

# 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](http://www.dila.premier-ministre.gouv.fr)

[www.journal-officiel.gouv.fr](http://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 : 29, rue Vernet - 75008 PARIS

923 515 696 R.C.S. Paris

(la « SCPI »)

**Avis de convocation**

Les associés de la SCPI Cœur d'Avenir sont convoqués en Assemblée Générale Mixte le mercredi 14 mai 2025 à 15h00 au Centre Jouffroy - 70 Rue Jouffroy d'Abbans, 75017 Paris, salle 4-3

*Ordre du jour***A titre Ordinaire :**

- Approbation des comptes et rapport annuel ;
- Affectation et répartition du résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2024 ;
- Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution) ;
- Approbation des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier ;
- Autorisation à donner à la Société de Gestion de contracter des emprunts et accorder des garanties ;
- Projet d'augmentation de capital par apport en nature et information relative à l'existence d'une situation de conflit d'intérêts concernant la Société de Gestion de la SCPI (SOGENIAL IMMOBILIER) et impliquant la SCPI ;
- Pouvoirs pour les formalités.

**A titre Extraordinaire :**

- Introduction d'un mécanisme de « compensation différée » des souscriptions et des retraits ; Modifications corrélatives de l'article 8 (« VARIABILITE DU CAPITAL ») et de l'article 10 (« RETRAIT DES ASSOCIES ») des statuts de la SCPI ;
- Modification du nombre minimum de membres du Conseil de Surveillance ; Modifications corrélatives de l'article 25 (« CONSEIL DE SURVEILLANCE ») des statuts de la SCPI ;
- Suppression du quorum requis pour les assemblées générales ordinaires ; Modifications corrélatives de l'article 30 (« ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ») des statuts de la SCPI ;
- Correction d'une erreur matérielle présente à l'article 9 (« AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL ») des statuts de la SCPI ;
- Pouvoirs pour les formalités.

*Texte des résolutions***A titre Ordinaire :****PREMIÈRE RÉOLUTION***Approbation des comptes et rapport annuel*

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve ces rapports dans toutes leurs parties, ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 tels qu'ils lui sont présentés, faisant ressortir un résultat net positif de 152 865,23 € et un capital social nominal de 4 363 360 €.

L'Assemblée Générale donne quitus à la Société de Gestion et au Conseil de Surveillance pour leur mission durant l'exercice écoulé.

**DEUXIÈME RÉOLUTION***Affectation et répartition du résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2024*

L'Assemblée Générale Ordinaire, sur proposition de la Société de Gestion, affecte le bénéfice distribuable de 159 665,33 € (incluant le résultat net de 152 865,23 € et un report à nouveau de 6 800,10 €), comme suit :

- Distribution de dividendes pour 138 568,36 € (soit 10 € par part),
- Affectation en report à nouveau pour 21 096,97 €.

### **TROISIÈME RÉSOLUTION**

*Approbation des valeurs de la part  
(valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution)*

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI CŒUR D'AVENIR, telles qu'elles sont déterminées par la Société de Gestion et qui s'élèvent, au 31 décembre 2024, à :

- Valeur comptable : 4 744 980 €, soit 173,99 € par part ;
- Valeur de réalisation : 4 884 925 €, soit 179,13 € par part ;
- Valeur de reconstitution : 5 804 405 €, soit 212,84 € par part.

### **QUATRIÈME RÉSOLUTION**

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

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu le rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conventions qui y sont visées.

### **CINQUIÈME RÉSOLUTION**

*Autorisation à donner à la Société de Gestion de contracter des emprunts et accorder des garanties*

L'Assemblée Générale Ordinaire fixe le montant maximum dans la limite duquel la Société de Gestion (SOGENIAL IMMOBILIER) peut, au nom de la SCPI CŒUR D'AVENIR, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, à 40% du total de la valeur des actifs immobiliers détenus, directement ou indirectement, par la Société.

Cette limite pourra éventuellement être revue, à la hausse comme à la baisse, lors de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2025.

En conséquence, et dans la limite fixée ci-dessus par l'Assemblée Générale, la Société de Gestion aura tous pouvoirs pour contracter, au nom de la SCPI CŒUR D'AVENIR, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

En outre, l'Assemblée Générale prend acte du fait que la Société de Gestion aura tous pouvoirs pour consentir, au nom de la SCPI CŒUR D'AVENIR, à l'organisme prêteur ou au vendeur dont le prix est payable à terme, toutes sûretés réelles ou personnelles correspondantes, en ce inclus la constitution de droits réels portant sur le patrimoine de la Société.

### **SIXIÈME RÉSOLUTION**

*Projet d'augmentation de capital par apport en nature et information relative à  
l'existence d'une situation de conflit d'intérêts concernant  
la Société de Gestion de la SCPI (SOGENIAL IMMOBILIER) et impliquant la SCPI*

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte d'un projet d'augmentation du capital social de la SCPI, par un apport en nature (plus précisément, apport d'un actif immobilier) qui serait réalisé par la société DACAVAR (filiale indirecte de l'OPPCI FRANCE AVENIR PATRIMOINE) propriétaire dudit actif, au profit de la SCPI.

A titre de rémunération de cet apport, le capital social de la SCPI serait augmenté par voie de création de parts nouvelles, entièrement libérées et attribuées en totalité à la société DACAVAR, en rémunération de son apport.

Dans le cadre dudit projet, les associés de la SCPI, réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, seront appelés à se prononcer sur l'augmentation de capital susvisée, après avoir pris connaissance du rapport du commissaire aux apports en charge de l'évaluation de l'actif apporté à la SCPI.

En outre, l'Assemblée Générale Ordinaire est informée du fait que le projet d'augmentation de capital susvisé engendre une situation de conflit d'intérêts concernant la Société de Gestion de la SCPI (SOGENIAL IMMOBILIER) et impliquant la SCPI.

En effet :

- SOGENIAL IMMOBILIER est la Société de Gestion de la SCPI, et
- SOGENIAL IMMOBILIER est également la société de gestion de l'OPPCI FRANCE AVENIR PATRIMOINE, lequel détient indirectement des parts de la société DCAIVAR.

Il est précisé que ledit conflit d'intérêts sera 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).

### **SEPTIÈME RÉSOLUTION**

*Pouvoirs pour les formalités*

L'Assemblée Générale Ordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour l'accomplissement de toutes formalités de publication légale et de dépôt.

### **A titre Extraordinaire :**

### **PREMIÈRE RÉSOLUTION**

*Introduction d'un mécanisme de « compensation différée » des souscriptions et des retraits ; Modifications corrélatives de l'article 8 (« VARIABILITE DU CAPITAL ») et de l'article 10 (« RETRAIT DES ASSOCIES ») des statuts de la SCPI*

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance :

- autorise l'introduction d'un mécanisme de « compensation différée » aux termes duquel les demandes de retraits pourront être compensées avec les fonds disponibles provenant des souscriptions réalisées sur la période des douze derniers mois précédant la demande de retrait, dans la limite d'un pourcentage de la valeur de reconstitution de la Société ;
- décide, en conséquence de ce qui précède, de modifier corrélativement l'article 8 (« VARIABILITE DU CAPITAL ») et l'article 10 (« RETRAIT DES ASSOCIES ») des statuts de la Société comme suit :

- **Article 8 (« VARIABILITE DU CAPITAL »)**

#### **ANCIENNE REDACTION**

#### **« ARTICLE 8 – VARIABILITE DU CAPITAL**

*Le capital peut augmenter par suite d'apports effectués par des associés, anciens ou nouveaux. Il peut également diminuer par suite de retraits.*

*[...] »*

#### **NOUVELLE REDACTION**

#### **« ARTICLE 8 – VARIABILITE DU CAPITAL**

*Le capital peut augmenter par suite d'apports effectués par des associés, anciens ou nouveaux. Il peut également diminuer par suite de retraits, **notamment en cas de retraits compensés par une souscription se réalisant via des fonds collectés au cours des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours.***

*[...] »*

Le reste de l'article 8 demeure inchangé.

- **Article 10 (« RETRAIT DES ASSOCIES »)**

ANCIENNE REDACTION**« ARTICLE 10 – RETRAIT DES ASSOCIÉS**

*Le capital social effectif de la Société peut être réduit par le retrait total ou partiel d'un ou de plusieurs associés, l'exercice de ce droit étant limité dans les conditions prévues à l'article 9 ci-dessus.*

[...]

*Les parts remboursées sont annulées. Le remboursement est effectué sur la base d'une valeur de la part, dite valeur de retrait, déterminée selon les modalités suivantes :*

*- si des demandes de souscriptions existent, pour un montant au moins égal à la demande de retrait, le retrait ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.*

*Le règlement des associés qui se retirent a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.*

*- dans le cas où, dans un délai de quatre (4) mois, les souscriptions nouvelles ne permettraient pas d'assurer le retrait demandé, celui-ci serait, sur demande de l'associé concerné, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, assuré par prélèvement sur le fonds de remboursement constitué conformément à l'article 37 des présents statuts et dans la limite de celui-ci, à la valeur de retrait sans contrepartie en vigueur au jour du retrait, valeur qui ne peut être supérieure à la valeur de réalisation ni inférieure à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'AMF.*

[...] »

NOUVELLE REDACTION**« ARTICLE 10 – RETRAIT DES ASSOCIÉS**

*Le capital social effectif de la Société peut être réduit par le retrait total ou partiel d'un ou de plusieurs associés (notamment en cas de retraits compensés par une souscription se réalisant via des fonds collectés au cours des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours), l'exercice de ce droit étant limité dans les conditions prévues à l'article 9 ci-dessus.*

[...]

*Les parts remboursées sont annulées. Le remboursement est effectué sur la base d'une valeur de la part, dite valeur de retrait, déterminée selon les modalités suivantes :*

*- si des demandes de souscriptions existent ou si des souscriptions ont été réalisées via des fonds collectés au cours des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours, pour un montant au moins égal à la demande de retrait, le retrait ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.*

*Le règlement des associés qui se retirent a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.*

*- dans le cas où, dans un délai de quatre (4) mois, les souscriptions nouvelles ou les souscriptions réalisées au cours des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours ne permettraient pas d'assurer le retrait demandé, celui-ci serait, sur demande de l'associé concerné, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, assuré par prélèvement sur le fonds de remboursement constitué conformément à l'article 37 des présents statuts et dans la limite de celui-ci, à la valeur de retrait sans contrepartie en vigueur au jour du retrait, valeur qui ne peut être supérieure à la valeur de réalisation ni inférieure à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'AMF.*

[...] ».

Le reste de l'article 10 demeure inchangé.

Par ailleurs, l'Assemblée Générale Extraordinaire prend acte du fait qu'une description détaillée des modalités de fonctionnement du mécanisme de « compensation différée » est également insérée dans la note d'information de la SCPI.

**DEUXIÈME RÉOLUTION**

*Modification du nombre minimum de membres du Conseil de Surveillance ;  
Modifications corrélatives de l'article 25 (« CONSEIL DE SURVEILLANCE »)  
des statuts de la SCPI*

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif, décide de modifier le nombre minimum de membres du Conseil de Surveillance, pour le ramener de 7 à 3.

L'article 25 (« CONSEIL DE SURVEILLANCE ») des statuts de la SCPI est ainsi modifié comme suit :

**ANCIENNE RÉDACTION****« ARTICLE 25 – CONSEIL DE SURVEILLANCE**

[...]

*Il est composé de **sept** associés au moins et de douze associés au plus qui sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire de la Société (étant précisé que le nombre exact de membres du Conseil de Surveillance est fixé, lors de chaque renouvellement de mandats, par la Société de Gestion).*

[...]

En cas de vacance, par décès ou démission, le Conseil de Surveillance pourra coopter un ou plusieurs membres afin de combler la vacance. Si le nombre des membres dudit Conseil devient inférieur à sept (7), le Conseil de Surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre.

[...]»

**NOUVELLE REDACTION****« ARTICLE 25 – CONSEIL DE SURVEILLANCE**

[...]

*Il est composé de **trois** associés au moins et de douze associés au plus qui sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire de la Société (étant précisé que le nombre exact de membres du Conseil de Surveillance est fixé, lors de chaque renouvellement de mandats, par la Société de Gestion).*

[...]

En cas de vacance, par décès ou démission, le Conseil de Surveillance pourra coopter un ou plusieurs membres afin de combler la vacance. Si le nombre des membres dudit Conseil devient inférieur à **trois (3)**, le Conseil de Surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre.

[...]»

Le reste de l'article 25 demeure inchangé.

**TROISIÈME RÉOLUTION**

*Suppression du quorum requis pour les assemblées générales ordinaires ;  
Modifications corrélatives de l'article 30 (« ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE »)  
des statuts de la SCPI*

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif, décide de supprimer le quorum requis pour les assemblées générales ordinaires.

L'article 30 (« ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ») des statuts de la SCPI est ainsi modifié comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION**« ARTICLE 30 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE**

[...]

*Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social. Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six 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.*

[...] ».

NOUVELLE RÉDACTION**« ARTICLE 30 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE**

[...]

*L'assemblée générale ordinaire délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés.*

[...] ».

Le reste de l'article 30 demeure inchangé.

**QUATRIÈME RÉOLUTION**

*Correction d'une erreur matérielle présente à l'article 9  
(« AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL ») des statuts de la SCPI*

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de corriger une erreur matérielle présente à l'article 9 (« AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL ») des statuts de la SCPI.

En effet, les statuts actuels visent un nombre minimum de souscription de quatre (4) parts, tandis que le nombre minimum de souscription est en réalité de dix (10) parts (tel que prévu dans la note d'information et le bulletin de souscription de la SCPI).

L'article 9 (« AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL ») des statuts de la SCPI est ainsi modifié comme suit :

ANCIENNE REDACTION**« ARTICLE 9 – AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL**

[...]

*La Société de Gestion n'est autorisée à recevoir les souscriptions de personnes étrangères à la Société que pour un minimum de **quatre (4)** parts.*

*De même, elle ne peut pas accepter de retraits partiels ni de cessions partielles qui ont pour effet de réduire à moins de **quatre (4)** parts la participation d'un associé dans la Société.*

[...] »

NOUVELLE REDACTION**« ARTICLE 9 – AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL**

[...]

*La Société de Gestion n'est autorisée à recevoir les souscriptions de personnes étrangères à la Société que pour un minimum de **dix (10)** parts.*

*De même, elle ne peut pas accepter de retraits partiels ni de cessions partielles qui ont pour effet de réduire à moins de **dix (10)** parts la participation d'un associé dans la Société.*

[...] ».

Le reste de l'article 9 demeure inchangé.

**CINQUIÈME RÉSOLUTION**

*Pouvoirs pour les formalités*

L'Assemblée Générale Extraordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour l'accomplissement de toutes formalités de publication légale et de dépôt.