

BALO

BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES



**PREMIER
MINISTRE**

*Liberté
Egalité
Fraternité*

Direction de l'information
légale et administrative

DIRECTION DE L'INFORMATION LÉGALE ET ADMINISTRATIVE

26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15

www.dila.premier-ministre.gouv.fr

www.journal-officiel.gouv.fr

Publications périodiques

Comptes annuels

NOVAXIA NEO

Société civile de placement immobilier à capital variable
au capital minimum de 760 000 euros
Siège social : 45 rue Saint Charles - 75015 Paris
851 989 566 RCS PARIS

(la « SCPI »)

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 13 JUIN 2024

AVIS DE CONVOCATION

Madame, Monsieur,

Les associés de la SCPI sont conviés à l'Assemblée Générale Mixte (l'« Assemblée ») qui se tiendra, sur première convocation, le 13 juin 2024, à 18h00 au siège social situé 45 rue Saint Charles – 75015 PARIS, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour exposé ci-après :

ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE À TITRE ORDINAIRE

- Lecture du rapport annuel de la société de gestion sur la situation de la SCPI durant l'exercice clos le 31 décembre 2023,
- Lecture des rapports du Conseil de surveillance sur la gestion de la SCPI durant l'exercice clos le 31 décembre 2023 et sur les conventions visées par l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Lecture des rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et sur les conventions visées par l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 - Quitus à la Société de gestion et au Conseil de surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023,
- Approbation des conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Approbation des valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice,
- Autorisation conférée à la société de gestion aux fins de distribution des plus-values de cession d'immeubles,
- Autorisation conférée à la société de gestion en matière d'impôt sur les plus-values immobilières,
- Renouvellement de l'autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme,
- Autorisation du candidat présenté par la société de gestion à l'AMF à la mission d'expert immobilier externe en évaluation.

ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE À TITRE EXTRAORDINAIRE

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

TEXTE DES RÉSOLUTIONS

RÉSOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE À TITRE ORDINAIRE

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

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports :

- De la société de gestion,
- Du Conseil de Surveillance, et
- Du Commissaire aux comptes,

Approuve dans tous leurs développements lesdits rapports ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 tels qu'ils lui ont été présentés et approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

En conséquence, l'Assemblée Générale donne *quitus* entier, définitif et sans réserve à la société de gestion et aux Membres du Conseil de surveillance pour l'exercice de leur mandat au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

2^{ème} RESOLUTION : Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023

L'Assemblée Générale, prenant acte de ce que :

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

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

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

3^{ème} RESOLUTION : 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} RESOLUTION : Approbation des valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice

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

- Valeur comptable : 360 015 186.67 €, soit 160,10 € par part,
- Valeur de réalisation : 370 405 734.21 €, soit 164,72 € par part,
- Valeur de reconstitution : 431 716 328,96 €, soit 191,99 € par part.

5^{ème} RESOLUTION : Autorisation conférée à la société de gestion aux fins de distribution des plus-values de cession d'immeubles

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

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

6^{ème} RESOLUTION : 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 :
 - o Aux associés non assujettis à l'imposition des plus-values des particuliers (personnes morales), et
 - o Aux associés partiellement assujettis (non-résidents), et
- Imputer la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé au compte de plus-value immobilière de la SCPI.

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

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

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

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

8^{ème} RESOLUTION : Autorisation du candidat présenté par la société de gestion à l'AMF à la mission d'expert immobilier externe en évaluation

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

Prend acte de ce que :

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

Décide, sous condition suspensive de l'obtention du visa de l'AMF au terme de la procédure d'appel d'offres, d'accepter la candidature retenue en qualité d'expert externe au sens de l'article R. 214-157-1 du code monétaire et financier, nommé pour une durée de cinq années à compter de la présente Assemblée, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2028,

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

RÉSOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE À TITRE EXTRAORDINAIRE

9^{ème} RESOLUTION : Mise à jour statutaire en vue de permettre la dématérialisation des assemblées générales et leur tenue exclusivement en visioconférence

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[...]

21.2 - QUORUM ET MAJORITE (Nouveau)

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

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

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

[...]

22.2 - QUORUM ET MAJORITE (Nouveau)

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

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

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

10^{ème} RESOLUTION : 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.

**La société de gestion
NOVAXIA INVESTISSEMENT
Représentée par M. Mathieu DESCOUT**