

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

CONVOCATIONS

ASSEMBLEES D'ACTIONNAIRES ET DE PORTEURS DE PARTS

CŒUR DE REGIONS

Société civile de placement immobilier à capital variable

Siège social : 29, rue Vernet - 75008 PARIS

843 750 746 R.C.S. Paris

(la « SCPI »)

Avis de convocation

Les associés de la SCPI Cœur de Régions sont convoqués en Assemblée Générale Mixte le mercredi 14 mai 2025 à 09h00 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 ;
- Information relative à l'affectation d'une somme prélevée sur la prime d'émission au compte "report à nouveau" ;
- 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 ;
- Élection des membres du Conseil de Surveillance ;
- 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 ASSOCIÉS ») des statuts de la SCPI ;
- Modification du nombre minimum de membres du Conseil de Surveillance ; Modifications corrélatives de l'article 24 (« CONSEIL DE SURVEILLANCE ») des statuts de la SCPI ;
- Suppression du quorum requis pour les assemblées générales ordinaires ; Modifications corrélatives de l'article 28 (« ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ») 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 de 19 852 115,24 € et un capital social nominal de 290 122 000 €.

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 20 925 820,13 € (Résultat 2024 : 19 852 115,24 € + Report à nouveau : 1 073 704,89 €) comme suit :

- Distribution de dividendes pour 19 937 873,23 € (soit 41,17 € par parts en jouissance) et
- Affectation du solde au report à nouveau, soit 987 946,90 €.

TROISIÈME RÉOLUTION

*Information relative à l'affectation d'une somme prélevée
sur la prime d'émission au compte "report à nouveau"*

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte de la décision de la Société de Gestion, prise conformément aux stipulations de l'article 33 des statuts de la SCPI, de prélever sur la prime d'émission, au 31 décembre 2024, une somme de 0,51 euros par part, afin de l'affecter au compte « report à nouveau », ce qui permettra ainsi de maintenir le niveau du compte « report à nouveau » existant au 1er janvier 2024, et ce afin de préserver l'égalité des associés de la SCPI.

QUATRIÈME RÉOLUTION

*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 DE REGIONS, telles qu'elles sont déterminées par la Société de Gestion et qui s'élèvent au 31 décembre 2024 à :

- Valeur comptable : 321 657 805 €, soit 554,35 € par part ;
- Valeur de réalisation : 319 935 269 €, soit 551,38 € par part ;
- Valeur de reconstitution : 395 871 377 €, soit 682,25 € par part.

CINQUIÈME RÉOLUTION

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.

SIXIÈME RÉOLUTION

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 DE REGIONS, 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 DE REGIONS, 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 DE REGIONS, 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.

SEPTIÈME RÉOLUTION*Élection des membres du Conseil de Surveillance*

L'Assemblée Générale Ordinaire :

- prend acte du fait que les mandats des membres actuels du Conseil de Surveillance (Mme Françoise BOUVIER, M. Pierre HARMELLE, la société ACCAMAS représentée par M. Jean-Jacques MAKARIAN, M. Fabrice LEGER, la société JD RE représentée par M. Jean-Damien CERISIER, M. Julien MONIN et la société ML-EXPE-PRO représentée par M. Joel ROMAN) arrivent à échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale ;
- prend acte du fait que, conformément à l'article 24 des statuts de la SCPI, la Société de Gestion a décidé que le nombre exact de membres du Conseil de Surveillance à nommer (compris entre sept (7) et douze (12)) serait fixé à 9 membres.

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale Ordinaire décide de nommer ou de renouveler en qualité de membres du Conseil de Surveillance, les 9 candidats choisis parmi les personnes figurant dans la liste ci-après et ayant obtenu le plus grand nombre de suffrages exprimés :

Nom/Prénom Dénomination sociale	Année de naissance	Adresse	Nombre de parts	Fonction occupée dans la SCPI	Activité/ Profession
LAUCOIN Invest, représentée par M. Jean-Yves LAUCOIN (C)	1959	180 rue de la Malvoie – 85440 TALMONT ST HILAIRE	157	-	Retraité expert- comptable et commissaire aux comptes Dirigeant de groupe Formateur Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI : 1
ODING, représentée par Mme Aude DIANO (C)	1979	8 rue Docteur Osman Duquesnay – 97290 LE MARIN	147	-	Gérante de portefeuille immobilier Consultante en communication et management Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI : 2
OSSENI Romuald (C)	1983	6 rue Saint Roch – 91410 CORBREUSE	15	-	Consultant en mathématiques financières Intervenant auprès de banques Aucun autre mandat détenu dans d'autres SCPI.
SCI BAB, représentée par M. Richard BLOCH (C)	1948	2 rue Marcelin Berthelot – 33200 BORDEAUX	50	-	Bailleur Gérant de SCPI Aucun autre mandat détenu dans d'autres SCPI.

LEGER Fabrice (R)	1967	44 rue Grande – 16100 COGNAC	40 PP 80 US	Membre du Conseil de Surveillance	Président de société Expert en évaluation immobilière Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI : 1
ML-EXPE-PRO, représentée par M. Joel ROMAN (R)	1965	42 rue de Paris – 78600 MAISONS- LAFFITTE	186	Membre du Conseil de Surveillance	Différents postes de direction Fondateur de la société ML-EXPE- PRO Gestion d'un portefeuille de parts de SCPI Aucun autre mandat détenu dans d'autres SCPI.
HARMELLE Pierre (R)	1974	48 rue St Fargeau – 75020 PARIS	12	Membre du Conseil de Surveillance	Ingénieur informatique Aucun autre mandat détenu dans d'autres SCPI.
ACCAMAS, représentée par M. Jean-Jacques MAKARIAN (R)	1961	61 route d'Allauch – 13011 MARSEILLE	40	Membre du Conseil de Surveillance	Dirigeant de sociétés Aucun autre mandat détenu dans d'autres SCPI.
BOUVIER Françoise (R)	1951	4 avenue du Stade de Coubertin – 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	76	Président et Membre du Conseil de surveillance	Maître de conférences Aucun autre mandat détenu dans d'autres SCPI.
JD RE, représentée par M. Jean-Damien CERISIER (R)	1988	49 rue de Ponthieu – 75008 PARIS	171	Membre du Conseil de surveillance	Président fondateur de Citesia (plateforme de crowdfunding immobilier) Aucun autre mandat détenu dans d'autres SCPI.
MONIN Julien (R)	1990	74 rue Championnet – 75018 PARIS	4	Membre du Conseil de Surveillance	Directeur des investissements Europe Aucun autre mandat détenu dans d'autres SCPI.

(R) Candidat en renouvellement

(C) Nouvelle candidature

Conformément aux stipulations de l'article 24 des statuts de la Société, les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour une durée de trois (3) ans, qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de 2028 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte du fait que sont exclusivement pris en compte, conformément à la réglementation et aux statuts de la Société, les voix des associés présents ou votant par correspondance à l'Assemblée Générale.

HUITIÈME 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 :

- (i) 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 ASSOCIÉS »)**

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 35 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 RÉSOLUTION

Modification du nombre minimum de membres du Conseil de Surveillance ;

Modifications corrélatives de l'article 24 (« 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 24 (« CONSEIL DE SURVEILLANCE ») des statuts de la SCPI est ainsi modifié comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION

« ARTICLE 24 – CONSEIL DE SURVEILLANCE »

- **Nomination**

*Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la société de gestion. 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).*

[...]

Les candidatures seront sollicitées avant l'assemblée. En cas de vacance, par décès ou démission, si le nombre des membres dudit conseil devient inférieur à sept (7), le conseil de surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites par la plus prochaine assemblée générale. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du conseil de surveillance.

[...] ».

NOUVELLE RÉDACTION

« ARTICLE 24 – CONSEIL DE SURVEILLANCE »

- **Nomination**

*Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la société de gestion. 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).*

[...]

*Les candidatures seront sollicitées avant l'assemblée. En cas de vacance, par décès ou démission, si le nombre des membres dudit conseil devient inférieur à **trois (3)**, le conseil de surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites par la plus prochaine assemblée générale. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du conseil de surveillance.*

[...] ».

Le reste de l'article 24 demeure inchangé.

TROISIÈME RÉSOLUTION

*Suppression du quorum requis pour les assemblées générales ordinaires ;
Modifications corrélatives de l'article 28 (« 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 28 (« ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ») des statuts de la SCPI est ainsi modifié comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION

« ARTICLE 28 – 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 28 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

[...]

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

[...] ».

Le reste de l'article 28 demeure inchangé.

QUATRIÈME 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.