

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 D'EUROPE**

Société civile de placement immobilier à capital variable

Siège social : 29, rue Vernet 75008 PARIS

899 506 919 R.C.S. PARIS

(la « SCPI »)

Avis de convocation

Les associés de la SCPI CŒUR D'EUROPE sont convoqués en Assemblée Générale Mixte le mercredi 25 juin 2025 à 09h00 au Centre Jouffroy - 70 Rue Jouffroy d'Abbans, 75017 Paris.

*Ordre du jour*De la compétence de l'Assemblée Générale 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.

De la compétence de l'Assemblée Générale 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*De la compétence de l'Assemblée Générale 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 5 198 841,99 € et un capital social nominal de 136 256 640 €.

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 6 069 353,25 € (Résultat 2024 : 5 198 841,99 € + Report à nouveau : 870 511,26 €) comme suit :

- Distribution de dividendes pour 5 598 523,88 € (soit 10,50 € par part), et
- Affectation du solde au report à nouveau, soit 470 829,37 €.

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 1,11 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 D'EUROPE, telles qu'elles sont déterminées par la Société de Gestion et qui s'élèvent au 31 décembre 2024 à :

- Valeur comptable : 144 241 579 €, soit 169,38 € par part ;
- Valeur de réalisation : 149 622 953 €, soit 175,70 € par part ;
- Valeur de reconstitution : 180 578 673 €, soit 212,05 € 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 D'EUROPE, 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'EUROPE, 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'EUROPE, 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 RÉSOLUTION

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 (M. Julien GRAILHES, M. Xavier AZAN, M. Pierre-Alban GARIN, M. Nicolas LANDON, Mme Camille MONIN, la SOCIÉTÉ D'INVESTISSEMENT ET DE CONSEIL IMMOBILIER OFFEMONTOISE représentée par M. Jean-Philippe HELLMANN, la société SDCE-INVEST représentée par M. Dominique LEROY et la société SVH PARTICIPATIONS représentée par M. Stéphane VAN HUFFEL) arrivent à échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale ;
- prend acte de la décision de Messieurs Pierre-Alban GARIN et Nicolas LANDON ainsi que des sociétés SDCE-INVEST et SVH PARTICIPATIONS de ne pas solliciter le renouvellement de leurs mandats ;
- 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 7 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 7 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
Monsieur Jean-Louis DERVIN (C)	1949	4 rue des Terrasses – 14000 CAEN	500	-	Ingénieur
Monsieur Laurent GAILLOT (C)	1965	40 Rue Marius Aufan 92300 LEVALLOIS- PERRET	10	-	Conseil stratégique en développement et organisation dans les secteurs financiers et immobiliers
Monsieur Jean-Yves PARE (C)	1961	9 rue de la Tamise – 44470 CARQUEFOU	125	-	Responsable administratif et financier

SARLU ODING (C) Représentée par Mme Aude DIANO	1979	8 rue Docteur Osman Duquesnay – 97290 LE MARIN	244	-	Gestionnaire de portefeuille immobilier et consultante en communication et management
SC MICHEL ANGE PARTNERS (C) Représentée par M. Xavier DE BOYSSON	1950	58 rue Michel- Ange – 75016 PARIS	1 500	-	Gestionnaire de patrimoine Vice-président d’une radio locale
SCI BAB (C) Représentée par M. Richard BLOCH	1948	2 rue Marcelin Berthelot – 33200 BORDEAUX	169	-	Bailleur et gérant de SCPI
Monsieur Julien GRAILHES (R)	1982	10 rue Audubon - 75012 PARIS	10	Président du Conseil de Surveillance	Dirigeant de sociétés
Monsieur Xavier AZAN (R)	1965	Via Carlo Ravizza 53A – 20149 MILAN – ITALIE	30	Membre du Conseil de Surveillance	Actionnaire et administrateur de sociétés de gestion de fonds immobiliers
SAS SICIO (R) Représentée par M. Jean-Philippe HELLMANN	1951	5 allée de la Croix Rigaud – 77240 VERT- SAINT- DENIS	10	Membre du Conseil de Surveillance	Retraité
Madame Camille MONIN LAUMET (R)	1992	235 chemin du Cavaou – 13013 MARSEILLE	10	Membre du Conseil de Surveillance	Directrice des financements

(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 RÉOLUTION

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.

De la compétence de l'Assemblée Générale 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 ;
- (ii) 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 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.

[...] ».

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.*

[...] ».

Le reste de l'article 24 demeure inchangé.

TROISIÈME RÉOLUTION

*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 RÉOLUTION

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.