

BALO

BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES



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

Avis de convocation / avis de réunion



NOVAXIA NEO

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

(la « SCPI »)

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 04 JUIN 2025

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 04 juin 2025, 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 2024,
- Lecture des rapports du Conseil de surveillance sur la gestion de la SCPI durant l'exercice clos le 31 décembre 2024 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 2024 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 2024 - Quitus à la Société de gestion et au Conseil de surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024,
- 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 ,
- Renouvellement intégral du Conseil de Surveillance : nomination de Huit (8) membres du Conseil de Surveillance pris parmi les associés ayant candidaté à cet effet,
- Attribution des jetons de présence des membres du Conseil de Surveillance,
- Constatation de l'expiration des Mandats des Commissaires aux Comptes titulaire et suppléant – Renouvellement des mandats des Commissaires aux Comptes titulaire et suppléant,

ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE À TITRE EXTRAORDINAIRE

- Mise en conformité statutaire avec l'ordonnance du 3 juillet 2024,
- Mise en conformité statutaire avec l'ordonnance du 12 mars 2025,
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

TEXTE DES RÉSOLUTIONS

RÉSOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE À TITRE ORDINAIRE

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 2024 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 2024.

2^{ème} résolution : affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024

L'Assemblée Générale, prenant acte de ce que :

- Le résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2024, s'élevant à : 19 563 001,89 €
- Augmenté du compte report à nouveau s'élevant à : 4 868 628,53 €
- Constitue un bénéfice distribuable d'un montant de : 24 431 630,42 €

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

- A titre de distribution de dividendes à hauteur de : 22 332 252,92 € - Correspondant au montant des acomptes déjà versés
- Le solde, au compte "report à nouveau" à hauteur de : 2 099 377,50 €

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 : 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 : 36 896 177,00 €, soit 158,26 € par part,
- Valeur de réalisation : 365 152 896,84 €, soit 159,69 € par part,
- Valeur de reconstitution : 427 011 295,36 €, soit 186,74 € 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.

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 2025.

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 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 2025.

8^{ème} résolution : Renouvellement intégral du Conseil de Surveillance : nomination de huit (8) membres du Conseil de Surveillance pris parmi les associés ayant candidaté à cet effet

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil de Surveillance et prenant acte de ce que, conformément aux dispositions de l'article 422-200 du RG AMF et de l'article 17-1 des statuts de la SCPI, le mandat de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée générale à savoir : M. Jean Jacques DAYRIES, M. Jean Luc BRONSART, M. Christian BOUTHIE, M. Simon Pierre VULLIERME, M. Hervé HIARD, M. Raphael OZIEL, M. Ludovic POURRIER, M. Titouan BRONSART ;

Décide de nommer en qualité de Membres du Conseil de Surveillance aux termes d'un mandat venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale des associés appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice écoulé suivant leur nomination, c'est-à-dire à l'issue de l'assemblée générale de 2028 appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2027 ; étant précisé que les huit (8) associés candidats ayant obtenus le plus grand nombre de voix seront nommés :

N°	Prénom et Nom de l'associé candidat	Nombre de voix recueillies	Elu / Réélu / Non élu
Sortant n°1	Monsieur Christian BOUTHIE		
Sortant n°2	Monsieur Jean Luc BRONSART		
Sortant n°3	Monsieur Titouan BRONSART		
Sortant n°4	Monsieur Hervé HIARD		
Sortant n°5	Monsieur Raphaël OZIEL		
Sortant n°6	Monsieur Ludovic POURRIER		
Entrant n°1	Monsieur Bruno BITTON		
Entrant n°2	Monsieur Cyril BOURGUIGNON		
Entrant n°3	Monsieur Philippe CABANIER		
Entrant n°4	Monsieur Sylvain DUQUESNOIS		
Entrant n°5	Monsieur Florian EVEN		
Entrant n°6	Monsieur Vincent STELLA		
Entrant n°7	Société YLAZ (Représentée par M. DANILLO)		

9^{ème} résolution : Attribution des jetons de présence des membres du Conseil de Surveillance

Conformément aux dispositions de l'article 16-5 des statuts, l'assemblée générale fixe, à effet à compter de ce jour, le montant des jetons de présence des membres du Conseil de Surveillance à la somme globale annuelle forfaitaire de 25 000 euros. Ce montant forfaitaire global s'appliquera jusqu'à nouvelle décision contraire ou modificative de l'assemblée générale des associés. L'assemblée générale prend acte que le Conseil de Surveillance répartira cette somme entre ses membres dans le respect des dispositions de l'article 16-5 des statuts, et seront mis en paiement postérieurement à la tenue des Conseils de Surveillance et au plus tard le 31 décembre de l'exercice social concerné.

10^{ème} résolution : Constatation de l'expiration des mandats des Commissaires aux Comptes titulaire et suppléant - Renouvellement des mandats des Commissaires aux Comptes titulaire et suppléant

L'Assemblée Générale prend acte que les mandats de la société PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire de la société et de Monsieur Emmanuel BENOIT en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant de la société, arrivent à leur terme à l'issue de l'assemblée générale des associés appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2024, soit ce jour.

L'assemblée générale décide en conséquence :

- De renouveler le mandat de Commissaire aux Comptes titulaire de la société PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT pour une durée de six (6) exercices sociaux, soit jusqu'à l'assemblée générale des associés appelée en 2031 à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2030, et

- De renouveler le mandat de Commissaire aux Comptes suppléant de Monsieur Emmanuel BENOIT pour une durée de six (6) exercices sociaux, soit jusqu'à l'assemblée générale des associés appelée en 2031 à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2030.

RÉSOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE À TITRE EXTRAORDINAIRE

11^{ème} résolution : Mise en conformité statutaire avec l'ordonnance du 3 juillet 2024

L'assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées extraordinaires, prend acte que l'article 11 de l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 portant modernisation du régime des Fonds d'investissement alternatifs est venu simplifier le processus de validation des valeurs de reconstitution et de réalisation des SCPI en supprimant le recours à une assemblée générale. Ces valeurs sont désormais arrêtées et publiées par la société de gestion.

L'assemblée générale décide de mettre en conformité les statuts de la société avec ces dispositions en supprimant l'alinéa 5 de l'article « 21.1 – Pouvoirs » des statuts disposant que « L'assemblée générale ordinaire approuve les valeurs nette comptable, de réalisation et de reconstitution ».

Cet article 21.1 sera désormais rédigé de la manière suivante :

21.1 – POUVOIRS (Nouveau)

L'assemblée générale ordinaire :

- entend les rapports de la Société de Gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes ;
- statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéficiaires ;
- se prononce sur la candidature de l'expert externe en évaluation chargé d'expertiser le patrimoine immobilier préalablement à sa désignation par la société de gestion pour une durée de 5 ans ;
- nomme ou remplace le dépositaire ;
- nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance et fixe sa rémunération globale ;
- décide de la réévaluation de l'actif de la SCPI sur rapport spécial du commissaire aux comptes ;
- fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la SCPI, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme ;
- donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à lui conférés seraient insuffisants ;
- délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

12^{ème} résolution : Mise en conformité statutaire avec l'ordonnance du 12 mars 2025

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées extraordinaires, prend acte que l'article L 214-103 du Code Monétaire et Financier a été mis à jour par l'Ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025, et dispose dorénavant en son alinéa 2 que :

« Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social. Les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés. L'assemblée générale peut se tenir sans qu'un quorum soit requis ».

L'assemblée générale décide de mettre en conformité les statuts de la société avec ces dispositions en modifiant les articles suivants :

ARTICLE 21.2 – QUORUM ET MAJORITE (Nouveau)

L'assemblée générale ordinaire délibère valablement aux conditions de quorum dictées par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

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

ARTICLE 22.2 – QUORUM ET MAJORITE (Nouveau)

L'assemblée générale extraordinaire délibère valablement aux conditions de quorum dictées par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

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

13^{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.

**La société de gestion
NOVAXIA INVESTISSEMENT
Représentée par
M. Guillaume PINLON**