

NEO

# — Rapport d'activité — — annuel 2020

# 04-10

## RAPPORT D'ACTIVITÉ ANNUEL 2020

05 | Le mot du président

07 | Faits marquants, l'essentiel  
Novaxia Neo de 2020

08 | Entre Novaxia Neo et vous

09 | Des services premium

# 11-27

## RAPPORT DE GESTION

12 | Côté valeur de parts, côté passif/actif

17 | La fiscalité dans une SCPI

19 | Novaxia Neo, un fonds d'investissement  
socialement responsable

20 | Rapport sur la Conformité  
et le Contrôle Interne

22 | Rapport du Conseil de Surveillance

23 | Rapport du commissaire aux comptes  
sur les comptes annuels

24 | Assemblée générale mixte  
du 8 juillet 2021

# 28-43

## COMPTES ANNUELS

29 | État du patrimoine

31 | Variation des capitaux propres

32 | Engagement hors bilan

32 | Compte de résultat

35 | Annexe aux comptes annuels

37 | Récapitulatif des placements immobiliers

38 | Situation des investissements

43 | Parties liées





# Mathieu — — Descout

Président de Novaxia Investissement

« L'objectif 2021 de la SCPI sera de passer symboliquement le stade de 100 millions d'euros de capitalisation »

## Le mot du président

---

**Des taux d'intérêts durablement bas...** Tandis que les campagnes de vaccinations battent leur plein, les premiers effets économiques de cette crise sanitaire commencent à se mesurer avec une baisse de 8,3 % du PIB en 2020. Face à l'enjeu majeur de la relance économique, la Banque Centrale Européenne n'a pas hésité à intervenir en injectant des liquidités qui ont réduit la probabilité de hausse des taux à court terme. L'immobilier, dans ce contexte, offre une prime de risque par rapport aux obligations d'états relativement importante.

**Quel avenir pour le bureau ?** Le bureau a concentré au cours de la dernière décennie, l'essentiel des capitaux investis en immobilier. Les effets structurants de la crise sanitaire posent néanmoins la question de l'intensification du télétravail ?

Le développement du télétravail est une tendance de long terme dans l'immobilier et une majorité des entreprises envisage de conserver à l'avenir une partie de leurs salariés à la maison afin de réduire leurs coûts immobiliers voire pour certaines de devenir totalement virtuelles. Il en est de même côté salariés, 73 % souhaitent poursuivre cette expérience dans un monde post-Covid. Le confinement étant un « stage » réussi du télétravail, nous ne pensons pas que l'ensemble des salariés passeront à 100 % dans ce mode de travail. Le bureau est en effet un lieu d'échanges, de partage et symbolise la culture de l'entreprise. Le bureau reste envers et contre tout un lien social répondant au besoin d'interagir les uns avec les autres avec des éléments de communication non verbale et une stimulation des communications entre collaborateurs. Incontestablement le bureau a encore un très bel avenir mais dans une version « revue » et adaptée en proposant plus d'espaces collaboratifs de services et de repos. Ce prisme d'analyse s'applique pour les actifs idéalement situés près des grands hubs de transport et les grandes villes. Pour les actifs obsolètes, vides, ou ne répondant plus aux derniers standards de marché, cette crise sanitaire n'a fait que renforcer leur vétusté.

**Une reconstitution des primes de risques.** Ces actifs vétustes, situés en dehors des principaux quartiers d'affaires ont pourtant connu ces derniers temps une appréciation très importante. Les investisseurs, pour maintenir leur rendement, se sont positionnés de plus en plus sur ce type d'actifs. On observe ce phénomène sur le nombre d'acteurs présents aux appels d'offres mais également via la compression des taux de rendement sur ces zones.

**L**a crise sanitaire que nous connaissons actuellement va toutefois « rebalancer les cartes ». Les acteurs long terme qui s'étaient positionnés sur ces marchés ne vont pas prendre de positions supplémentaires - tout comme les promoteurs qui ont pris des positions foncières sans conditions d'autorisations administratives. Ces acteurs vont plutôt se recentrer dans leur cœur de métier. Les primes de risques entre les différentes localisations devraient ainsi se reconstituer facilitant la prise de position sur ces actifs.

La question autour du bureau se pose également sous le prisme de la prime de risque offerte entre le rendement locatif de bureaux et celui du logement. Le logement est considéré aujourd'hui comme l'actif immobilier le moins risqué car moins sensible aux cycles économiques. A contrario le bureau observe une nette augmentation du taux de vacance induit en période de crise. La prime offerte pour ces aléas économiques est aujourd'hui inférieure à 1 % et a atteint un point bas depuis 20 ans. Cette convergence des rendements locatifs nous laisse penser qu'un regain d'intérêt des grands institutionnels vers le logement devrait arriver. Les dernières transactions immobilières, et la recherche de vente en bloc confortent notre conviction.

**Une pénurie de logement.** Cette attractivité du logement est également renforcée par une crise structurelle de pénurie de logement. L'état Français a estimé un besoin annuel de 500 000 logements. La construction se situe aujourd'hui à 400 000 logements par an soit un déficit de 100 000 logements qui se cumule chaque année.

Pour être plus précis, ces chiffres nationaux doivent être étudiés et démontrent également des disparités géographiques. Le besoin de logements est en effet condensé dans les grandes métropoles françaises. Ces villes concentrent l'essentiel du besoin annuel mais ne concentrent qu'une petite partie de la création de logements. La pénurie de logements que l'on observe en France est d'autant plus marquée dans ces villes où les prix des logements ont largement augmentés.

- tout comme les promoteurs qui ont pris des positions foncières sans conditions d'autorisations administratives. Ces acteurs vont plutôt se recentrer dans leur cœur de métier.

**Un alignement des planètes favorable à Novaxia Neo.** Le contexte actuel favorise une industrialisation de la transformation de bureaux en logements avec des décotes retrouvées à l'acquisition, des taux de financement attractifs et un marché du logement qui devrait attirer toujours plus d'investisseurs. C'est sous ce prisme d'analyse que nous nous sommes positionnés sur l'actif de Nanterre. Celui-ci offre une rentabilité supérieure à 6,4 %, alors que le marché se situe plutôt dans une fourchette comprise entre 4,5 % et 5 %. Cette décote s'explique principalement par la vieillesse de l'actif. Dans le cas de Novaxia Neo, cette caractéristique est une source de création de valeur, soit le locataire en place prolonge son bail et nous continuons de percevoir ce rendement attractif soit nous transformons cet immeuble en logements où les prix au m<sup>2</sup> sont plus importants que le bureau.

**L**a dernière acquisition de Novaxia Neo, la 7<sup>ème</sup>, symbolise elle le contexte actuel et les opportunités générées par la crise sanitaire. On observe une vague de « *sale and leaseback* » (cession-bail) où de grands propriétaires choisissent de céder leurs actifs immobiliers pour financer leur cœur de métier et leur développement. Notre SCPI peut ainsi se positionner sur des actifs à des taux de rendements attractifs, supérieur à 8,00 % dans notre cas. Cet immeuble de 3 600 m<sup>2</sup> se situe dans le quartier Juan Camarillo qui connaît un fort développement avec l'implantation de grands groupes internationaux à l'image de l'Oréal.

Fort de ces acquisitions et d'une solidité de son état locatif, Novaxia Neo a pu délivrer une distribution de 10,80 € par part en jouissance, soit un taux de distribution de 6,00 % en 2020.

L'année 2020 a été également décisive pour Novaxia Investissement sur le plan extra financier avec deux excellentes nouvelles qui viennent matérialiser cette forte conviction qu'est l'ESG. Novaxia Investissement devient la première entreprise à mission dans le secteur de l'immobilier en intégrant dans ses statuts des engagements sociaux et Novaxia Neo figure parmi les premiers véhicules immobiliers labellisés ISR. Ces deux annonces nous confortent dans notre démarche qui vise à allier sens et rentabilité.

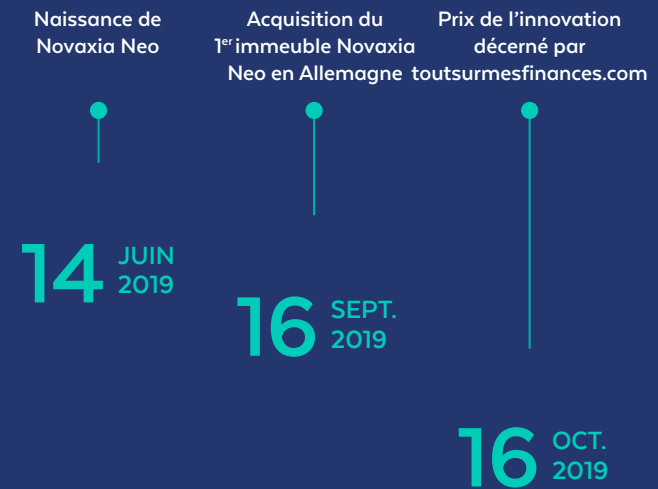
**Cap sur 2021.** L'objectif 2021 de la SCPI sera de passer symboliquement le stade de 100 millions d'euros de capitalisation. Ce cap au-delà d'être symbolique permettra à Novaxia Neo d'être plus présent dans le paysage des SCPI, de potentiellement intégrer l'assurance vie, et de se financer de manière globale et non actif par actif. Cet objectif de capitalisation ne pourra se faire sans un dynamisme de la collecte et une confirmation des très bonnes performances obtenues en 2019 et 2020.

Le pipeline d'investissement de la SCPI a été renforcé ces derniers mois compte tenu d'un très bon premier trimestre de collecte (env 15 millions d'euros de collecte brute). L'accent a été mis, afin de conserver l'ADN de la SCPI, sur des immeubles loués et potentiellement transformable en France, et des immeubles loués à l'étrangers. Lors de ce trimestre nous avons signé une promesse d'acquisition portant sur un immeuble de bureaux multilocataires à Pau et offrant un rendement AEM (Acte En Mains) proche de 9 %. Nous sommes également sous exclusivité pour deux immeubles de bureaux situés à Barcelone. Le premier en plein centre est loué à la collectivité et offre un potentiel de transformation à terme. Le second quant à lui est implanté dans un parc de bureaux et est loué à un acteur technologique, ce qui renforce notre exposition sur cette typologie de locataire. Enfin, nous sommes rentrés en exclusivité pour un dossier significatif en région parisienne pour un immeuble de bureau totalement loué (durée ferme de 10 ans) qui permettrait à terme de développer plus de 40 000 m<sup>2</sup> de logements.

Compte tenu de ces perspectives, d'une visibilité sur les loyers, et d'un report à nouveau supérieur à un trimestre de distribution, nous maintenons un objectif de distribuer 10,80 € par part en jouissance, soit un taux de distribution de 6,00 % pour l'année 2021.

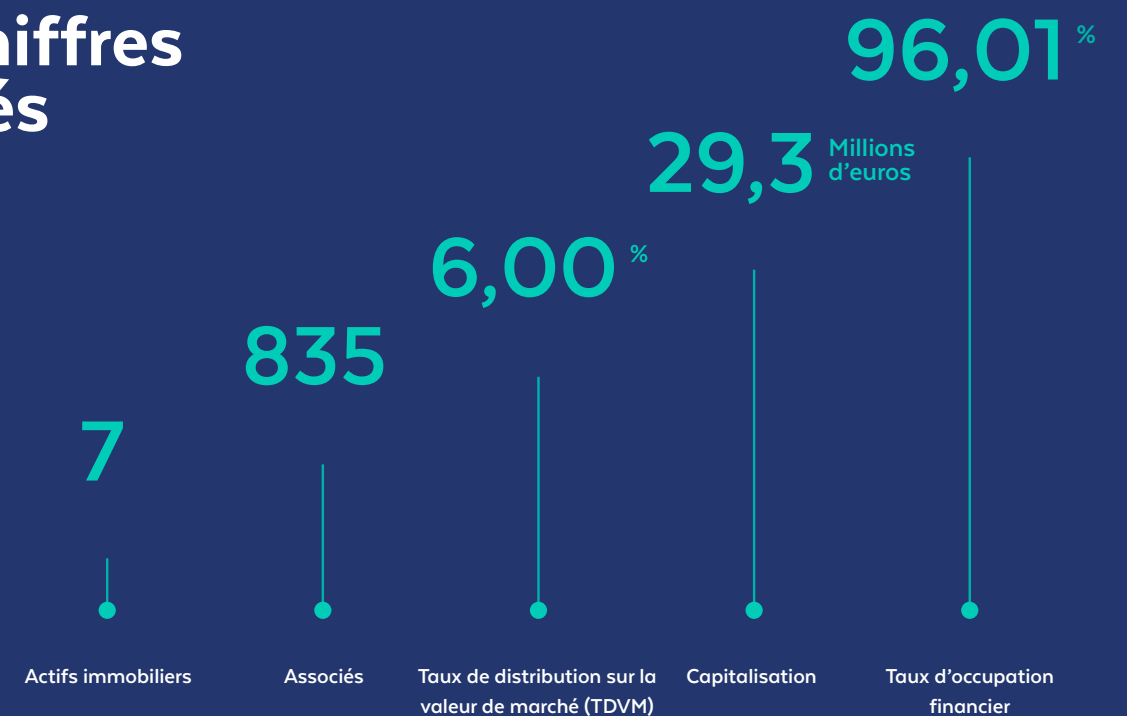
Nous vous renouvelons nos remerciements pour la confiance accordée et espérons vous retrouver lors de la prochaine assemblée générale.

# Faits marquants — l'essentiel Novaxia Neo — de 2020



## Dates clés

## Chiffres clés



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 des Risques

### 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

### Katia POUYAUD-BONGRAIN

#### Front Office

Suit l'actualité des fonds et de la fiscalité

### Émilie LORI

#### Process et organisation

Améliore les procédures et les outils pour votre satisfaction

### Clémentine GUÉRIN

#### Middle Office

Enregistre et suit les souscriptions

### Christelle LAURENT

#### Commissionnement et développement outils

S'occupe de la facturation et du paiement des commissions partenaires

### Tulin AKSIT

#### Back Office

Gère les opérations jusqu'à la liquidation du fonds (changement d'adresse, nouvelles coordonnées bancaires, donation etc...)

### Bélanda WARISSE

#### Relations Partenaires

Rédige les conventions et transmet tous les éléments aux partenaires pour répondre à vos questions



Section 1: A teal-colored header bar is positioned at the top of the first content area. Below it, a white rectangular box contains a blue horizontal bar, which is part of a larger graphic element consisting of nested white and blue shapes.

Section 2: A white rectangular box contains a teal-colored horizontal bar, which is part of a larger graphic element consisting of nested white and teal shapes, mirroring the design of the first section.

# — Rapport de gestion —



« Novaxia Neo a une stratégie innovante : pour certains biens acquis par les fonds pour le compte d'investisseurs, nous pensons déjà à une seconde vie après la location grâce à notre savoir-faire sur le recyclage urbain. Notre SCPI est résiliente et c'est cette singularité qui fait le succès de Novaxia Neo. »

**Mathieu Descout**

**Président**

Novaxia Investissement

Côté valeur de parts

**173,40 €**

**VALEUR DE RÉALISATION**

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

**180 €**

**PRIX DE SOUSCRIPTION**

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

**193,83 €**

**VALEUR DE RECONSTITUTION**

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

**180 €**

**PRIX DE RETRAIT**

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

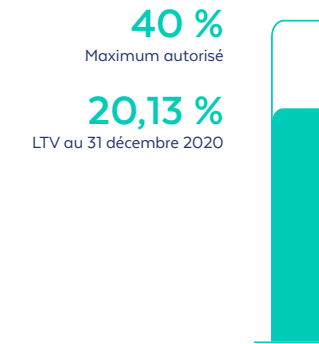
Valeurs de référence au 31/12/2020

Côté passif

**FINANCEMENT**

Sur l'année 2020, Novaxia Neo a souscrit trois financements : le premier initié en 2019 concerne l'actif de Brême pour un montant de 3,4 millions d'euros auprès de la Caisse d'Épargne Grand Est et Sparkasse. Un financement a été obtenu auprès du Crédit Agricole Ile de France pour financer l'acquisition du Data center à Nanterre à hauteur de 2,5 millions d'euros. Enfin, Novaxia Neo a eu recours à BNP pour financer l'acquisition de de l'actif de bureaux à Labège près de Toulouse pour un montant de 2,7 millions d'euros. Le LTV en fin d'année 2020 s'élève à 20,13 %. Novaxia Neo adopte dans un premier temps une stratégie de financement hypothécaire en négociant au maximum des coûts de rupture anticipés faibles. Dans un second temps, et lorsque la SCPI aura atteint une taille critique (environ 100 millions d'euros d'actifs immobiliers), Novaxia Neo refinancera l'intégralité des dettes avec une ligne globale permettant ainsi de diminuer le coût de financement.

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



Dynamique de collecte

La capitalisation de Novaxia Neo s'élève à 29,3 millions d'euros au 31/12/2020, en hausse de 12,2 millions d'euros par rapport au 31/12/2019. La collecte brute est toutefois plus importante avec un montant de 29,2 millions d'euros compensé par des retraits à hauteur de 17 millions d'euros. Ce montant représente le seed money qui a été intégralement remboursé. Ce seed money a notamment permis les acquisitions des actifs de Brême, Nantes et Nanterre.

Le dynamisme de la collecte se retrouve renforcé en début d'exercice 2021 avec une collecte brute sur les quatre premiers mois de 24,5 millions d'euros ce qui porte la capitalisation de la SCPI à plus de 51,6 millions d'euros.



[Côté actif](#)

7

ACTIFS IMMOBILIERS

15 187 m<sup>2</sup>

DE SURFACE TOTALE



## Hôtel 4\* Brême, Allemagne



### Dans la stratégie de Novaxia Neo

- MUTATION DE LA VILLE
- MÉTROPOLISATION SOUTENUE

### Pourquoi c'est Novaxia Neo ?

Une ville très dynamique :

- 2<sup>ème</sup> port allemand
- Présence du principal Centre Spatial d'Airbus Defence & Space et du siège de Kühne + Nagel

Immeuble situé en plein centre.

Localisation	Allemagne, Brême
Date d'acquisition	16/09/2019
Position	Situé dans le centre-ville de Brême à proximité immédiate de la gare centrale.
Acquisition	Hôtel 4* de 71 chambres et d'une surface de 2 756 m <sup>2</sup>
Taux d'occupation financier	100 %
Durée moyenne des baux restant à courir	17,3 ans
Prix à l'acquisition	7 387 770 €
Rendement à l'acquisition	5,19 %
Locataire	Le groupe Novum exploite cet actif sous la marque « Select ». Il bénéficie d'une expérience de 30 ans dans l'hôtellerie et gère aujourd'hui 180 hôtels en Europe (majoritairement en Allemagne, son pays d'implantation d'origine).

## Bureaux Nantes, France



### Dans la stratégie de Novaxia Neo

- MUTATION DE LA VILLE
- MÉTROPOLISATION SOUTENUE

### Pourquoi c'est Novaxia Neo ?

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

Localisation	France, Nantes
Date d'acquisition	13/11/2019
Position	18 rue de Norvège, Nantes 3-5 rue d'Autriche, Nantes Situés dans la ZAC de Malakoff (prolongement d'Euronantes)
Acquisition	1 lot (18 rue de Norvège) et 2 lots (3-5 rue d'Autriche) à usage de bureaux d'une surface totale de 3 395 m <sup>2</sup>
Taux d'occupation financier	100 %
Durée moyenne des baux restant à courir	3,4 ans
Prix à l'acquisition	9 050 000 €
Rendement à l'acquisition	6,88 %
Locataire	Pôle emploi, SSTRN, Neo Soft, Maison de l'emploi

## Bureaux Nanterre, France



### Dans la stratégie de Novaxia Neo

- MUTATION DE LA VILLE
- MÉTROPOLISATION SOUTENUE

### Pourquoi c'est Novaxia Neo ?

L'actif se situe dans un parc d'activité qui a connu depuis une dizaine d'années le développement de grands ensembles immobiliers à usage de bureaux. Parmi ces projets, on peut citer l'immeuble Pixel livré en 2013 et l'immeuble Sprina qui a été livré en 2018 et actuellement loué à une filiale de la Société Générale.

Localisation	France, Nanterre
Date d'acquisition	12/02/2020
Position	21 rue du port, Nanterre
Acquisition	Immeuble de 3 256 m <sup>2</sup> à usage principal d'activité (264 m <sup>2</sup> de bureaux)
Taux d'occupation financier	100 %
Durée moyenne des baux restant à courir	3,9 ans
Prix à l'acquisition	6 881 450 €
Rendement à l'acquisition	6,68 %
Locataire	Le locataire est un leader dans l'exploitation des data centers. Sa responsabilité se limite donc à fournir un espace physique, une puissance électrique, un système de refroidissement ainsi qu'un système de sécurité en cas de coupure d'électricité.

## Bureaux Labège, France



### Dans la stratégie de Novaxia Neo

- MUTATION DE LA VILLE
- MÉTROPOLISATION SOUTENUE

### Pourquoi c'est Novaxia Neo ?

L'immeuble bénéficie d'un emplacement privilégié au coeur de la ZAC Labège-Enova, un quartier en fort développement situé à proximité immédiate de la rocade toulousaine et de l'autoroute A61. Des entreprises multinationales sont implantées dans le secteur telles que Thalès, HP ou encore KPMG. Prévue pour 2025, la future ligne 3 du métro toulousain desservira la zone Labège avec 3 stations.

Localisation	France, Labège
Date d'acquisition	10/07/2020
Position	ZAC Labège-Enova
Acquisition	Immeuble à usage de bureaux d'une superficie de 2 207 m <sup>2</sup> et situé dans la périphérie Sud-Est de Toulouse
Taux d'occupation financier	100 %
Durée moyenne des baux restant à courir	5,8 ans
Prix à l'acquisition	5 773 500 €
Rendement à l'acquisition	5,35 %
Locataire	Le locataire est une Fintech française en forte croissance à l'international.

## Bureaux Madrid, Espagne



### Dans la stratégie de Novaxia Neo

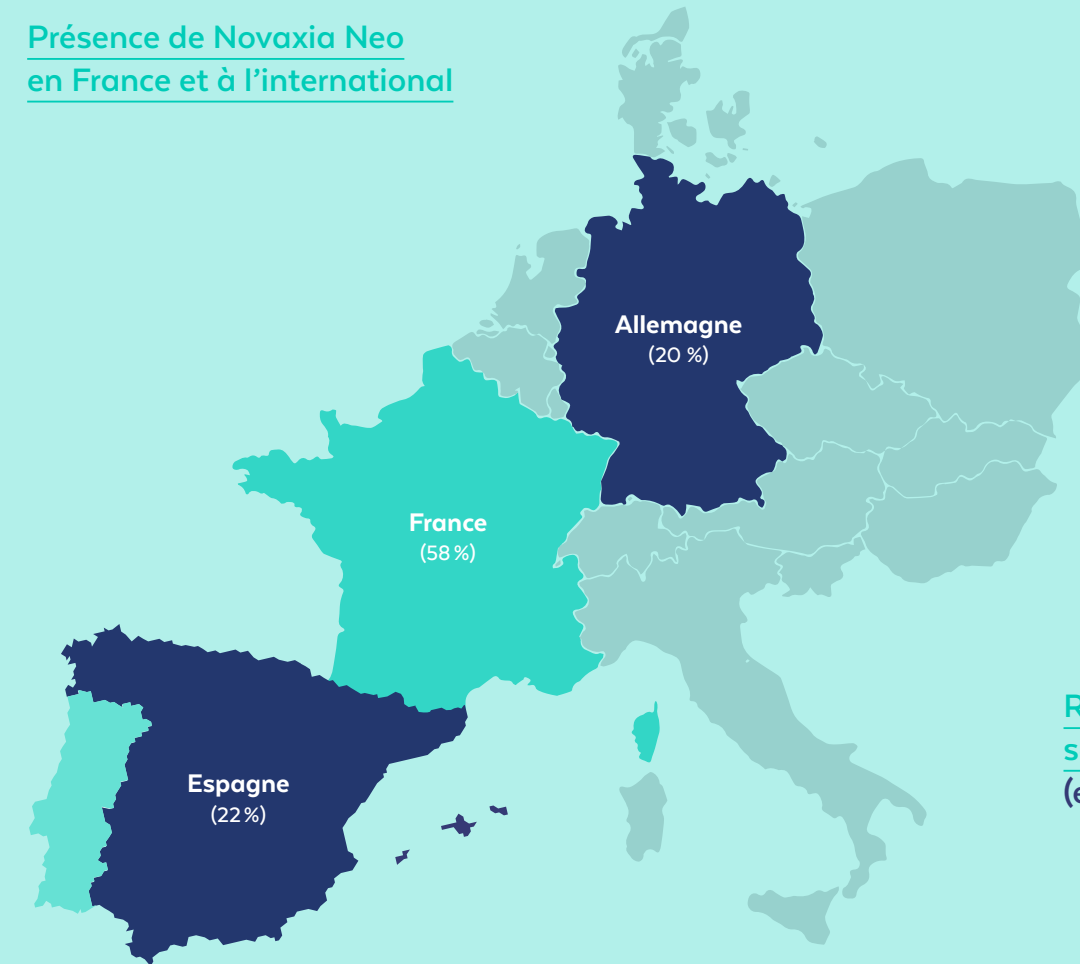
- MUTATION DE LA VILLE
- MÉTROPOLISATION SOUTENUE

### Pourquoi c'est Novaxia Neo ?

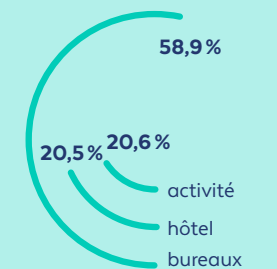
Situé dans le quartier « Juan Camarillo » de Madrid en plein renouvellement urbain, l'immeuble est au centre d'une ancienne zone industrielle qui attire des grands groupes. Idéalement situé entre les autoroutes M30 et M40, l'attractivité du quartier séduit les multinationales qui projettent d'y installer leurs bureaux. La multinationale Telefónica y possède d'ailleurs son siège et L'Oréal vient de s'implanter à proximité immédiate de l'immeuble.

Localisation	Espagne, Madrid
Date d'acquisition	18/12/2020
Position	Dans le quartier « Juan Camarillo » À proximité des autoroutes M30 et M40
Acquisition	Immeuble à usage de bureaux qui a fait l'objet d'importants travaux de restructuration et de rénovation (livraison 2020). Il bénéficie d'une garantie décennale, ce qui est rare en Espagne.
Taux d'occupation financier	100 %
Durée moyenne des baux restant à courir	7 ans
Prix à l'acquisition	8 316 015 €
Rendement à l'acquisition	8 %
Locataire	La société locataire est le leader espagnol des services de call center et de stratégie en marketing.

Présence de Novaxia Neo en France et à l'international



Répartition par secteur d'activité (en %)



	Valeur d'expertise
Bureau	58,9%
Hôtellerie	20,5%
Activité	20,6%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>

	Valeur d'expertise
Allemagne	20%
France	58%
Espagne	22%
<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, en Allemagne ou en Espagne. 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 ou en Espagne. Peuvent éventuellement s'y ajouter des revenus financiers produits par le placement des capitaux en attente d'investissement ainsi que des plus-values immobilières dans l'hypothèse où la SCPI céderait des immeubles.

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

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

### REVENUS FONCIERS

Les sommes correspondant aux loyers perçus par la SCPI sont soumises au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers. Elles supportent également les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %. Il n'est pas tenu compte des revenus distribués par la société, mais de la part revenant à l'associé dans le

résultat de la société. La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année. Le revenu foncier imposable est égal à la différence entre le revenu brut (qui correspond aux loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI) et les charges de la propriété (les charges réelles déductibles). En cas d'imposition selon les règles du micro-foncier, selon la situation propre de chaque porteur, le revenu foncier imposable correspond au revenu brut auquel l'Administration fiscale applique automatiquement un abattement forfaitaire de 30 %. Les revenus immobiliers provenant d'Allemagne et d'Espagne sont imposés localement<sup>2</sup>. Toutefois, ces revenus sont également imposables en France<sup>3</sup>. La double imposition est évitée par l'octroi d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français afférent à ces revenus<sup>4</sup>. 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>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>Article 150 U et suivants du Code Général des Impôts.

<sup>7</sup>Article 71 de la convention franco-allemande et article 13, 1. a) de la convention franco-espagnole.

<sup>8</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>6</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>7</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>8</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>9</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>10</sup>. Toutefois, ces revenus sont également imposés en France<sup>11</sup>. La double imposition est évitée par l'octroi d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français afférent à ces revenus<sup>12</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 pris dans le résultat imposable de l'associé. En contrepartie, aucun crédit d'impôt n'est applicable<sup>13</sup>.**

Les éventuelles plus-values sur cessions d'immeubles sis en Allemagne ou en Espagne réalisées par la SCPI sont imposables localement<sup>14</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>15</sup>. Si une telle opération devait avoir lieu, l'associé serait informé du montant de crédit d'impôt lui revenant.

<sup>9</sup> Articles 238 bis K et 239 septies du Code Général des Impôts.

<sup>10</sup> Article 31 de la convention franco-allemande et article 6, 1 de la convention franco-espagnole.

<sup>11</sup> Article 20 § 2 alinéa (a) de la convention franco-allemande et article 24, 1. a) de la convention franco-espagnole.

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

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

<sup>14</sup> Article 71 de la convention franco-allemande et article 13, 1. a) de la convention franco-espagnole.

<sup>15</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>16</sup> de l'impôt sur le revenu sous réserve de l'application d'un taux minimal d'imposition de 20%<sup>17</sup>. S'agissant des revenus immobiliers provenant d'Allemagne et d'Espagne, la situation des associés non-résidents doit être examinée au regard de leur droit national et de la convention fiscale conclue entre le pays de résidence fiscale de l'associé et l'Allemagne/l'Espagne.

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

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

### PRODUITS FINANCIERS

Les produits financiers éventuellement réalisés par la SCPI<sup>18</sup> sont imposables au niveau de l'associé non-résident de manière différente selon la nature des produits :

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

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

<sup>17</sup> Article 197 A du Code Général des Impôts.

<sup>18</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. 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 ou en Espagne.

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 :

- Associer et sensibiliser les épargnants au recyclage urbain ;
- Concevoir et distribuer 100 % de fonds labellisés ISR ;
- Développer 100 % de projets de recyclage urbain, sans artificialisation nette des sols ;
- Développer la mise à disposition gratuite des bâtiments vacants (occupation temporaire et urbanisme transitoire) ;
- Répondre à la pénurie de logements.

## UNE POLITIQUE D'INVESTISSEMENT ET DE GESTION QUI VISE À CONCILIER SENS 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 la vétusté et l'obsolescence du parc immobilier français

Novaxia Neo, c'est comprendre la ville pour la réinventer, jusqu'à 25 % du portefeuille est susceptible de recevoir une opération de réversibilité en vue d'adapter les immeubles à une demande urbaine changeante.

## MESURE D'IMPACT

Sinteo, l'organisme en charge des évaluations ESG des actifs de la SCPI, a visité 6 des 7 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. En raison de la situation sanitaire, l'audit de l'actif de Madrid a été repoussé plus tard dans l'année, elle interviendra quand les équipes de Sinteo pourront se rendre à l'étranger.

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 55/100. 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 CO2e (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 Renovation 2009 » du label « HPE Renovation ».

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

Domaine ESG	Critère	Moyenne	Référence secteur
Environnement	Performance énergétique (kWh <sub>eff</sub> /m <sup>2</sup> .an)	150	179 (OID)
Environnement	Performance environnementale (kgCO2e/m <sup>2</sup> .an)	21	16 (OID)
Social	% d'actifs à moins de 500 m des transports en commun	100 %	29 % (GRESB)
Social	% d'actifs avec des espaces de détente pour les occupants	100 %	71 % (GRESB)
Gouvernance	Gouvernance % d'actifs dont les contrats d'exploitation intègrent des clauses spécifiques à l'ISR	75 %	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 »),
- 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 la rémunération du personnel ne favorise pas une prise de risque conformément aux dispositions de la Directive.

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

Le montant total des rémunérations versées par Novaxia Investissement à l'ensemble du personnel pour l'exercice 2020 s'élève respectivement à 1 811 086 euros brut pour la rémunération fixe et 565 328 euros pour la rémunération variable. Au 31 décembre 2020 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 2020.

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

## POUVOIR CONSULTATIF (AVIS/RAPPORT)

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

## POUVOIR DE CONTRÔLE PERMANENT

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

## POUVOIR EN CAS D'URGENCE

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

Nous rappelons que les Conseillers 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 Novaxia Neo, qui s'appuie sur le savoir-faire de Novaxia Investissement. Cette caractéristique permet à Novaxia Neo de se positionner sur des actifs avec des taux de rendements attractifs et où la concurrence est moindre.

# 29 319 480 €

**CAPITALISATION de Novaxia Neo**

Au 31/12/2020

**Au 31/12/2020, la capitalisation de Novaxia Neo s'établissait à 29 319 480 €. Les capitaux collectés ont permis d'investir en France puis en Espagne en toute fin d'année 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 sur Valeur de Marché (TDVM) de 6,00 % qui se situe parmi les meilleurs du marché. Nous avons aussi pu constater que les valeurs d'expertises des actifs se sont appréciées de 3,55 % ce qui constitue un support à la valeur de reconstitution qui s'établit à 193,83 € alors que le prix de souscription est de 180 €. Les récents événements, s'ils ne doivent pas nous faire douter de la qualité de gestion jusqu'à présent, doivent à minima nous interroger sur l'évolution du marché. Seul le temps, nous permettra d'affirmer nos convictions sur le maintien ou non des valeurs et les opportunités d'investissement qui pourraient en découler. Novaxia Neo est

jeune et en croissance. C'est davantage synonyme d'agilité dans le marché actuel. Il faudra sans doute être opportuniste pour continuer à construire le portefeuille d'actifs dans le respect de la stratégie d'investissements et la recherche de la meilleure performance.

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

**Jean-Jacques DAYRIES**

Président du Conseil de Surveillance de Novaxia Neo

# Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2020)

**Aux Associés,**  
**SCPI NEO**  
 Société civile de placement immobilier  
**C/O NOVAXIA INVESTISSEMENT**  
 3, rue des italiens  
 75009 PARIS

## OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier « SCPI NEO » relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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 finan-

cière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

## FONDEMENT DE L'OPINION

### Référentiel d'audit

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

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

## Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

## JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

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 portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

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

## VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

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

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

## RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 14 Juin 2021

**LE COMMISSAIRE AUX COMPTES**  
PricewaterhouseCoopers Audit

**Lionel LEPETIT**

# Assemblée générale mixte du 8 juillet 2021

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

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

- |  |  |  |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lecture du rapport annuel de la Société de gestion sur la situation de la SCPI durant l'exercice clos le 31 décembre 2020,</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• L 214-106 du Code monétaire et financier,</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Approbation des valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice,</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lecture des rapports du Conseil de surveillance sur la gestion de la SCPI durant l'exercice clos le 31 décembre 2020 et sur les conventions visées par l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020,</li> </ul>                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Distribution des plus-values de cession d'immeubles,</li> </ul>                 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lecture des rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020 et sur les conventions visées par l'article</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Quitus à la Société de gestion et au Conseil de surveillance,</li> </ul>                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Impôt sur les plus-values immobilières,</li> </ul>                              |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Approbation des conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme,</li> </ul>             |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Affectation du résultat du dernier exercice clos,</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Indemnisation du Conseil de Surveillance.</li> </ul>                            |



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

- Changement de dénomination sociale « NEO » en « NOVAXIA NEO » - modification corrélative de l'article 3 des Statuts,
- Précision sur la période de traitement des demandes de souscriptions et de retraits - modification corrélative des sections « Modalités des retraits » et « Prix de retrait » de l'article 7.1 des statuts de la SCPI et modification de la note d'information,
- Pouvoirs en vue des formalités.

## Résolutions de l'assemblée générale à titre ordinaire

### PREMIÈRE RÉOLUTION

#### Approbation des comptes annuels et quitus

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

### DEUXIÈME RÉOLUTION

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

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

### TROISIÈME RÉOLUTION

#### Affectation du résultat

L'Assemblée Générale prend acte que :

- Le résultat du dernier exercice clos s'élève à : 973 196,30 €
- Augmenté du compte report à nouveau : 450 735,60 €
- Constitue un bénéfice distribuable de : 1 423 931,90 €

Et décide de l'affecter :

- A titre de distribution de dividende à hauteur de : 961 424,10 €

Correspondant au montant des acomptes déjà versés

- Le solde, au compte « report à nouveau » à hauteur de : 462 507,80 €

### QUATRIÈME RÉOLUTION

#### Approbation des valeurs de la SCPI

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

- valeur comptable : 26 576 845,51 €, soit 162,81 € par part,
- valeur de réalisation : 28 304 757,76 €, soit 173,40 € par part,
- valeur de reconstitution : 31 639 777,76 €, soit 193,83 € par part,

### CINQUIÈME RÉOLUTION

#### Distribution des plus-values de cession d'immeubles

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

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

### SIXIÈME RÉOLUTION

#### Impôt sur les plus-values immobilières

L'Assemblée Générale, autorise la Société de gestion à procéder au paiement, au nom et pour le compte des seuls associés personnes physiques de la SCPI, de l'imposition des plus-values des particuliers résultant des cessions d'actifs immobiliers qui pourraient être réalisées par la SCPI lors de l'exercice en cours, et autorise en conséquence l'imputation de cette somme sur le montant de la plus-value comptable qui pourrait être réalisée lors de l'exercice en cours.

Elle autorise également la Société de gestion, compte tenu de la diversité des régimes fiscaux existants entre les associés de la SCPI et pour garantir une stricte égalité entre ces derniers, à :

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

### SEPTIÈME RÉOLUTION

#### Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme

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

### HUITIÈME RÉOLUTION

#### Indemnisation du Conseil de Surveillance

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

Elle décide de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance au titre de l'exercice 2021.

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 € par membre et par Conseil.

## Résolutions de l'assemblée générale à titre extraordinaire

### NEUVIÈME RÉOLUTION

**Changement de dénomination sociale « NEO » en « NOVAXIA NEO » - modification corrélative de l'article 3 des Statuts**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports spéciaux de la Société de gestion et du Conseil de Surveillance, décide de modifier la dénomination sociale de la société de « NEO » en « NOVAXIA NEO ».

En conséquence, elle décide de modifier l'article 3 des Statuts comme suit :

#### Rédaction des statuts avant modification

#### ARTICLE 3 DÉNOMINATION

La SCPI a pour dénomination NEO

#### Rédaction des statuts après modification

#### ARTICLE 3 DÉNOMINATION

La SCPI a pour dénomination NOVAXIA NEO

Le reste de l'article est inchangé.

### DIXIÈME RÉOLUTION

**Précision sur la période de traitement des demandes de souscriptions et de retraits - modification corrélative des sections « Modalités des retraits » et « Prix de retrait » de l'article 7.1 des statuts de la SCPI et modification de la note d'information**

L'Assemblée Générale, après avoir pris acte que :

- dans le cadre de la situation de crise inédite déclenchée en France par le Covid, la Société de gestion a souhaité renforcer les outils de liquidité dont dispose la SCPI en augmentant les délais permettant de traiter les demandes de souscriptions et de retraits ;
- ce mécanisme, pourrait, en cas d'augmentation des demandes de retraits, contribuer à une meilleure gestion de ces demandes en permettant à la société de gestion de réagir plus rapidement. Pour y faire face, la société de gestion pourrait ainsi imputer les demandes de retraits sur les souscriptions reçues les deux mois précédents, de façon mieux fluidifier le marché des parts de la SCPI ;

Décide de modifier la période de traitement des demandes de souscriptions et de retraits de la SCPI sur une période de trois mois au lieu d'un mois auparavant.

En conséquence, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports spéciaux de la société de gestion et du Conseil de Surveillance, décide de modifier les sections « Modalités des retraits » et « Prix de retrait » de l'article 7.1 des statuts de la SCPI qui sont rédigées comme suit :

#### Rédaction des statuts avant modification

#### ARTICLE 7.1 RETRAIT DES ASSOCIÉS

##### Modalités des retraits

Tout associé a la possibilité de se retirer de la SCPI partiellement ou en totalité. Ce droit s'exerce selon les modalités fixées au présent Article.

Les demandes de retrait comportant le nombre de parts concernées sont portées à la connaissance de la Société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

La compensation des ordres de retrait avec les demandes de souscription intervient le dernier jour ouvré de chaque mois.

Les parts remboursées sont annulées.

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois.

Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

##### Prix de retrait

La Société de gestion détermine le prix de retrait sur la base de la valeur de reconstitution de la SCPI.

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué d'un montant correspondant à la commission de souscription toutes taxes comprises (TTC), étant rappelé qu'au cas présent, la commission de souscription de la SCPI est nulle (0 euro).

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de gestion informe par lettre recommandée, le cas échéant électronique, les associés ayant demandé le retrait, au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de l'article 422-219 du RG AMF. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

#### Rédaction des statuts après modification

#### ARTICLE 7.1 RETRAIT DES ASSOCIÉS

##### Modalités des retraits

Tout associé a la possibilité de se retirer de la SCPI partiellement ou en totalité. Ce droit s'exerce selon les modalités fixées au présent Article.

Les demandes de retrait comportant le nombre de parts concernées sont portées à la connaissance de la Société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

La compensation des ordres de retrait avec les demandes de souscription intervient le dernier jour ouvré de chaque mois. **Cette compensation est effectuée selon les souscriptions et les parts nouvelles générées au trimestre glissant.**

Les parts remboursées sont annulées.

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois.

Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

##### Prix de retrait

La Société de gestion détermine le prix de retrait sur la base de la valeur de reconstitution de la SCPI.

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué d'un montant correspondant à la commission de souscription toutes taxes comprises (TTC), étant rappelé qu'au cas présent, la commission de souscription de la SCPI est nulle (0 euro).

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de gestion informe par lettre recommandée, le cas échéant électronique, les associés ayant demandé le retrait, au plus tard la veille de la date d'effet.

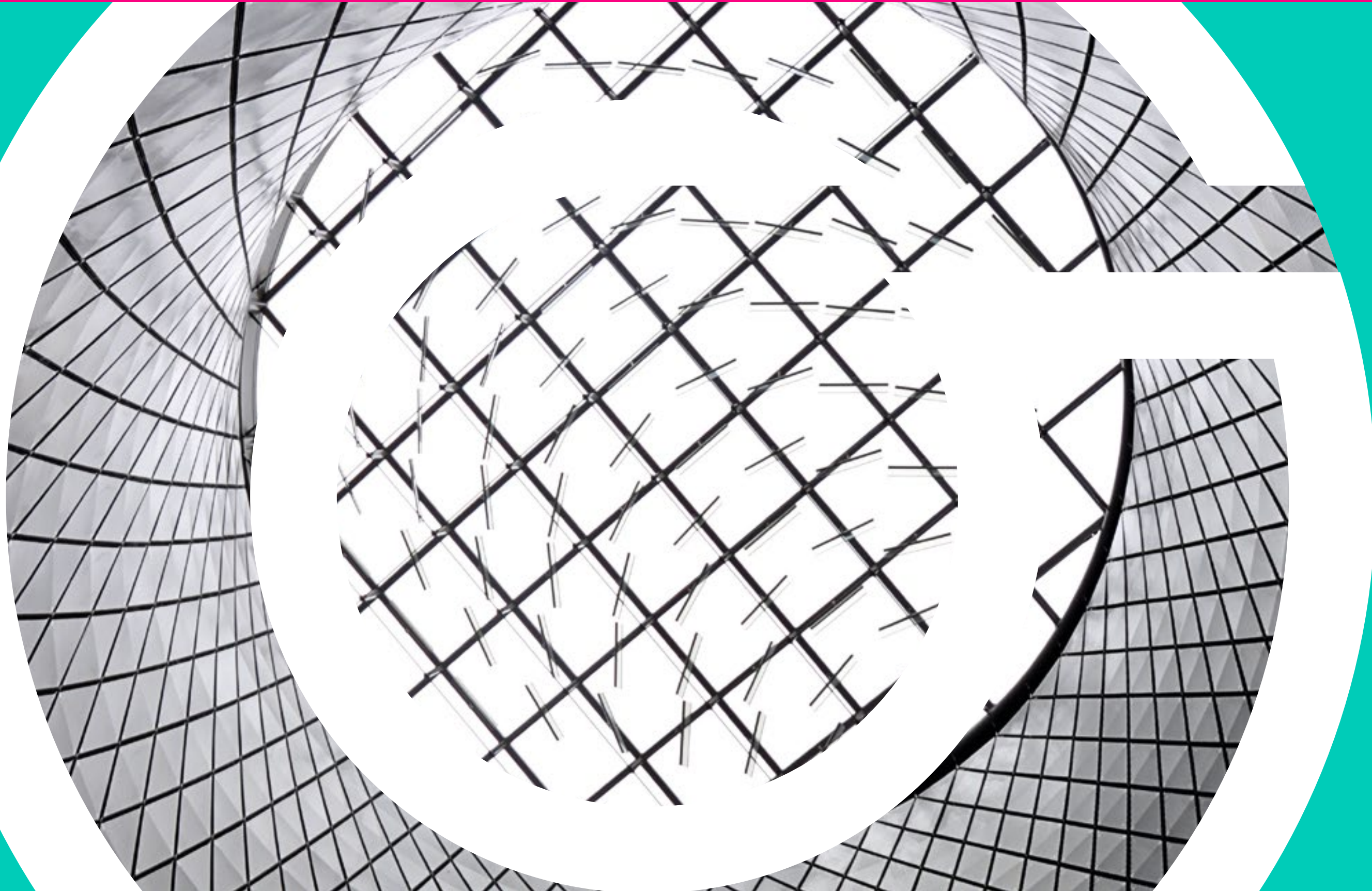
En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de l'article 422-219 du RG AMF. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

**L'Assemblée Générale autorise également la Société de gestion à modifier le Chapitre II - MODALITÉS DE SORTIE de la note d'information conformément aux modifications apportées ci-dessus.**

Le reste de l'article est inchangé.

### ONZIÈME RÉOLUTION Pouvoirs en vue des formalités

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



# — Compte — annuels —



# État du patrimoine

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

	31/12/2019		31/12/2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Construction sur sol d'autrui				
Amortissements Construction sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	8 746 049,42	8 900 000,00	28 796 049,42	30 425 000,00
Agencements et installations				
Immobilisations en cours	320 500,00	320 500,00		
<b>Sous-total 1</b>	<b>9 066 549,42</b>	<b>9 220 500,00</b>	<b>28 796 049,42</b>	<b>30 425 000,00</b>

	31/12/2019		31/12/2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens				
Autres provisions pour risques et charges				
<b>Sous-total 2</b>				
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	4 308 139,00	4 653 826,55	4 308 139,00	4 407 099,67
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>Sous-total 3</b>	<b>4 308 139,00</b>	<b>4 653 826,55</b>	<b>4 308 139,00</b>	<b>4 407 099,67</b>
<b>TOTAL I PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>13 374 688,42</b>	<b>13 874 326,55</b>	<b>33 104 188,42</b>	<b>34 832 099,67</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	3 586 744,52	3 586 744,52	242 744,52	242 744,52
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
<b>TOTAL II IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>3 586 744,52</b>	<b>3 586 744,52</b>	<b>242 744,52</b>	<b>242 744,52</b>

	31/12/2019		31/12/20	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<i>Actifs immobilisés</i>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations			2 000,00	2 000,00
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
<b>Sous-total 1</b>			<b>2 000,00</b>	<b>2 000,00</b>
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés			191 108,26	191 108,26
Provisions pour dépréciation des créances				
Autres créances	712 209,81	712 209,81	2 135 995,77	2 135 995,77
Avances et acomptes versés				
Fournisseurs débiteurs	301 659,75	301 659,75	2 185,82	2 185,82
Créances fiscales	144 421,86	144 421,86	1 970 420,38	1 970 420,38
Associés opération sur capital	266 128,20	266 128,20		
Débiteurs divers			163 389,57	163 389,57
Dépréciation des débiteurs divers				
<b>Sous-total 2</b>	<b>712 209,81</b>	<b>712 209,81</b>	<b>2 327 104,03</b>	<b>2 327 104,03</b>
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				

	31/12/2019		31/12/2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Autres disponibilités	2 218 823,55	2 218 823,55	4 433 856,88	4 433 856,88
<b>Sous-total 3</b>	<b>2 218 823,55</b>	<b>2 218 823,55</b>	<b>4 433 856,88</b>	<b>4 433 856,88</b>
<b>TOTAL III</b> <b>ACTIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>2 931 033,36</b>	<b>2 931 033,36</b>	<b>6 762 960,91</b>	<b>6 762 960,91</b>
<b>Passifs d'exploitation</b>				
Provisions générales pour risques et charges				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-3 668 588,63	-3 668 588,63	-9 237 796,95	-9 237 796,95
Dettes d'exploitation	-89 762,50	-89 762,50	-968 393,35	-968 393,35
Dettes diverses	-371 774,06	-371 774,06	-3 106 336,95	-3 106 336,95
Fournisseurs d'immobilisation	-302 400,00	-302 400,00		
Dettes Fiscales	-10 343,51	-10 343,51	-47 933,36	-47 933,36
Locataires créditeurs			-3 557,81	-3 557,81
Associés, dividendes à payer	-59 030,55	-59 030,55	-2 917 967,48	-2 917 967,48
Créditeurs divers			-136 878,30	-136 878,30
<b>TOTAL IV</b> <b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>-4 130 125,19</b>	<b>-4 130 125,19</b>	<b>-13 312 527,25</b>	<b>-13 312 527,25</b>
<b>Compte de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance			2 035,87	2 035,87
Charges à répartir sur plusieurs exercices	14 360,59	14 360,59	45 208,39	45 208,39
Produits constatés d'avance			-267 764,35	-267 764,35
<b>TOTAL V</b> <b>COMPTES DE RÉGULARISATION</b>	<b>14 360,59</b>	<b>14 360,59</b>	<b>-220 520,09</b>	<b>-220 520,09</b>
Capitaux propres comptables	15 776 701,70		26 576 846,51	
Valeur estimée du patrimoine (*)		16 276 339,69		28 304 757,76

# Variation des capitaux propres

	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Affectation du résultat au 31/12/2019	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2020
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	14 056 350,00		10 428 750,00	24 485 100,00
Capital en cours de souscription				
Acomptes de liquidation et droit de partage				
Réserves indisponibles				
<b>Sous-total 1</b>	<b>14 056 350,00</b>		<b>10 428 750,00</b>	<b>24 485 100,00</b>
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission ou de fusion	2 735 265,00		2 085 750,00	4 821 015,00
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-1 030 732,95		-2 161 043,34	-3 191 776,29
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions				
Remboursement P/E sur cession				
<b>Sous-total 2</b>	<b>1 704 532,05</b>		<b>-75 293,34</b>	<b>1 629 238,71</b>

	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Affectation du résultat au 31/12/2019	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2020
<b>Écarts de réévaluation</b>				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées				
Réserves				
Report à nouveau		15 819,65	434 915,95	450 735,60
<b>Sous-total 3</b>		<b>15 819,65</b>	<b>434 915,95</b>	<b>450 735,60</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice 31/12/2020			973 196,30	973 196,30
Acomptes sur distribution 31/12/2020			-961 424,10	-961 424,10
Résultat de l'exercice 31/12/2019	-74 850,20	-74 850,20		
Acomptes sur distribution 31/12/2019	-59 030,55	-59 030,55		
<b>Sous-total 4</b>	<b>-15 819,65</b>	<b>-15 819,65</b>	<b>11 772,20</b>	<b>11 772,20</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>15 776 701,70</b>		<b>10 800 144,81</b>	<b>26 576 846,51</b>

# Engagement hors bilan

	Exercice 2020	Exercice 2019	
Dettes garanties (1)	8 800 000,00	3 600 000,00	(Nantissements, hypothèques) données par la SCPI
Engagements donnés			
Engagements reçus			
Garanties données			
Garanties reçues			
Aval, cautions			

(1) La SCPI a consenti 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 et Labège. La SCPI affecte en nantissement au profit de l'établissement bancaire son compte bancaire principal.

# Compte de résultat

	31/12/2019		31/12/2020	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>Produits immobiliers</b>				
Loyers	83 359,86		1 199 947,30	
Charges facturées			301 240,63	
Produits des participations contrôlées	96 744,52		307 638,12	
Produits annexes				
Reprise de provisions pour gros entretiens				
Transfert de charges immobilières	514 131,00		1 689 191,31	
<b>TOTAL I</b>				
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		<b>694 235,38</b>		<b>3 498 017,36</b>
<b>Charges immobilières</b>				
Charges ayant leur contrepartie en produits			301 240,63	
Travaux de gros entretiens				
Charges d'entretien du patrimoine locatif				
Dotations aux provisions pour gros entretiens				
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				



	31/12/2019		31/12/2020	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>Autres charges immobilières</b>				
Loyer bail à construction				
Charges locatives et de copropriétés non récupérées			88 132,81	
Commissions et honoraires	517 201,95		1 174 740,07	
Frais de contentieux				
Impôts et taxes			1 755,40	
Dépréciation des titres de participations contrôlées				
<b>TOTAL II</b> <b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		<b>517 201,95</b>		<b>1 565 868,91</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		<b>177 033,43</b>		<b>1 932 148,45</b>
<b>Produits d'exploitation</b>				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprise de provisions d'exploitation				
Reprise de provisions pour créances douteuses				
Reprise de provisions pour risques et charges				
Transfert de charges d'exploitation	516 601,95		36 936,08	
Autres produits	0,35		2,64	
<b>TOTAL I</b> <b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		<b>516 602,30</b>		<b>36 938,72</b>
<b>Charges d'exploitation de la société</b>				
Commissions de la société de gestion	543 408,73		780 762,75	
Honoraires	54 541,49		51 083,37	
Frais assemblée et de conseils	2 516,99		42 065,32	
Services bancaires	371,07		5 730,29	

	31/12/2019		31/12/2020	
	Détail	Total	Détail	Total
Cotisations et contributions	10 000,00		10 000,00	
Dotation aux amortissements d'exploitation	39,41		9 748,93	
Provisions pour créances douteuses				
Autres provisions d'exploitation				
Autres charges	7 151,84		-2 360,25	
<b>TOTAL II</b> <b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		<b>618 029,53</b>		<b>897 030,41</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		<b>-101 427,23</b>		<b>-860 091,69</b>
<b>Produits financiers</b>				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants				
Autres produits financiers				
Reprise de provisions sur charges financières				
<b>TOTAL I</b> <b>PRODUITS FINANCIERS</b>				
<b>Charges financières</b>				
Charges d'intérêts des emprunts			96 949,17	
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières	756,00		1 911,29	
Dépréciations des charges financières				
<b>TOTAL II</b> <b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		<b>756,00</b>		<b>98 860,46</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>		<b>-756,00</b>		<b>-98 860,46</b>

31/12/2019		31/12/2020	
Détail	Total	Détail	Total

**Produits exceptionnels**

Produits exceptionnels

Reprise d'amortissements et provisions exceptionnelles

**TOTAL I**  
*PRODUITS EXCEPTIONNELS*

**Charges exceptionnelles**

Charges exceptionnelles

Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles

**TOTAL II**  
*CHARGES EXCEPTIONNELLES*

**RÉSULTAT EXCEPTIONNEL**

<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>74 850,20</b>	<b>973 196,30</b>
---------------------	------------------	-------------------

# Annexe aux comptes annuels

## Faits caractéristiques de l'exercice

La SCPI a collecté 29 242 980 euros brut de souscriptions sur l'exercice 2020. Elle a utilisé cette collecte pour acquérir 3 actifs situés à Nanterre, Labège et Madrid. Le montant total investi au 31 décembre 2020 s'établit à 33 346 933 euros.

Au cours de cette exercice, la SCPI a procédé à la distribution d'acomptes sur dividendes pour un total de 961 424 euros.

L'année 2020 a été marquée par l'épidémie de coronavirus qui a impacté l'économie européenne à compter de début 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement l'évolution et le recouvrement des loyers, la valorisation et la liquidité des actifs.

## Événements post-clôture

Néant

## Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 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 2020 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 2020.

### PRINCIPES ET RÈGLES COMPTABLES EN VIGUEUR :

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

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

### Les éléments présentés sont les suivants :

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

**29 242 980 €**

BRUT DE SOUSCRIPTION COLLECTÉS

**33 346 933 €**

INVESTIS

**961 424 €**

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 nette ou méthode par le rendement, méthode par comparaison et méthode par cash-flows (Discounted Cash Flow). Les experts tiennent compte dans leur valorisation des éléments prévisionnels de travaux.

**Le comité des expertises de la Société de gestion a arrêté les valeurs le 23 décembre 2020.**

### 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 les tous frais liés à l'acquisition des immeubles sont prélevés sur la prime d'émission. Les montants afférents sont comptabilisés en charges au cours de l'exercice puis sont imputés sur la prime d'émission par inscription au poste de transfert de charge à la clôture de l'exercice.

### NATURE DES CHARGES NON IMMOBILISABLES

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

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

### Travaux de remise en état

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

### PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

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

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

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

Cette provision est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100 %

à 1 an, 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

	31/12/2019		31/12/2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux	8 746 049,42	8 900 000,00	22 396 049,42	22 525 000,00
Commerces				
Hébergements				
Locaux d'activité et mixtes				
Logistique / stockage				
Clinique				
Immobilisations en cours	320 500,00	320 500,00		
<b>Sous total terrains et constructions</b>	<b>9 066 549,42</b>	<b>9 220 500,00</b>	<b>28 796 049,42</b>	<b>30 425 000,00</b>
<b>Titres et créances de participation contrôlées</b>				
Hôtels	4 308 139,00	4 653 826,55	4 308 139,00	4 407 099,67
<b>Sous total Titres et créances de participation contrôlées</b>	<b>4 308 139,00</b>	<b>4 653 826,55</b>	<b>4 308 139,00</b>	<b>4 407 099,67</b>
<b>TOTAL</b>	<b>13 374 688,42</b>	<b>13 874 326,55</b>	<b>33 104 188,42</b>	<b>34 832 099,67</b>

# Situation des investissements

Adresse	Ville	Date acquisition	Année construction	Affectation surface détaillée	Surface en m <sup>2</sup>
<b>21, Rue du Port</b>	92000 - NANTERRE	11/02/2020		Activités	3 256
<b>109, Rue de l'Innovation</b>	31670 - LABEGE	10/07/2020		Bureaux	2 207
<b>18 rue de Norvège, 3 et 5 rue d'Autriche et 10 de Chypre</b>	44000 - NANTES	13/11/2019	2014	Bureaux	805
<b>18 rue de Norvège, 3 et 5 rue d'Autriche et 10 de Chypre</b>	44000 - NANTES	13/11/2019	2014	Bureaux	1 067
<b>18 rue de Norvège, 3 et 5 rue d'Autriche et 10 de Chypre</b>	44000 - NANTES	13/11/2019	2014	Bureaux	1 030
Total Bureaux Nantes				5	2 902
Total Bureaux Province					
<b>3-5 Rufino Gonzalez</b>	MADRID	18/12/2020			4 277
<b>TOTAL BUREAUX (EUROPE)</b>					
<b>TOTAL NEO 2020 (DIRECT)</b>					
SCI 24 BREMEN (1)		10/09/2019		Titres & créances	983
<b>TOTAL SCI</b>				1	983
<b>TOTAL NEO 2020 (INDIRECT)</b>					983
<b>TOTAL NEO 2020 (DIRECT ET INDIRECT)</b>					983

Valeur vénale hors droits	Droits	Valeur droits inclus	Prix d'acquisition	Travaux	Valeur nette comptable
7 900 000	593 000	8 493 000	6 400 000,00		6 400 000,00
5 400 000	373 000	5 773 000	5 400 000,00		5 400 000,00
8 725 000	602 000	9 327 000	8 746 049		8 746 049
22 025 000	1 568 000	23 593 000	20 546 049		20 546 049
8 400 000	149 370	8 549 370	8 250 000,00		8 250 000,00
<b>8 400 000</b>	<b>149 370</b>	<b>8 549 370</b>	<b>8 250 000,00</b>		<b>8 250 000,00</b>
<b>30 425 000</b>	<b>1 717 370</b>	<b>32 142 370</b>	<b>28 796 049</b>		<b>28 796 049</b>
7 830 000	470 000	8 300 000	7 000 000,00		7 000 000,00
<b>7 830 000</b>	<b>470 000</b>	<b>8 300 000</b>	<b>7 000 000</b>		<b>7 000 000</b>
<b>7 830 000</b>	<b>470 000</b>	<b>8 300 000</b>	<b>7 000 000</b>		<b>7 000 000</b>
<b>38 255 000</b>	<b>2 187 370</b>	<b>40 442 370</b>	<b>35 796 049</b>		<b>35 796 049</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.

### 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	242 744,52	<b>242 744,52</b>
Valeur comptable 2020	4 550 883,52	<b>4 550 883,52</b>
Valeur estimée 2020	4 649 844,19	<b>4 649 844,19</b>
Capital (1)	1 801 000,00	<b>1 801 000,00</b>
Résultat (1)	-31 130,32	<b>-31 130,32</b>
Capitaux propres (1)	3 885 183,76	<b>3 885 183,76</b>
Quote-part détenue (en %)	99,9999%	

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

Tableau de variation de l'actif immobilisé	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2020
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
<b>Sous-total 1</b>				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Construction	8 746 049,42	20 859 328,49	809 328,49	28 796 049,42
Agencements et installations				
Immobilisations en cours (1)	320 500,00	271 500,00	592 000,00	
Titres de sociétés de personnes - parts et actions				
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
<b>Sous-total 2</b>	<b>9 066 549,42</b>	<b>21 130 828,49</b>	<b>1 401 328,49</b>	<b>28 796 049,42</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Fonds de roulement sur charges syndics				
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations	4 308 139,00			4 308 139,00
<b>Sous-total 3</b>	<b>4 308 139,00</b>			<b>4 308 139,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>13 374 688,42</b>	<b>21 130 828,49</b>	<b>1 401 328,49</b>	<b>33 104 188,42</b>

Titres de participation	SCI 24 BREMEN	TOTAL
Immeubles	7 690 848,95	<b>7 690 848,95</b>
Dettes	76 398,40	<b>76 398,40</b>
Autres actifs et passifs	59 620,16	<b>59 620,16</b>
Total	7 674 070,71	<b>7 674 070,71</b>
Ecart d'acquisition	3 365 931,71	<b>3 365 931,71</b>
Prix d'acquisition	4 308 139,00	<b>4 308 139,00</b>
Valeur estimée	4 407 099,67	<b>4 407 099,67</b>

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

Tableau de variation des amortissements	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2020
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
<b>Sous-total 1</b>				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				

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

Détail des autres actifs d'exploitation	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Degré de liquidité			Situation de clôture au 31/12/2020
		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			191 108,26
Locataires douteux					
Dépréciation des créances					
<b>Autres créances</b>					
Intérêts ou dividendes à recevoir					
Etat et autres collectivités	144 421,86	1 970 420,38			1 970 420,38
Associés opération sur capital	266 128,20				
Syndic					
Autres débiteurs	301 659,75				165 575,39
<b>TOTAL</b>	<b>712 209,81</b>	<b>2 327 104,03</b>			<b>2 327 104,03</b>



Détail des autres passifs d'exploitation	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Degré d'exigibilité			Situation de clôture au 31/12/2020
		Moins d'un an	de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Provisions pour risques et charges					
Dépôts de garantie reçus	67 832,63			395 914,12	395 914,12
Dettes auprès d'établissements de crédit	3 600 756,00	41 882,83	8 800 000,00		8 841 882,83
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	89 762,50	968 393,35			968 393,35
Dettes sur immobilisations	302 400,00				
Locataires créditeurs		3 557,81			3 557,81
Dettes aux associés	59 030,55	2 917 967,48			2 917 967,48
Dettes fiscales	10 343,51	47 933,36			47 933,36
Autres dettes diverses		136 878,30			136 878,30
<b>TOTAL</b>	<b>4 130 125,19</b>	<b>4 116 613,13</b>	<b>8 800 000,00</b>	<b>395 914,12</b>	<b>13 312 527,25</b>

Emprunts	Durée	Nature	Capacité d'emprunt	Emprunts tirés	Taux	Date d'emprunt	Echeance
<b>La Banque postale</b>	5 ans	Prêt immobilier destiné au financement partiel du prix d'acquisition du bien situé à Nantes	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 situé à Labège	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 situé à Nanterre	2 500 000,00	2 500 000,00	Fixe	11/02/2020	11/02/2024

Détail des emprunts	Situation de clôture au 31/12/2020	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	
<b>Sous total emprunts à taux fixe</b>	<b>8 800 000,00</b>		<b>8 800 000,00</b>	
Néant				
<b>Sous total emprunts à taux variable</b>				
<b>TOTAL</b>	<b>8 800 000,00</b>		<b>8 800 000,00</b>	

Détail des capitaux propres	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
<b>Capital social</b>				
Titres	93 709	164 224	94 699	163 234
Valeur nominale	150,00	150,00	150,00	150,00
Capital social	14 056 350,00	24 633 600,00	14 204 850,00	24 485 100,00

	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Acomptes		
<b>en euros</b>						
<b>Capitaux propres</b>						
Capital	14 056 350,00	24 633 600,00			14 204 850,00	24 485 100,00
Prime d'émission	2 735 265,00	4 926 720,00			2 840 970,00	4 821 015,00
Prime de fusion						
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	1 030 732,95	2 161 043,34				3 191 776,29
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			450 735,60
Résultat 2020 et part distribuée	15 819,65		973 196,30	961 424,10		11 772,20
<b>TOTAL</b>	<b>15 776 701,70</b>					<b>26 576 846,51</b>

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>		

	31/12/2019	31/12/2020
<b>Produits immobiliers</b>		
<b>Détail des transferts de charges</b>		
Frais acquisition	514 131,00	1 689 191,31
Remboursement assurance		
<b>TOTAL</b>	<b>514 131,00</b>	<b>1 689 191,31</b>

<b>Charges immobilières</b>		
<b>Détail des commissions et honoraires</b>		
Honoraires de gestion		
Honoraires de relocation		
Honoraires d'expertise		
Honoraires d'avocats		
Commission d'arbitrage		
Honoraires d'acquisition	516 601,95	1 166 627,39
Honoraires divers	600,00	8 112,68
<b>TOTAL</b>	<b>517 201,95</b>	<b>1 174 740,07</b>

<b>Produits d'exploitation</b>		
<b>Détail des transferts de charges</b>		
Frais de souscription		
Commission sur cessions d'immeubles		516 601,95
<b>TOTAL</b>		<b>516 601,95</b>

<b>Charges d'exploitation</b>		
<b>Détail des frais d'assemblées et de conseils</b>		
Rapports annuels		9 866,00
Informations associés		27 345,00
Frais d'assemblée		
Affranchissements		
Conseil de surveillance - remboursement de frais	2 516,99	4 854,32
<b>TOTAL</b>	<b>2 516,99</b>	<b>42 065,32</b>

	31/12/2019	31/12/2020
<b>Détail des cotisations et contributions</b>		
Cotisation AMF et autres		
Coût dépositaire	10 000,00	10 000,00
Droits d'enregistrement		
Cotisation sur la valeur ajoutée		
Impôts étranger	7 151,74	-2 360,88
Tva non récupérable		
<b>TOTAL</b>	<b>17 151,74</b>	<b>7 639,12</b>

	31/12/2019	31/12/2020
<b>Détail des autres charges d'exploitation</b>		
Jeton de présence		
Perte sur créances irrécouvrables		
Commission sur les souscriptions		
Autres charges de gestion courante	0,10	0,63
<b>TOTAL</b>	<b>0,10</b>	<b>0,63</b>

	31/12/2019	31/12/2020
<b>Détail des produits et charges financiers</b>		
<b>Produits financiers</b>		
Intérêts des comptes courants		
Intérêts sur VEFA		
Intérêts sur comptes bancaires		
<b>TOTAL</b>		
<b>Charges financières</b>		
Intérêts sur emprunts		1 910,89
Frais bancaires	795,41	106 698,50
<b>TOTAL</b>	<b>795,41</b>	<b>108 609,39</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-795,41</b>	<b>-108 609,39</b>

# Parties liées

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

	Postes du bilan		Compte de résultat		
	Comptes courants rattachés aux participations <sup>1</sup>	Dettes fournisseurs <sup>2</sup>	Commissions <sup>3</sup>	Produits financiers de participation <sup>4</sup>	Produits financiers des comptes courants <sup>5</sup>
<b>Entreprises liées (en euros)</b>					
Novaxia Investissement		133 865,06	221 262,75		
SCI 24 Bremen	242 744,52			307 638,12	
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>242 744,52</b>	<b>133 865,06</b>	<b>221 262,75</b>	<b>307 638,12</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 participations sont constitués des dividendes reçus au titre de l'exercice 2019.

<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** : H3P

**Commissaire aux comptes** : PWC

**Expert immobilier** : BNP Real Estate

**Property manager** : Etoile Properties - Telmma

**Mise en page** : Les Barbus

NEO/RA/06/2021/002

NEO