



Novaxia | **NEO**

RAPPORT DE GESTION

2025

sur l'exercice clos le 31/12/2025

NOVAXIA NEO, Société Civile de Placement Immobilier à capital variable,
RCS Paris 851 989 566, ayant reçu visa de l'Autorité des Marchés Financiers
sur la note d'information n°19-13 en date du 14/06/2019.

Commentaires de gestion.



Chers Associés,

Dans la continuité des deux années écoulées, l'année 2025 s'inscrit dans un environnement macroéconomique encore marqué par une croissance faible et une forte incertitude. À cette toile de fond s'ajoute une géopolitique incertaine : tensions géopolitiques et commerciales, et instabilité politique. Côté immobilier, 2025 apparaît être une nouvelle année compliquée pour le secteur tertiaire avec peu de transactions concrétisées, tant sur le plan locatif que sur l'investissement.

2025 : un marché immobilier atone dans un contexte géopolitique instable

L'investissement en immobilier tertiaire européen a atteint 177 Mds € sur l'année 2025, en hausse de 9 % par rapport à 2024 mais 13 % en deçà de la moyenne des cinq dernières années (203 Mds €). Toutefois, le point bas semble avoir été atteint en 2023-2024 en Europe.

L'année a été marquée par la réduction à de nombreuses reprises, des taux directeurs européens par la BCE, ramenant le taux de dépôt à 2 % à la fin d'année 2025. Quant à l'inflation, elle se stabilise à 2,3 % à fin décembre 2025.

Dans ce contexte, le marché de l'investissement immobilier confirme un redémarrage progressif et polarisé même si l'on reste sous les rythmes d'avant-crise. Cette reprise est malheureusement encore lente car dépendante des contextes politique et économique mondiaux mouvementés, créant beaucoup de volatilité sur les marchés.

En effet, 2025 a été marquée par un climat d'instabilité généralisé, tant sur le plan politique que sur les plans économiques ou encore géopolitiques avec la poursuite de la guerre en Ukraine et au Moyen-Orient qui continue d'avoir des conséquences importantes sur l'Europe.

Après un premier semestre 2025 prometteur, l'activité de prise à bail a perdu de son élan dans toute l'Europe au cours des troisièmes et quatrièmes trimestres. La demande placée a terminé l'année pratiquement stable à environ 8,03 millions de m² en 2025 sur les 18 principaux marchés européens, un niveau globalement comparable à celui de 2023 et 2024 et seulement légèrement inférieur à la moyenne sur cinq ans (-2 %).

Concernant le taux de vacance, la hausse (+50 bps vs. 2024) est quelque peu compensée par la tendance européenne croissante à la reconversion des bureaux vers d'autres usages, notamment résidentiels et hôteliers. Cette tendance n'a toutefois pas encore pris suffisamment d'ampleur pour contrebalancer la mise sur le marché de surfaces existantes excédentaires ou difficiles à relouer en raison de leur ancienneté.

Le marché de la SCPI en reprise et des classes d'actifs diversifiées qui attirent toujours

Après deux années d'ajustement, l'année 2025 confirme une amélioration pour une partie des SCPI. La collecte brute des SCPI progresse nettement à 5,5 Mds€ (+17 % vs. 2024) et se rapproche progressivement des niveaux observés avant la phase de correction de 2023, illustrant un regain d'intérêt des épargnants.

Comme en 2024, la collecte s'est majoritairement dirigée vers les SCPI diversifiées (65 %) qui ont investi principalement dans les classes d'actifs logistique, hôtellerie et commerce — historiquement moins prisées mais désormais mieux appréciées des investisseurs.



Page suivante

Commentaires de gestion.



Quant à elles, les SCPI de bureaux ont capté 24 % de la collecte brute mais continuent à souffrir de décotes très importantes : 14 d'entre elles ont ainsi subi une baisse de prix de part. Sur l'ensemble de l'année 2025, le prix de part moyen pondéré par la capitalisation recule de 3,45 %.

En parallèle, le nombre de parts en attente de retrait reste élevé, à près de 2,8 Mds € à la fin de l'année 2025, soit 3,1 % de la capitalisation du marché. Le taux de distribution moyen, toutes catégories confondues, s'élève quant à lui à 4,91 % (+0,19 point vs. 2024). Quant à elles, les SCPI de bureaux présentent un taux de distribution 2025 moyen de 4,6 %.

Confirmation de fondamentaux solides dans un marché complexe

Dans ce contexte de marché et depuis six ans, la SCPI Novaxia NEO démontre la solidité de son modèle, capable de traverser les cycles de marché et de servir une performance robuste à ses associés comme en atteste son TRI¹ sur 5 ans de 7,26 % à fin décembre 2025. En 2025, la performance globale et le taux de distribution brute de fiscalité étrangère s'établissent à 5,50 %.

Sur l'année 2025, la collecte est restée active avec 9,8 M€ collectés. 92 804 parts sont en attente de retrait à fin décembre 2025, principalement du fait des retraits de deux gros porteurs institutionnels. Ce montant, qui représente 4 % de la capitalisation de la SCPI Novaxia NEO, se situe dans la moyenne du marché des SCPI à prépondérance bureaux. L'équipe de gestion surveille de près ce sujet pour limiter autant que possible la hausse des demandes de retrait.

En termes d'acquisition, votre SCPI Novaxia NEO a su tirer profit des croissances de certaines économies européennes en faisant l'acquisition d'un hôtel 3 étoiles de 45 chambres à Saragosse en Espagne. Cette acquisition s'inscrit pleinement dans la stratégie de Novaxia NEO, alliant recherche de performance financière et durabilité.

Par ailleurs, en novembre 2025, Novaxia NEO a procédé à un arbitrage en cédant le data center de Nanterre, actif de 3 256 m² entièrement loué, au profit d'un fonds infrastructure. Cette cession a permis de réduire légèrement l'allocation française de Novaxia NEO au bénéfice d'autres pays européens.

Ces transactions ont permis d'afficher une valeur de patrimoine à plus de 536 M€, sur 38 actifs et 131 locataires, répartis à 53 % en France et 47 % en Europe (Pays-Bas, Irlande, Espagne et Allemagne). La SCPI affiche enfin un taux d'occupation financier à un niveau élevé, à près de 95 % en fin d'année.

Parmi les premiers fonds labélisés ISR (Investissement Socialement Responsable) en 2020, label renouvelé en 2023 pour 3 années supplémentaires, et parmi les peu nombreuses SCPI classifiées article 9 au sens du SDR (soit le plus haut niveau de durabilité de la réglementation européenne), Novaxia NEO continue de maintenir un haut niveau d'engagement responsable. Avec un objectif d'aligner le portefeuille de la SCPI sur une trajectoire 1,5°C conformément aux Accords de Paris (COP21, 2015), nous cibons une réduction de l'intensité carbone du portefeuille de 38 % d'ici 2030 ; au 31 décembre 2025, la SCPI a déjà atteint 20 % de réduction par rapport à 2022.

En 2026, les équipes de gestion de votre SCPI poursuivront une stratégie d'investissement privilégiant les actifs récents, bien localisés et porteurs de rendement immédiat. Cette dynamique témoigne d'un positionnement volontairement actif, agile et opportuniste de la part de la SCPI, pensé pour s'adapter aux nouvelles réalités du marché européen.

En parallèle, les équipes poursuivent activement les discussions avec les locataires, afin de sécuriser des engagements locatifs de long terme et ainsi pérenniser les loyers perçus par votre SCPI.

[Le Directoire.](#)

¹ Taux de Rendement Interne calculé sans la commission de retrait applicable pour les détentions inférieures à 5 ans. Il se calcule comme suit :

- à l'entrée, le prix acquéreur constaté au terme de l'exercice précédant immédiatement la période considérée,
- sur la période, les revenus bruts distribués (avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé)
- à la sortie, le dernier prix cédant ou la valeur de retrait constaté(e) au terme de la période considérée



Page suivante

Sommaire.



Commentaires
de gestion

Sommaire

Principaux
risques

Novaxia NEO
en 2025

Contrôle et
information

Rapport de
Gestion

Assemblée
Générale

Comptes
annuels

Annexe
SFDR

Principaux risques	5
L'essentiel Novaxia NEO en 2025	6
Présentation & Administration, contrôle et information de la SCPI au 31 décembre 2025	8
Rapport de gestion	9
Valeur de parts et collecte	10
Patrimoine de la SCPI	11
Evénements importants survenus au cours du dernier exercice et depuis la clôture	17
Fiscalité de la SCPI	18
Novaxia NEO, un fonds d'investissement socialement responsable	21
Rapport sur la conformité et le contrôle interne	31
Rapport du Président du Conseil de surveillance	34
Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels	36
Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées	39
Assemblée générale ordinaire du 24 juin 2026	40
Comptes annuels	43
État du patrimoine	44
Variation des capitaux propres	46
Compte de résultat	47
Annexe aux comptes annuels	49
Récapitulatif des placements immobiliers	55
Situation des investissements	56
Plan pluriannuel de gros entretiens	58
Participations contrôlées	58
Tableau des variations de l'actif immobilisé et amortissements	59
Détail des actifs et passifs d'exploitations	60
Détail des emprunts	61
Capitaux propres	63
Détail compte de résultat	65
Parties liées	67
Annexe SFDR (Article 9)	68

Principaux risques.



Commentaires
de gestion



Sommaire



Principaux
risques



Novaxia NEO
en 2025



Contrôle et
information



Conseil de
Gestion



Assemblée
Généraliste



Comptes
annuels



Annexe
SFDR

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

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

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

Indicateur de risque



Risque plus faible,
rendement potentiel plus faible.

Risque plus élevé,
rendement potentiel plus élevé.



Page suivante

Novaxia NEO en 2025.

Chiffres-clés



Commentaires
de gestion

Sommaire

Principaux
risques

Novaxia NEO
en 2025

Contrôle et
information

Présentation

Novaxia

Novaxia

Novaxia

Novaxia



9,8 M€
Collecte brute



428 M€
Capitalisation



8 933
Associés

5,50 %

Taux de Distribution 2025
(brut de fiscalité étrangère)



5,50 %

Performance Globale
Annuelle³ 2025

7,26 %

Taux de Rendement Interne
sur 5 ans⁴ (31/12/2020 –
31/12/2025)



38 actifs immobiliers

537 M€
valeur du patrimoine



3,6 ans WALB¹

5,7 ans WALT²



94,5 %

Taux d'Occupation
Financier (TOF)



Page suivante

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

¹ Le Weight Average Lease Break, ou WALB, est une mesure de la durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à une éventuelle résiliation.

² Le Weight Average Lease Term, ou WALT, est une mesure de la durée moyenne restant des baux jusqu'à terme.

³ PGA – Indicateur correspondant à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation du prix public de souscription, entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1.

⁴ Taux de Rendement Interne calculé sans la commission de retrait applicable pour les détentions inférieures à 5 ans.

Novaxia NEO en 2025.

Faits marquants

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



Commentaires
de gestion

Sommaire

Principaux
risques

Novaxia NEO
en 2025

Contrôle et
information



7

Renouvellements
de baux

4

Nouveaux baux



-18 %

de consommation
énergétique sur
les actifs Novaxia
NEO en 2025
vs 2022

1 actif acquis et
1 actif cédé

(voir page 12)

Durée ferme moyennes
des baux en 2025



3,61 ans
WALB¹

5,73 ans
WALT²

¹ Le Weight Average Lease Break, ou WALB, est une mesure de la durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à une éventuelle résiliation.

² Le Weight Average Lease Term, ou WALT, est une mesure de la durée moyenne restant des baux jusqu'à terme.



Expertises

Baisse de 2,3 % des valeurs d'expertise
au 31/12/2025 par rapport à fin 2024
(à périmètre constant).

Le prix de part de 187 € reste néanmoins
inchangé. La valeur de reconstitution au
31/12/2025 s'élève à 176,68 €.

Article 9
SFDR



Label
ISR

Une SCPI plébiscitée par les experts



Ces récompenses ne préjugent pas de la réussite des
futurs projets et donc de la performance pour
l'investisseur.



Page suivante

Présentation.

& administration, contrôle et information de la SCPI au 31/12/2025



Société de Gestion

Novaxia Investissement*

Société par actions simplifiée au capital de 1 700 000 €, dont le siège social est situé au 45 rue Saint-Charles, 75015 Paris et immatriculée sous le numéro d'identification unique 802 346 551 R.C.S. Paris. Agrément délivré par l'AMF en tant que Société de Gestion de portefeuille n° GP-14000022 du 8 juillet 2014.

Président du Directoire : Guillaume ESTÈVE

Membre du Directoire : Guillaume PINLON

*Nommée en qualité de Société de Gestion de la SCPI aux termes de l'Article 31 des statuts constitutifs pour une durée indéterminée.

Dépositaire

CACEIS Bank**

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

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

Expert externe en évaluation

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE ***

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

***Nommée en qualité d'expert externe en évaluation pour une durée de cinq (5) ans, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2028.

Commissaires aux comptes

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT (TITULAIRE)****

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

Monsieur Patrice MOROT (suppléant)

****Nommés par l'assemblée générale mixte du 04 juin 2025 en qualité de Commissaires aux comptes titulaire et suppléant (respectivement) pour une durée de six (6) exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2031 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2030.

Conseil de surveillance

Membres du Conseil de surveillance***** :

- Monsieur Christian BOUTHIE (Président)
- Monsieur Jean-Luc BRONSART (Vice-Président)
- Monsieur Titouan BRONSART
- Monsieur Hervé HIARD
- Monsieur Raphaël OZIEL
- Monsieur Ludovic POURRIER
- Monsieur Bruno BITTON
- Monsieur Cyril BOURGUIGNON

*****Nommés en qualité de membres du Conseil de surveillance à l'issue de l'assemblée générale du 04 juin 2025 pour une durée de trois (3) exercices, expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2028 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.



Page suivante

Rapport de gestion de la Société



Valeur de parts & collecte.



Commentaires
de gestion

Sommaire

Principaux
risques

Novaxia NEO
en 2025

Contrôle et
information

Rapport de
Gestion

Assemblée
Générale

Comptes
annuels

Annexe
SFDR

Côté valeur de parts

150,41 € Valeur de réalisation par part

176,68 € Valeur de reconstitution par part

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

	Valeur de reconstitution	Valeur de réalisation	Frais d'acquisition ¹	Commission d'investissement
en €	404 286 593,33	344 182 595,96	44 001 947,37	16 102 050,00
en € par part	176,68	150,41	19,23	7,04
en % de la valeur de reconstitution	100 %	85,13 %	10,88 %	3,98 %

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

Dividende brut par part 2025



- **8,09 €** Dividende net lié
aux loyers perçus en 2025
- **0,94 €** Distribution issue du
report à nouveau
- **0,22 €** Plus-value issue des
cessions
- **1,04 €** Impôts étrangers
prélevés à la source sur
les loyers payés par
Novaxia NEO***

Côté collecte

Souscriptions **9,8 M€**

Retraits
réalisés **9,5 M€**

300 K€ Collecte
nette

92 804 Parts en attente de retrait au 31/12/25

Côté passif

34,2 % LTV* au 31/12/2025

40 % LTV* maximum autorisé

Financement :

Sur l'année 2025, Novaxia NEO a souscrit à un nouveau financement de 2,8 M€ pour l'acquisition de l'actif à Saragosse et à un crédit corporate de 20 M€. Novaxia NEO a procédé au remboursement à l'échéance d'un emprunt pour un montant de 16,2 M€.

Récapitulatif des 7 derniers exercices

	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019 (juin à décembre)
Dividendes nets de fiscalité / part	9,25 €	10,01 €	10,90 €	11,24 €	11,06 €	10,80 €	11,65 €
Taux de distribution brut de fiscalité	5,50 %	6,01 %	6,51 %	6,33 %	6,49 %	6,15 %	7,26 %**
Capitalisation	427,9 M€	427,6 M€	420,5 M€	357,8 M€	140 M€	29,3 M€	16,8 M€
Nombre de parts	2 288 282	2 286 696	2 248 682	1 913 414	589 755	162 886	93 709
Prix de la part	187 €	187 €	187 €	187 €	187 € ***	180 €	180 €

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

** Taux de distribution 2019 annualisé (fonds lancé en juin 2019) *** Augmentation du prix de part de 180 € à 187 € en date du 1^{er} juin 2021

*** Quant à l'imposition des revenus éventuels perçus de l'étranger par la SCPI, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition des associés, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal varie selon la situation individuelle et le taux d'imposition propre à chaque associé.



Page suivante

Patrimoine de la SCPI.

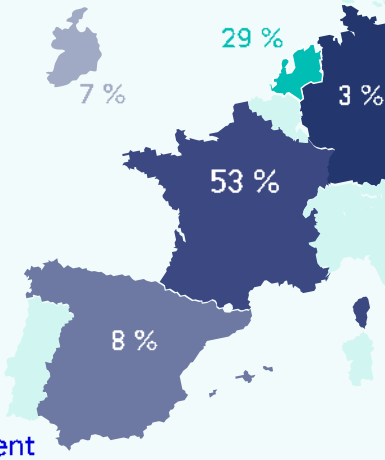


En bref

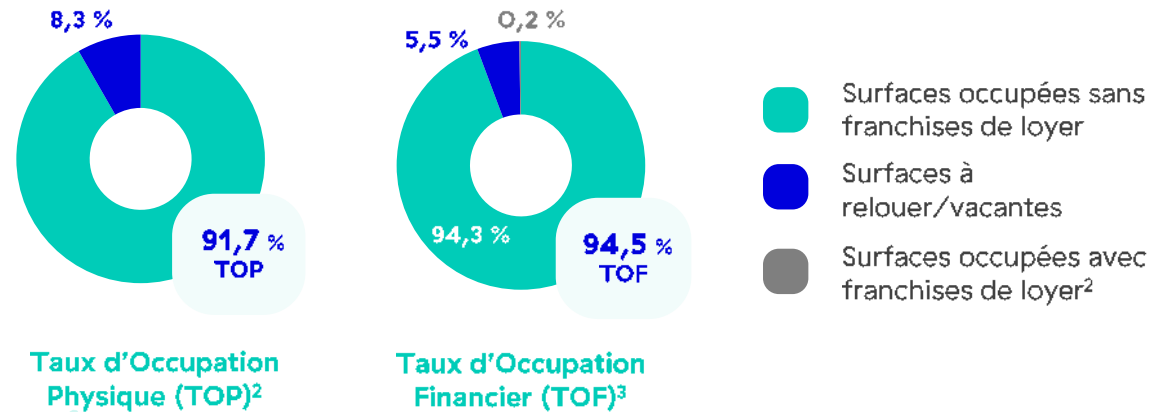
38 Actifs
131 Locataires
226 969 m² Superficie totale

3,61 ans WALB¹ moyenne
1,82 an Durée moyenne d'endettement

94 % Bureaux
4 % Hôtels
1 % Activités
1 % Enseignement



Taux d'occupation (méthode ASPIM)



Valeurs du patrimoine

Le portefeuille de votre SCPI au 31 décembre 2025 est le reflet de la stratégie d'investissement, qui vise un niveau élevé de revenus. Les actifs du portefeuille sont occupés à plus de 91 % par des locataires de qualité, permettant ainsi le maintien d'une distribution élevée. Le taux d'occupation financier s'élève quant à lui à près de 95 %.



Page suivante

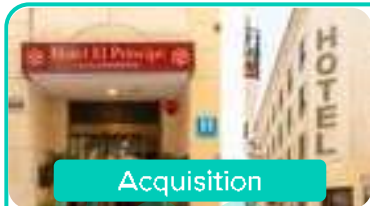
¹ Le Weight Average Lease Break, ou WALB, est une mesure de la durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à une éventuelle résiliation.

² TOP : division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

³ TOF : division du montant total des loyers et indemnités d'occupation ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non à la location, par le montant disponible total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Patrimoine de la SCPI.

Acquisition/Cession en 2025



Acquisition

Saragosse (Espagne)

Juin 2025 — Hôtellerie

#38

L'actif est un hôtel de près de 2 700 m² et situé en plein cœur historique de la ville de Saragosse. Exploité depuis janvier 2024 par Grupo VTZ Alojamientos, une entreprise familiale fondée en 1989 avec près de 50 établissements, l'hôtel affiche un taux d'occupation moyen de 90 %. L'actif offre un rendement attractif de 7,57 % acte en main et bénéficie d'un bail sécurisé de 10 ans ferme, sans franchise de loyer.

À retenir

7,25 M€
Prix
d'acquisition
hors droits

10 ans
Durée
ferme du
bail

7,57 %
Rendement
à
l'acquisition

2 696 m²
Superficie

100 %
Exploité



Cession

Nanterre (France)

Novembre 2025 — Activité

Novaxia NEO a cédé un data center de 3 256 m² entièrement loué à Interxion à un fonds infrastructure. Actif historique de la SCPI détenu depuis plus de cinq ans, le site, implanté 21 rue du Port à Nanterre, avait atteint sa maturité. La cession de cet actif, qui représentait environ 15 % de la consommation énergétique du portefeuille, permet par ailleurs une baisse significative de l'empreinte énergétique globale et renforce la trajectoire ESG portée par Novaxia NEO.

À retenir

6,85 M€
Prix
de cession

**Plus de
5 ans**
de
détention

15 %
De baisse de la
consommation
énergétique
du portefeuille

**3 258
m²**
Superficie

100 %
cédé à un
fonds
infrastructure



Page suivante

Patrimoine de la SCPI.

Détails des 38 immeubles



Commentaires de gestion
Sommaire
Principaux risques
Novaxia NEO en 2025
Contrôle et information

Rapport de Gestion
Assemblée Générale
Comptes annuels
Annexe SFDR

Nom du bien	Adresse	Date d'acquisition	Superficie (en m ²)	Typologie	Taux d'occupation physique	Taux d'occupation financier	Poids dans le patrimoine
Select Hotel	Bürgermeister – Smidt-Straße 24-30, 28195, Brême, Allemagne	16/09/2019	2 756	Hôtellerie	100 %	100 %	1,43 %
Europa Nantes	10 rue de Chypre, 44000 Nantes	13/11/2019	1 107	Bureau	100 %	100 %	0,55 %
Europa Nantes	3-5 rue d'Autriche, 44000 Nantes	13/11/2019	2 189	Bureau	100 %	100 %	1,05 %
Labège Lyra	109 rue de l'Innovation, 31670 Labège	10/07/2020	2 207	Bureau	100 %	100 %	0,81 %
Madrid Rufino Gonzalez	Rufino González 21, Madrid, Espagne	18/12/2020	4 507	Bureau	100 %	100 %	1,59 %
Pau Alter Ego	5 rue des Tiredous, 64000 Pau	19/05/2021	2 061	Bureau	100 %	100 %	0,81 %
Cergy Le Delta	14 avenue des Béguines, 95800 Cergy	30/06/2021	17 682	Bureau	100 %	100 %	5,68 %
Versailles View	3-5 rue de l'École des Postes, 78000 Versailles	30/09/2021	5 791	Bureau	95 %	96 %	3,80 %
Hoofddorp	Taurusavenue 125 2132 LS, Hoofddorp, Pays-Bas	19/10/2021	5 028	Bureau	100 %	100 %	2,58 %
Hilversum Marathon	Marathon 5 and 7 1213 PC, Hilversum, Pays-Bas	27/10/2021	8 733	Bureau	100 %	100 %	2,42 %
Barcelona Citypark 1	Ctra de l'Hôpital et 147-149 Cornellà de Llobregat 08940, Barcelone, Espagne	10/11/2021	2 723	Bureau	100 %	100 %	0,97 %
Ermont	10-14 avenue Louis Armand, 95120 Ermont	06/12/2021	6 331	Bureau	93 %	94 %	1,84 %
Las Rozas	José Echegaray 1, Las Rozas, Madrid, Espagne	29/03/2022	3 094	Bureau	100 %	100 %	1,42 %
Beynost	Rue du Chat Botté, 01700 Beynost	14/04/2022	1 933	Bureau	100 %	100 %	0,86 %
Evry	1 clos de la Cathédrale, 91000 Evry	14/04/2022	3 265	Bureau	100 %	100 %	1,38 %
Gif-sur-Yvette	157 bis avenue du Général Leclerc, 91190 Gif-sur-Yvette	14/04/2022	1 736	Bureau	100 %	100 %	0,46 %
Tours	45-47 avenue Stendhal, 37200 Tours	14/04/2022	6 853	Bureau	100 %	100 %	2,10 %
Amstelveen	BurgeMeester Rijnderslaan 30, Amstelveen, Pays-Bas	18/05/2022	9 002	Bureau	78 %	85 %	4,70 %
Barcelona Citypark 2 Berlin	Ctra de l'Hopitalet 147-149 Cornellà de Llobregat, 08940 Barcelone, Espagne	02/06/2022	2 180	Bureau	78 %	80 %	0,75 %



Page suivante

Patrimoine de la SCPI.

Détails des 38 immeubles



Commentaires de gestion
Sommaire
Principaux risques
Novaxia NEO en 2025
Contrôle et information

Rapport de Gestion
Assemblée Générale
Comptes annuels
Annexe SFDR

Nom du bien	Adresse	Date d'acquisition	Superficie (en m²)	Typologie	Taux d'occupation physique	Taux d'occupation financier	Poids dans le fonds
Barcelone Citypark 2 Paris D	Ctra de l'Hopitalet 147-149 Cornella de Llobregat 08940, Barcelone, Espagne	02/06/2022	2 793	Bureau	72 %	73,0 %	0,94 %
Louvenciennes	36 rue de la Princesse 78430, Louvenciennes	17/06/2022	14 806	Bureau	40 %	52,0 %	4,23 %
Rueil-Malmaison EKO	280 avenue Napoléon Bonaparte, 92500 Rueil-Malmaison	29/07/2022	15 443	Bureau	100 %	100,0 %	9,23 %
Boulogne-Billancourt	44 rue de Sèvres, 92100 Boulogne-Billancourt	23/09/2022	2 344	Bureau	100 %	100,0 %	2,73 %
Dublin Saint Stephen's House Green	3 Earlsfort Terrace, Saint Stephen's Green House, Dublin, Irlande	09/11/2022	6 300	Bureau	100 %	100,0 %	7,42 %
Utrecht - Daalsesingel 1-9	Daalsesingel 1-9 - 3511 SV, Utrecht, Pays-Bas	21/12/2022	4 742	Bureau	100 %	100,0 %	2,88 %
Utrecht - Papendorpseweg 83	Papendorpseweg 83 - 3528 BJ, Utrecht, Pays-Bas	21/12/2022	9 919	Bureau	100 %	100,0 %	4,49 %
Den Haag - Neuhuyskade 40	Neuhuystake 40, La Haye, Pays-Bas	21/12/2022	2 886	Enseignement	100 %	100,0 %	0,90 %
Den Haag - Churchillplein 5-6	Churchillplein 5-6 / Eisenhowerlaan 77, La Haye, Pays-Bas	21/12/2022	15 071	Bureau	73 %	76,0 %	5,78 %
Rotterdam - Schouwburgplein 30-34	Schouwburgplein 30-34, Rotterdam, Pays-Bas	21/12/2022	6 145	Bureau	83,0 %	87,0 %	2,55 %
Hilversum - Stationsplein 3-12	Stationsplein 3-12, Hilversum, Pays-Bas	21/12/2022	7 617	Bureau	96 %	97,0 %	2,37 %
Saint-Genis-Laval	215 chemin du Grand Revoyet, 69230 Saint-Genis-Laval	13/01/2023	8 812	Bureau	100 %	100,0 %	4,63 %
Montpellier	125 rue Gilles Martinet, 34070 Montpellier	27/01/2023	4 608	Bureau	100 %	100,0 %	2,61 %
Trappes	8 avenue Jean d'Alembert, 78190 Trappes	27/07/2023	10 863	Bureau	100 %	100,0 %	4,21 %
Limonest	69 allée des Noisetiers, 69760 Limonest	31/07/2023	7 912	Bureau	100 %	100,0 %	3,99 %
Lognes	3-5 allée du Haras, 77185 Lognes	06/11/2023	4 484	Bureau	100 %	100,0 %	1,89 %
Valence	Calle Sir Alexander Fleming - Parque Tecnológico, 1, 46980, Valencia, Espagne	05/08/2024	5 984	Activité	100 %	100,0 %	1,11 %
Dresde	Hotel Amedia, Hamburger Strade 64, Dresden, Allemagne	29/10/2024	4 387	Hôtel	100 %	100,0 %	1,54 %
Saragosse	C. De Santiago, 12, Casco Antiguo, Saragosse, Espagne	20/06/2025	2 696	Hôtel	100 %	100,0 %	1,30 %
TOTAL			226 969		91,7 %	94,5 %	100,00 %



Page suivante

Patrimoine de la SCPI.

Présentation des données transparisées 1/2



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

	Typologie 1	Typologie 2	Total du périmètre	Commentaires & règles d'agrégation
Surface en m ² (pondéré par le % de détention)	HÔTEL		2 756	
Prix d'acquisition à l'acte hors droit	HÔTEL		7 657 995,75	Pour les filiales : la valeur des immeubles retenue dans l'acte d'acquisition des titres
Valeur estimée du patrimoine	HÔTEL		7 679 995,74	Valeurs estimées de la ligne "immeubles" Indirect : comme si les immeubles étaient en indivision

Financement mis en place :

	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du Périmètre	Commentaires & règles d'agrégation
Emprunts affectés à l'immobilier	175 673 023,00	2 888 434,00	178 561 457,00	Montant du capital restant dû, à l'exclusion des intérêts courus et des frais étalés sur la durée de vie de l'emprunt
Emprunts affectés à l'exploitation	–	–	–	Montant du capital restant dû, à l'exclusion des intérêts courus et des frais étalés sur la durée de vie de l'emprunt
Ligne de crédits	16 200 000	–	16 200 000	Montant effectivement tiré
Découverts bancaires	–	–	–	Montant effectivement tiré



Page suivante

Patrimoine de la SCPI.

Présentation des données transparisées 2/2



Commentaires
de gestion

Sommaire

Principaux
risques

Novaxia NEO
en 2025

Contrôle et
information

Rapport de
Gestion

Assemblée
Générale

Comptes
annuels

Annexe
SFDR

Résultat retenu en pourcentage de détention :

En €	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre	Commentaires & règles d'agrégation
Composants du résultat immobilier :				À l'exclusion des amortissements, des provisions pour dépréciation d'actifs immobiliers des filiales et des mouvements de PGE de la SCPI
Loyers	43 427 527,26	444 389,52	43 871 916,78	Loyers et assimilés
Charges non récupérables	-2 766 424,17	-54 504,84	-2 820 929,01	Ligne "autres charges immobilières" du résultat SCPI comptes 614 et 63 de la taxe foncière et de la taxe sur les bureaux, ainsi que les autres taxes sur les immeubles pour la partie non récupérable des filiales
Travaux non récupérables et gros entretien	-767 483,83	0,00	-767 483,83	SCPI : tous les travaux non récupérables qu'ils soient couverts ou non par une provision PGE / SCI : comptes 615 pour le non récupérable
Impact des douteux	-625 852,33	-404 255,22	-1 030 107,55	Dotation et reprise provision clients douteux & passages en pertes des créances irrécouvrables. Il s'agit de l'impact net (pertes et profits) des créances.
Composants du résultat d'exploitation :				
Commission de gestion de la SGP	-7 267 951,95		-7 267 951,95	Uniquement les commissions de gestion (exclusion des commissions d'arbitrage et de souscription)
Amortissement frais d'emprunt	-523 741,40	-5 253,54	-528 994,94	-
Autres charges d'exploitation	-4 096 301,36	-67 389,82	-4 163 691,18	Tous les frais fixes de structure. Liste non exhaustive (CAC, dépositaire, impôts, fiscaliste, CVAE, jetons présence, ...).
Composants du résultat financier :				
Intérêts des emprunts	-8 640 742,09	-58 853,04	-8 699 595,13	À l'exclusion des opérations réciproques entre entités (intérêts des comptes courants entre mère et fille). Dont tous les intérêts des emprunts, qu'ils soient ou non rattachés au résultat immobilier en SCPI. Dont coût des contrats de couverture (swap, cap,...).
Autres charges financières			0,00	Toutes les autres charges financières hors les intérêts des emprunts
Produits financiers	107 523,71		107 523,71	À l'exclusion des opérations réciproques entre entités (mère et fille). Dont produits reçus des participations non contrôlées.
Composant du résultat exceptionnel :				
Résultat exceptionnel	-19 627,90	33,50	-19 594,40	À l'exclusion des comptes 675 et 775 des filiales de SCPI (liés aux ventes des actifs)



Page suivante

Évènements importants.

Survenus au cours du dernier exercice et depuis la clôture



ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS AU COURS DU DERNIER EXERCICE CLOS

La collecte nette de la SCPI s'établit à 296 582 euros sur l'exercice 2025. La société a également cédé l'actif de Nanterre situé en France générant une plus-value distribuable de 241 736,91 € ainsi que des parkings sur l'actif de Amstelveen au Pays-Bas générant une plus-value de 252 588,92 €. Elle a utilisé cette collecte pour acquérir un nouvel actif à Zaragoza en Espagne.

Le montant total investi au 31 décembre 2025 s'établit à 7 250 000 €. Ce montant a été investi pour l'acquisition d'un hôtel à Saragosse pour le compte de la SCPI. Pour l'acquisition de cet hôtel, un prêt a été accordé par la banque espagnole Bankinter pour un montant nominal de 2 800 000 €.

La valeur de reconstitution par part se situe à -5,5 % par rapport au prix de souscription suite à la campagne d'expertise réalisée en décembre 2025 et la baisse du report à nouveau sur l'exercice 2025. À périmètre constant et courant, les valeurs d'expertise sont en baisse de 2,3 %.

ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Au cours du mois de janvier 2026, La SCPI a procédé à la distribution d'acomptes sur dividendes au titre de décembre 2025 pour un montant total de 1 922 130 €, dont 252 588,92 € liés à la cession de places de parking sur l'actif d'Amstelveen situé au Pays-Bas.

Le montant total des dividendes distribués au titre de l'exercice 2025 s'élève à 19 152 985,43 €, dont un total de 467 615,91 euros provenant de la prime d'émission suite à un abondement du report à nouveau (conformément aux articles 7 des statuts et 8 de la note d'information), et 241 736,91 € liés à la cession de l'actif de Nanterre.

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

PERSPECTIVES DE L'AVENIR

Nous noterons que, depuis le début de l'année 2026, les préoccupations des sociétés continuent d'évoluer, et le secteur immobilier doit s'adapter à plusieurs défis et opportunités. En effet, le début d'année 2026 est marqué par des signaux macroéconomiques peu dynamiques et un niveau élevé d'incertitudes géopolitiques.

L'inflation s'établit autour de 2 % au cours du premier trimestre, tout en restant exposée à des risques haussiers futurs liés au contexte international. Dans ce cadre, le déclenchement du conflit au Moyen-Orient constitue le principal facteur d'instabilité. Il a renforcé une posture d'attentisme généralisé chez les investisseurs. Parallèlement, la hausse marquée des taux obligataires — l'OAT ayant approché les 3,90 % au cours des dernières semaines — a accentué des conditions de financement déjà contraignantes, pesant sur la fluidité du marché.



Page suivante

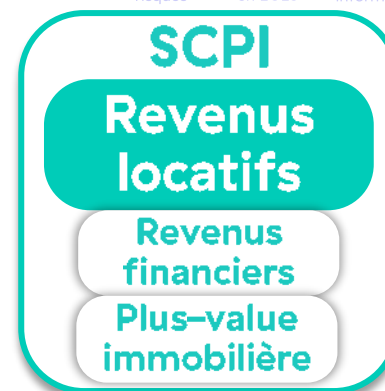
Fiscalité de la SCPI.



Les SCPI entrent dans le champ d'application de l'article 8 du Code Général des Impôts qui prévoit que les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais imposés au nom des associés, au prorata de leurs droits dans la Société. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon le régime d'imposition propre à chaque associé¹.

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

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



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

Revenus fonciers

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

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

Les revenus immobiliers provenant d'Allemagne et d'Espagne sont imposés localement². Toutefois, ces revenus sont également imposables en France³. La double imposition est évitée par l'octroi d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français afférent à ces revenus⁴.

Les revenus immobiliers provenant d'Irlande et des Pays-Bas sont imposés localement⁵, ils sont exonérés d'impôt en France, toutefois ils sont pris en compte pour le calcul du taux effectif⁷ d'imposition des revenus imposables en France.

Produits financiers

Les produits financiers éventuellement réalisés par la SCPI sont soumis au niveau de l'associé, lors de leur distribution, au prélèvement forfaitaire unique de 30 % correspondant à 12,8 % d'impôt sur le revenu et 17,2 % de prélèvements sociaux⁶.

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

¹ Article 239 septies du Code Général des Impôts.

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

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

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

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

⁶ Article 200 A du Code Général des Impôts.



Page suivante

Fiscalité de la SCPI.



L'associé peut formuler cette demande auprès de la Société de Gestion par la remise d'une attestation sur l'honneur. Celle-ci doit être formulée avant le 30/11 de l'année précédant celle du paiement de ses revenus. Ainsi, pour bénéficier de la dispense de prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 % opéré sur les revenus versés au cours de l'année 2025, la demande de dispense devait être formulée avant le 30/11/2024.

Plus-values immobilières

Les plus-values sur cessions d'immeubles réalisées par la SCPI sont imposées dans la catégorie des plus-values immobilières à un taux forfaitaire de 19 %, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, après application éventuelle d'abattements pour durée de détention.

Si la SCPI réalisait des plus-values immobilières à l'occasion de la cession d'un immeuble situé en Allemagne ou en Espagne, ces revenus seraient imposables localement⁷, 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 revenus⁹.

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^{er} 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.

⁷ Article 150 U et suivants du Code Général des Impôts.

⁸ Article 7.1 de la convention franco-allemande et article 13, 1. a) de la convention franco-espagnole.

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

¹⁰ Articles 238 bis K et 239 septies du Code Général des Impôts.

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

Pour les associés soumis à l'impôt sur les sociétés, la Société de Gestion détermine le résultat fiscal de la SCPI en appliquant les règles propres à cet impôt¹⁰. 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 localement¹¹. Toutefois, ces revenus sont également imposables en France. La double imposition est évitée par l'octroi d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français afférent à ces revenus¹². En l'absence de progressivité de l'impôt sur les sociétés, l'Administration fiscale française admet expressément que ces revenus de source allemande (ou espagnole) ne soient pas compris dans le résultat imposable de l'associé. En contrepartie, aucun crédit d'impôt n'est applicable¹³.

Les revenus locatifs provenant d'immeubles situés en Irlande et aux Pays-Bas sont imposés localement¹⁵, ils sont exonérés d'impôt en France, toutefois ils sont pris en compte pour le calcul du taux effectif d'imposition des revenus imposables en France.

¹¹ Pour l'Allemagne, en vertu de l'article 3.1 de la convention franco-allemande du 21 juillet 1959, telle que modifiée par les avenants ultérieurs et en particulier l'avenant du 31 mars 2015. Pour l'Espagne, en vertu de l'article 6, 1 de la convention franco-espagnole en date du 10 octobre 1995.

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

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

¹⁴ Convention fiscale conclue entre la France et les Pays-Bas : article 6 et article 24



Page suivante

Fiscalité de la SCPI.



Les éventuelles plus-values sur cessions d'immeubles sis en Allemagne ou en Espagne réalisées par la SCPI sont imposables localement¹⁵, 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 revenus¹⁶. Si une telle opération devait avoir lieu, l'associé serait informé du montant de crédit d'impôt lui revenant.

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

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

Revenus fonciers

Les revenus fonciers de source française sont imposables dans les mêmes conditions que celles applicables aux résidents fiscaux français. Ils sont soumis au barème progressif¹⁷ de l'impôt sur le revenu sous réserve de l'application d'un taux minimal d'imposition de 20 %¹⁸.

S'agissant des revenus immobiliers provenant d'Allemagne, d'Espagne, des Pays-Bas et d'Irlande, la situation des associés non-résidents doit être examinée au regard de leur droit national et de la convention fiscale conclue entre le pays de résidence fiscale de l'associé et l'Allemagne / l'Espagne / les Pays-Bas / l'Irlande.

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

Produits financiers

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

- S'il s'agit de dividendes de source française, ils sont soumis à une retenue à la source libératoire au taux de 12,8 %. Sous réserve de la convention fiscale applicable, cette retenue à la source peut ouvrir droit à un crédit d'impôt imputable par l'associé non-résident sur l'impôt dû au titre de ces mêmes revenus dans son 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.

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 SCPI¹⁹. Les modalités de détermination de la plus-value immobilière sont identiques à celles applicables aux résidents.

S'agissant des éventuelles plus-values immobilières provenant d'Allemagne ou d'Espagne, la situation des associés non-résidents doit être examinée au regard de la convention fiscale applicable.

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Pour les associés non-résidents, l'IFI est assis sur la seule valeur des actifs immobiliers, détenus directement ou indirectement, sis en France. Lorsque la Société de Gestion détermine chaque année la valeur IFI des parts détenues par les associés non-résidents, elle détermine le ratio immobilier de la SCPI en ne prenant en compte que les immeubles détenus en France, à l'exclusion de ceux détenus en Allemagne, en Espagne, aux Pays-Bas et en Irlande.

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



Page suivante

¹⁵ Article 7.1 de la convention franco-allemande et article 13, 1. a) de la convention franco-espagnole.

¹⁶ Article 20 § 2 alinéa (aa) de la convention franco-allemande et article 24, 1. a), ii) de la convention franco-espagnole.

¹⁷ Article 197 A du Code Général des Impôts, qui renvoie à l'article 197, I du même code qui prévoit le barème progressif de l'impôt sur le revenu.

¹⁸ Article 197 A du Code Général des Impôts.

¹⁹ Article 244 bis A du Code Général des Impôts.

Un investissement responsable.



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

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

1. Développer l'immobilier bas carbone

Nous transitionnons l'immobilier obsolète et vacant vers de l'immobilier bas carbone.

2. Favoriser la biodiversité

Nous renaturons les territoires en y intégrant de la biodiversité.

3. Promouvoir l'immobilier solidaire

Nous apportons une réponse immobilière aux acteurs à impact à travers l'urbanisme solidaire, temporaire et pérenne.

4. Adresser les enjeux de société

Nous concevons et distribuons, à travers notre réseau de partenaires, des fonds qui adressent des enjeux de société.

5. Fédérer les volontaires du changement

Nous sensibilisons et associons le plus grand nombre aux thématiques que nous adressons.

6. Engager pleinement les Novaxiens

Nous intégrons l'impact à toutes les étapes de notre chaîne de création de valeur et donc à tous nos métiers.

Mettre le sens à profit

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

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

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



Page suivante

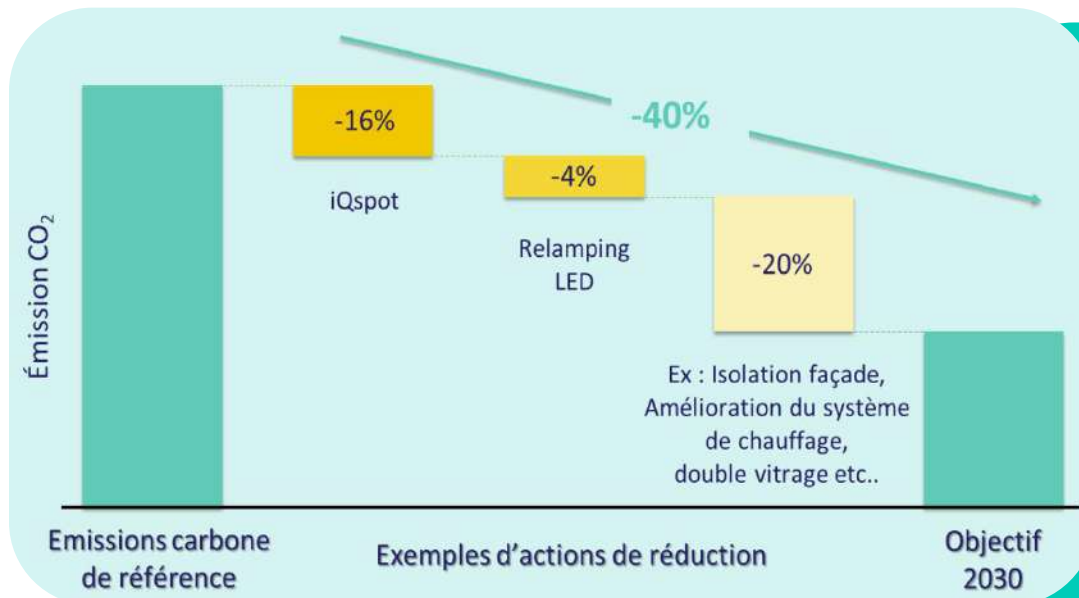
Lien vers le
rapport ESG
2025

Un investissement responsable.



Une trajectoire carbone, pour quoi faire ?

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



Pourquoi 40 %

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

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



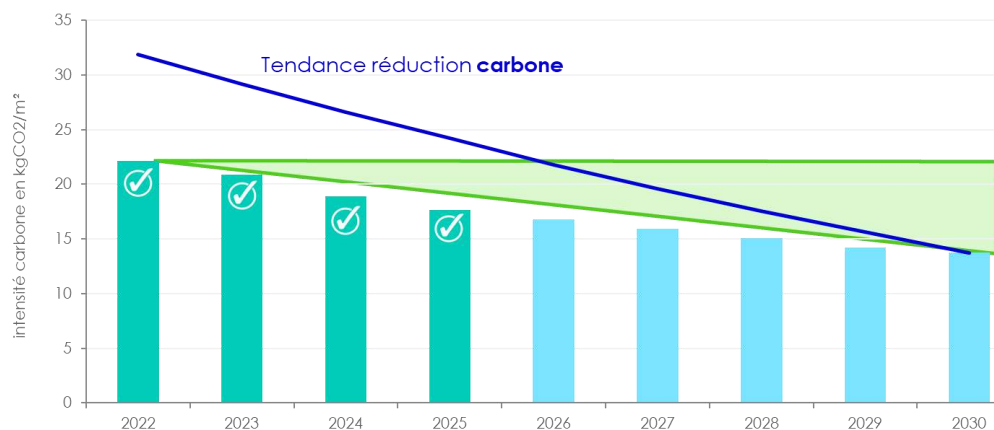
Page suivante

Un investissement responsable.



Une trajectoire carbone, pour quoi faire ?

Notre objectif : Aligner le portefeuille de la SCPI sur une trajectoire 1,5°C conformément aux Accords de Paris (COP21, 2015), nous ciblons une réduction de l'intensité carbone du portefeuille de **38 %** d'ici 2030.



■ Intensité carbone calculée via les consommations énergétiques réelles *

■ Intensité carbone calculée via les consommations énergétiques projetées sur la trajectoire carbone

— Trajectoire carbone du portefeuille Novaxia NEO via la méthodologie CRREM

* Pour 2025, au 2 février 2026, 90% des consommations sont issues de nos compteurs et factures, tandis que 10% des consommations sont issues d'estimations fondées sur les données 2024

Où en sommes-nous aujourd'hui ?

Au 31 décembre 2025, nous avons déjà atteint 20 % de réduction par rapport à 2022.

À périmètre constant (au 31/12/2025) :

Indicateurs	2022	2023	2024	2025	Cible 2030	écart 2022 vs 2025
kWh/m²	153	144	134	126	102	-18%
kgCO ₂ /m²	22,2	20,9	18,9	17,6	13,7	-20%



Page suivante

Un investissement responsable.

Novaxia NEO, un fonds labellisé ISR



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

1. Optimiser l'usage des bâtiments pour réduire leur consommation énergétique

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

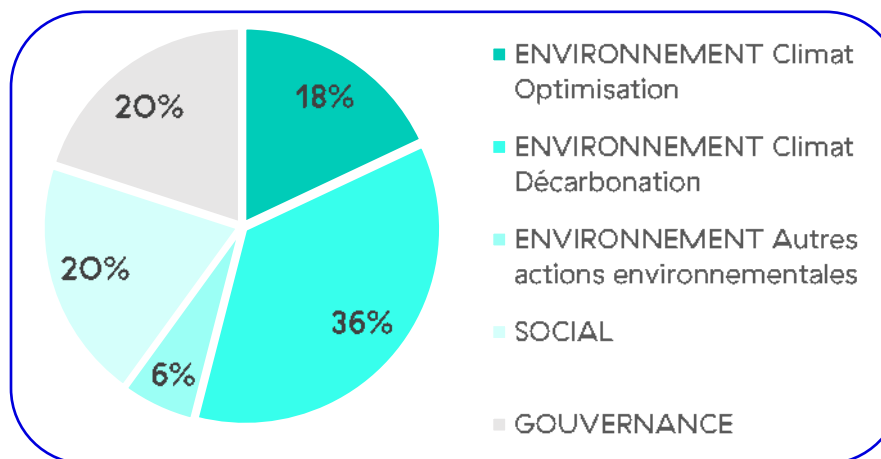
2. Améliorer le parc pour réduire son empreinte carbone

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



La stratégie ISR (Investissement Socialement Responsable) de Novaxia NEO a été précisée en ce sens. Les réglementations et les initiatives de place en cours et à venir mettent de plus en plus l'atténuation et l'adaptation au changement climatique au centre des enjeux de l'immobilier. La première version de la stratégie ISR de Novaxia NEO cherchait l'équilibre entre les 3 domaines ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance).

Les actions de gouvernance ainsi que les premières actions environnementales et sociales ont été mises en place. Désormais, Novaxia NEO consacrera +50 % de sa pondération totale de l'évaluation ESG aux actions permettant de limiter l'impact climat de son portefeuille.



Page suivante

Un investissement responsable.

La transition ESG : améliorer l'existant



DOMAINE ESG	CRITÈRE		VALEUR disponible au 31/12/2024	VALEUR disponible au 31/12/2025	Benchmark comparaison
Environnement	Consommation d'énergie finale (kWhEF/m².an)	Bureau*	132	124	141 ¹
		Activité	142	137	–
		Hôtel*	126	123	214 ¹
	Intensité carbone Scope 1 & 2 (kgCO ₂ e /m².an)	Bureau*	21	20	29,6 ¹
		Activité	8	8	–
		Hôtel*	26	26	43,4 ¹
Social	Proximité aux transports en commun (m)		255		–
Gouvernance	Part d'actif avec un système automatique de remonté des données de consommation d'énergie et eau		89 %		–
	Part du portefeuille dont les risques climatiques ont été analysés		95 %		–
	Clauses ISR intégrées aux contrats prestataires		92 %	89 %	–

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



Page suivante

Un investissement responsable.

Impact carbone du fonds Novaxia NEO 1/2



31 kg CO₂/m²
Bilan carbone de
Novaxia NEO

17,7 kg CO₂/m²
Consommation
énergétique des bâtiments

12,9 kg CO₂/m²
Déplacements quotidiens
des usagers des bâtiments

Comment réduire cet impact ?

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

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

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

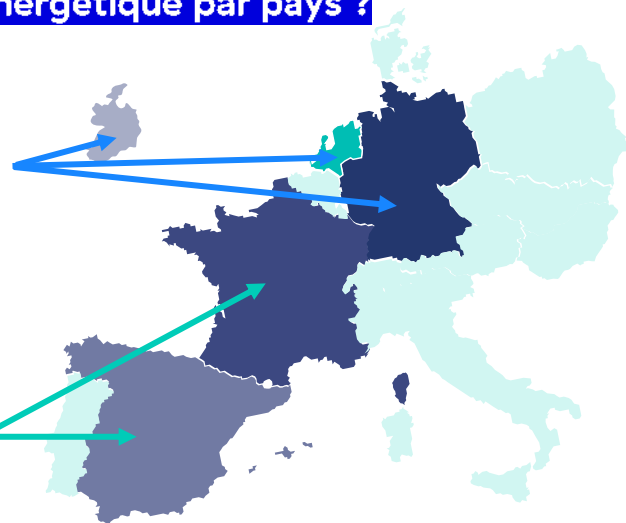
Nous installons des locaux à vélos sécurisés ou des bornes de recharge pour véhicules électriques.

Quelle est la consommation énergétique par pays ?

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

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

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



Comment réduire cet impact ?

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

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



Page suivante

Un investissement responsable.

Impact carbone du fonds Novaxia NEO 2/2



Méthodologie de calcul :



Scope 1

Émissions carbone directes dues aux consommations de gaz.



Scope 2

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



Scope 3

Émissions carbone dues aux transports des usagers.

SCOPE 1 et 2

4 031 tCO_{2e}

17,7 kgCO_{2e}/m²

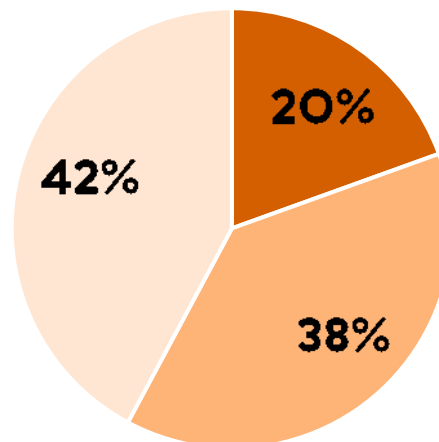
SCOPE 1, 2 et 3

6 971 tCO_{2e}

30,6 kgCO_{2e}/m²

SCOPE 3

→ 2 940 tCO_{2eq}



SCOPE 1

→ 1 359 tCO_{2eq}



SCOPE 2

→ 2 672 tCO_{2eq}



Chiffres au 31/12/2024

- Scope 1 & 2 : 4 530 tCO_{2eq}
 - Scope 1, 2 & 3 : 9 250 tCO_{2eq}
- Intensité carbone = 40,2 kgCO₂ /m²



Page suivante

Un investissement responsable.

Des performances énergétiques alignées avec les objectifs de Novaxia NEO



1

18 %¹ des immeubles de Novaxia NEO sont dans le TOP 15 %² des bâtiments les plus performants énergétiquement

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

2

84 %¹ des immeubles de Novaxia NEO sont sous la limite 2025 de leur trajectoire carbone (Accords de Paris)

C'est la stratégie Article 9 SFDR de Novaxia NEO



Page suivante

¹ En valeur d'expertise au 31/12/2025. Au dessus de l'objectif de Novaxia NEO fixé à 10 %.

² Benchmark Deepki 2025, comparable localisation et typologie.

Un investissement responsable.

Optimisation de la consommation énergétique des immeubles



1. Installer des capteurs de consommations énergétiques du bâtiment

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

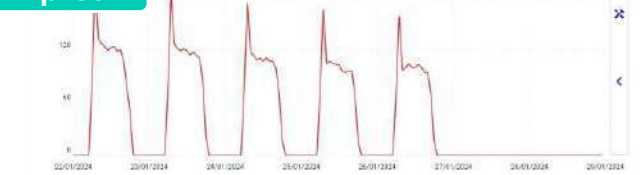


Page suivante

Avant



Après



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



iQspot

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

300 MWh
d'économies d'énergie
atteintes en 2025**
+20 tCO₂

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

** Sur une dizaine d'immeubles avec des actions prises en début d'année 2025

Un investissement responsable.

Optimisation de la consommation énergétique des immeubles

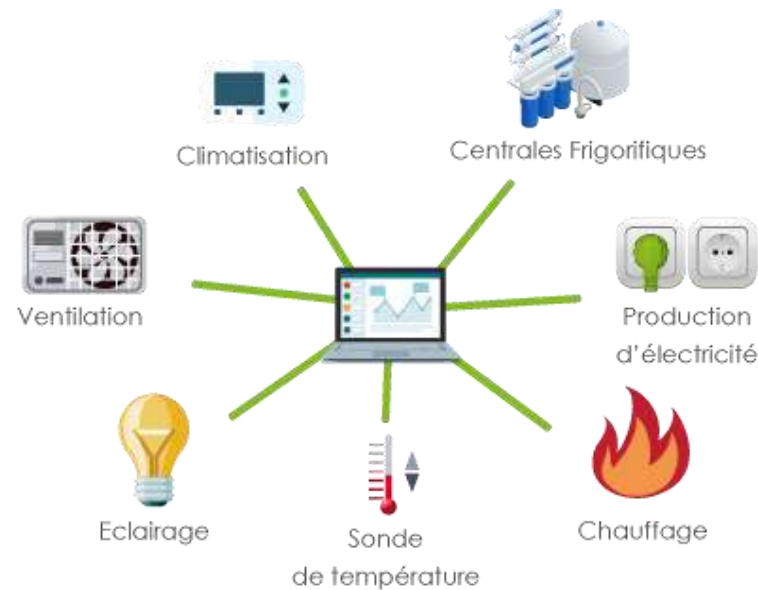


2. Piloter les consommations énergétiques grâce aux équipements de gestion technique du bâtiment (GTB)

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

En 2025, 1 nouveau bâtiment a été équipé d'une GTB (Trappes).

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



Page suivante

Rapport sur la conformité et le contrôle interne.



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

Dispositif de contrôle interne

Le dispositif de Contrôle Interne de Novaxia Investissement est piloté par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (« RCCI ») de la Société de Gestion. Le dispositif s'articule autour de trois niveaux :

- Le contrôle de premier niveau est réalisé par les équipes opérationnelles : chaque manager contrôle le respect par les collaborateurs de son équipe des procédures internes afférentes à son activité ;
- Le contrôle de second niveau est effectué par la Direction de la Conformité et du Contrôle Interne : le respect des procédures et de la réglementation en vigueur est contrôlé sous la responsabilité du RCCI ;
- Le contrôle de troisième niveau — ou contrôle périodique — est réalisé par un cabinet d'audit externe reconnu.

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

- Le respect par la Société de Gestion de son programme d'activité ;
- Le respect de la primauté des intérêts des investisseurs ;
- Le contrôle et la prévention des conflits d'intérêts ;
- Le contrôle de la qualité et de la transparence de l'information fournie aux investisseurs ;
- Le respect par la Société de Gestion de ses obligations en matière de Lutte contre le blanchiment, le financement du terrorisme, et la corruption ;
- Le respect par les collaborateurs du Code de déontologie et du règlement intérieur.

Dispositif de contrôle des risques

Le dispositif des risques de Novaxia Investissement est piloté par le Responsable de la gestion des risques financiers et le RCCI.

Le Comité des risques se réunit de façon trimestrielle. Il est composé des membres du Directoire de Novaxia Investissement, du Responsable des risques financiers et du RCCI. Il a la charge d'adapter le dispositif de gestion des risques si nécessaire et notamment de prendre les mesures nécessaires en cas de risque avéré ou de dépassement d'une limite de risque.

Dispositif de lutte anti-blanchiment et de financement du terrorisme

Au passif du Fonds, Novaxia Investissement réalise les due diligences nécessaires à la connaissance de ses clients : identité des personnes physiques, identification des personnes morales et de leurs bénéficiaires effectifs. La Société de Gestion s'est dotée d'un outil permettant une vigilance constante de ses clients afin d'identifier les personnes politiquement exposées, ou si ce dernier fait l'objet de sanctions internationales ou d'une mesure de gel des avoirs.

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

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

1. Les pays et territoires de la liste des « États et territoires non-coopératifs » (ETNC), qui, aux termes de l'article 238-O A du Code Général des Impôts, est fixée par arrêté des ministres chargés de



Page suivante

Rapport sur la conformité et le contrôle interne.



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

2. Ainsi que dans les juridictions « à haut risque de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme », placées sur les listes à l'encontre desquelles le Groupe d'Action Financière (GAFI) ou l'Union Européenne appellent ses membres et les autres juridictions à appliquer des contre-mesures afin de protéger le système financier international.

Cette liste de juridictions interdites d'investissement est actualisée automatiquement en fonction de la publication des listes de ces instances de référence.

Gestion des conflits d'intérêts

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

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

sont périodiquement analysées et validées par le Directoire de Novaxia Investissement. Le mandant reste libre de déterminer ses propres critères de démembrement avant de confier son mandat à Novaxia Investissement.

Politique de rémunération

Novaxia Investissement veille au respect des règles de transparence en matière de rémunération édictées par la directive 2011/61/UE du 08/06/2011, concernant les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (« Directive GFIA »). À ce titre, elle a mis en place une politique de rémunération qui est revue a minima une fois par an. Le comité carrière et rémunérations de la Société de Gestion se tient annuellement afin de déterminer l'enveloppe de rémunération fixe et variable des collaborateurs. Il veille à ce que la rémunération du personnel ne favorise pas une prise de risque conformément aux dispositions de la Directive GFIA.

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

Le montant total des rémunérations versées par Novaxia Investissement à l'ensemble du personnel, pour l'exercice 2025, s'élève à 3 624 621 € (dont 3 062 849 € de rémunération fixe et 561 772 € de rémunération variable). Au 31 décembre 2025, la Société comptait un nombre total de 35 collaborateurs.



Page suivante

Rapport sur la conformité et le contrôle interne.

Information sur les délais de paiement
fournisseurs et clients

TABLEAU DES DÉLAIS DE PAIEMENT AU 31/12/2025		
CRÉANCES CLIENTS		
Tranche	Montant net (€)	% du total
Non échu	-1 493 138,52 €	-944,3%
0 - 30 jours	0,00 €	0,0%
31 - 60 jours	640 801,23 €	405,2%
61 - 90 jours	-58 760,28 €	-37,2%
> 90 jours	1 069 226,81 €	676,2%
TOTAL	158 129,24 €	100,0%
DETTES FOURNISSEURS		
Tranche	Montant (€)	% du total
Non échu	203 302,36 €	9,2%
0 - 30 jours	0,00 €	0,0%
31 - 60 jours	324 266,37 €	14,6%
61 - 90 jours	22 940,70 €	1,0%
> 90 jours	1 664 972,94 €	75,2%
TOTAL	2 215 482,37 €	100,0%



Page suivante

Rapport du Président 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 2025.

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

Les Membres du Conseil de Surveillance ne disposent d'aucun pouvoir de gestion et ne sont en rien détenteurs de droits et d'obligations qui les assimileraient à des administrateurs de sociétés.

Au cours de cet exercice, le Conseil de Surveillance s'est réuni trois fois en 2025, les 26 mars, 1^{er} octobre ainsi que le 03 décembre et a conduit ses débats avec l'implication qui s'impose. Il a observé le travail accompli par la Société de Gestion pour poursuivre le développement de la SCPI et approuve les orientations qui ont été prises par la Société de Gestion.

Le Conseil de Surveillance s'est également réuni le 31 mars 2026 pour prendre connaissance des comptes annuels 2025, en présence du Commissaire aux comptes de Novaxia NEO, et étudier les perspectives 2026.

Situation patrimoniale de la SCPI

Dans la continuité de l'année 2024 et dans un contexte économique global incertain, l'exercice 2025 a vu l'investissement immobilier commercial européen apparaître en légère hausse de 9% par rapport à l'année 2024, pour atteindre un volume d'investissement total de 177 milliards d'euros. Toutefois, cette progression demeure fragile compte tenu de la conjoncture géopolitique globale peu favorable durant l'année 2025 et dont on peut craindre qu'elle pourrait avoir un impact négatif durant l'exercice 2026.

L'année 2025 a également révélé une certaine hausse des taux de vacance en Europe et plus particulièrement à Paris qui crée une pression baissière sur les loyers qui reste en faveur des locataires dans une période de renouvellement et de renégociation des baux.

Côté collecte, les SCPI dites "diversifiées" continuent d'avoir les faveurs des investisseurs drainant près de 65 % de la collecte brute annuelle en 2025, là où la collecte des SCPI à prépondérance bureaux observe un léger regain d'intérêt avec 24 % de la collecte brute.

Dans cette conjoncture, la SCPI Novaxia NEO a su montrer sa résilience et sa compétitivité ; notre SCPI a maintenu son prix de part et délivré un taux de distribution brute de fiscalité étrangère à 5,50 % en 2025, là où le taux de distribution moyen des SCPI de Bureaux se porte en 2025 à 4,6 %.

Durant l'année écoulée, nous avons régulièrement échangé avec la Société de Gestion sur le contexte de marché actuel. La Société de gestion nous a également tenus informés de l'évolution de la collecte de la SCPI, de sa situation locative, de son marché des parts ainsi que de ses cessions (cession du Data Center de Nanterre) et de ses investissements (Hôtel situé à Saragosse — Espagne). La cession du Data Center a permis de distribuer une plus-value de cession ce qui a participé à augmenter le rendement. En outre, nous notons que cette cession a permis d'améliorer la note ESG du portefeuille de la SCPI, car cet actif représentait à lui seul 15 % de la consommation énergétique totale du portefeuille.

À la suite d'une campagne d'expertise semestrielle réalisée par un expert externe en évaluation — BNP Paribas Real Estate Valuation —, il ressort que certains actifs français ont subi une baisse de valorisation, dans un contexte de marché immobilier français marqué par une décompression des taux, tandis que les actifs espagnols ont, quant à eux, enregistré une progression de leur valeur, portés par une économie espagnole en pleine croissance. Le patrimoine, qui représente désormais près de 537 M€, est occupé à près de 95% par 131 locataires au 31 décembre 2025. Outre leur performance économique, ces immeubles respectent la stratégie ISR de la SCPI.



Page suivante

Rapport du Président du Conseil de Surveillance.



Nous tenons donc à rappeler que notre SCPI atteint près de 428 M€ de capitalisation et possède un patrimoine évalué à près de 537 M€, donc même si elle apparaît comme étant plus exposée à l'environnement actuel par rapport aux nouvelles SCPI, elle est aussi capable, du fait de sa dimension, de se montrer beaucoup plus résiliente dans cette période.

La collecte brute de la SCPI de 9,8 M€ semble justifiée par le manque d'attractivité actuel de la classe d'actifs de bureaux. Au 31 décembre 2025, la SCPI Novaxia NEO enregistrait un total de 92 804 parts en attente de retrait représentant un total de plus de 17 M€. Plus de la moitié de ces demandes de retrait proviennent d'investisseurs institutionnels. L'équipe de gestion nous a informés qu'elle surveillait de près ce sujet pour limiter autant que possible la hausse des demandes de retrait.

Le patrimoine, qui représente désormais près de 537 M€, est occupé à près de 95 % par 131 locataires au 31 décembre 2025. Outre leur performance économique, ces immeubles respectent la stratégie ISR de la SCPI.

Comptes de l'exercice clos 31 décembre 2025

L'examen des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 de la SCPI appelle les commentaires suivants ; étant précisé que nous vous invitons à vous reporter au rapport de Gestion annuel de la SCPI pour de plus amples informations concernant les comptes annuels :

- La valeur des expertises au 31 décembre 2025 est en baisse de -2,3 % par rapport à fin 2024 (à périmètre constant). La valeur de reconstitution s'élève à 176,68 € et se situe à -5,5 % par rapport au prix de souscription.
- La trésorerie au 31 décembre 2025 s'établit à la somme de 11 404 089 € et est stable par rapport au montant de 13 603 610 € au 31 décembre 2024.

Le Conseil de Surveillance recommande de voter positivement sur les résolutions présentées.

Rapport des conventions visées par les dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier

Le Conseil de Surveillance a été dûment informé des conventions, visées par les dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, conclues au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, le cas échéant, et de la poursuite au cours de cet exercice de conventions antérieurement conclues. Ces conventions font l'objet du rapport spécial du Commissaire aux comptes que nous vous invitons à consulter.

Le Président du Conseil de Surveillance de Novaxia NEO

Christian Bouthié

Christian BOUTHIE



Page suivante

Rapport du Commissaire aux comptes.

Sur les comptes annuels – 1/3

Exercice clos le 31 décembre 2025

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier NOVAXIA NEO relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-O6 exposées dans la note « Changements comptables » de l'annexe aux comptes annuels.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Faits caractéristiques de l'exercice » qui expose que le montant de dividende versé, globalement, au titre de l'exercice 2025 inclut un montant de 2 137 157 euros provenant de la part du report à nouveau alimenté par prélèvement sur la prime d'émission.

Justification des appréciations

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

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



Page suivante

Rapport du Commissaire aux comptes.

Sur les comptes annuels – 2/3

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

Responsabilités de la Société de Gestion

Il appartient à la Société de Gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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



Page suivante

Rapport du Commissaire aux comptes.

Sur les comptes annuels – 3/3

Comme précisé par l'article L. 821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de Gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Société de Gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances

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

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

Fait à Neuilly-Sur-Seine, le 8 juin 2026

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker



Page suivante

Rapport spécial du Commissaire aux comptes.

Sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le
31 décembre 2025

Aux Associés
NOVAXIA NEO
45 RUE SAINT CHARLES / 75115 PARIS

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations
qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités
essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous
aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous
prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence
d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article
L.214-106 du code de monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui
s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur
approbation.

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention
passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de
l'assemblée en application des dispositions de l'article L.214-106 du code
de monétaire et financier.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 8 juin 2026

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit



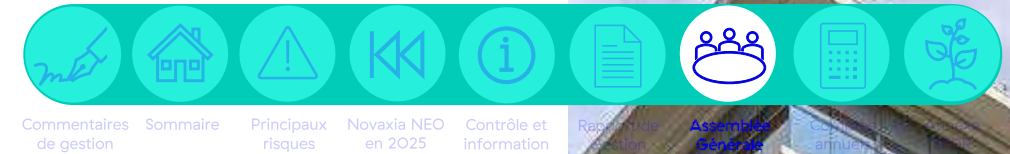
Fabrice BRICKER



Page suivante

Assemblée générale.

Ordinaire du 24 juin 2026



Ordre du jour de l'assemblée générale

- Lecture du rapport annuel de la Société de Gestion sur la situation de la SCPI durant l'exercice clos le 31 décembre 2025,
- Lecture des rapports du Conseil de Surveillance sur la gestion de la SCPI durant l'exercice clos le 31 décembre 2025 et sur les conventions visées par l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Lecture des rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et sur les conventions visées par l'article L 214-106 du Code monétaire et financier, ainsi que du rapport établi en application de l'article L.821-10 du Code de commerce,
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 – Quitus à la Société de Gestion et au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025,
- Approbation des conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Information afférente aux valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice,
- Autorisation conférée à la Société de Gestion aux fins de distribution des plus-values de cession d'immeubles,
- Autorisation conférée à la Société de Gestion en matière d'impôt sur les plus-values immobilières,
- Renouvellement de l'autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme,
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.



Page suivante

Assemblée générale.

Ordinaire du 24 juin 2026



Commentaires
de gestion

Sommaire

Principaux
risques

Novaxia NEO
en 2025

Contrôle et
information

Rapport de
gestion

Assemblée
générale

Annuaire

Résolutions de l'assemblée générale

1^{ère} résolution : Approbation des comptes annuels et quitus

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports :

- de la Société de Gestion,
- du Conseil de Surveillance, et
- du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels et du rapport établi en application de l'article L. 821-10 du Code de commerce,

Approuve dans tous leurs développements lesdits rapports ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 tels qu'ils lui ont été présentés et approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

En conséquence, l'assemblée générale donne quitus entier, définitif et sans réserve à la Société de Gestion et aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice de leur mandat au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

2^{ème} résolution : Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025

L'assemblée générale, prenant acte de ce que :

- Le résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2025, s'élevant à : 18 443 626 €,
- Augmenté du compte report à nouveau s'élevant à : 2 152 944 €,
- Augmenté du compte plus-value de cession s'élevant à : 494 326 €,
- Constitue un bénéfice distribuable d'un montant de : 21 090 896 €.

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

- À titre de distribution de dividendes à hauteur de : 21 075 115 € correspondant au montant des acomptes déjà versés,
- Le solde, au compte "report à nouveau" à hauteur de : 15 781 €.

3^{ème} résolution : Approbation des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ces rapports et en approuve les termes et les conventions qui y sont mentionnées.

4^{ème} résolution : Information afférente aux valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice

L'assemblée générale prend acte des 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 : 357 856 725,22 €, soit 156,39 € par part,
- Valeur de réalisation : 344 182 595,96 €, soit 150,41 € par part,
- Valeur de reconstitution : 404 286 593,33 €, soit 176,68 € par part.

5^{ème} résolution : Autorisation conférée à la Société de Gestion aux fins de distribution des plus-values de cession d'immeubles

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

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.



Page suivante



Assemblée générale.

Ordinaire du 24 juin 2026



6^{ème} résolution : Autorisation conférée à la Société de Gestion en matière d'impôt sur les plus-values immobilières

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

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

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

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

7^{ème} résolution : Renouvellement de l'autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme

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

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

8^{ème} résolution : Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités

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



Page suivante

Présentation des comptes annuels et résultats de la Société

au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025



Comptes annuels.

État du patrimoine 1/2



Commentaires de gestion Sommaire Principaux risques Novaxia NEO en 2025 Contrôle et information Rapport de Gestion Assemblée Générale Comptes annuels Annexe SFDR

PLACEMENTS IMMOBILIERS	AU 31/12/2025		AU 31/12/2024	
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives	538 719 543,47	529 055 000,00	537 688 346,07	541 725 000,00
Agencements et aménagements				
Amortissements sur agencements et aménagements				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes versés sur immobilisations				
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	-1 411 708,12	-1 411 708,12	-1 317 730,24	-1 317 730,24
Provisions pour risques et charges				
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
Immobilisations financières contrôlées	4 308 139,00	2 443 638,29	4 308 139,00	2 628 187,50
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	2 759 744,52	2 759 744,52	2 759 744,52	2 759 744,52
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	544 375 718,87	532 846 674,69	543 438 499,35	545 795 201,78
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciations des avances en compte courant et créances rattachées				
Autres immobilisations financières	4 014,32	4 014,32	4 014,32	4 014,32
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	4 014,32	4 014,32	4 014,32	4 014,32
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Amortissements des actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	4 293 698,22	4 293 698,22	6 815 814,48	6 815 814,48



Comptes annuels.

État du patrimoine 2/2



Commentaires
de gestion

Sommaire

Principaux
risques

Novaxia NEO
en 2025

Contrôle et
information

Rapport de
Gestion

Assemblée
Générale

Comptes
annuels

Annexe
SFDR

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	AU 31/12/2025		AU 31/12/2024	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Autres créances	24 638 177,17	24 638 177,17	30 210 565,74	30 210 565,74
Avances et acomptes versés				
Fournisseurs débiteurs	112 114,80	112 114,80	49 293,58	49 293,58
Créances fiscales	3 140 357,04	3 140 357,04	4 228 219,36	4 228 219,36
Associés opération sur capital	980 412,25	980 412,25	1 069 051,65	1 069 051,65
Débiteurs divers	20 405 293,08	20 405 293,08	24 864 001,15	24 864 001,15
Dépréciation des débiteurs divers				
Provision pour dépréciation des créances	-1 436 795,78	-1 436 795,78	-510 943,45	-510 943,45
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉ				
Valeurs mobilières de placement	7 437,52	7 437,52	50 008,45	50 008,45
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	11 396 651,37	11 396 651,37	13 603 610,13	13 603 610,13
TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)	38 899 168,50	39 199 168,50	50 169 055,35	50 169 055,35
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES				
DETTES				
Dettes financières	-196 061 008,74	-196 268 182,55	-194 598 073,29	-194 964 013,96
Dettes d'exploitation	-5 831 071,80	-5 831 071,80	-6 329 359,62	-6 329 359,62
Dettes diverses	-22 038 640,06	-22 038 640,06	-26 921 371,30	-26 921 371,30
Fournisseurs d'immobilisation	0,00	0,00	0,00	0,00
Dettes fiscales	-3 027 940,55	-3 027 940,55	-4 287 278,07	-4 287 278,07
Locataires créditeurs	-1 683 400,90	-1 683 400,90	-632 184,87	-632 184,87
Associés, dividendes à payer	-44 623,69	-44 623,69	-21 926,98	-21 926,98
Associé, retrait	-606 108,14	-606 108,14	-2 976 998,86	-2 976 998,86
Créditeurs divers	-16 676 566,78	-16 676 566,78	-19 002 982,52	-19 002 982,52
TOTAL IV (ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION)	-223 930 720,60	-224 137 894,41	-227 848 804,21	-228 214 744,88
TOTAL III + IV (ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION)	-185 031 552,10	-184 938 725,91	-177 679 748,86	-178 045 689,53
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	116 408,19	116 408,19	78 695,71	78 695,71
Produits constatés d'avance	-2 490 530,62	-2 490 530,62	-5 184 125,48	-5 184 125,48
Frais d'émission d'emprunt à étaler	882 666,56	882 666,56	1 238 841,96	1 238 841,96
TOTAL V (Comptes de régularisation actif et passif)	-1 491 455,87	-1 491 455,87	-3 866 587,81	-3 866 587,81
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)	357 856 725,22		361 896 177,00	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		346 120 507,23		363 886 938,76



Page suivante



Comptes annuels.

Variation des capitaux propres



Commentaires de gestion | Sommaire | Principaux risques | Novaxia NEO en 2025 | Contrôle et information | Rapport de Gestion | Assemblée Générale | **Comptes annuels** | Annexe SFDR

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2025
Capital				
Capital souscrit	343 004 400 €		237 900 €	342 242 300 €
Capital en cours de souscription				
Acomptes de liquidation et droit de partage				
Réserves indisponibles				
Sous-total 1	343 004 400 €	0 €	237 900 €	342 242 300 €
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	81 717 621 €		58 682 €	81 776 303 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Frais retrait parts sociales				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-68 310 666 €		-789 123 €	-69 099 789 €
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions				
Remboursement P/E sur cession				
Sous-total 2	13 406 955 €	0 €	-730 441 €	12 676 514 €
Écarts de réévaluation				
Écart de réévaluation				
Écart 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			494 326 €	494 326 €
Acomptes sur distribution de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles			-241 737 €	-241 737 €
Réserves				
Report à nouveau	4 868 629 €	-2 769 251 €	53 567 €	2 152 944 €
Sous-total 3	4 868 629 €	-2 769 251 €	306 156 €	2 405 533 €
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2025			18 443 626 €	18 443 626 €
Acomptes sur distribution 2025			-18 911 249 €	-18 911 249 €
Résultat de l'exercice 31/12/2024	19 563 002 €	-19 563 002 €		
Acomptes sur distribution 31/12/2024	-18 946 808 €	22 332 253 €	-3 385 445 €	0 €
Acompte complémentaire au titre de l'exercice 2024	0 €			0 €
Sous-total 4	616 193 €	2 769 251 €	-3 853 067 €	-467 622 €
TOTAL GÉNÉRAL	361 896 177 €	0 €	-4 039 452 €	357 856 725 €



Page suivante

Comptes annuels.

Compte de résultat 1/2



Commentaires de gestion Sommaire Principaux risques Novaxia NEO en 2025 Contrôle et information Rapport de Gestion Assemblée Générale Comptes annuels Annexe SFDR

COMPTE DE RÉSULTAT	31/12/2025		31/12/2024	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits immobiliers				
Loyers	41 107 277 €		38 276 910 €	
Charges facturées	4 112 485 €		4 157 886 €	
Produits des participations contrôlées	598 €		0 €	
Produits annexes	2 320 251 €		5 648 533 €	
Reprise de provisions pour gros entretiens	0 €		0 €	
Transfert de charges immobilières	0 €		3 781 044 €	
Total I –Produits immobiliers		47 881 624 €		51 864 373 €
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	4 104 715 €		6 933 894 €	
Travaux de gros entretiens	767 484 €			
Charges d'entretien du patrimoine locatif				
Dotations aux provisions pour gros entretiens	93 978 €		733 908 €	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières				
Loyer bail à construction				
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	2 766 424 €		3 841 475 €	
Commissions et honoraires	35 027 €		183 177 €	
Frais de contentieux				
Impôts et taxes				
Dépréciation des titres de participations contrôlées				
Total II –Charges immobilières		8 108 641 €		11 692 454 €
Résultat de l'activité immobilière		39 772 983 €		40 171 918 €



Page suivante



Comptes annuels.

Compte de résultat 2/2



Commentaires
de gestion

Sommaire

Principaux
risques

Novaxia NEO
en 2025

Contrôle et
information

Rapport de
Gestion

Assemblée
Générale

Comptes
annuels

Annexe
SFDR

COMPTE DE RÉSULTAT	31/12/2024		31/12/2023	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
Reprise de provisions pour créances douteuses	449 075 €		11 178 €	
Reprise de provisions pour risques et charges				
Transfert de charges d'exploitation				
Autres produits	2 310 €		47 987 €	
Total I – Produits d'exploitation		451 385 €		59 164 €
Charges d'exploitation de la Société				
Commissions de la Société de Gestion	7 267 952 €		7 146 564 €	
Honoraires	1 106 109 €		719 689 €	
Frais assemblée et de conseils	47 850 €		-791 €	
Services bancaires	211 136 €		104 255 €	
Cotisations et contributions	120 683 €		293 276 €	
Impôts et taxes	2 450 282 €		2 834 630 €	
Dotation aux amortissements d'exploitation	523 741 €		458 901 €	
Provisions pour créances douteuses				
Autres provisions d'exploitation	1 374 927 €		370 469 €	
Autres charges	125 214 €		5 738 €	
Total II – Charges d'exploitation		13 227 895 €		11 932 732 €
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière		-12 776 510 €		-11 873 568 €
Total I – Produits financiers		107 524 €		480 453 €
Total II – Charges financières		8 640 742 €		9 195 337 €
Résultat financier		-8 533 218 €		-8 714 884 €
Total I – Produits exceptionnels		0 €		0 €
Total II – Charges exceptionnelles		19 628 €		20 465 €
Résultat exceptionnel		-19 628 €		-20 465 €
Résultat net		18 443 626 €		19 563 002 €



Page suivante

Annexe aux comptes annuels.



Faits caractéristiques de l'exercice

La collecte nette de la SCPI s'établit à 296 582 euros sur l'exercice 2025. La société a également cédé l'actif de Nanterre situé en France générant une plus-value distribuable de 241 736,91 € ainsi que des parkings sur l'actif de Amstelveen au Pays-Bas générant une plus-value de 252 588,92 €. Elle a utilisé cette collecte pour acquérir un nouvel actif à Zaragoza en Espagne. Le montant total investi au 31 décembre 2025 s'établit à 7 250 000 euros.

Au cours de cet exercice, la SCPI a procédé à la distribution d'acomptes sur dividendes pour un total de 19 152 985,43 € euros, dont un total de 467 615,96 euros provenant de la prime d'émission suite à un abondement du report à nouveau et 241 736,91 € suite à la cession de l'actif de Nanterre.

Contexte de crise

Les comptes annuels au 31 décembre 2025 ont été préparés dans un contexte économique complexe, caractérisé par des taux directeurs élevés malgré de nombreuses baisses survenues au cours de l'exercice, ainsi qu'un ralentissement de l'inflation. Ces conditions ont eu des répercussions sur la valorisation des actifs ainsi que sur la liquidité des actifs.

Ce contexte est également marqué par une volatilité accrue des marchés immobiliers, des incertitudes géopolitiques internationales et une instabilité politique intérieure en France.

À la date d'arrêté des comptes, ces éléments n'ont pas affecté de manière significative l'activité de la société, ni ses perspectives de continuité d'exploitation.

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

Évènements post-clôture

Au cours du mois de janvier 2026, La SCPI a procédé à la distribution d'acomptes sur dividendes pour un montant total de 1 922 130,00 € dont 252 588,92 € lié à la cession de places de parking sur l'actif d'Amstelveen situé au Pays-Bas et 1 669 541,08 € provenant de la prime d'émission suite à un abondement du report à nouveau.

Par ailleurs, la SCPI a procédé au versement d'acomptes sur dividendes au titre de l'exercice 2026, pour un montant de 1 372 950 € en février 2026 et de 1 372 950 € en mars 2026.

Concernant les prêts arrivant à échéance en 2026, la société de gestion a d'ores et déjà anticipé leurs refinancements. En effet, une demande de refinancement pour les actifs de Cergy, Ermont et Versailles est en cours d'analyse auprès des banques CADIF et LCL. Les conditions de ce financement sont déjà figées. Une signature est prévue d'ici le 31/07/2026.

Concernant le prêt sur l'actif de Pau, un processus d'arbitrage de l'actif est en cours, ce qui permettra le remboursement de la dette adossée à cet actif. Par ailleurs, la SCPI dispose d'assez de trésorerie pour rembourser ce montant de dette indépendamment du processus d'arbitrage.

Règles et méthodes comptables

Principes et règles comptables en vigueur :

Les comptes annuels de la SCPI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

À compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2025, ils sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.



Annexe aux comptes annuels.



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 éléments présentés sont les suivants :

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

Changements comptables

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

- l'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
- la définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1^{er} janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- la suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31/12/2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31/12/2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

Immobilisations locatives

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'état du patrimoine, colonne "valeur comptable" 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 de 2025 lors d'un comité intervenu le 23 janvier 2026.



Page suivante

Annexe aux comptes annuels.



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

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

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

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

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

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

Disponibilités

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

Créances et dettes

Créances : les créances sont valorisées à leur valeur nominale.

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

Par ailleurs, une provision pour créances diverses, liée à des souscriptions à forte antériorité non identifiées, a été comptabilisée pour un montant de 300 000 € au 31 décembre 2025. Des travaux d'investigation sont en cours ; cette provision pourra faire l'objet d'une reprise totale ou partielle en fonction de l'avancement et des conclusions de ces travaux.

Les avances en compte courant de titres financiers contrôlés sont des immobilisations financières contrôlées valorisées au montant du nominal et des potentiels intérêts courus. En l'espèce, la SCPI détient une créance en compte courant envers la SCI 24 Bremen, détenant un hôtel en Allemagne, qui n'est pas porteur d'intérêts.

Dettes : les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

Au cours de l'année 2025, les deux contrats SWAP se sont poursuivis, pour un notionnel total de 34 263 000 € pour couvrir le risque d'augmentation du taux Euribor.



Page suivante



Annexe aux comptes annuels.



Provisions pour créances locataires

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

Au 31/12/2025, il a été constaté 1 136 795,78 € de provisions pour dépréciation des créances douteuses.

Prélèvements sur la prime d'émission

Conformément à la réglementation afférente aux SCPI et aux dispositions statutaires, les commissions ainsi que tous les frais liés à l'acquisition des immeubles sont prélevés sur la prime d'émission. Les montants afférents sont comptabilisés en charges au cours de l'exercice puis sont imputés sur la prime d'émission par inscription à la clôture de l'exercice. Au titre de l'exercice 2025, 735 556,16 € de frais d'acquisition ont été imputés sur la prime d'émission, conformément à l'article 7 des statuts, afin de préserver les intérêts des anciens associés en maintenant le montant unitaire du report à nouveau existant par prélèvement sur la prime d'émission.

Nature des charges non immobilisables

Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

Au sens de l'article 606 du Code Civil, les grosses réparations sont les charges concernant les travaux de réparation des gros murs et des voûtes, le rétablissement des parties et des couvertures entières. Celui des digues des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien.

Les travaux de réhabilitation ou de rénovation ont pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial.

Sauf exception, ces travaux périodiques sont planifiés et réalisés en fonction de la durée d'utilisation des équipements concernés.

Travaux de remise en état

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

Plan d'entretien des immeubles

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

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

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

Cette provision est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100 % à 1 an, 50 % à 2 ans, 33,33 % à 3 ans, 25 % à 4 ans et 20 % à 5 ans). Seules les dépenses prévues au plan et non immobilisables font l'objet de la provision.



Annexe aux comptes annuels.



Au 31/12/2025, la provision pour gros entretien a été dotée de 93 977,88 € (dotation nette de reprise). Cette provision d'élève au 31/12/2025 à 1 411 708,12 €.

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

Commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers

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

Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux

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

Commission de retrait

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

Provision pour risques et charges

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

Au 31/12/2025, aucune provision pour risques n'a été comptabilisée.

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.

La SCPI a cédé, le 14/11/2025, l'actif de Nanterre situé en France pour un montant de 6 850 000 €, générant une plus value distribuable de 241 736,91 €.

La SCPI a également procédé, le 18/12/2025, à la cession de six places de parking de l'actif d'Amstelveen pour un montant de 375 000 €, dégageant une plus value distribuable de 252 588,92 €.



Page suivante

Annexe aux comptes annuels.



Engagements hors bilan

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

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

ENGAGEMENTS HORS BILAN (en €)	Exercice 2025	Exercice 2024
Dettes garanties¹	191 873 000	192 077 455,33
Engagements donnés	0,00	0,00
Engagements reçus	0,00	0,00
Garanties données	-	-
Garanties reçues²	200 000, 00	1 688 316,18
Aval, cautions	-	-

¹ La SCPI a consenti des garanties hypothécaires lors de la mise en place des emprunts contractés auprès de La Banque Postale, Sparkasse, Crédit Agricole Île de France, BNP Paribas, Caisse d'Épargne Aquitaine Poitou Charentes, Targobank, Hamburg Commercial Bank, Crédit Agricole Centre Est, LCL et Bankinter.

La SCPI a contracté un nouvel emprunt pour financer l'acquisition du nouvel actif Zaragoza, situé en Espagne. Elle a également souscrit une ligne de crédit « corporate » destinée à couvrir les besoins de gestion courante de la société. Par ailleurs, l'emprunt lié à l'actif de Dublin, en Irlande, a été intégralement remboursé.

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

² La SCPI a reçu deux garanties locatives dans le cadre de l'acquisition des actifs de Cergy et Louveciennes. Au 31/12/2025, la garantie locative relative à l'actif de Louveciennes a été intégralement reçue. Nous n'attendons donc plus aucune garantie à percevoir sur cet actif.



Page suivante

Récapitulatif. des placements immobiliers



PLACEMENTS IMMOBILIERS (en €)	31/12/25		31/12/24	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	513 493 605,27	502 985 000,00	530 703 595,57	533 425 000,00
Commerces	0,00	0,00	0,00	0,00
Hôtellerie	15 722 000,00	15 290 000,00	0,00	0,00
Locaux d'activité et mixtes	4 650 000,00	5 950 000,00	6 400 000,00	8 300 000,00
Logistique / stockage	0,00	0,00	0,00	0,00
Enseignement	4 500 000,00	4 830 000,00	0,00	0,00
Immobilisations en cours	353 938,20	0,00	584 750,50	0,00
Sous total terrains et constructions	538 719 543,47	529 055 000,00	537 688 346,07	541 725 000,00
Titres et créances de participation contrôlées				
Bureaux / commerces	4 308 139,00	2 443 638,29	4 308 139,00	2 576 415,34
Sous total titres et créances de participation contrôlées	4 308 139,00	2 443 638,29	4 308 139,00	2 576 415,34
TOTAL	543 027 682,47	531 498 638,29	541 996 485,07	544 301 415,34



Page suivante



Situation des investissements 1/2



Adresse	Ville	Date d'acquisition	Affectation	Surface (m²)	Valeur vénale hors droits (€)	Droits (€)	Valeur droits Inclus (€)	Prix d'acquisition (€)	Travaux (€)	Valeur nette comptable (€)
SCI 24 BREMEN	ALLEMAGNE	10/09/2019	Hôtellerie	2 756	7 680 000	460 800	8 140 800	7 000 000		7 000 000
TOTAL SCI				2 756	7 680 000	460 800	8 140 800	7 000 000		7 000 000
TOTAL Novaxia NEO 2025 (indirect)				2 756	7 680 000	460 800	8 140 800	7 000 000		7 000 000
Marathon 5 & 7, Arena Park	HILVERSUM	15/10/2021	Bureaux	8 733	12 965 000	1 478 010	14 443 010	11 350 093		11 350 093
Taurusavenue 125	HOOFFDORP	15/10/2021	Bureaux	5 028	13 870 000	1 581 180	15 451 180	19 730 902		19 730 902
Burgemeester Rijnderslaan 30	AMSTELVEEN	18/05/2022	Bureaux	9 002	25 200 000	2 872 800	28 072 800	28 941 692		28 941 692
Daalsesingel 1-9	UTRECHT	19/12/2022	Bureaux	4 742	15 445 000	1 760 730	17 205 730	16 500 000		16 500 000
Papendorpseweg 83	UTRECHT	19/12/2022	Bureaux	9 919	24 080 000	2 745 120	26 825 120	26 375 000		26 375 000
Neuhuyskade 40	DEN HAAG	19/12/2022	Enseignement	2 886	4 830 000	550 620	5 380 620	4 500 000		4 500 000
Churchillplein 5-6	DEN HAAG	19/12/2022	Bureaux	15 071	31 040 000	3 538 560	34 578 560	31 000 000		31 000 000
Schouwburgplein 30-34	ROTTERDAM	19/12/2022	Bureaux + commerce	6 145	13 660 000	1 557 240	15 217 240	15 325 000		15 325 000
Stationsplein 3-12	HILVERSUM	19/12/2022	Bureaux	7 617	12 715 000	1 449 510	14 164 510	12 300 000		12 300 000
Pays-Bas				69 143	153 805 000	17 533 770	171 338 770	166 022 687		166 022 687
3-5 calle de Rufino Gonzalez	MADRID	18/12/2020	Bureaux	4 507	8 535 000	153 630	8 688 630	8 250 000	205 441	8 455 441
Citypark, ctra de l'Hospitalet n°147, 08940, Cornellà de Llobregat	BARCELONE	01/06/2021	Bureaux	2 723	5 210 000	93 780	5 303 780	5 030 437	42 936	5 037 373
Madrid las Rozas, calle José Echegaray, 1, 28232	MADRID	29/03/2022	Bureaux	3 094	7 630 000	137 340	7 767 340	8 976 286		8 976 286
Citypark 2 Paris, ctra. de l'Hospitalet, 147, 08940 Cornellà de Llobregat	BARCELONE	31/05/2022	Bureaux	2 793	5 040 000	90 720	5 130 720	5 130 040		5 130 040
CITY PARK 2 BERLIN - Ctra. de l'Hospitalet, 147, 08940 Cornellà de Llobregat	BARCELONE	31/05/2022	Bureaux	2 220	4 015 000	72 270	4 087 270	3 870 580	222 296	4 092 876
Calle Sir Alexander Fleming - Parque Tecnológico, 1, 46980, Paterna, Valencia	VALENCE	05/08/2024	Activité	5 984	5 950 000	107 100	6 057 100	4 650 000		4 650 000
12 Calle Santiago, Casco Antiguo, Saragosse	SARAGOSSE	10/06/2025	Hôtellerie	2 374	7 000 000	126 000	7 126 000	7 250 000		7 250 000
Espagne				23 695	43 380 000	780 840	44 160 840	43 157 343	470 673	43 592 016
St. Stephen's Green House, Earlsfort Terrace, Dublin 2	DUBLIN	14/10/2022	Bureaux	6 300	39 850 000	3 969 060	43 819 060	42 000 000		42 000 000
Irlande				6 300	39 850 000	3 969 060	43 819 060	42 000 000		42 000 000
Hotel Amedia, Dresden, Hamburger Strade 64	DRESDE	29/10/2024	Hôtellerie	4 387	8 290 000	538 850	8 828 850	8 472 000		8 472 000
Allemagne				4 387	8 290 000	538 850	8 828 850	8 472 000		8 472 000
TOTAL Europe				103 525	245 325 000	22 822 520	268 147 520	259 652 030	470 673	260 086 703

Rapport de Gestion Assemblée Générale Comptes annuels Annexe SFDR



Situation des investissements 2/2



Commentaires de gestion Sommaire Principaux risques Novaxia NEO en 2025 Contrôle et information

Rapport de Gestion Assemblée Générale Comptes annuels Annexe SFDR

Adresse	Ville	Date d'acquisition	Affectation	Surface (m²)	Valeur vénale hors droits (€)	Droits (€)	Valeur droits inclus (€)	Prix d'acquisition (€)	Travaux (€)	Valeur nette comptable (€)
14 avenue des Béguines – ZAC Cergy Puteaux	CERGY	18/05/2021	Bureaux	17 682	30 460 000	2 436 800	32 896 800	33 026 776	–	33 026 776
2 Esplanade Grand Siècle	VERSAILLES	27/09/2021	Bureaux	5 791	20 420 000	1 633 600	22 053 600	19 700 000	464 911	20 164 911
10-14 rue de Louis Armand	ERMONT	04/10/2021	Bureaux	6 331	9 850 000	788 000	10 638 000	10 875 000	–	10 875 000
Place des droits de l'Homme-lieu dit Rue Alphonse Laveran	EVRY	28/04/2022	Bureaux	3 265	7 400 000	592 000	7 992 000	8 348 993	20 193	8 369 186
157 bis avenue du Général Leclerc	GIF-SUR-YVETTE	28/04/2022	Bureaux	1 736	2 490 000	199 200	2 689 200	1 980 000	27 595	2 007 595
36 rue de la Princesse	LOUVECIENNES	17/06/2022	Bureaux	14 806	22 700 000	1 816 000	24 516 000	29 850 000	23 300	29 873 300
280 avenue Napoléon Bonaparte/5 bis boulevard Marcel Pourtout	RUEIL-MALMAISON	28/07/2022	Bureaux	15 443	49 560 000	3 964 800	53 524 800	35 734 000	464 089	36 198 089
44-46 rue de Sèvres	BOULOGNE-BILLANCOURT	23/09/2022	Bureaux	2 344	14 640 000	1 171 200	15 811 200	14 500 000	124 920	14 624 920
8 avenue Jean d'Alembert	TRAPPES	27/07/2023	Bureaux	10 863	22 610 000	1 808 800	24 418 800	19 000 000	–	19 000 000
3-5 Allée du Haras	LOGNES	06/11/2023	Bureaux	4 484	10 140 000	811 200	10 951 200	10 450 000	–	10 450 000
Paris & Île-de-France				82 745	190 270 000	15 221 600	205 491 600	183 464 769	1 125 008	184 589 777
18 rue de Norvège, 3 et 5 rue d'Autriche et 10 rue de Chypre	NANTES	13/11/2019	Bureaux	3 296	8 560 000	633 077	9 193 077	8 746 049	–	8 746 049
109 rue de l'Innovation	LABEGE	10/07/2020	Bureaux	2 207	4 360 000	322 640	4 682 640	5 400 000	63 300	5 463 300
5 rue des Tiredous – boulevard Cami Salié	PAU	05/05/2021	Bureaux	2 061	4 340 000	321 160	4 661 160	4 250 000	50 700	4 300 700
204 rue du Chat Botté	BEYNOST	28/04/2022	Bureaux	1 933	4 630 000	342 620	4 972 620	5 050 000	13 954	5 063 954
45-47 avenue Stendhal	TOURS	28/04/2022	Bureaux	6 853	11 250 000	832 500	12 082 500	10 000 000	33 060	10 033 060
215 chemin du Grand Revoyet	SAINT-GENIS LAVAL	13/01/2023	Bureaux	8 812	24 850 000	1 838 900	26 688 900	24 400 000	–	24 400 000
125 rue Gilles Martinet	MONTPELLIER	27/01/2023	Bureaux	4 608	14 030 000	1 038 220	15 068 220	14 000 000	–	14 000 000
70-72-74 Allée des Noisetiers	LIMONEST	31/07/2023	Bureaux	7 912	21 440 000	1 586 560	23 026 560	22 000 000	–	22 000 000
Régions				37 682	93 460 000	6 915 677	100 375 677	93 846 049	161 014	94 007 063
TOTAL France				120 427	283 730 000	22 137 277	305 867 277	277 310 818	1 286 022	278 596 840
TOTAL Novaxia NEO 2025 (direct)				223 954	529 055 000	44 959 797	574 014 797	536 962 849	1 756 695	538 719 544
TOTAL Novaxia NEO 2025 (direct et indirect)				226 710	536 735 000	45 420 597	582 155 597	543 962 849	1 756 695	545 719 544



Page suivante

Plan pluriannuel. de gros entretiens



PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (en €)	Montant provision au 01/01/2025	Dotation		Reprise		Montant provision au 31/12/2025
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2025	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2025	
Dépenses prévisionnelles sur exercices antérieurs	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur 2024	220 753	-	287 807	-	-	508 559
Dépenses prévisionnelles sur 2025	318 874	-	- 167 126	-	-	151 748
Dépenses prévisionnelles sur 2026	62 211	-	104 730	-	-	166 941
Dépenses prévisionnelles sur 2027	55 557	-	140 127	-	-	195 684
Dépenses prévisionnelles sur 2028	58 501	-	292 559	-	-	351 060
Dépenses prévisionnelles sur 2029	18 013	-	3 223	-	-	21 236
Dépenses prévisionnelles sur 2030			16 480			16 480
Total	733 909	-	677 800	-	-	1 411 708

Participations contrôlées.

DÉTAIL DES PARTICIPATIONS CONTROLÉES (en €)	SCI 24 BREMEN	TOTAL
Titres (parts ou actions)	4 300 999,00	4 300 999,00
Coûts rattachés aux titres	7 140,00	7 140,00
Créances rattachées	2 759 744,52	2 759 744,52
Valeurs comptables 2025	7 067 883,52	7 067 883,52
Valeur estimée 2025	2 443 638,29	2 443 638,29
Capital	1 801 000,00	1 801 000,00
Résultat	- 456 794,52	- 456 794,52
Capitaux propres	1 470 380,14	1 470 380,14
Quote-part détenue (en %)	99,9999%	



Page suivante

Tableau des variations.

de l'actif immobilisé et amortissements



TABLEAU DE VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ (en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2025
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution	0,00	0,00	0,00	0,00
Frais d'augmentation de capital	0,00	0,00	0,00	0,00
Frais de fusion	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total 1	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles				
Construction	537 103 595,57	7 784 009,70	6 522 000,00	538 365 605,27
Agencements et installations	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations en cours	584 750,50	-230 812,30	0,00	353 938,20
Titres de sociétés de personnes – parts et actions	0,00	0,00	0,00	0,00
Frais d'acquisition des immeubles	0,00	0,00	0,00	0,00
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total 2	537 688 346,07	7 553 197,40	6 522 000,00	538 719 543,47
Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	0,00	0,00	0,00	0,00
Remboursement des fonds de roulement	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations financières contrôlées	4 308 139,00	0,00	0,00	4 308 139,00
Créances rattachées aux titres de participations	2 759 744,52	0,00	0,00	2 759 744,52
Sous-total 3	7 067 883,52	0,00	0,00	7 067 883,52
TOTAL	544 756 229,59	7 553 197,40	6 522 000,00	545 787 426,99

Les augmentations d'actifs correspondent aux acquisitions réalisées au cours de l'exercice, financées par la collecte et les produits des cessions. À ce titre, la SCPI NEO a acquis un actif situé à Zaragoza, en Espagne. Les diminutions d'actifs reflètent les cessions intervenues sur la période. Ainsi, la SCPI NEO a cédé l'actif de Nanterre, en France, ainsi que six places de parking rattachées à l'actif d'Amstelveen, aux Pays Bas.

SOCIÉTÉS	SCI 24 BREMEN 31/12/2025	TOTAL
Immeubles	8 290 198,57	8 290 198,57
Dettes Frs	-202 591,32	-202 591,32
Créances Clients	623 168,06	623 168,06
Autres actifs et passifs	-2 649 320,76	-2 649 320,76
TOTAL	6 061 454,55	6 061 454,55
Écart d'acquisition	1 753 315,55	1 753 315,55
Prix d'acquisition	4 308 139,00	4 308 139,00
Valeur estimée	2 443 638,29	2 443 638,29



Page suivante

Détail des actifs et passifs.

d'exploitations



Commentaires
de gestion

Sommaire

Principaux
risques

Novaxia NEO
en 2025

Contrôle et
information

Rapport de
Gestion

Assemblée
Générale

Comptes
annuels

Annexe
SFDR

DÉTAIL DES AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION (en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Degré de liquidité			Situation de clôture au 31/12/2025
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Actifs d'exploitation					
Créances					
Locataires et comptes rattachés					
Créances locataires	6 207 915,03	2 653 830,86			2 653 830,86
Locataires douteux	607 899,45	1 235 155,65	404 711,71		1 639 867,36
Dépréciation des créances	-510 943,45	-799 261,03	-337 534,75		-1 136 795,78
Autres créances					
Intérêts ou dividendes à recevoir	925 322,24	443 854,95			443 854,95
Etat et autres collectivités	4 228 219,36	3 140 357,04			3 140 357,04
Associés opération sur capital	1 069 051,65	980 412,25			980 412,25
Syndic		0,00			
Autres débiteurs	23 987 972,49	20 073 552,93			20 073 552,93
TOTAL	36 515 436,77	27 727 902,65	67 176,96	0,00	27 795 079,61

DÉTAIL DES AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION (en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Degré d'exigibilité			Situation de clôture au 31/12/2025
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Provisions pour gros entretiens	1 317 730,24	1 411 708,12			1 411 708,12
Dépôts de garantie reçus	3 777 810,30	3 621 437,86			3 621 437,86
Dettes auprès d'établissements de crédit	190 820 262,99	192 439 570,88			192 439 570,88
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 329 359,62	5 831 071,80			5 831 071,80
Dettes sur immobilisations	0,00	0,00			0,00
Locataires créditeurs	632 184,87	1 683 400,90			1 683 400,90
Dettes aux associés	21 926,98	44 623,69			44 623,69
Dettes aux associés, retrait	2 976 998,86	606 108,14			606 108,14
Dettes fiscales	4 287 278,07	3 027 940,55			3 027 940,55
Autres dettes diverses	19 002 982,52	16 676 566,78			16 676 566,78
TOTAL	229 166 534,45	225 342 428,72	0,00	0,00	225 342 428,72



Page suivante



Détail des emprunts. 1/2



Commentaires de gestion | Sommaire | Principaux risques | Novaxia NEO en 2025 | Contrôle et information | Rapport de Gestion | Assemblée Générale | Comptes annuels | Annexe SFDR

DÉTAIL DES EMPRUNTS	Durée restante	Nature	Capacité d'emprunt	Emprunts tirés	Taux	Date emprunt	Échéance	Hypothèque sur l'actif
Cergy	0,6 an	Prêt immobilier destiné au financement partiel du prix d'acquisition d'un bien de Cergy	17 500 000	17 500 000	Variable	30/07/2021	30/07/2026	Oui
Pau	0,8 an	Prêt immobilier destiné au financement partiel du prix d'acquisition d'un bien de Pau	1 980 000	1 980 000	Fixe	01/10/2021	05/10/2026	Oui
Versailles — Ermont	1 an	Prêt immobilier destiné au financement partiel du prix d'acquisition d'un bien de Versailles et Ermont	16 763 000	16 763 000	Variable	06/12/2021	06/12/2026	Oui
KKR – Beynost/Evry/Gif-sur-Yvette / Tours	1 an	Prêt immobilier destiné au financement partiel du prix d'acquisition des biens du portefeuille KKR	13 990 000	13 990 000	Variable	25/04/2022	25/04/2027	Oui
St Genis	2 ans	Prêt immobilier destiné au financement partiel du prix d'acquisition d'un bien de St Genis	14 640 000	14 640 000	Fixe	15/04/2023	15/04/2028	Oui
Limonest	4 ans	Prêt immobilier destiné au financement partiel du prix d'acquisition d'un bien de Limonest	9 900 000	9 900 000	Fixe	27/07/2023	29/06/2030	Oui
Lognes	2,5 ans	Prêt immobilier destiné au financement partiel du prix d'acquisition d'un bien de Lognes	4 180 000	4 180 000	Fixe	26/10/2023	30/09/2028	Oui
Barcelone City Park 1	1,5 an	Prêt immobilier destiné au financement partiel du prix d'acquisition d'un bien de Barcelone	2 220 000	2 220 000	Fixe	11/07/2022	10/07/2027	Oui
Madrid – Rufino	1,5 an	Prêt immobilier destiné au financement partiel du prix d'acquisition d'un bien de Madrid Rufino	3 600 000	3 600 000	Fixe	11/07/2022	10/07/2027	Oui
Madrid – Las Rosas	1,5 an	Prêt immobilier destiné au financement partiel du prix d'acquisition d'un bien de Madrid Las Rosas	4 100 000	4 100 000	Fixe	11/07/2022	10/07/2027	Oui
Saragosse	3 ans	Prêt immobilier destiné au financement partiel du prix d'acquisition d'un bien de Saragosse	2 800 000	2 800 000	Fixe	01/07/2025	01/07/2029	Oui
Corporate	2 ans	Prêt immobilier destiné au financement partiel de la SCPI	20 000 000	16 200 000	Fixe	26/06/2025	26/06/2028	Oui
Pays – Bas	2 ans	Prêt immobilier destiné au financement partiel du prix d'acquisition d'un portefeuille aux Pays-Bas en 2022 et du refinancement d'actifs aux Pays-Bas déjà acquis	84 000 000	84 000 000	Fixe	14/12/2022	14/12/2027	Oui
TOTAL			195 673 000	191 873 000				



Page suivante



Détail des emprunts. 2/2



DÉTAIL DES EMPRUNTS (en €)	Situation de clôture au 31/12/2025	Degré d'exigibilité		
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Caisse d'Épargne	1 980 000	1 980 000		
Crédit Agricole	14 640 000		14 640 000	
Crédit Agricole	9 900 000		9 900 000	
LCL	4 180 000		4 180 000	
Targo Bank	9 920 000		9 920 000	
Bankinter Bank	2 800 000		2 800 000	
Humburg Commercial Bank	84 000 000		84 000 000	
Sous total emprunts à taux fixe	127 420 000	1 980 000	125 440 000	
Crédit Agricole	17 500 000	17 500 000		
Crédit Agricole	16 763 000	16 763 000		
La Banque Postale	13 990 000		13 990 000	
Crédit Agricole	16 200 000		16 200 000	
Sous total emprunts à taux variable	64 453 000	34 263 000	30 190 000	
TOTAL	191 873 000	36 243 000	155 630 000	



Page suivante



Capitaux propres. 1/2



VARIATION DU CAPITAL SOCIAL (en €)	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Titres	2 286 696	52 314	50 728	2 288 282
Valeur nominale (en €)	150,00	150,00	150,00	150,00
Capital social (en €)	343 004 400,00	7 847 100,00	7 609 200,00	343 242 300,00

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Acomptes		
Capital	343 004 400,00	7 847 100,00			7 609 200,00	343 242 300,00
Prime d'émission	81 717 621,00	1 935 618,00			1 876 936,00	81 776 303,00
Prime de fusion	0,00					0,00
Frais retrait parts sociales	115 420,14					115 420,14
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-68 426 086,14	-953 039,60				-69 215 209,19
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	0,00					0,00
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	0,00	494 325,83				494 325,83
Distribution de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	0,00	0,00			241 736,91	-241 746,91
Report à nouveau	4 868 628,53	53 566,88	-2 769 251,03	0,00		2 152 944,39
Résultat 2024 et part distribuée	616 193,47		-19 563 001,89	-18 946 808,42		0,00
Résultat 2025 et part distribuée		18 443 626,48		18 911 248,52		-467 622,04
TOTAL	361 896 177,00	27 821 197,59	-22 332 252,92	-35 559,90	9 727 872,91	357 856 725,22

Au titre de cet exercice, conformément à l'article 7 des statuts, afin de préserver les intérêts des anciens associés en maintenant le montant unitaire du report à nouveau existant par prélèvement sur la prime d'émission, il a été prélevé 53 566,88 €.



Page suivante

Capitaux propres. 2/2



DÉTAIL DU PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION (en €)	Début d'exercice	Abondement report à nouveau	Frais d'acquisition	Solde
2020	0,00	434 915,95	2 756 860,34	3 191 776,29
2021	3 191 776,29	1 645 140,79	11 890 971,87	16 727 888,95
2022	16 727 888,95	2 964 470,32	35 343 479,28	55 035 838,55
2023	55 035 838,55	2 876 261,58	8 867 177,70	66 779 277,83
2024	66 779 277,83	74 570,01	1 572 238,30	68 426 086,14
2025	68 426 086,14	53 566,88	735 555,27	69 215 208,29
TOTAL		8 048 925,53	61 166 282,80	69 215 208,29

DÉTAIL VARIATION DU REPORT À NOUVEAU (en €)	Début d'exercice	Abondement report à nouveau	Affectation du résultat	Distributions	Solde
2020	0,00	434 915,95	15 819,65		450 735,60
2021	450 735,60	1 645 140,79	11 772,20		2 107 648,59
2022	2 107 648,59	2 964 470,32		492 706,75	4 579 412,16
2023	4 579 412,16	2 876 261,58		33 944,71	7 421 729,03
2024	7 421 729,03	74 570,01		2 627 670,51	4 868 628,53
2025	4 868 628,53	53 566,88		2 769 251,03	2 152 944,38
TOTAL		8 048 925,53	27 591,85	5 923 573,00	2 152 944,38



Page suivante

Détail compte de résultat.

1/2



Commentaires
de gestion

Sommaire

Principaux
risques

Novaxia NEO
en 2025

Contrôle et
information

Rapport de
Gestion

Assemblée
Générale

Comptes
annuels

Annexe
SFDR

(en euros)		31/12/2025	31/12/2024
Produits immobiliers	- Loyers	41 107 276,67	38 276 910,00
	- Produits des participations contrôlées	0,00	0,00
	Total	41 107 276,67	38 276 910,00
	Détail des charges refacturées		
	- Taxes foncières	2 702 552,42	2 680 721,87
	- Taxes bureaux	746 809,76	752 414,19
	- Charges locatives	663 122,61	724 750,15
	- Divers		
	Total	4 112 484,79	4 157 886,21
	Détail des produits annexes		
	- Indemnités de remise en état		
	- Indemnités de résiliation		
	- Indemnités compensatrice	2 320 250,59	5 648 532,55
	- Divers		
	Total	2 320 250,59	5 648 532,55
	Détail des reprises de provisions pour risque d'exploitation		
	- Provisions pour gros entretien		
	Total	0,00	0,00
	Détail des transferts de charges		
	- Frais acquisition		1 541 763,30
	- Refacturation frais Asset Manager		915 086,98
	- Refacturation commissions de retrait		1 324 193,75
	- Remboursement assurance		
	Total	0,00	3 781 044,03

(en euros)		31/12/2025	31/12/2024
Charges immobilières	Détail des autres charges immobilières		
	- Charges récupérables	4 104 714,53	5 615 815,68
	- Charges sur locaux vacants	1 004 602,64	506 552,83
	- Charges non récupérables	1 724 408,99	2 026 398,79
	- Assurances non récupérables	140 650,31	129 765,34
	- Dotations aux provisions gros entretiens	93 977,88	733 908,24
	Total	7 068 354,35	9 012 440,88
	Détail des commissions et honoraires		
	- Honoraires de gestion	677 003,89	1 087 211,63
	- Honoraires de relocation		9 092,72
	- Commissions et honoraires		1 318 078,30
	- Honoraires divers	22 269,27	265 630,92
	Total	699 273,16	2 680 013,57
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		39 772 983	40 171 918,34

(en euros)		31/12/2025	31/12/2024
Produits d'exploitation	Détail des produits lié à des refacturations		
	- Refacturation des commissions de retrait	341 013,20	
	Total	341 030,20	
	Détail des reprises d'exploitation		
	- Pour créances douteuses	449 074,85	11 177,66
	Total	449 074,85	11 177,66
	Détail des transferts de charges		
	- Autres produits	2 309,80	47 986,52
	Total	2 309,80	47 986,52



Page suivante

Détail compte de résultat.

2/2



Commentaires de gestion | Sommaire | Principaux risques | Novaxia NEO en 2025 | Contrôle et information | Rapport de Gestion | Assemblée Générale | Comptes annuels | Annexe SFDR

(en euros)		31/12/2025	31/12/2024
Charges d'exploitation	Détail des commissions de la Société de Gestion		
	- Commission de gestion sur loyer	7 211 546,50	6 787 446,84
	- Commission de pilotage travaux	56 405,45	104 957,43
	- Commission d'acquisition	0,00	254 160,00
	Total	7 267 951,95	7 146 564,27
	Détail des honoraires		
	- Honoraires Commissaire aux comptes	200 906,53	107 952,82
	- Honoraires Expert Comptable	270 996,72	264 697,11
	- Honoraires Expertises	133 375,60	94 026,33
	- Honoraires juridiques	224 993,32	66 273,59
	- Honoraires Divers	275 837,21	186 739,02
	Total	1 106 109,38	719 688,87
	Détail des frais d'assemblées et de conseils		
	- Rapports annuels	-100,43	11 501,01
	- Informations associés	13 738,25	-17 739,79
	- Frais d'assemblée	12 061,77	37 878,12
	- Affranchissements		-40 940,07
	- CS Remboursement de Frais	22 150,66	8 510,17
	Total	47 850,25	-790,56
	Détail services bancaires		
	- Frais bancaires	118 570,02	104 255,29
	- Frais d'émission d'emprunt	92 566,00	
	Total	211 136,02	104 255,29
	Détail des cotisations et contributions		
	- Coût dépositaire	120 682,73	293 276,01
	- Cotisation sur la valeur ajoutée & CFE	60 954,00	59 715,00
	- Impôts étranger	2 369 359,24	2 736 298,97
	- TVA non récupérable	19 968,79	38 616,21
	Total	2 570 964,76	3 127 906,19

(en euros)		31/12/2025	31/12/2024
Charges d'exploitation	Détail des autres charges d'exploitation		
	- Jeton de présence	9 832,00	4 999,50
	- Perte sur créances irrécouvrables	114 470,00	
	- Autres charges de gestion courante	911,35	738,61
	- Dotations sur créances diverses	1 374 927,18	370 469,06
	- Dotation aux amortissements d'exploitation	523 741,40	458 901,24
	Total	2 023 882,43	835 108,41
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		-12 776 510	-11 873 568,29

		31/12/2025	31/12/2024
Détail des produits et charges financiers	Produits financiers		
	- Intérêts des comptes courants		
	- Intérêts sur placements	42 870,81	478 845,22
	- Intérêts sur comptes bancaires	65 251,26	1 608,17
	Total	108 122,07	480 453,39
	Charges financières		
	- Intérêts sur emprunts	8 640 742,09	9 195 337,02
	- Frais bancaires		
	Total	8 640 742,09	9 195 337,02
RÉSULTAT FINANCIER		-8 532 620,02	-8 714 883,63

		31/12/2025	31/12/2024
Détail des produits exceptionnels et charges exceptionnelles	Produits exceptionnels		
	- Produits exceptionnels		
	- Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
	Total	0,00	0,00
	Charges exceptionnelles		
	- Charges exceptionnelles	19 627,90	20 464,53
	- Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
	Total	19 627,90	20 464,53
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL		-19 627,90	-20 464,53
RÉSULTAT TOTAL		18 443 626	19 563 001,89



Page suivante

Parties liées.



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

ENTREPRISES LIÉES (en €)	Postes du bilan		Compte de résultat					
	Comptes courants rattachés aux participations ¹	Dettes fournisseurs ²	Commissions ³	Commissions d'acquisition ⁴	Commissions de cession ⁵	Commissions sur retrait anticipé ⁶	Produits financiers de participation ⁷	Produits financiers des comptes courants ⁸
NOVAXIA INVESTISSEMENT		723 918,23	7 267 951,95	217 500,00	205 500,00	0,00	0,00	0,00
SCI 24 BREMEN	2 759 744,52			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	2 759 744,52	723 918,23	7 267 951,95	217 500,00	205 500,00	0,00	0,00	0,00

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

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

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

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

⁵ Les commissions sont relatives à la cession d’actifs, conformément aux dispositions statutaires.

⁶ Les commissions sont relatives aux retraits de parts anticipé (avant 5 ans) conformément aux dispositions statutaires.

⁷ Les produits financiers de participations sont constitués des dividendes reçus au titre de l'exercice 2025.

⁸ Les produits de comptes courants sont constatés lorsque la convention de financement par compte courant est rémunérée.



Page suivante

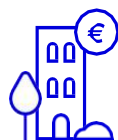


Annexe SFDR.

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

(Règlement UE 2019/2088)

100 % d'investissements durables, hors liquidités



Objectif d'investissement durable

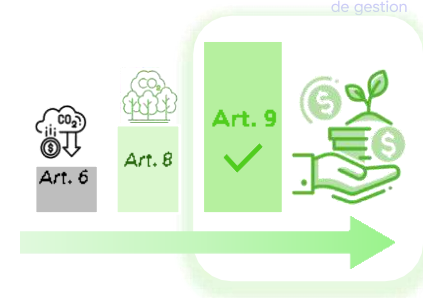
Investir dans la Gestion immobilière durable, pour contribuer à l'**atténuation du changement climatique** en :

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



En allant plus loin que la réglementation

- Suivi et optimisation de consommations**
Système avec service de remontée en direct et optimisation des consommations énergétiques et d'eau
- Monitoring des consommations**
Système de centralisation et de monitoring de l'ensemble des consommations du bâtiment
- Décarbonation du vecteur énergétique**
Choix de pompe à chaleur en remplacement de chaudière à gaz très émettrice en CO₂

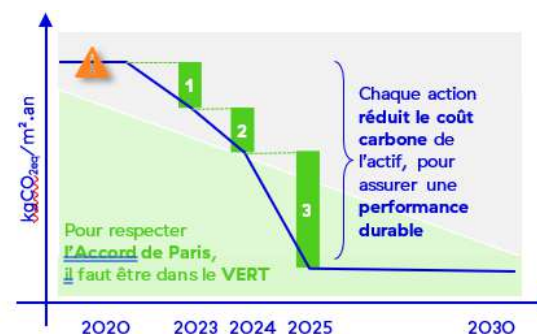


Améliorer l'existant...

Performance énergétique (kWh_{EF}/m².an)
Intensité carbone (kgCO_{2eq}/m².an)
Part d'actifs monitorés (en nombre d'actif)
Part d'actif alignés CRREM (% en MV)

AVANT	APRÈS	CIBLE
205	163	128
30	20	10
0%	89%	100%
85%		100%

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



Page suivante

Annexe SFDR.



ANNEXE : MODÈLE D'INFORMATIONS PÉRIODIQUES POUR LES PRODUITS FINANCIERS VISÉS À L'ARTICLE 9, PARAGRAPHES 1 À 4 BIS, DU RÈGLEMENT (UE) 2019/2088 ET À L'ARTICLE 5, PREMIER ALINÉA, DU RÈGLEMENT (UE) 2020/852

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

Nom du produit : Novaxia NEO

Identifiant de l'entité juridique : Novaxia Investissement

Objectif d'investissement durable

Ce fonds investit dans des actifs immobiliers pour les améliorer dans une stratégie de Value Add¹ par une gestion active. À l'acquisition, les actifs immobiliers ne sont pas alignés avec la taxonomie. C'est l'action du fonds de transitionner ces immeubles pour faire en sorte qu'ils deviennent alignés avec la taxonomie. 100 % de ses investissements (hors liquidités) sont durables et ont ainsi un objectif environnemental.

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?	
☒ Oui	☐ Non
☒ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : 100 % (hors liquidités) ☒ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxonomie de l'UE. ☒ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxonomie de l'UE.	Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas eu d'objectif l'investissement durable, il présentait une proportion de % d'investissements durables ☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxonomie de l'UE. ☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxonomie de l'UE. ☐ avec un objectif social. ☐ il promeut les caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables.
☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social	



Page suivante

Annexe SFDR.



Dans quelle mesure l'objectif d'investissement durable de ce produit financier a-t-il été atteint ?

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

Au 31.12.2025 le fonds est constitué de 97,9 % d'investissement durable et de 2,1 % de liquidités. Par conséquent, 100 % des investissements du fonds Novaxia NEO, hors liquidités, sont des investissements durables. La répartition des investissements réalisés par Novaxia NEO au cours de la période 2025 est présentée sur le schéma ci-dessous.

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

Pour ce faire, Novaxia NEO investit en répondant à l'objectif d'investissement environnemental à hauteur de 100 % (hors liquidités), par l'exploitation durable d'actifs sous gestion dans une démarche *Best-in-Progress*. L'objectif de ces investissements est d'acquérir des actifs loués et d'aligner l'ensemble de ce parc immobilier détenu en gestion directe ou indirecte à une trajectoire climatique limitant le réchauffement planétaire à 1,5°C (Accord de Paris).

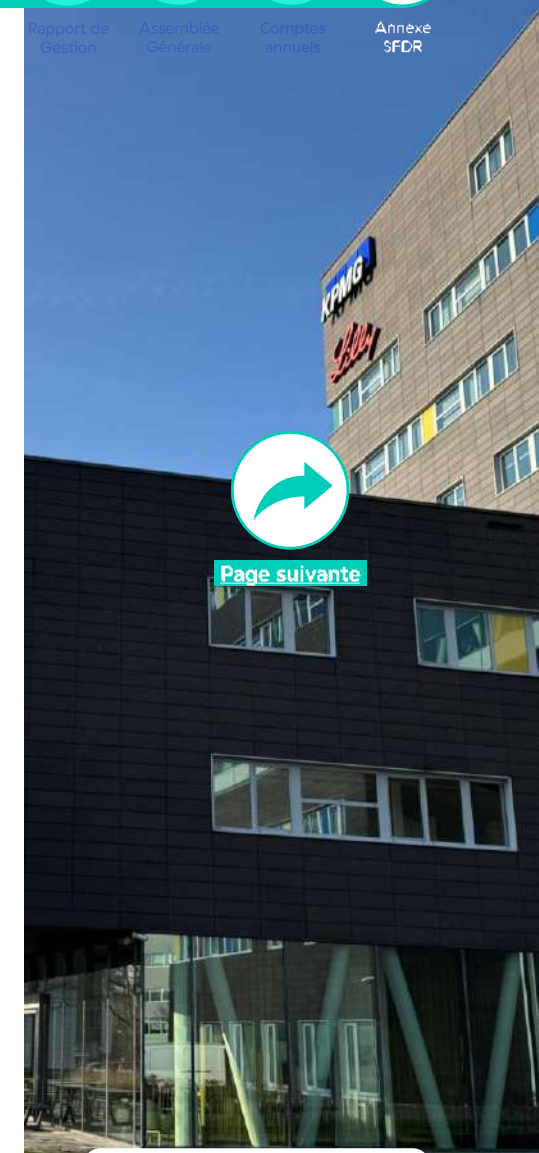
En 2025, le bilan carbone de Novaxia NEO est :

	2025 (tCO ₂)	2025 (kgCO ₂ /m ²)	2025 (%)
Scope 1	1 248	5,9	19 %
Scope 2	2 674	11,7	38 %
Scope 1 + 2	4 022	17,6	
Scope 3 (transport des usagers)	2 940	12,9	42 %
Scope 1 + 2 + 3	6 962	30,5	

En 2025, l'alignement à la trajectoire Accords de Paris (1,5°C) :

Grâce aux actions mises en œuvre en 2023 et 2025, 84 % des actifs de Novaxia NEO (en valeur de marché) sont alignés avec leur trajectoire 1,5°C¹ des Accords de Paris. Les greens managers développeront en 2026, de nouveaux plans de travaux afin de permettre d'améliorer ce KPI afin d'intégrer de nouveaux actifs à la trajectoire.

¹ Méthodologie CRREM



Page suivante

Annexe SFDR.



Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

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

	2025	Référence
Performance énergétique du parc à l'acquisition (kWh _{EE} /m ² .an)	153	168 (moyenne Deepki Europe Bureaux 2022)
Performance énergétique du parc au 31.12.2024 (kWh _{EE} /m ² .an)	126	150 (moyenne Deepki Europe Bureaux 2024)
- Bureaux	124	150 (Deepki Europe)
- Activité	137	-
- Hôtel	123	226 (Deepki Europe)
Performance carbone du parc 31.12.2022 (kgCO ₂ /m ² .an)	22,1	34,7 kgCO ₂ /m ² .an (Deepki Europe Bureaux)
Performance carbone du parc au 31.12.2025 (kgCO ₂ /m ² .an)	17,6	30,4 kgCO ₂ /m ² .an (Deepki Europe Bureaux)
- Bureaux	20	30,4 kgCO ₂ /m ² .an (Deepki Europe)
- Activité	8	-
- Hôtel	26	46,1 kgCO ₂ /m ² .an (Deepki Europe)

Chaque actif est comparé avec une donnée de référence adaptée à sa typologie (bureaux, hôtel, etc.) et sa localisation.

... et par rapport aux périodes précédentes ?

Le bilan carbone de Novaxia NEO en relatif par rapport à la surface exploité a baissé de 16 % entre 2023 et 2025. La comparaison des indicateurs de performance de la stratégie Article 9 par rapport à l'année 2023 sont présentés ci-dessous. Le reporting met en relief les résultats obtenus pour 2025, à savoir les performances de l'ensemble des actifs en portefeuille au 31/12/2025 (actifs en portefeuille au 31/12/2023, les nouveaux actifs acquis en 2024 et 2025, moins le datacenter cédé en 2025), par rapport aux années 2023 et 2024 sur le même périmètre (périmètre constant).

	2023	2024	2025	Comparaison 2025 vs 2023
Scope 1 (kgCO ₂ /m ²)	7,7	6,8	5,9	-23 %
Scope 2 (kgCO ₂ /m ²)	13,2	12,1	11,7	-11 %
Scope 1 + 2 (kgCO ₂ /m ²)	20,9	18,9	17,6	-16 %
Performance énergétique (kWh _{EE} /m ² .an)	144	134	126	-13 %

La comparaison des autres indicateurs de la stratégie ESG du fonds Novaxia NEO sur 2025 par rapport aux 2 années précédentes est présentée ci-dessous :

		2023	2024	2025
Domaine Environnemental	Part des actifs ayant un approvisionnement ENR (en %)	13 %	16 %	11 %
Domaine social	Proximité aux transports en commun (<500m)	92 %	94 %	94 %
	Espace de détente (en %)	99 %	98 %	98 %
Domaine gouvernance	Relations prestataires intégration de clauses ISR (en %)	91%	92 %	91 %



Page suivante

Annexe SFDR.



Dans quelle mesure les investissements durables n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

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

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

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

#	Indicateurs (incidences négatives)	Élément de mesure	2023	2024	2025	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
1	Exposition aux combustibles fossiles (%)	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés dans l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles	0 %	0 %	0 %	Les actifs ciblés par le comité d'investissement pour Novaxia NEO sont principalement situés au cœur des métropoles, ce qui limite le risque de cibler des actifs ayant vocation à développer l'usage et la consommation d'énergies fossiles. Par ailleurs, Novaxia Investissement a signé une charte pour l'exclusion du charbon dans son périmètre d'investissement.
2	Exposition aux actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (%)	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	70 %	70 %	65 %	La stratégie <i>Best-in-Progress</i> du fonds Novaxia NEO vise à acquérir des actifs immobiliers ayant un potentiel d'amélioration dans lequel des actions seront mises en œuvre pour améliorer la performance énergétique des bâtiments.
3	Artificialisation des sols (%)	Part de surface non-végétale (surface des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs, exprimée en %	74 %	75 %	76 %	Novaxia NEO est une SCPI dont l'activité consiste à louer des actifs immobiliers. La Société n'a pas vocation à porter dans son portefeuille des activités de démolition ou construction de nouveaux bâtiments.



Page suivante

Annexe SFDR.



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

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

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

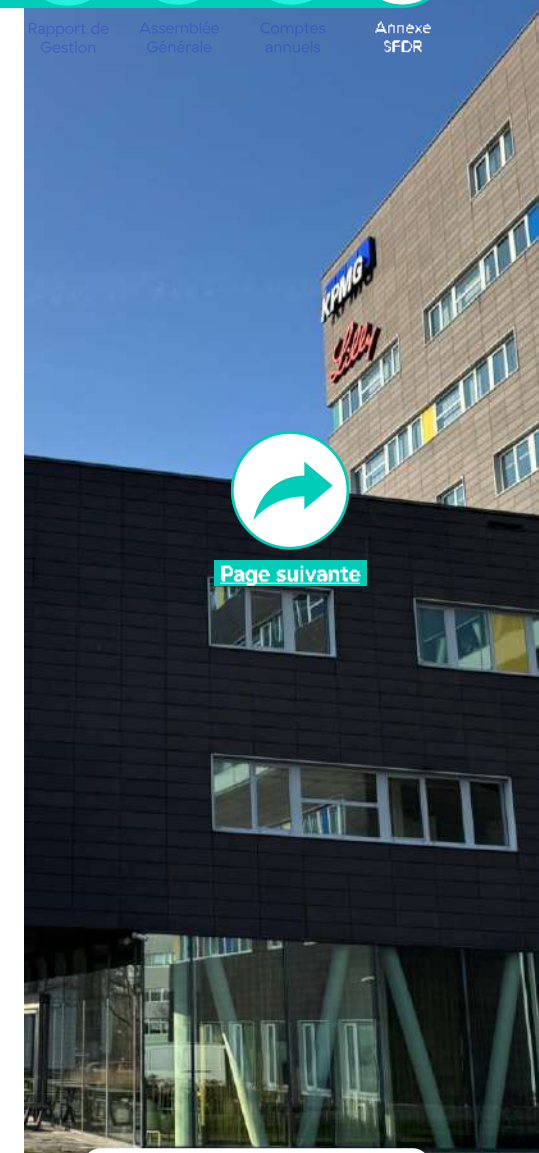
De plus, 100 % des projets qui passent en comité d'investissement font l'objet d'une étude d'honorabilité sur les parties prenantes (vendeurs, locataires, bénéficiaires), communément appelé l'étude KYC « Know Your Customer ». Dans le cas où l'une des parties s'avère non conforme, le projet est refusé.

Ce produit financier prend-il en considération des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

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

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

Dans le cadre de la démarche *Best-in-Progress* de Novaxia NEO, la stratégie d'investissement entraîne l'augmentation du nombre d'actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique dans son portefeuille à l'acquisition. La gestion de ce PAI durant la phase de détention consiste à faire transitionner ces bâtiments énergivores pour les aligner à la trajectoire des Accords de Paris. En ce sens, lors de l'acquisition d'un actif, un plan d'action est toujours mis en place afin de réduire son impact sur l'environnement en exploitation en diminuant ses consommations énergétiques et le poids carbone de son activité en étudiant des solutions d'énergie renouvelable alternatives.



Annexe SFDR.



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

100 % des investissements immobiliers de Novaxia NEO (hors liquidités), représentant 97,9 % des actifs du fonds Novaxia NEO, sont référencés ci-dessous :

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

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
La Haye – Churchillplein 5-6 / Eisenhowerlaan 77	Immobilier	6 %	Pays-Bas
La Haye – Neuhuyskade 40	Immobilier	1 %	Pays-Bas
Labège – Innovation – Lyra / Toulouse	Immobilier	1 %	France
Limonest – Allée des Noisetiers 70-72-74	Immobilier	4 %	France
Lognes – Allée du Haras 3-5	Immobilier	2 %	France
Louveciennes – Rue de la Princesse	Immobilier	4 %	France
Madrid – Echegaray – Rozas / Dominion	Immobilier	1 %	Espagne
Madrid – Rufino González	Immobilier	2 %	Espagne
Montpellier – Rue Gilles Martinet – Grand M	Immobilier	3 %	France
Nantes – Chypre/Autriche – Bâtiment A & B	Immobilier	2 %	France
Pau – Tiredous – Alter ego	Immobilier	1 %	France
Rotterdam – Schouwburgplein 30-34	Immobilier	3 %	Pays-Bas
Rueil Malmaison – Bonaparte – EKO	Immobilier	9 %	France
Saint Genis Laval – Grand Revoyet – Tiama	Immobilier	5 %	France
Saragosse Hotel	Immobilier	1 %	Espagne
Trappes – Avenue Jean d'Alembert 8	Immobilier	4 %	France
Utrecht – Daalsesingel 1-9	Immobilier	3 %	Pays-Bas
Utrecht – Papendorpsseweg 83	Immobilier	4 %	Pays-Bas
Valence – Luanvi	Immobilier	1 %	Espagne
Versailles – École des Postes – View	Immobilier	4 %	France



Page suivante

Annexe SFDR.



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

Quelle était l'allocation des actifs ?



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

Tels que présentés dans la première section résultat de ce même document, 100 % des investissements du fonds Novaxia NEO, hors liquidités, sont des investissements durables répondant à des objectifs environnementaux ou sociaux.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

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

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxonomie de l'UE ?

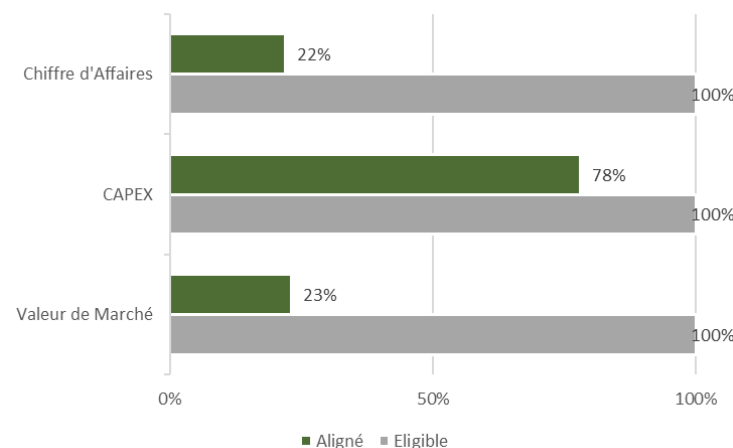
100 % des actifs immobiliers sont éligibles à la Taxonomie Européenne selon l'une des activités suivantes :

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

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

Le fonds vise à améliorer le parc immobilier existant pour le tendre sur une trajectoire de performance énergétique alignée avec les accords de Paris (dite « 1,5°C »). La stratégie d'acquisition vise donc principalement des actifs peu performants, donc ne remplissant pas les critères de la Taxonomie. C'est la conception des plans d'amélioration et leur mise en œuvre au cours de la gestion qui permettra de les aligner avec les critères de la Taxonomie.

Il se peut néanmoins que le fonds fasse l'acquisition de bâtiment dit « Best-in-class », dans ce cas-ci leur alignement avec les critères de la Taxonomie sera évalué lors de l'acquisition.



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



Page suivante

Annexe SFDR.

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

☐ Oui : ☐ Gaz fossile ☐ Énergie nucléaire ☒ Non

Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

La nature des investissements du fonds Novaxia NEO est de transitionner des actifs immobiliers obsolètes vers des bâtiments performants au bénéfice du plus grand nombre.

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

La stratégie d'acquisition de Novaxia NEO vise à acquérir des immeubles dans une démarche d'amélioration continue (dite « Best-in-Progress »). Le fonds vise à améliorer le parc immobilier existant pour le tendre sur une trajectoire de performance environnementale alignée avec les Accords de Paris (dite « 1,5°C »). C'est la conception des plans d'amélioration et leur mise en œuvre au cours de la gestion qui permettra progressivement de les aligner avec les critères de la Taxonomie. Il se peut néanmoins que le fonds fasse l'acquisition de bâtiment dit « Best-in-class », dans ce cas-ci leur alignement avec les critères de la Taxonomie est évalué lors de l'acquisition.

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

² Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la Taxonomie européenne que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne nuisent pas de manière significative à un objectif de la Taxonomie européenne. Les critères complets pour les activités économiques liées au gaz fossile et à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la Taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214. [ESA's Final Report on draft Regulatory Technical Standards \(RTS\)](#)
³ CAPEX : dépense d'investissement de capital

Novaxia NEO	2023	2024	2025	Commentaires
KPI Valeur de Marché	5 %	21 %	23 %	Au 31/12/2025, Novaxia NEO détient 11 immeubles répondant aux critères 7.7 de la Taxonomie européenne. La stratégie de transition d'immeubles obsolètes nécessite plusieurs années de travaux et de gestion pour atteindre le seuil défini par la Taxonomie (TOP 15 %).
KPI Chiffre d'affaires	5 %	20 %	22 %	Entre le 01/01/2025 et le 31/12/2025, Novaxia NEO a, par conséquent, généré un Chiffre d'affaires aligné à la Taxonomie, sur les loyers issus de ces 11 actifs qui ont été transitionnés pour être alignés aux critères de la Taxonomie 7.7.
KPI CAPEX	2 %	32 %	79 %	Nous intégrons les CAPEX issus de l'acquisition d'actifs projetés comme alignés aux critères de la Taxonomie 7.7 d'ici 5 ans. Hors prix d'acquisition, les CAPEX considérés sont les dépenses qui concourent à la transition d'un actif pour répondre aux critères de la Taxonomie 7.7, ayant notamment un impact sur la performance environnementale de l'actif. Entre le 01/01/2025 et le 31/12/2025, Novaxia NEO a investi directement 441 k€ pour améliorer certains actifs du portefeuille. En particulier, sur les actifs à Barcelone, nous avons investi dans un nouveau système de climatisation qui a permis de baisser les consommations énergétiques d'environ 30 %.



Page suivante

Annexe SFDR.



Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la Taxonomie de l'UE ?

À date du 31/12/2025, 100 % des investissements durables réalisés par Novaxia NEO, hors liquidités, suivaient un objectif environnemental qui n'était pas aligné sur la Taxonomie de l'UE.

La stratégie d'acquisition de Novaxia NEO vise à acquérir des immeubles dans une démarche d'amélioration continue (dite « Best-in-progress », ou de transition). Le fonds vise à améliorer le parc immobilier existant pour le tendre sur une trajectoire de performance environnementale alignée avec les accords de Paris (dite « 1,5°C »). C'est la conception des plans d'amélioration et leur mise en œuvre au cours de la gestion qui permettra progressivement de les aligner avec les critères de la Taxonomie. Il se peut néanmoins que le fonds fasse l'acquisition de bâtiment dit « Best-in-class », dans ce cas-ci leur alignement avec les critères de la Taxonomie est évalué lors de l'acquisition.

Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

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

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « non durables », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Le fonds Novaxia NEO n'investira pas dans des actifs immobiliers sans objectif de durabilité, mais a maintenu une poche de liquidités qui correspond au 31/12/2025 à 2,1 % de son portefeuille et sera investi dans des actifs immobiliers avec objectif de durabilité en 2025.

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

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

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

Chaque actif est soigneusement étudié par l'équipe ISR afin de garantir la cohérence du projet avec les engagements de l'article 9 lors du passage en Comité d'investissement. À travers sa stratégie d'investissement, le fonds Novaxia NEO prend en compte des critères environnementaux pragmatiques et exploitables pour améliorer la notation ESG sur 100 % de chaque actif détenu en gestion dans son portefeuille à travers une grille ESG. Elle vise ainsi à réduire l'empreinte carbone de ses actifs immobiliers sous gestion sur l'ensemble de leur cycle de vie en les alignant à une trajectoire climatique limitant le réchauffement planétaire à 1,5°C via l'outil CRREM.



Page suivante

Annexe SFDR.

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

Pour ce faire, des audits énergétiques sont menés par des Green Manager pour chaque actif afin d'établir des plans d'action concrets de réduction énergétique et d'implémentation d'énergie décarbonée. Ces spécialistes sont mandatés sur chaque actif.

Un déploiement de solution de pilotage, suivi et analyses des consommations sur l'ensemble des bâtiments a été initié afin de pouvoir optimiser au mieux une exploitation durable de chaque actif. A été retenu et déployé le prestataire iQSpot. En 2025, près de 90 % du portefeuille est équipé de capteurs intelligents.

Par ailleurs, les plans de CAPEX définis sur les immeubles ont commencé à être mis en œuvre sur une dizaine d'actifs. Les principales actions concernent l'installation de GTB (Gestion technique du bâtiment) dans les immeubles, ce qui permet de mieux gérer la consommation énergétique des bâtiments afin, entre autres, de faire réaliser des économies de charges et donc de carbone aux locataires. Nous avons investi dans de nouvelles climatisations sur nos actifs à Barcelone ce qui a permis de réduire significativement leur consommation d'électricité en été.

Une note méthodologique détaillée de la stratégie ESG est disponible sur la page internet du fonds NEO : [Note méthodologique de la stratégie ESG – Novaxia Neo](#)

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?

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



Page suivante



ILS NOUS ONT AIDÉS

Expert-comptable : **Forstone**

Commissaire aux comptes : **PricewaterhouseCoopers AUDIT**

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

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

Des questions ?

Ou écrivez-nous à :

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

Contactez-nous !

Novaxia | NEO

Novaxia NEO, Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, RCS Paris 851 989 566, ayant reçu visa de l'Autorité des Marchés Financiers sur la note d'information n°19-13 en date du 14/06/2019.

Siège social : 45 rue Saint-Charles, 75015 Paris



NOVAXIA INVESTISSEMENT, Société par Actions Simplifiée, 1 700 000 € de capital social, RCS Paris 802 346 551, Société de Gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n°GP-14000022 en date du 08/07/2014.
Siège social : 45 rue Saint-Charles, 75015 Paris
www.novaxia-investissement.fr

