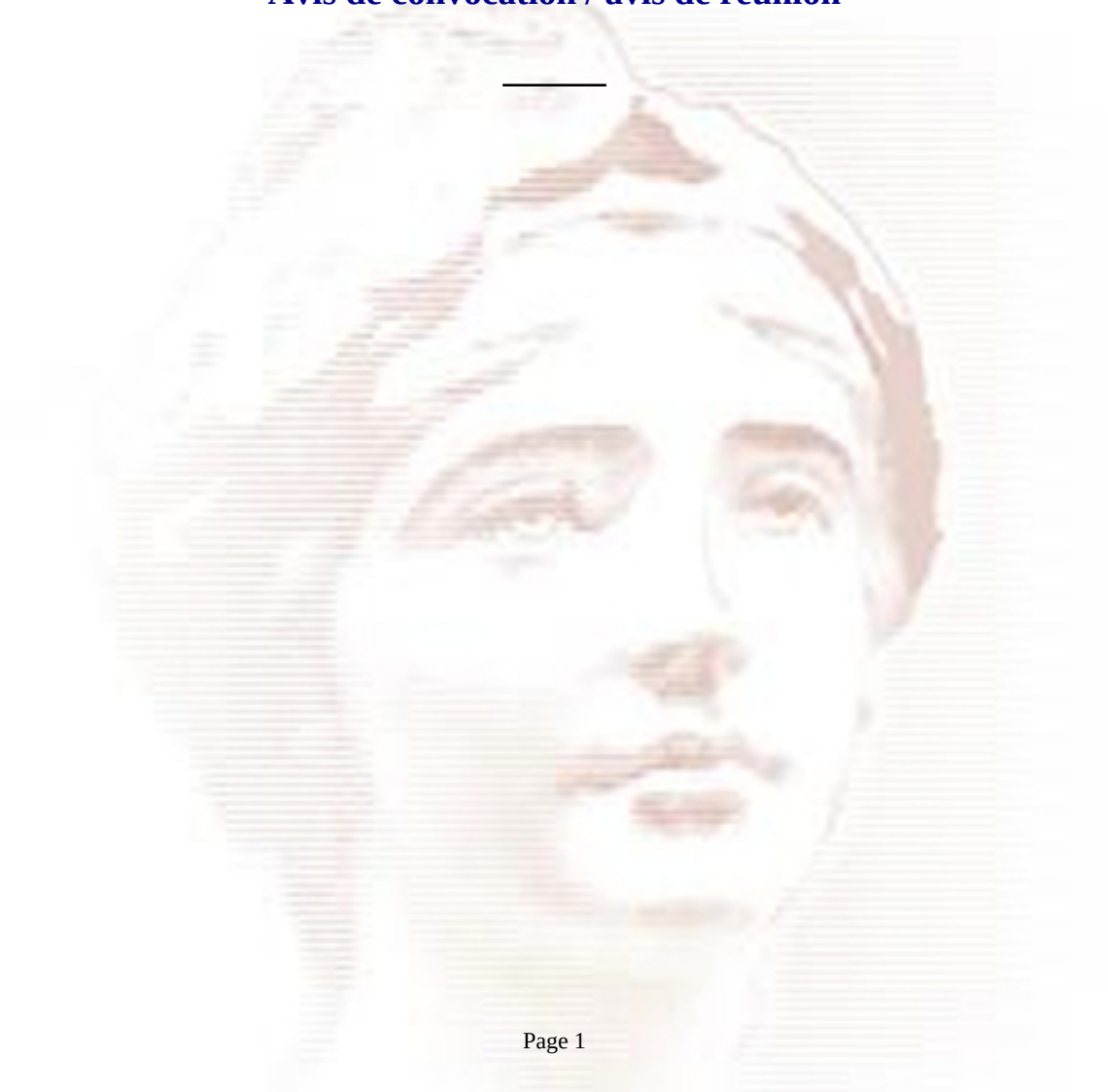
BALO

BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES

PREMIER MINISTRE
Liberté
Égalité
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

Avis de convocation / avis de réunion



CONVOCATIONS

ASSEMBLEES D'ACTIONNAIRES ET DE PORTEURS DE PARTS

CŒUR D'AVENIR

Société civile de placement immobilier à capital variable
Siège social : 135, avenue de Wagram – 75017 PARIS
923 515 696 R.C.S. Paris
(la « **SCPI** »)

Avis de convocation

Les associés de la SCPI COEUR D'AVENIR sont convoqués en Assemblée Générale Extraordinaire le vendredi 20 novembre 2026 à 11h00 au Centre Jouffroy – 70 Rue Jouffroy d'Abbans – 75017 PARIS

Ordre du jour

- Approbation du principe et des modalités de la fusion par voie d'absorption de la SCPI CŒUR D'AVENIR par la SCPI CŒUR DE REGIONS et des termes et conditions du projet de traité de fusion et de la rémunération des apports ;
- Dissolution sans liquidation de la SCPI CŒUR D'AVENIR, comme conséquence de l'opération de fusion-absorption avec la SCPI CŒUR DE REGIONS ;
- Constitution de la prime de fusion et approbation des stipulations du projet de traité de fusion relatives aux prélèvements sur la prime de fusion ;
- Cessation de plein droit des mandats des membres du Conseil de Surveillance de la SCPI CŒUR D'AVENIR ;
- Information relative à l'existence d'un conflit d'intérêts potentiel ;
- Pouvoirs au représentant de la Société de Gestion ;
- Pouvoirs pour les formalités.

Texte des résolutions

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation du principe et des modalités de la fusion par voie d'absorption de la SCPI CŒUR D'AVENIR par la SCPI CŒUR DE REGIONS et des termes et conditions du projet de traité de fusion et de la rémunération des apports

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance :

- Des comptes sociaux de la SCPI CŒUR D'AVENIR et de la SCPI CŒUR DE REGIONS au 31 décembre 2025, tels que figurant en annexe 1 du Projet de Traité de Fusion (tel que défini ci-après) (les "**Comptes de Référence**"),
- Des comptes sociaux intermédiaires de la SCPI CŒUR D'AVENIR et de la SCPI CŒUR DE REGIONS arrêtés au 30 juin 2026, tels que figurant en annexe 2 du Projet de Traité de Fusion (tel que défini ci-après),
- Du rapport de la Société de Gestion,
- Du rapport du Conseil de Surveillance,
- Du rapport du Commissaire aux comptes, dont les missions dans le cadre de la présente fusion s'exercent dans les mêmes conditions que celles des commissaires à la fusion en application de l'article L. 236-10 du Code de commerce, conformément à l'article L. 214-111 du Code monétaire et financier,
- De l'ensemble des stipulations du projet de traité de fusion et de ses annexes (le "**Projet de Traité de Fusion**") en date du 13 octobre 2026 entre la SCPI CŒUR D'AVENIR (la "**Société Absorbée**") et la SCPI CŒUR DE REGIONS (la "**Société Absorbante**" ou "**CŒUR DE REGIONS**"), établissant les termes et conditions de la fusion par absorption de la Société Absorbée par la Société Absorbante et aux termes duquel la Société Absorbée fait apport à la Société Absorbante, à titre de fusion, de l'ensemble de ses biens, droits et obligations moyennant la prise en charge par la Société Absorbante de l'intégralité de son passif et des frais occasionnés par la fusion (la "**Fusion**"), avec effet rétroactif au 1er janvier 2026, sous les conditions suspensives (i) de l'approbation du Projet de Traité de Fusion par l'assemblée générale extraordinaire de la Société Absorbée (objet de la présente résolution), (ii) de l'approbation du Projet de Traité de Fusion par l'assemblée générale extraordinaire des associés de la Société Absorbante et de l'évaluation des apports en nature, conformément aux dispositions de l'article L. 214-113 du Code monétaire et financier, et de l'augmentation de capital en résultant et (iii) de la décision de la Société de Gestion arrêtant le montant définitif de l'augmentation de capital à la suite du traitement des rompus (les "**Conditions Suspensives**") telles qu'énumérées audit Projet de Traité de Fusion,

Et sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale Extraordinaire (i) de la DEUXIEME RESOLUTION portant sur la dissolution de la Société Absorbée comme conséquence de la Fusion, et (ii) de la TROISIEME RESOLUTION portant sur la constitution d'une prime de fusion et sous la condition suspensive de l'approbation de la Fusion par les associés de la SCPI CŒUR DE REGIONS réunis en assemblée générale extraordinaire :

- **APPROUVE** le principe et les modalités de la Fusion par voie d'absorption de la SCPI CŒUR D'AVENIR par la SCPI CŒUR DE REGIONS,

- **APPROUVE** l'ensemble des termes et conditions du Projet de Traité de Fusion, y compris la description et l'évaluation de l'actif et du passif transmis, la méthode d'évaluation retenue, la parité d'échange des parts, la rémunération des apports, la date de réalisation de la Fusion et la date d'effet de la Fusion, le sort des droits des associés, la suspension du marché primaire des parts (souscriptions et retraits), les stipulations relatives à la période intercalaire, aux charges et conditions générales de la Fusion, aux déclarations et garanties, à la composition du conseil de surveillance de la SCPI CŒUR DE REGIONS à l'issue de la Fusion, ainsi que le régime fiscal applicable et les stipulations diverses et, plus généralement, l'ensemble des conditions et modalités de la Fusion telles que stipulées dans le Projet de Traité de Fusion ;

- **APPROUVE** l'évaluation des apports en nature réalisée dans le cadre de la Fusion, conformément à l'article L. 214-113 du Code monétaire et financier ;

- **APPROUVE** la rémunération de l'apport-fusion par l'attribution de parts nouvelles de la SCPI CŒUR DE REGIONS aux associés de la SCPI CŒUR D'AVENIR, sur la base de la parité d'échange de 0,324095 part de CŒUR DE REGIONS pour 1 part de CŒUR D'AVENIR, avec traitement des rompus tel que prévu au Projet de Traité de Fusion ; et

- en conséquence, **APPROUVE** la Fusion par voie d'absorption de la Société par la SCPI CŒUR DE REGIONS.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Dissolution sans liquidation de la SCPI CŒUR D'AVENIR, comme conséquence de l'opération de fusion - absorption avec la SCPI CŒUR DE REGIONS

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir approuvé le principe et les modalités de la Fusion par voie d'absorption au titre de la PREMIERE RESOLUTION, et rappelé que la Fusion emportera, à la Date de Réalisation, transmission universelle de l'intégralité de l'actif et du passif de la SCPI CŒUR D'AVENIR à la SCPI CŒUR DE REGIONS et dissolution de plein droit sans liquidation, de la SCPI CŒUR D'AVENIR, conformément aux dispositions de l'article 1844-4 du Code civil,

PREND ACTE, sous la condition suspensive de l'approbation du Projet de Traité de Fusion par l'assemblée générale extraordinaire des associés de la SCPI CŒUR DE REGIONS et de la décision de la Société de Gestion arrêtant le montant définitif de l'augmentation de capital de la SCPI CŒUR DE REGIONS résultant de la Fusion, après traitement des rompus, conformément au Projet de Traité de Fusion:

- que du seul fait de la réalisation définitive de la Fusion, la SCPI CŒUR D'AVENIR se trouvera dissoute de plein droit ;
- qu'il ne sera procédé à aucune opération de liquidation de la SCPI CŒUR D'AVENIR étant donné que la totalité du passif de ladite SCPI sera transmise à la SCPI CŒUR DE REGIONS et que les parts créées par la SCPI CŒUR DE REGIONS seront immédiatement libérées après accomplissement de toutes les formalités légales et réglementaires et seront directement attribuées aux associés de la SCPI CŒUR D'AVENIR selon les modalités et conditions prévues par le Projet de Traité de Fusion, la SCPI CŒUR DE REGIONS assurant la répartition des parts revenant aux associés de la SCPI CŒUR D'AVENIR, notamment en ce qui concerne le traitement des rompus, compte tenu de la parité d'échange retenue de 0,324095 part de CŒUR DE REGIONS pour 1 part de CŒUR D'AVENIR.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Constitution de la prime de fusion et approbation des stipulations du projet de traité de fusion relatives aux prélèvements sur la prime de fusion

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance des stipulations de l'article 5.2 du Projet de Traité de Fusion relatives à la prime de fusion, en conséquence de l'approbation des résolutions qui précèdent et sous réserve de l'approbation de la Fusion par l'assemblée générale extraordinaire des associés de la SCPI CŒUR DE REGIONS,

CONSTATE que la différence entre la valeur nette des biens et droits apportés par la SCPI CŒUR D'AVENIR et le montant définitif de l'augmentation de capital de la SCPI CŒUR DE REGIONS résultant de la parité d'échange retenue, compte tenu du traitement des rompus, constituera une prime de fusion inscrite au passif du bilan de la SCPI CŒUR DE REGIONS et sur laquelle porteront les droits de tous les associés, anciens et nouveaux, de la SCPI CŒUR DE REGIONS,

ET, EN CONSEQUENCE :

- **APPROUVE** la constitution de la prime de fusion telle que décrite dans le Projet de Traité de Fusion ;

- **AUTORISE** la Société de Gestion :
  - à imputer sur la prime de fusion globale, les frais, droits et honoraires occasionnés par ladite Fusion ;
  - à imputer sur cette prime la reconstitution, à due concurrence, du report à nouveau après affectation des résultats au 31 décembre 2025 provenant de la Société Absorbée ;
  - à imputer sur cette prime la reconstitution, à due concurrence, du report à nouveau après affectation des résultats au 31 décembre 2025 de la Société Absorbante ;
  - à procéder au prélèvement sur la prime de fusion d'un montant permettant de maintenir le montant unitaire du report à nouveau existant au niveau de la Société Absorbée et de la Société Absorbante ;
  - à imputer sur cette prime la reconstitution, à due concurrence, des provisions pour gros entretiens constituées antérieurement par la Société Absorbée ;
  - à imputer sur cette prime la reconstitution, à due concurrence, du stock de plus-values réalisées antérieurement par la Société Absorbée ;
  - à procéder à tout ajustement de la prime de fusion dans le cadre du traitement des rompus, à cet effet procéder à tout prélèvement ou dotation de la prime de fusion en fonction des demandes de remboursement ou d'attribution d'une part supplémentaire par les associés de la Société Absorbée ;
  - à augmenter la prime de fusion de tout excédent d'actif net qui résulterait de la consistance définitive des éléments d'actif apporté et de passif pris en charge, à la date de réalisation de la Fusion, par rapport à la consistance des mêmes éléments résultant du Projet de Traité de Fusion ;
  - à imputer sur cette prime tout passif omis ou non révélé concernant les biens apportés et, en particulier, tout passif fiscal inhérent à la Fusion du chef de la Société Absorbée, ainsi que toutes sommes nécessaires pour doter toute provision ;
  - à imputer sur cette prime tout montant visant à permettre la mise en œuvre du mécanisme d'égalisation visé à l'article 5.3 du Projet de Traité de Fusion ;
  - si l'intégralité du montant de la prime de fusion a été utilisée dans un ou plusieurs des cas listés ci-dessus, à imputer le reliquat des sommes et autres éléments listés ci-dessus sur la prime d'émission de la Société Absorbante, conformément aux stipulations des statuts de la Société Absorbante.

En outre, l'Assemblée Générale Extraordinaire **DECIDE** de conférer à l'assemblée générale ordinaire des associés de la SCPI CŒUR DE REGIONS le pouvoir de donner à la prime de fusion toutes autres affectations compatibles avec les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Cessation de plein droit des mandats des membres du Conseil de Surveillance de la SCPI CŒUR D'AVENIR

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance des stipulations du Projet de Traité de Fusion, et en conséquence de l'approbation des résolutions qui précèdent,

PREND ACTE que :

- à la date de réalisation de la Fusion, les mandats de l'ensemble des membres du conseil de surveillance de la SCPI CŒUR D'AVENIR prennent fin de plein droit ;

- à compter de cette date, le conseil de surveillance de la SCPI CŒUR DE REGIONS demeurera composé de ses membres en fonction à la date de réalisation de la Fusion ;

- les mandats de l'ensemble des membres du conseil de surveillance de la SCPI CŒUR DE REGIONS prendront fin à l'issue de l'assemblée générale des associés de la SCPI CŒUR DE REGIONS appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2027, et l'assemblée générale des associés de la SCPI CŒUR DE REGIONS nommera alors les nouveaux membres du conseil de surveillance de ladite SCPI, qui pourra être composé de douze (12) membres au plus.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Information relative à l'existence d'un conflit d'intérêts potentiel

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance des liens existant entre la SCPI CŒUR D'AVENIR et la SCPI CŒUR DE REGIONS tels que rappelés dans le Projet de Traité de Fusion,

PREND ACTE QUE :

- les deux SCPI ont la même Société de Gestion (SOGENIAL IMMOBILIER), le même dépositaire (SOCIETE GENERALE), le même commissaire aux comptes (CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES) et le même expert immobilier (BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES). Cette communauté d'intervenants est susceptible de faire naître un risque de conflit d'intérêts potentiel dans le cadre de la détermination des modalités de la fusion, et notamment de la parité d'échange ;

- toutefois, la parité d'échange a été déterminée sur la base de méthodes d'évaluation objectives et homogènes, appliquées aux deux SCPI ;

- par ailleurs, le commissaire aux comptes, dans le cadre de la mission prévue à l'article L. 214-111 du Code monétaire et financier, a été chargé de vérifier la pertinence des valeurs relatives attribuées aux parts des deux SCPI et le caractère équitable du rapport d'échange ;

- ledit conflit d'intérêts potentiel est traité conformément à la politique de gestion des conflits d'intérêts applicable au sein de la société SOGENIAL IMMOBILIER (Société de Gestion de la SCPI) ;

- le projet de fusion est soumis à l'approbation des assemblées générales extraordinaires des associés des deux SCPI ; et

- le Projet de Traité de Fusion et les rapports du commissaire aux comptes des deux SCPI sur les conditions de réalisation de la Fusion, entre autres documents, seront portés à la connaissance de l'Autorité des marchés financiers.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs au représentant de la Société de Gestion

L'Assemblée Générale Extraordinaire, en conséquence de l'approbation des résolutions qui précèdent, donne tous pouvoirs à la Société de Gestion, la société SOGENIAL IMMOBILIER, représentée par son Président, Monsieur Jean-Marie SOUCLIER, ou à toute personne spécialement mandatée par elle, avec faculté de subdélégation, à l'effet de :

- signer tout acte, avenant ou document nécessaire à la mise en oeuvre des résolutions qui précèdent ;
- constater la réalisation de l'ensemble des Conditions Suspensives telles que stipulées dans le Projet de Traité de Fusion ;
- constater la réalisation définitive de la Fusion par voie d'absorption de la SCPI CŒUR D'AVENIR par la SCPI CŒUR DE REGIONS, dès la réalisation de l'ensemble des Conditions Suspensives, et au plus tard le 31 décembre 2026 ;
- fixer, le cas échéant, la date de réalisation de la Fusion, telle que définie dans le Projet de Traité de Fusion ;
- constater la dissolution de plein droit, sans liquidation, de la SCPI CŒUR D'AVENIR à la date de réalisation de la Fusion ;
- procéder à toutes formalités de publicité et de dépôt requises par la loi et les réglements ;
- procéder à toutes déclarations, notifications et/ou formalités auprès de l'Autorité des marchés financiers, du dépositaire, des locataires, des cocontractants et, plus généralement, de tous tiers intéressés.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs pour les formalités

L'Assemblée Générale Extraordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait certifié conforme du présent procès-verbal pour accomplir toutes formalités de dépôt, de publicité et d'inscription requises par la législation et la réglementation en vigueur.