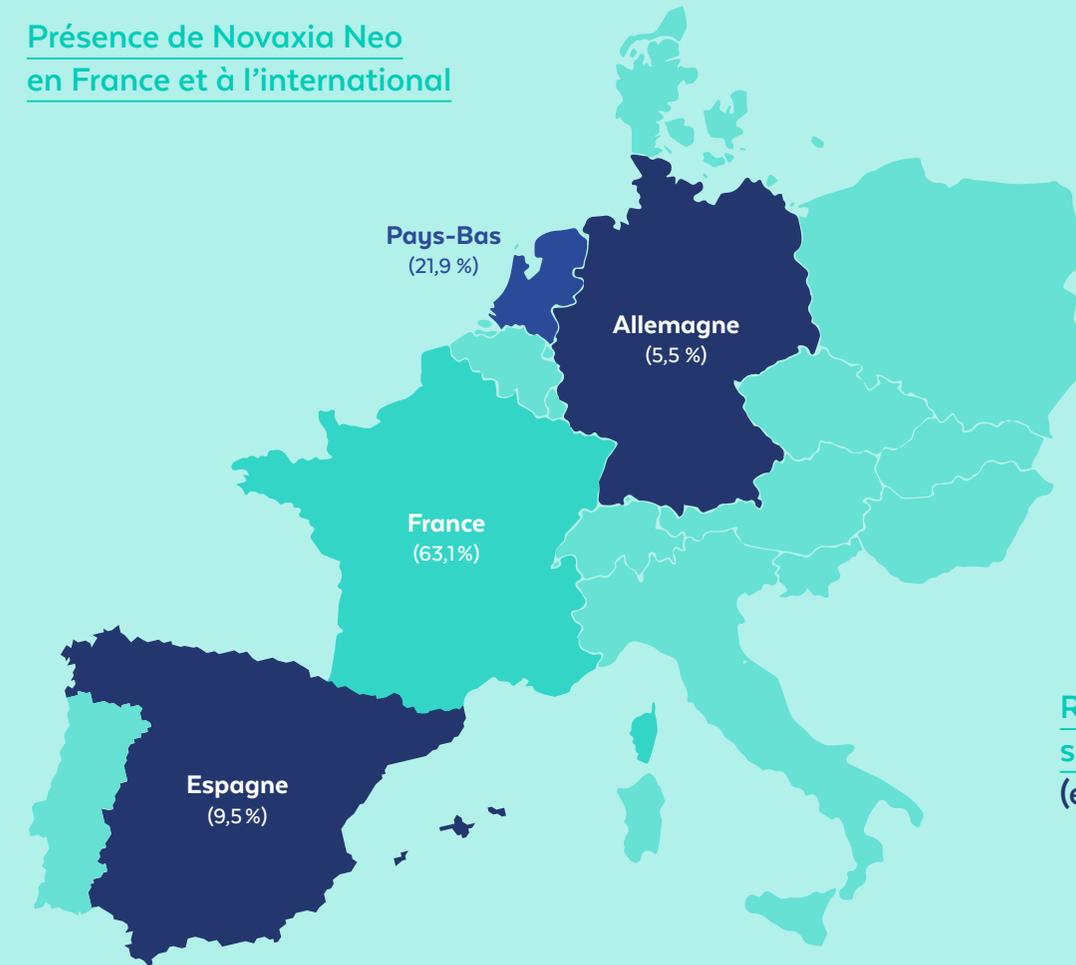
# Biens à vous

Nom du bien	Select Hôtel	Europa Nantes	Europa Nantes	Europa Nantes	DC Nanterre	Lyra	Rufino Gonzalez		Alter Ego	Le Delta	Versailles Vew	Hoofddorp	Hilversum	Barcelone Citypark	Ermont	TOTAL
Adresse	Bürgermeister - Smidt-Straße 24-30, 28195 Bremen	10, Rue de Chypre, 44000 Nantes	3, Rue d'Autriche, 44000 Nantes	5, Rue d'Autriche, 44000 Nantes	21, Rue du port, 92000 Nanterre	109, Rue de l'innovation, 31670 Labège	Rufino González 21, Madrid		5 Rue des Tiredous, 64 000 Pau	14, Avenue des Béguines 95800 Cergy	3-5, rue de l'École des Postes 78000 Versailles	Taurusavenue 125 2132 LS Hoofddorp Pays-Bas	Marathon 5 and 7 1213 PC Hilversum Pays-Bas	Ctra de l'Hopitalet 147-149 Cornella de Llobregat, 08940 Barcelone Espagne	10-14 avenue Louis Armand 95120 Ermont	
Date d'acquisition	16/09/2019	13/11/2019	13/11/2019	13/11/2019	12/02/2020	10/07/2020	18/12/2020		19/05/2021	30/06/2021	30/09/2021	19/10/2021	27/10/2021	10/11/2021	06/12/2021	
Superficie (m <sup>2</sup> )	2 756	1 206	1 250	939,52	3 256	2 207	3 572		2 104	17 937	5 811	5 028	8 730	2 489	6 059	<b>63 344,52 m<sup>2</sup></b>
Typologie	Hôtellerie	Bureau	Bureau	Bureau	Activité	Bureau	Bureau		Bureau	Bureau	Bureau	Bureau	Bureau	Bureau	Bureau	-
Taux d'occupation physique	100 %	100 %	100 %	33,44 %	100 %	100 %	100 %		100 %	100 %	99,72 %	100 %	100 %	100 %	100 %	<b>98,99 %</b>
Taux d'occupation financier	100 %	100 %	100 %	34,43 %	100 %	100 %	100 %		100 %	100 %	99,90 %	100 %	100 %	100 %	100 %	<b>98,93 %</b>
Durée moyenne des baux restant à courir (années)	13,01	4,50	1,95	3,25	2,67	4,52	5,96		0,80	9,25	4,11	3,87	4,50	4,50	2,85	<b>5,35</b>
Poids dans le fonds	5,49 %	2,17 %	2,25 %	1,69 %	5,54 %	3,79 %	5,89 %		2,52 %	23,14 %	14,38 %	13,84 %	7,96 %	3,65 %	7,68 %	<b>100 %</b>

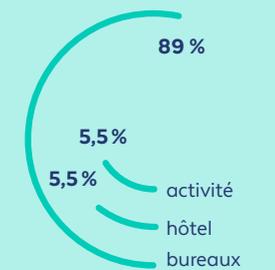
Données exprimées au 31 décembre 2021.  
Les investissements réalisés par Novaxia Neo ne préjugent pas des performances futures



Présence de Novaxia Neo  
en France et à l'international



Répartition par  
secteur d'activité  
(en %)



	Valeur d'expertise
Bureau	89 %
Hôtellerie	5,5 %
Activité	5,5 %
<b>Total</b>	<b>100,00 %</b>

	Valeur d'expertise
Pays-Bas	21,9 %
Allemagne	5,5 %
France	63,1 %
Espagne	9,5 %
<b>Total</b>	<b>100,00 %</b>

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

**L**es SCPI entrent dans le champ d'application de l'article 8 du Code général des impôts qui prévoit que les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais imposés au nom des associés, au prorata de leurs droits dans la société. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon le régime d'imposition propre à chaque associé<sup>1</sup>.

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

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

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

## Fiscalité applicable aux associés personnes physiques résidents fiscaux en France

### REVENUS FONCIERS

Les sommes correspondant aux loyers perçus par la SCPI sont soumises au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers. Elles supportent également les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

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

Les revenus immobiliers provenant d'Allemagne et d'Espagne (à hauteur de 19 %) sont imposés localement<sup>2</sup>. Toutefois, ces revenus sont également imposables en France<sup>3</sup>. La double imposition est évitée par l'octroi d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français afférent à ces revenus<sup>4</sup>.

Les revenus immobiliers provenant des Pays-Bas sont imposés localement à hauteur de 15 %, ils sont exonérés d'impôt en France, toutefois ils sont pris en compte pour le calcul du taux effectif<sup>5</sup> d'imposition des revenus imposables en France.

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

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

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

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

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

<sup>5</sup>Article 200 A du Code Général des Impôts.

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

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

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

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

### PRODUITS FINANCIERS

**P** Les produits financiers éventuellement réalisés par la SCPI sont soumis au niveau de l'associé, lors de leur distribution, au prélèvement forfaitaire unique de 30 % correspondant à 12,8 % d'impôt sur le revenu et 17,2 % de prélèvements sociaux<sup>5</sup>. Le prélèvement forfaitaire unique est considéré comme un acompte d'impôt sur le revenu. Lors de l'établissement de sa déclaration d'impôt, l'associé peut opter, de manière globale, pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu à la place du prélèvement forfaitaire unique. Dans ce cas, l'associé pourra bénéficier de l'abattement de 40 % sur les dividendes perçus.

### PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

Les plus-values sur cessions d'immeubles réalisées par la SCPI sont imposées dans la catégorie des plus-values immobilières à un taux forfaitaire de 19 %<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 sis en Allemagne ou en Espagne, ces revenus seraient imposables localement<sup>8</sup>, mais également en France pour leur montant brut. La double imposition serait éliminée par l'octroi d'un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt payé localement, sans toutefois pouvoir excéder le montant de l'impôt français correspondant à ces revenus<sup>9</sup>.

### IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI)

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

Les parts de SCPI entrent dans l'assiette de l'IFI à hauteur d'une quote-part représentative des biens ou droits immobiliers détenus par la SCPI appliquée à la valeur des parts. La Société de Gestion indique tous les ans aux porteurs de parts les informations utiles pour la détermination de la base imposable à l'IFI.

Dans tous les cas, l'associé reste libre et responsable de ses déclarations fiscales.

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

Pour les associés soumis à l'impôt sur les sociétés, la

Société de Gestion détermine le résultat fiscal de la SCPI en appliquant les règles propres à cet impôt<sup>10</sup>. Chaque associé doit ensuite inclure la quote-part de résultat correspondant à ses droits dans la SCPI dans sa propre déclaration, au titre des résultats réalisés par une société de personnes. Les éventuelles plus-values sur cessions d'immeubles sis en France réalisées par la SCPI sont comprises dans ce revenu soumis à l'impôt sur les sociétés.

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

Les revenus locatifs provenant d'immeubles des Pays-Bas sont imposés localement<sup>15</sup>, sont exonérés d'impôt en France, ils sont pris en compte pour le calcul du taux effectif<sup>7</sup> d'imposition des revenus imposables en France. Les éventuelles plus-values sur cessions d'immeubles sis en Allemagne ou en Espagne réalisées par la SCPI sont imposables localement<sup>16</sup>, mais également en France pour leur montant brut. Cependant, la double imposition est éliminée par l'octroi d'un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt payé localement, sans toutefois pouvoir excéder le montant de l'impôt français correspondant à ces revenus<sup>17</sup>. Si une telle opération devait avoir lieu, l'associé serait informé du montant de crédit d'impôt lui revenant.

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

<sup>11</sup> Article 31 de la convention franco-allemande. Et article 6, 1 de la convention franco-espagnole.

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

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

<sup>14</sup> BOI-INT-CVB-DEU-10-70 §130 en date du 26 décembre 2014 et non modifié à la date des présentes.

<sup>15</sup> Pour l'Allemagne, en vertu de l'article 31 de la convention franco-allemande du 21 juillet 1959, telle que modifiée par les avenants ultérieurs et en particulier l'avenant du 31 mars 2015. Pour l'Espagne, en vertu de l'article 6, 1 de la convention franco-espagnole en date du 10 octobre 1995.

<sup>16</sup> Article 71 de la convention franco-allemande et article 13, 1. a) de la convention franco-espagnole.

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

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

### 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 et des Pays-Bas, 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.

**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.**

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.

<sup>18</sup> Article 197 A du Code Général des Impôts, qui renvoie à l'article 197, 1 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.

### 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 et aux Pays-Bas.

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

# Novaxia Neo, un fonds d'investissement socialement responsable

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

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

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

## CONCILIEZ INVESTISSEMENT RESPONSABLE ET RENTABILITÉ

En choisissant Novaxia Neo, vous avez exprimé votre volonté d'agir positivement pour développer la ville de demain. Grâce à votre investissement, vous contribuez à réinventer la ville et à repenser les usages des bâtiments pour les rendre plus respectueux de l'environnement.

Nous avons écouté votre volonté de donner du sens à vos investissements et avons travaillé tout au long de cette année pour construire la démarche environnementale, sociale et de gouvernance (ESG) de Novaxia Neo et la déployer sur les actifs sous gestion.

La politique d'investissement de Novaxia Neo vise à investir dans des actifs immobiliers tout en améliorant leur évaluation ESG durant la phase de gestion. En améliorant la résilience des actifs nous visons à répondre aux enjeux sociétaux liés à la vétusté et l'obsolescence du parc immobilier français.

La résilience avec Novaxia Neo, c'est aussi prévoir une option de recyclage de l'actif à la cession en cas d'évolution du marché.

## MESURE D'IMPACT

Sinteo, l'organisme en charge des évaluations ESG des actifs de la SCPI, a visité 100 % des actifs détenus par Novaxia Neo. Ces audits ont permis de définir un plan d'action en vue d'améliorer l'évaluation ESG de ces actifs.

Au cours de l'année, nous avons mis en place au sein des contrats d'exploitation qui lient la SCPI Novaxia Neo aux « Property managers » qui assurent la gestion des actifs immobiliers des clauses spécifiques à l'ISR. Ces clauses engagent les « Property managers » à assurer le suivi des actions environnementales définies à la suite des audits environnementaux réalisés après l'acquisition de chaque actif. Elles engagent aussi les property managers à organiser et animer un comité de pilotage environnemental.

La note moyenne du portefeuille est de 48/100. Par les premières actions entreprises cette année, la moyenne du portefeuille a gagné 6 points par rapport à la moyenne de l'évaluation initiale des actifs en portefeuille.

## FAIRE PROGRESSER LES ACTIFS SOUS GESTION

Dans le cadre de notre démarche d'amélioration continue, 100 % des actifs sous gestion par la SCPI reçoivent une évaluation ESG réalisée par un partenaire externe lors de l'année suivant l'acquisition permettant de constituer une note ESG et d'établir un plan d'action visant à son amélioration.

En plus de notre volonté de faire progresser l'évaluation ESG des actifs sous-gestion, nous avons fixé 2 engagements clés :

- Sur la gestion : réduire de 50 % les émissions CO<sub>2</sub> (liées aux consommations énergétiques) d'ici 2030 par rapport à 2015 ;
- En cas de transformation des bâtiments : rechercher un niveau de performance énergétique « Bâtiment Basse Consommation Énergétique Rénovation 2009 » du label « HPE Rénovation ».

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

## Les 5 Indicateurs d'impact de Novaxia Neo :

Domaine ESG	Critère	Moyenne 2020	Moyenne 2021	Référence secteur
Environnement	Performance énergétique (kWh <sub>eff</sub> /m <sup>2</sup> .an)	120,8	167,7	179 (OID)
Environnement	Performance énergétique (kgCO <sub>2e</sub> /m <sup>2</sup> .an)	17	23,5	16 (OID)
Social	Proximité aux transports en commun (<500m)	100 %	100 %	29 % (GRESB)
Social	Espaces de détente	100 %	100 %	71 % (GRESB)
Gouvernance	Relations prestataires intégration de clauses ISR	75 %	67 %	100 % (GRESB)

# Rapport sur la Conformité et le Contrôle interne

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

L'accroissement des effectifs se traduit notamment par :

- l'internalisation du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (« RCCI »), épaulé par une équipe interne dédiée de 3 collaborateurs,
- le renforcement du pôle investissement du fait de l'internationalisation de ses investissements et du développement d'une nouvelle gamme de fonds de rendement et,
- le renforcement du pôle back office en s'engageant dans une démarche de transformation digitale notamment avec la mise en place pour le back et middle office d'un environnement SI (système d'information) - (base de données relationnelle, Plateforme de souscription en ligne, CRM, Extranet, progiciel de gestion des registres).

## Dispositif de contrôle interne

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

### CONTRÔLE DE PREMIER NIVEAU PAR LES ÉQUIPES OPÉRATIONNELLES

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

### CONTRÔLE DE SECOND NIVEAU

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

### CONTRÔLE DE TROISIÈME NIVEAU OU CONTRÔLÉ PÉRIODIQUE

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

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

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

## Dispositif de contrôle des risques

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

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

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

Le Comité rend compte auprès du Président de Novaxia Investissement.

## Dispositif de lutte anti-blanchiment et de financement du terrorisme

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

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

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

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

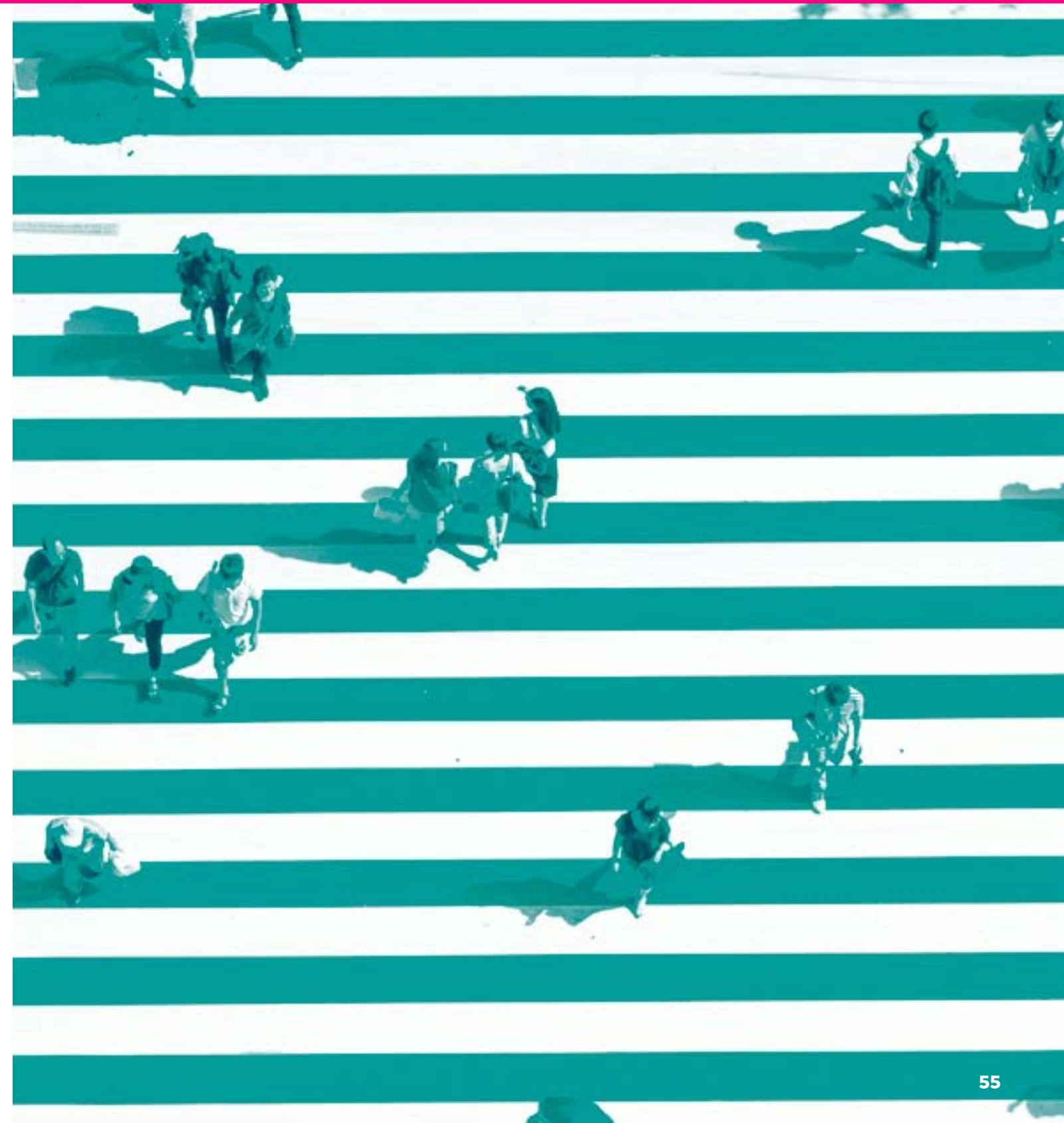
## Rémunération

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

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

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

Le montant total des rémunérations versées par Novaxia Investissement à l'ensemble du personnel pour l'exercice 2021 s'élève respectivement à 3 603 618 euros brut pour la rémunération fixe et 1150 000 euros pour la rémunération variable. Au 31 décembre 2021 la Société de Gestion comptait un nombre total de 34 collaborateurs.



# Rapport du Conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs, Cher(e)s associé(e)s,  
nous vous présentons notre rapport relatif à  
l'exercice clos le 31 décembre 2021.

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

## POUVOIR CONSULTATIF (AVIS/RAPPORT)

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

## POUVOIR DE CONTRÔLE PERMANENT

- Le Conseil opère à toute époque de l'année les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer tout document utile au siège de la SCPI ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la SCPI (art. L 214-99 du Code monétaire et financier).

## POUVOIR EN CAS D'URGENCE

- En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de surveillance peut autoriser la modification des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI sur rapport motivé de la société de gestion (art. L 214-109, al. 6 du Code monétaire et financier).
- En cas de défaillance de la société de gestion, il convoque sans délai une assemblée générale devant pourvoir à son remplacement (art. 422-199, al. 2 du RG AMF) - il peut également convoquer l'assemblée générale ordinaire en cas de carence de la société de gestion (Article 20 des statuts de la SCPI).
- Nous rappelons que les Membres du Conseil de surveillance ne disposent d'aucun pouvoir de gestion et ne sont en rien détenteurs de droits et d'obligations qui les assimileraient à des administrateurs de sociétés.

**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.**

Durant cette année particulière mêlant période de confinement et de déconfinement, la société de gestion a mis en place les outils nécessaires pour nous informer régulièrement et répondre à nos interrogations afin d'assurer notre mission de contrôle dans de bonnes conditions.

Ainsi, nous avons pu lors de nos réunions échanger librement, en présence du Commissaire aux comptes, sur la situation locative, le marché des parts et les investissements réalisés ou à prévoir. Nous avons pu constater que Novaxia Neo pouvait se démarquer des autres SCPI du marché grâce à deux caractéristiques. Premièrement par sa jeunesse, qui en fait un atout dans une phase de constitution de patrimoine où les primes de risques à l'acquisition se reconstituent. Deuxièmement grâce à la philosophie même de NEO, qui s'appuie sur le savoir-faire de Novaxia. Cette caractéristique permet à Novaxia Neo de se positionner sur des actifs avec des taux de rendements attractifs et où la concurrence est moindre.

**Au 31/12/2021, la capitalisation de Novaxia Neo s'établissait à 140 740 501 €. Les capitaux collectés ont permis d'investir en France puis en Espagne et aux Pays-Bas sur des immeubles performants économiquement et respectueux de la stratégie. Des financements ont été mis en face des acquisitions, dans le respect des limites votées lors de l'assemblée générale constitutive et dans une saine logique de gestion actif/passif. Cette gestion permet à Novaxia Neo d'afficher un Taux de Distribution de 6,49 % qui se situe parmi les meilleurs du marché. Le prix de la part a été porté au 187 € au cours de l'exercice 2021. La situation économique et géopolitique est un point d'attention. Toutefois, la durée ferme des baux supérieure à 5 ans permet d'avoir une bonne visibilité sur le futur.**

## COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021

L'examen des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 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 :

- L'augmentation de la collecte s'est traduite par une augmentation importante du patrimoine immobilier
- Le niveau important de la trésorerie au 31 décembre 2021 traduit l'accélération de la collecte

## 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 2021, le cas échéant, et de la poursuite au cours de cet exercice de conventions antérieurement conclues. Ces conventions font l'objet du rapport spécial du Commissaire aux comptes que nous vous invitons à consulter.

## RENOUVELLEMENT INTEGRAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 422-200 DU RG AMF

Conformément aux dispositions de l'article 422-200 du RG AMF et de l'article 17.1 des statuts de la SCPI, nos mandats de membre du Conseil de surveillance arrivent à leur terme à l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet de la SCPI, qui se tiendra le 24 juin 2022.

Nous tenons à vous remercier pour votre confiance. La société ALTHOS PATRIMOINE a présenté sa démission le 1er mars 2022, à l'issue de la réunion du Conseil de surveillance et la société MARTYNGALE a décidé de ne pas solliciter le renouvellement de son mandat de membre du Conseil de surveillance. Le Conseil de surveillance tient à les remercier pour leur diligence et leur engagement dans l'exécution de leur mandat.

Les autres membres actuels du Conseil de surveillance sollicitent le renouvellement de leur mandat afin de continuer à porter haut vos intérêts et d'entretenir un dialogue de qualité avec la société de gestion de la SCPI. Nous vous remercions de bien vouloir leur renouveler votre confiance.

# 140 740 501 €

**CAPITALISATION  
de Novaxia Neo**

Au 31/12/2021

## JETONS DE PRESENCE DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément aux dispositions de l'article 17.5 des statuts de la SCPI, la rémunération des membres du Conseil de surveillance est fixée par l'assemblée générale des associés, à charge pour le Conseil de surveillance de la répartir entre ses membres.

Nous vous remercions donc de bien vouloir nous attribuer des jetons de présence d'un montant forfaitaire de 250 euros H.T. par réunion du Conseil de surveillance et par Membre, à effet à compter de l'adoption de la résolution correspondante en assemblée générale des associés et ce, jusqu'à nouvelle décision contraire ou modificative de l'assemblée générale des associés.

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 2021, l'affectation du résultat et, plus généralement, l'adoption du projet de résolutions qui vous sont soumis, en ce compris, notamment, le projet de modification statutaire proposée (actualisation du régime de la participation des nus-propriétaires de parts de la SCPI aux assemblées générales et consultations par correspondance des associés) après avoir été dûment informés des motifs de ce projet.

**Monsieur Jean-Jacques DAYRIES**

Président du Conseil de surveillance  
de Novaxia Neo.

# Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2021)

## À l'Assemblée générale

### NEO

3, rue des italiens  
75009 PARIS

### OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier NEO relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 2021 à la date d'émission de notre rapport.

### Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Immobilisations locatives » au niveau du paragraphe « Règles et méthodes comptables » de l'annexe des comptes annuels qui expose les nouvelles modalités d'application de la méthode de valorisation de certains actifs.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues ainsi que sur la présentation d'ensemble des comptes.

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

Comme précisé dans les notes « Immobilisations locatives » et « Titres, parts ou actions détenues par la SCPI et avances en comptes courants consenties par la SCPI » de l'annexe, et conformément à la réglementation applicable aux SCPI, les placements immobiliers présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier.

Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

### VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

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

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

### RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

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

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

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

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

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

- il 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 1<sup>er</sup> juillet 2022

**LE COMMISSAIRE AUX COMPTES**  
PricewaterhouseCoopers Audit

**Malcom SOSSOU**

# Assemblée générale mixte du 19 juillet 2022

## Ordre du jour et texte des résolutions ordinaires et extraordinaires

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

- Lecture du rapport annuel de la société de gestion sur la situation de la SCPI durant l'exercice clos le 31 décembre 2021,
- Lecture des rapports du Conseil de surveillance sur la gestion de la SCPI durant l'exercice clos le 31 décembre 2021 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 2021 et sur les conventions visées par l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 - Quitus à la Société de gestion et au Conseil de surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021,
- 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 intégral du Conseil de surveillance : nomination de neuf (9) membres du Conseil de surveillance pris parmi les associés ayant candidaté à cet effet,
- Attribution des jetons de présence et du remboursement des frais de déplacement des Membres du Conseil de surveillance,
- Renouvellement de l'autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme,

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

- Actualisation du régime de la participation des nus-proprétaires de parts de la SCPI aux assemblées générales et consultations par correspondance des associés et modification corrélative de l'article 8.3 (INDIVISIBILITE) des statuts de la SCPI,

- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

## Résolutions de l'assemblée générale à titre ordinaire

### PREMIÈRE 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,

Approuve dans tous leurs développements lesdits rapports ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 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 2021.

### DEUXIÈME RÉSOLUTION

#### Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021

L'Assemblée Générale, prenant acte de ce que :

- Le résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2021, s'élevant à : 3 034 683.90 €
- Augmenté du compte report à nouveau s'élevant à : 2 107 648.59 €
- Constitue un bénéfice distribuable d'un montant de : 5 142 332.49 €

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

- A titre de distribution de dividendes à hauteur de : 3 127 390.65 €

Correspondant au montant des acomptes déjà versés

- Le solde, au compte "report à nouveau" à hauteur de : 2 014 941.84 €

### TROISIÈME 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.

### QUATRIÈME 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 : 123 138 003,89 €, soit 163,61 € par part,
- Valeur de réalisation : 123 752 894,18 €, 164,43 € par part,
- Valeur de reconstitution : 137 458 408,52 €, soit 182,64 € par part.

### CINQUIÈME 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 2022.

### SIXIÈME 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 2022.

### SEPTIÈME RÉSOLUTION

#### Renouvellement intégral du Conseil de surveillance : nomination de neuf (9) membres du Conseil de surveillance pris parmi les associés ayant candidaté à cet effet

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil de surveillance et prenant acte de ce que, conformément aux dispositions de l'article 422-200 du RG AMF et de l'article 17.1 des statuts de la SCPI, le mandat de l'ensemble des Membres du Conseil de surveillance arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée générale, à savoir :

- Monsieur Jean-Jacques DAYRIES,
- Monsieur Christian CLERET,
- Monsieur Jean-Luc BRONSART,
- Monsieur Christian BOUTHIE,
- Monsieur Simon-Pierre VULLIERME,
- La société MARTYNGALE,
- La société ALTHOS PATRIMOINE, démissionnaire au 1<sup>er</sup> mars 2022 et
- Monsieur Paul GUADAGNIN.

Décide de nommer en qualité de Membres du Conseil de surveillance aux termes d'un mandat venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale des associés appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice écoulé suivant leur nomination, c'est-à-dire à l'issue de l'assemblée générale de 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ; étant précisé que les neuf associés-candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix seront nommés :

N°	Prénom et nom de l'associé-candidat	Nbrs de voix	Elu Réélu Non élu
1	Christian Bouthie		
2	Jean-Luc Bronsart		
3	Christian Cleret		
4	Jean-Jacques Dayries		
5	Paul Guadagnin		
6	Hervé Hiard		
7	Raphaël Oziel		
8	Ludovic Pourrier		
9	Simon-Pierre Vullierme		

## Résolutions de l'assemblée générale à titre extraordinaire

### HUITIÈME RÉOLUTION

#### Attribution des jetons de présence et du remboursement des frais de déplacement des Membres du Conseil de surveillance

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil de surveillance et prenant acte de ce qu'il n'a été versé aucune rémunération aux membres du Conseil de surveillance au cours de l'exercice écoulé,

Décide, conformément aux dispositions de l'article 17.5 des statuts de la SCPI, d'attribuer aux membres du Conseil de Surveillance des jetons de présence d'un montant forfaitaire de 250 euros H.T. par réunion du Conseil de surveillance et par Membre, à effet à compter de ce jour et ce, jusqu'à nouvelle décision contraire ou modificative de l'assemblée générale des associés. Par conséquent, l'Assemblée Générale dispense le Conseil de surveillance d'avoir à répartir ces jetons de présence entre ses Membres, dans la mesure où la perception desdits jetons de présence est seulement conditionnée par la présence effective du Membre concerné à une réunion du Conseil de surveillance donnée.

L'Assemblée Générale décide que les jetons de présence seront mis en paiement postérieurement à la date de tenue d'une réunion du Conseil de surveillance donnée et, en tout état de cause, au plus tard le 31 décembre de l'exercice social concerné.

L'Assemblée Générale décide par ailleurs que les frais de déplacement des Membres du Conseil de surveillance seront remboursés dans le cadre des règles fixées par le règlement intérieur du Conseil de surveillance dans la limite de 500 euros H.T. par réunion du Conseil de surveillance et par Membre, à effet à compter de ce jour et ce, jusqu'à nouvelle décision contraire ou modificative de l'assemblée générale des associés.

### NEUVIÈME RÉOLUTION

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

L'Assemblée Générale, conformément aux dispositions de l'article L. 214-101 du Code Monétaire et Financier, renouvelle l'autorisation accordée à la société de gestion, pour le compte de la Société, après information du Conseil de surveillance, à contracter des emprunts, à assumer des dettes, à procéder à des acquisitions payables à terme aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite de 40 % de la valeur des actifs immobiliers laquelle est égale au rapport entre l'ensemble des emprunts net de la trésorerie disponible et la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

### DIXIÈME RÉOLUTION

#### Actualisation du régime de la participation des nus-proprétaires de parts de la SCPI aux assemblées générales et consultations par correspondance des associés et modification corrélative de l'article 8.3 (INDIVISIBILITE) des statuts de la SCPI

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport spécial de la société de gestion, décide d'actualiser le régime de la participation des nus-proprétaires de parts de la SCPI aux assemblées générales et consultations par correspondance des associés afin de réaffirmer, en tant que de besoin, leur droit d'être préalablement convoqués aux assemblées générales des associés, d'être préalablement informés de toute consultation par correspondance des associés et de se voir mettre à leur disposition tous documents et informations mis à la disposition des usufruitiers, sans qu'ils ne puissent prendre part au vote.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier corrélativement l'article 8.3 (INDIVISIBILITE) des statuts de la SCPI comme suit :

#### Rédaction des statuts avant modification

##### ARTICLE 8.3 INDIVISIBILITÉ

(...)  
A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la SCPI, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux assemblées générales même extraordinaires et a seul droit d'y assister et de prendre part aux votes et consultations par correspondance quelle que soit la nature de la décision à prendre.  
(...) »

Le reste de l'article est inchangé.

### ONZIÈME RÉOLUTION

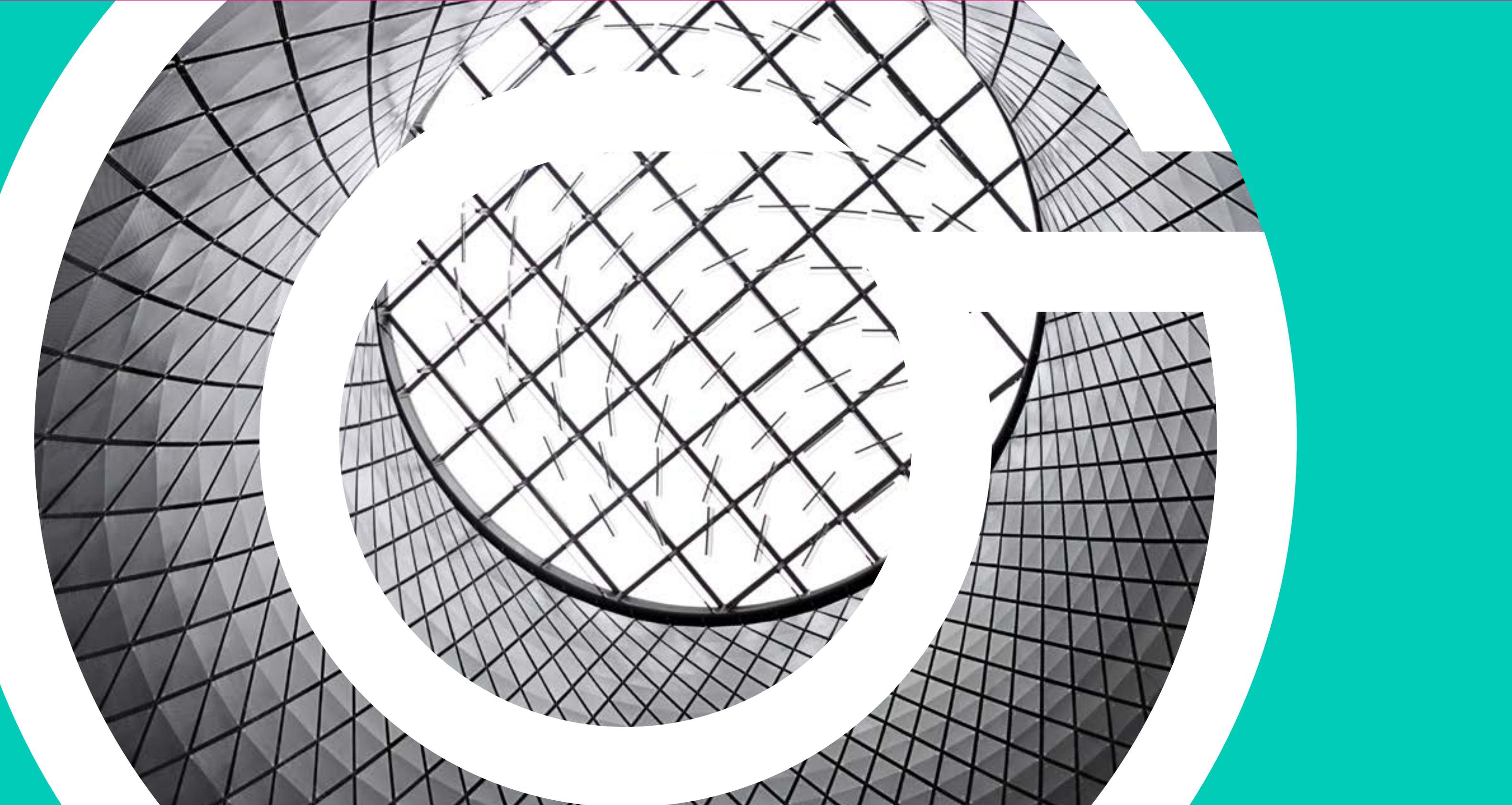
#### Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités

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

#### Rédaction des statuts après modification

##### ARTICLE 8.3 INDIVISIBILITÉ

(...)  
A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la SCPI, **seul l'usufruitier a le droit de prendre part aux votes en assemblée générale et consultations par correspondance des associés, quelle que soit la nature (ordinaire ou extraordinaire) de la résolution ou décision à prendre. Cependant, et en tout état de cause, la société de gestion convoquera également le nu-proprétaire à participer à l'assemblée générale, l'informeront au préalable de toute consultation par correspondance des associés et mettra à sa disposition tous documents et informations mis à la disposition de l'usufruitier, sans que le nu-proprétaire ne puisse prendre part au vote.**  
(...) »



# Compte annuels —



# État du patrimoine

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

	31/12/2020		31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées*
<b>Placements immobiliers</b>				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	0,00		0,00	
Amortissements droits réels	0,00		0,00	
Concessions	0,00		0,00	
Amortissements concessions	0,00		0,00	
Construction sur sol d'autrui	0,00		0,00	
Amortissements Construction sur sol d'autrui	0,00		0,00	
Terrains et constructions locatives	28 796 049,42	30 425 000,00	131 543 216,42	132 149 262,00
Agencements et installations	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Sous-total 1</b>	<b>28 796 049,42</b>	<b>30 425 000,00</b>	<b>131 543 216,42</b>	<b>131 149 262,00</b>

\*Se référer à la rubrique immobilisation locative des règles et méthodes comptables intégrées à l'annexe aux comptes en page 85

	31/12/2020		31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées*
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
<i>Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives</i>				
Gros entretiens	0,00		0,00	
Autres provisions pour risques et charges	0,00		0,00	
<b>Sous-total 2</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	4 308 139,00	4 407 099,67	4 308 139,00	4 316 983,71
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	0,00		0,00	
Provisions pour risques et charges	0,00		0,00	
<b>Sous-total 3</b>	<b>4 308 139,00</b>	<b>4 407 099,67</b>	<b>4 308 139,00</b>	<b>4 316 983,71</b>
<b>TOTAL I</b>				
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>33 104 188,42</b>	<b>34 832 099,67</b>	<b>135 851 355,42</b>	<b>136 466 245,71</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières non contrôlées	0,00		0,00	
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées	0,00		0,00	
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	242 744,52	242 744,52	442 744,52	442 744,52
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	0,00		0,00	
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	0,00		0,00	
<b>TOTAL II</b>				
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>242 744,52</b>	<b>242 744,52</b>	<b>442 744,52</b>	<b>442 744,52</b>

\*Se référer à la rubrique immobilisation locative des règles et méthodes comptables intégrées à l'annexe aux comptes en page 85

	31/12/2020		31/12/21	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé		0,00		0,00
Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations financières autres que les titres de participations	2 000,00	2 000,00	4 014,32	4 014,32
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Sous-total 1</b>	<b>2 000,00</b>	<b>2 000,00</b>	<b>4 014,32</b>	<b>4 014,32</b>
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	191 108,26	191 108,26	1 010 971,01	1 010 971,01
Provisions pour dépréciation des créances	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	2 135 995,77	2 135 995,77	5 651 874,72	5 651 874,72
Avances et acomptes versés	0,00	0,00	0,00	0,00
Fournisseurs débiteurs	2 185,82	2 185,82	2 185,82	2 185,82
Créances fiscales	1 970 420,38	1 970 420,38	750 379,73	750 379,73
Associés opération sur capital	0,00	0,00	2 443 098,16	2 443 098,16
Débiteurs divers	163 389,57	163 389,57	2 456 211,01	2 456 211,01
Dépréciation des débiteurs divers	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Sous-total 2</b>	<b>2 327 104,03</b>	<b>2 327 104,03</b>	<b>6 662 845,73</b>	<b>6 662 845,73</b>
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
Fonds de remboursement				

	31/12/2020		31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées*
Autres disponibilités	4 433 856,88	4 433 856,88	31 710 979,88	31 710 979,88
<b>Sous-total 3</b>	<b>4 433 856,88</b>	<b>4 433 856,88</b>	<b>31 710 979,88</b>	<b>31 710 979,88</b>
<b>TOTAL III ACTIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>6 762 960,91</b>	<b>6 762 960,91</b>	<b>38 377 839,93</b>	<b>38 377 839,93</b>
<b>Passifs d'exploitation</b>				
Provisions générales pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-9 237 796,95	-9 237 796,95	-45 822 772,78	-45 822 772,78
Dettes d'exploitation	-968 393,35	-968 393,35	-1 158 217,28	-1 158 217,28
Dettes diverses	-3 106 336,95	-3 106 336,95	-2 125 177,47	-2 125 177,47
Fournisseurs d'immobilisation	0,00	0,00	0,00	0,00
Dettes Fiscales	-47 933,36	-47 933,36	-444 418,71	-444 418,71
Locataires créditeurs	-3 557,81	-3 557,81	-3 557,81	-3 557,81
Associés, dividendes à payer	-2 917 967,48	-2 917 967,48	-1 474 884,47	-1 474 884,47
Créditeurs divers	-136 878,30	-136 878,30	-202 316,48	-202 316,48
<b>TOTAL IV PASSIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>-13 312 527,25</b>	<b>-13 312 527,25</b>	<b>-49 106 167,53</b>	<b>-49 106 167,53</b>
<b>Compte de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	2 035,87	2 035,87	21 779,08	21 779,08
Charges à répartir sur plusieurs exercices	45 208,39	45 208,39	228 795,45	228 795,45
Produits constatés d'avance	-267 764,35	-267 764,35	-2 678 342,98	-2 678 342,98
<b>TOTAL V COMPTES DE RÉGULARISATION</b>	<b>-220 520,09</b>	<b>-220 520,09</b>	<b>-2 427 768,45</b>	<b>-2 427 768,45</b>
Capitaux propres comptables	26 576 846,51		123 138 003,89	
Valeur estimée du patrimoine (*)		28 304 757,76		123 752 894,18

\*Se référer à la rubrique immobilisation locative des règles et méthodes comptables intégrées à l'annexe aux comptes en page 85

# Variation des capitaux propres

	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Affectation du résultat au 31/12/2020	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2021
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	24 485 100,00		88 408 350,00	112 893 450,00
Capital en cours de souscription	0,00		0,00	0,00
Acomptes de liquidation et droit de partage	0,00		0,00	0,00
Réserves indisponibles			0,00	
<b>Sous-total 1</b>	<b>24 485 100,00</b>		<b>88 408 350,00</b>	<b>112 893 450,00</b>
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission ou de fusion	4 821 015,00		20 136 486,00	24 957 501,00
Primes d'émission en cours de souscription	0,00		0,00	0,00
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-3 191 776,29		-13 536 112,66	-16 727 888,95
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	0,00		0,00	0,00
Remboursement P/E sur cession	0,00		0,00	0,00
<b>Sous-total 2</b>	<b>1 629 238,71</b>		<b>6 600 373,34</b>	<b>8 229 612,05</b>

	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Affectation du résultat au 31/12/2020	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2021
<b>Écarts de réévaluation</b>				
Ecart de réévaluation	0,00		0,00	0,00
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	0,00		0,00	0,00
Réserves	0,00		0,00	0,00
Report à nouveau	450 735,60	11 772,20	1 645 140,79	2 107 648,59
<b>Sous-total 3</b>	<b>450 735,60</b>	<b>11 772,20</b>	<b>1 645 170,79</b>	<b>2 107 648,59</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice 31/12/2021			3 034 683,90	3 034 683,90
Acomptes sur distribution 31/12/2021			-3 127 390,65	-3 127 390,65
Résultat de l'exercice 31/12/2020	973 196,30			
Acomptes sur distribution 31/12/2020	-961 424,10			
<b>Sous-total 4</b>	<b>11 772,20</b>	<b>0,00</b>	<b>-92 706,75</b>	<b>-92 706,75</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>26 576 846,51</b>	<b>11 772,20</b>	<b>96 561 157,38</b>	<b>123 138 003,89</b>

# Engagement hors bilan

	Exercice 2021	Exercice 2020	
Dettes garanties (1)	45 043 000,00	8 800 000,00	(Nantissements, hypothèques) données par la SCPI
Engagements donnés			
Engagements reçus			
Garanties données			
Garanties reçues			
Aval, cautions			

(1) ) La SCPI a consenti des garanties hypothécaires lors de la mise en place des emprunts contractés auprès de La Banque Postale, CA IDF et BNP Paribas. Les actifs concernés sont Nantes, Nanterre, Labège, Cergy, Pau, Ermont et Versailles.

La SCPI affecte en nantissement au profit de l'établissement bancaire son compte bancaire principal.

# Compte de résultat

	31/12/2020		31/12/2021	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>Produits immobiliers</b>				
Loyers	1 199 947,30		4 094 166,51	
Charges facturées	301 240,63		1 443 391,54	
Produits des participations contrôlées	307 638,12		229 289,91	
Produits annexes	0,00		200 000,00	
Reprise de provisions pour gros entretiens	0,00		0,00	
Transfert de charges immobilières	1 689 191,31		11 890 971,87	
<b>TOTAL I PRODUITS IMMOBILIERS</b>		<b>3 498 017,36</b>		<b>17 857 819,83</b>
<b>Charges immobilières</b>				
Charges ayant leur contrepartie en produits	301 240,63		1 416 968,64	
Travaux de gros entretiens	0,00		0,00	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,00		0,00	
Dotations aux provisions pour gros entretiens	0,00		0,00	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	0,00		0,00	

	31/12/2020		31/12/2021	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>Autres charges immobilières</b>				
Loyer bail à construction	0,00		0,00	
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	88 132,81		662,24	
Commissions et honoraires	1 174 740,07		8 820 375,15	
Frais de contentieux	0,00		0,00	
Impôts et taxes	1 755,40		0,00	
Dépréciation des titres de participations contrôlées	0,00		0,00	
<b>TOTAL II CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		<b>1 565 868,91</b>		<b>10 238 006,03</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		<b>1 932 148,45</b>		<b>7 619 813,80</b>
<b>Produits d'exploitation</b>				
Reprise d'amortissements d'exploitation	0,00			
Reprise de provisions d'exploitation	0,00			
Reprise de provisions pour créances douteuses	0,00			
Reprise de provisions pour risques et charges	0,00			
Transfert de charges d'exploitation	36 936,08		0,00	
Autres produits	2,64		2,63	
<b>TOTAL I PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		<b>36 938,72</b>		<b>2,63</b>
<b>Charges d'exploitation de la société</b>				
Commissions de la société de gestion	780 762,75		3 717 512,03	
Honoraires	51 083,37		238 982,71	
Frais assemblée et de conseils	42 035,32		52 214,83	
Services bancaires	5 730,29		49 415,41	

	31/12/2020		31/12/2021	
	Détail	Total	Détail	Total
Cotisations et contributions	10 000,00		11 485,00	
Dotation aux amortissements d'exploitation	9 748,93		16 270,24	
Provisions pour créances douteuses	0,00		0,00	
Autres provisions d'exploitation	0,00		0,00	
Autres charges	-2 360,25		201 091,81	
<b>TOTAL II CHARGES D'EXPLOITATION</b>		<b>897 030,41</b>		<b>4 286 972,03</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		<b>- 860 091,69</b>		<b>-428 969,4</b>
<b>Produits financiers</b>				
Dividendes des participations non contrôlées	0,00		0,00	
Produits d'intérêts des comptes courants	0,00		0,00	
Autres produits financiers	0,00		0,00	
Reprise de provisions sur charges financières	0,00		0,00	
<b>TOTAL I PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>Charges financières</b>				
Charges d'intérêts des emprunts	96 949,17		292 981,99	
Charges d'intérêts des comptes courants	0,00		0,00	
Autres charges financières	1 911,29		2945,19	
Dépréciations des charges financières	0,00		0,00	
<b>TOTAL II CHARGES FINANCIÈRES</b>		<b>98 860,46</b>		<b>295 927,18</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>		<b>-98 860,46</b>		<b>-295 927,18</b>

	31/12/2020		31/12/2021	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>Produits exceptionnels</b>				
Produits exceptionnels	0,00		0,00	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnelles	0,00		0,00	
<b>TOTAL I PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>				
Charges exceptionnelles	0,00		2 233,32	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	0,00		0,00	
<b>TOTAL II CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		<b>0,00</b>		<b>2 233,32</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>		<b>0,00</b>		<b>-2 233,32</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>973 196,30</b>		<b>3 034 683,90</b>

# Annexe aux comptes annuels

## Faits caractéristiques de l'exercice

La SCPI a collecté 108 544 836 euros de souscriptions sur l'exercice 2021. Elle a utilisé cette collecte pour acquérir 7 actifs situés à Cergy, Pau, Ermont, Versailles, Barcelone, Hoofddorp, Hilversum. Le montant total investi au 31 décembre 2021 s'établit à 131 543 216 euros.

Au cours de cet exercice, la SCPI a procédé à la distribution d'acomptes sur dividendes pour un total de 3 127 391 euros.

Dans le cadre de la crise liée au Covid-19, des mesures exceptionnelles ont été mises en place en France à partir du mois de janvier 2021 afin de limiter la propagation du virus Covid-19, se traduisant notamment par des couvre-feux, confinements, mesures limitant les déplacements ainsi que le recours renforcé, voire obligatoire au télétravail et la fermeture de certains commerces.

Cette crise sanitaire et les mesures gouvernementales ont impacté l'économie au cours de l'exercice 2021.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement le niveau du chiffre d'affaires, le recouvrement des créances locataires, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires.

## Événements post-clôture

### COVID-19

L'exercice 2022 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19 et le recours obligatoire au télétravail. La société a mis en place des mesures de prévention et d'organisation, visant à limiter les impacts et la propagation de l'épidémie tout en permettant la continuité de ses activités.

Il est encore difficile d'évaluer un impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2022 qui serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

### 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.

## Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir. Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2021.

### PRINCIPES ET RÈGLES COMPTABLES EN VIGUEUR :

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

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

### Les éléments présentés sont les suivants :

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

**108 544 836 €**  
BRUT DE SOUSCRIPTION COLLECTÉS

**131 543 216 €**  
INVESTIS

**3 127 391 €**  
DISTRIBUÉS EN ACOMPTES  
SUR DIVIDENDES

### IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

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

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

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

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

Un actif représentant 5 % du patrimoine n'a pas fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2021. La valeur estimée a été retenue sur la base d'une expertise d'avril 2022. Aucun événement de nature à affecter substantiellement la valeur de cet actif n'est intervenu entre décembre 2021 et avril 2022.

Le comité des expertises de la Société de Gestion a arrêté les valeurs le 15 juin 2022.

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

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

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

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

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

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

### CRÉANCES ET DETTES

**Créances :** Les créances sont valorisées à leur valeur nominale.

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

**Dettes :** Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

### PROVISIONS POUR CRÉANCES LOCATAIRES

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

### PRÉLÈVEMENTS SUR LA PRIME D'ÉMISSION

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

### NATURE DES CHARGES NON IMMOBILISABLES

#### Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

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

#### Travaux de remise en état

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

#### PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble sur la base de programmes pluriannuels d'entretien.

Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretien, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.

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

### COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

#### Commission de gestion :

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

#### Commission de souscription de parts :

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

#### Commission de cession de parts :

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

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

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

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

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

#### Commission de retrait :

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

### PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES

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

### PLUS OU MOINS-VALUES SUR CESSION D'IMMEUBLES LOCATIFS

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

### ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

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

# Récapitulatif des placements immobiliers

	31/12/2020		31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées*
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux	28 796 049,42	30 425 000,00	125 543 216,42	124 249 262,00
Commerces	0,00	0,00	0,00	0,00
Hébergements	0,00	0,00	0,00	0,00
Locaux d'activité et mixtes	0,00	0,00	6 400 000,00	7 900 000,00
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
<b>Sous total</b> Terrains et constructions	<b>28 796 049,42</b>	<b>30 425 000,00</b>	<b>131 543 216,42</b>	<b>132 249 262,00</b>
<b>Titres et créances de participation contrôlées</b>				
Bureaux / Commerces	4 308 139,00	4 407 099,67	4 308 139,00	4 316 983,71
<b>Sous total</b> Titres et créances de participation contrôlées	<b>4 308 139,00</b>	<b>4 407 099,67</b>	<b>4 308 139,00</b>	<b>4 316 983,71</b>
<b>TOTAL</b>	<b>33 104 188,42</b>	<b>34 832 099,67</b>	<b>135 851 355,42</b>	<b>136 466 245,71</b>

\*Se référer à la rubrique immobilisation locative des règles et méthodes comptables intégrées à l'annexe aux comptes en page 85

# Situation des investissements

Adresse	Ville	Date acquisition	Année construction	Affectation surface détaillée	Surface en m²
21, Rue du Port	Nanterre	11/02/2020		Bureaux	3 256
109, Rue de l'Innovation	Labège	10/07/2020		Bureaux	2 207
18 rue de Norvège, 3 et 5 rue d'Autriche et 10 de Chypre	Nantes	13/11/2019	2014	Bureaux	940
18 rue de Norvège, 3 et 5 rue d'Autriche et 10 de Chypre	Nantes	13/11/2019	2014	Bureaux	1206
18 rue de Norvège, 3 et 5 rue d'Autriche et 10 de Chypre	Nantes	13/11/2019	2014	Bureaux	1250
<b>TOTAL BUREAUX</b> (NANTES)					
5 rue des Tiredous - Boulevard Cami Salié	Pau	05/05/2021		Bureaux	2104
14 avenue des Béguines	Cergy	18/05/2021		Bureaux	17 937
6 rue St-Symphorien	Versailles	27/09/2021		Bureaux	5811
Rue Raoul Dautry	Ermont	04/10/2021		Bureaux	6 059
<b>TOTAL BUREAUX</b> (FRANCE)					40 770
3-5 Rufino Gonzalez	Madrid	18/12/2020		Bureaux	3 572
Citypark, rue de l'Hospitaller	Barcelone	01/06/2021		Bureaux	2 489
Hilversum, Marathon 5 & 7	Pays-Bas	15/10/2021		Bureaux	8 730
Hoofddorp, Taurus Avenue 125	Pays-Bas	15/10/2021		Bureaux	5 028
<b>TOTAL BUREAUX</b> (EUROPE HORS FRANCE)					19 819
<b>TOTAL NEO 2021</b> (DIRECT)				0	60 589
SCI 24 BREMEN (1)		10/09/2019		Bureaux	2 756
<b>TOTAL SCI</b>				1	2 756
<b>TOTAL NEO 2021</b> (INDIRECT)					2 756
<b>TOTAL NEO 2021</b> (DIRECT ET INDIRECT)					63 345

Valeur vénale hors droits*	Droits	Valeur droits inclus	Prix d'acquisition	Travaux	Valeur nette comptable
7 900 000	593 000	8 493 000	640 000 000		640 000 000
5 400 000	373 000	5 773 000	5 400 000		540 000 000
2414155					8 746 049,42
3098892					
3211952			8 746 049		
<b>8 730 000</b>	<b>602 000</b>	<b>9 332 000</b>			
3 600 000	248 400	3 848 400	3 600 000		3 600 000
32 577 167	2 247 825	34 824 992	32 477 167		32 477 167,00
19 700 000	1 359 300	21 059 300	19 700 000		19 700 000
10 875 000	939 000	11 814 000	10 875 000		10 875 000
<b>88 782 167</b>	<b>6 363 525</b>	<b>95 144 692</b>	<b>87 198 216</b>		
7 272 095	149 370	7 421 455	8 250 000,00		8 250 000,00
5 020 000	346 380	5 366 380	5 020 000		5 020 000
11 345 000	782 805	12 127 805	11 345 000		11 345 000
19 730 000	1 361 370	21 091 370	19 730 000		19 730 000
<b>43 367 095</b>	<b>2 639 925</b>	<b>46 007 020</b>	<b>44 345 000</b>		<b>44 345 000</b>
<b>132 149 262</b>	<b>9 002 450</b>	<b>141 151 712</b>	<b>131 543 216</b>	<b>0</b>	
7 950 000	480 000	8 430 000	7 000 000,00		7 000 000,00
<b>7 950 000</b>	<b>480 000</b>	<b>8 430 000</b>	<b>7 000 000</b>	<b>0</b>	<b>7 000 000</b>
<b>7 950 000</b>	<b>480 000</b>	<b>8 430 000</b>	<b>7 000 000</b>	<b>0</b>	<b>7 000 000</b>
<b>140 099 262</b>	<b>9 482 450</b>	<b>149 581 712</b>	<b>138 543 216</b>	<b>0</b>	

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

\*Se référer à la rubrique immobilisation locative des règles et méthodes comptables intégrées à l'annexe aux comptes en page 85

## Plan pluriannuel de gros entretien

Aucun travaux prévisionnels pour les cinq prochaines années.

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

Participations	SCI 24 BREMEN	TOTAL
Titres (parts ou actions)	4 300 999,00	<b>4 300 999,00</b>
Coûts rattachés aux titres	7 140,00	<b>7 140,00</b>
Créances rattachées	442 744,52	<b>442 744,52</b>
Valeur comptable 2021	4 750 883,52	<b>4 750 883,52</b>
Valeur estimée 2021	4 759 728,23	<b>4 759 728,23</b>
Capital (1)	1 801 000,00	<b>1 801 000,00</b>
Résultat (1)	-246 959,69	<b>-246 959,69</b>
Capitaux propres (1)	3 408 934,09	<b>3 408 934,09</b>
Quote-part détenue (en %)	99,9999%	

Tableau de variation des provisions - actif	Provision pour gros entretien	TOTAL
Situation d'ouverture au 31/12/2021		
Dotations		
Reprises		
Diminutions immeubles vendus		

Tableau de variation de l'actif immobilisé	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2021
<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	28 796 049,42	102 747 167,00	0,00	131 543 216,42
Agencements et installations	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations en cours (1)	0,00	0,00	0,00	0,00
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>28 796 049,42</b>	<b>102 747 167,00</b>	<b>0,00</b>	<b>131 543 216,42</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
Créances rattachées aux titres de participations	4 308 139,00	0,00	0,00	4 308 139,00
<b>Sous-total 3</b>	<b>4 308 139,00</b>			<b>4 308 139,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>33 104 188,42</b>	<b>102 747 167,00</b>	<b>0,00</b>	<b>135 851 355,42</b>

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

Sociétés	SCI 24 BREMEN	TOTAL
Immeubles	7 730 434,95	<b>7 730 434,95</b>
Dettes	-78 336,70	<b>-78 336,70</b>
Autres actifs et passifs	-137 819,33	<b>-137 819,33</b>
Total	7 514 278,91	<b>7 514 278,91</b>
Ecart d'acquisition	3 206 139,91	<b>3 206 139,91</b>
Prix d'acquisition	4 308 139,00	<b>4 308 139,00</b>
Valeur estimée	4 316 983,71	<b>4 316 983,71</b>

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

Tableau de variation des amortissements	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2021
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
<b>Sous-total 1</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				

Frais de notaire			
Droits d'enregistrements			
TVA non récupérable sur immobilisations locatives			
<b>Sous-total 2</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Détail des autres actifs d'exploitation	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Degré de liquidité			Situation de clôture au 31/12/2021
		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	191 108,26	1 010 971,01			1 010 971,01
Locataires douteux	0,00	0,00			0,00
Dépréciation des créances	0,00	0,00			0,00
<b>Autres créances</b>					
Intérêts ou dividendes à recevoir	0,00	400 000,00	1 500 000,00		1 900 000,00
Etat et autres collectivités	1 970 420,38	750 379,73			750 379,73
Associés opération sur capital	0,00	2 443 098,16			2 443 098,16
Syndic					
Autres débiteurs	165 575,39	558 396,83			558 396,83
<b>TOTAL</b>	<b>2 327 104,03</b>	<b>5 162 845,73</b>		<b>0,00</b>	<b>6 662 845,73</b>

Détail des autres passifs d'exploitation	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Degré d'exigibilité			Situation de clôture au 31/12/2021
		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	395 914,12	0,00		657 312,14	657 312,14
Dettes auprès d'établissements de crédit	8 841 882,83		45 165 460,64		45 165 460,64
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	968 393,35	1 158 217,28			1 158 217,28
Dettes sur immobilisations	0,00	0,00			0,00
Locataires créditeurs	3 557,81	3 557,81			3 557,81
Dettes aux associés	2 917 967,48	1 474 884,47			1 474 884,47
Dettes fiscales	47 933,36	444 418,71			444 418,71
Autres dettes diverses	136 878,30	202 316,48			202 316,48
<b>TOTAL</b>	<b>13 312 527,25</b>	<b>3 283 394,75</b>	<b>45 165 460,64</b>	<b>657 312,14</b>	<b>49 106 167,53</b>

Etablissement	Durée	Nature	Capacité d'emprunt	Emprunts tirés	Taux	Date d'emprunt	Echeance
<b>La Banque Postale</b>	16 mois	Immobilier	3 600 000,00	3 600 000,00	Fixe	29/12/2019	26/12/2024
<b>BNP Paribas Capi</b>	5 ans	Prêt immobilier destiné au financement partiel du prix d'acquisition du bien	2 700 000,00	2 700 000,00	Fixe	10/07/2020	10/07/2025
<b>Crédit agricole</b>	4 ans	Prêt immobilier destiné au financement partiel du prix d'acquisition du bien	2 500 000,00	2 500 000,00	Fixe	11/02/2020	11/02/2024
<b>Crédit agricole</b>	5 ans	Prêt immobilier destiné au financement partiel du prix d'acquisition d'un bien	17 500 000,00	17 500 000,00	Fixe	30/07/2021	30/07/2026
<b>Caisse d'épargne</b>	5 ans	Prêt immobilier destiné au financement partiel du prix d'acquisition d'un bien	1 980 000,00	1 980 000,00	Fixe	10/09/2021	05/10/2026
<b>Crédit agricole</b>	5 ans	Prêt immobilier destiné au financement partiel du prix d'acquisition d'un bien	16 763 000,00	16 763 000,00	Fixe	06/12/2021	06/12/2026

Détail des emprunts	Situation de clôture au 31/12/2021	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	
BNP Paribas Capi	2 700 000,00		2 700 000,00	
Crédit agricole	2 500 000,00		2 500 000,00	
Crédit agricole	17 500 000,00		17 500 000,00	
Caisse d'épargne	1 980 000,00		1 980 000,00	
Crédit agricole	16 763 000,00		16 763 000,00	
<b>Sous total Emprunts à taux fixe</b>	<b>45 043 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>45 043 000,00</b>	<b>0,00</b>
Néant				
<b>Sous total Emprunts à taux variable</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>45 043 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>45 043 000,00</b>	<b>0,00</b>

Détail des capitaux propres	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
<b>Capital social</b>				
Titres	163 234	60 1461	12 072	752 623
Valeur nominale	150,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €
Capital social	24 485 100,00 €	90 219 150,00 €	1 810 800,00 €	112 893 450,00 €

	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat	Diminution	Fin d'exercice
en euros			Résultat	Acomptes	
<b>Capitaux propres</b>					
Capital	24 485 100,00 €	90 219 150,00 €		1 810 800,00 €	112 893 450,00 €
Prime d'émission	4 821 015,00 €	20 504 785,00 €		368 299,00 €	24 957 501,00 €
Prime de fusion	-€				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-3 191 776,29 €	-13 536 112,66 €			-16 727 888,95 €
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-€	-€			-€
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-€	-€			-€
Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-€	-€			-€
Report à nouveau	450 735,60 €	-€	2 107 648,59 €	450 735,60 €	2 107 648,59 €
Résultat 2020 et part distribuée	11 772,20 €		3 034 683,90 €	-3 127 390,65 €	-92 706,75 €
<b>TOTAL</b>	<b>26 576 846,51 €</b>				<b>123 138 003,89 €</b>

La variation des comptes de capital et de prime d'émission s'explique par la collecte réalisée sur l'exercice 2021. Le prélèvement sur la prime d'émission correspond à la neutralisation des frais d'acquisition pour 11 890 971,87 € et à l'abondement du report compte report à nouveau pour 1 645 140,79 €.

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

	31/12/2020	31/12/2021
<b>Produits immobiliers</b>		
Loyers	1 199 947,30	4 094 166,51
Produits des participations contrôlées	307 638,12	229 289,91
<b>TOTAL</b>	<b>1 507 585,42</b>	<b>4 323 456,42</b>

<b>Produits immobiliers</b>		
Détail des charges refacturées		
Taxes foncières	126 001,91	635 125,00
Taxes bureaux	36 626,93	14 886,35
Charges locatives	138 611,79	793 380,19
Divers	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>301 240,63</b>	<b>1 443 391,54</b>

<b>Produits immobiliers</b>		
Détail des produits annexes		
Indemnités de remise en état	0,00	0,00
Indemnités de résiliation	0,00	0,00
Divers	0,00	200 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>200 000,00</b>

<b>Produits immobiliers</b>		
Détail des transferts de charges		
Frais d'acquisition	1 689 191,31	11 890 971,87
Remboursement assurance	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>1 689 191,31</b>	<b>11 890 971,87</b>

<b>Charges immobilières</b>		
Détail des autres charges immobilières		
Charges sur locaux vacants	41 226,99	0,00
Charges non récupérables	0,00	0,00
Assurances non récupérables	46 905,82	662,24
<b>TOTAL</b>	<b>88 132,81</b>	<b>662,24</b>

	31/12/2020	31/12/2021
<b>Charges immobilières</b>		
<b>Détail des commissions et honoraires</b>		
Charges locatives et copropriétés non récupérées	88 132,81	662,24
Honoraires de gestion	0,00	0,00
Honoraires de relocation	0,00	0,00
Commission d'arbitrage	0,00	0,00
Commissions et honoraires	1 166 627,39	8 820 375,15
Honoraires divers	8 112,68	0,00
Frais de contentieux	0,00	0,00
Impôts et taxes	1 755,40	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>1 264 628,28</b>	<b>8 821 037,39</b>

L'augmentation du résultat immobilier s'explique par les acquisitions réalisées au cours de l'année 2021 ainsi que l'effet année pleine des actifs acquis en cours d'année 2020. Ces acquisitions impactent les comptes de loyers et de charges refacturées, ainsi que les comptes de charges locatives. Les commissions et honoraires sont principalement calculées sur la base des loyers et augmentent donc mécaniquement avec les loyers.

## Produits d'exploitation

	31/12/2020	31/12/2021
<b>Détail des transferts de charges</b>		
Frais de souscription	0,00	0,00
Commission sur cessions d'immeubles	36 936,08	0,00
Autres produits	2,64	2,63
<b>TOTAL</b>	<b>36 938,72</b>	<b>2,63</b>

## Charges d'exploitation

	31/12/2020	31/12/2021
<b>Détail des frais d'assemblées et de conseil</b>		
Rapports annuels	9 866,00	5 800,00
Informations associées	27 345,00	19 647,31
Frais d'assemblée	0,00	3 128,00
Affranchissements	0,00	3 937,98
Conseil de surveillance - remboursement de frais	4 854,32	4 705,03
Frais d'envoi convocation AGO - AGE	0,00	14 996,51
<b>TOTAL</b>	<b>42 035,32</b>	<b>52 214,83</b>

	31/12/2020	31/12/2021
<b>Charges d'exploitation</b>		
<b>Détail des cotisations et contributions</b>		
Cotisations AMF et autres	0,00	0,00
Coût dépositaire	10 000,00	10 500,00
Droits d'enregistrement	0,00	0,00
Cotisation sur la valeur ajoutée	0,00	985,00
Impôts étrangers	-2 360,88	201 089,80
TVA non récupérable	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>7 639,12</b>	<b>212 574,80</b>

## Charges d'exploitation

	31/12/2020	31/12/2021
<b>Détails des autres charges d'exploitation</b>		
Jeton de présence	0,00	0,00
Perte sur créances irrécouvrables	0,00	0,00
Commission sur les souscriptions	0,00	0,00
Autres charges de gestion courante	0,63	2,01
<b>TOTAL</b>	<b>0,63</b>	<b>2,01</b>

L'augmentation du poste d'impôts étrangers s'explique par les acquisitions réalisées au cours de l'exercice 2021, notamment aux Pays-Bas

## Détails des produits et charges financiers

	31/12/2020	31/12/2021
<b>Produits financiers</b>		
Intérêts des comptes courants	0,00	0,00
Intérêts sur VEFA	0,00	0,00
Intérêts sur comptes bancaires	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

	31/12/2020	31/12/2021
<b>Détail des produits et charges financiers</b>		
<b>Charges financières</b>		
Intérêts sur emprunts	1 910,89	2 931,84
Frais bancaires	106 698,50	309 265,58
<b>TOTAL</b>	<b>108 609,39</b>	<b>312 197,42</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-108 609,39</b>	<b>-312 197,42</b>
<b>Détail des produits exceptionnels et charges exceptionnelles</b>		
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	0,00	0,00
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Détail des produits exceptionnels et charges exceptionnelles</b>		
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	0,00	2 233,32
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>-2 233,32</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>0,00</b>	<b>-2 233,32</b>

L'augmentation des charges financières s'explique par la souscription de nouveaux emprunts, contractés dans le cadre des acquisitions.

# Parties liées

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

	Postes du bilan		Compte de résultat		
	Comptes courants rattachés aux participations <sup>1</sup>	Dettes fournisseurs <sup>2</sup>	Commissions <sup>3</sup>	Produits financiers de participation <sup>4</sup>	Produits financiers des comptes courants <sup>5</sup>
<b>Entreprises liées (en euros)</b>					
Novaxia Investissement		380 201,79	646 915,31		
SCI 24 Bremen	442 7744,52			229 289,91	
<b>TOTAL</b>	<b>442 744,52</b>	<b>380 201,79</b>	<b>646 915,31</b>	<b>229 289,91</b>	

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

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

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

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

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

**ILS NOUS ONT AIDÉS**

**Expert-comptable** : Forstone/H3P

**Commissaire aux comptes** : PWC

**Expert immobilier** : BNP Real Estate

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

Esset - Resource Asset Management

**Mise en page** : Les Barbus

NEO