

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****COEUR DE VILLE**

Société civile de placement immobilier à capital variable
Siège social : 135, avenue de Wagram – 75017 PARIS
790 065 676 R.C.S. PARIS
(la « SCPI »)

Avis de convocation

Les associés de la SCPI COEUR DE VILLE sont convoqués en Assemblée Générale Mixte le jeudi 28 mai 2026 à 14h00 au Centre Jouffroy – 70, rue Jouffroy d'Abbans – 75017 PARIS

*Ordre du jour***A titre ordinaire :**

- Approbation des comptes et rapports annuels ;
- Quitus à la Société de Gestion et au Conseil de Surveillance ;
- Affectation et répartition du résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2025 ;
- 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 la Société de Gestion de contracter des emprunts et accorder des garanties ;
- Pouvoirs pour les formalités.

A titre extraordinaire :

- Modification de la rémunération de la Société de Gestion ; Modifications corrélatives de l'article 22 « RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION » des statuts de la SCPI ;
- Introduction de la décimalisation des parts sociales de la SCPI ; Ajout corrélatif d'un nouvel article dans les statuts de la SCPI ;
- Suppression du quorum requis pour les Assemblées Générales Extraordinaires ; Modifications corrélatives de l'article 29 « ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE » des statuts de la SCPI ;
- Pouvoirs pour les formalités.

*Texte des résolutions***PREMIÈRE RÉOLUTION***Approbation des comptes et rapports annuels*

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 2025 tels qu'ils lui sont présentés, faisant ressortir un résultat net de 1 775 068,32 € et un capital social nominal de 21 880 800 €.

DEUXIÈME RÉOLUTION*Quitus à la Société de Gestion et au Conseil de Surveillance*

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

TROISIÈME RÉSOLUTION

Affectation et répartition du résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2025

L'Assemblée Générale Ordinaire, sur proposition de la Société de Gestion, affecte le bénéfice distribuable de 2 432 780,97 € (Résultat 2025 : 1 775 068,32 € + Report à nouveau : 657 712,65 €) comme suit :

- Distribution de dividendes pour 1 693 116,71 € (soit 13,02 € par part en jouissance) et
- Affectation du solde au report à nouveau, soit 739 664,26 €.

QUATRIÈME 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 DE VILLE, telles qu'elles sont déterminées par la Société de Gestion et qui s'élèvent au 31 décembre 2025 à :

- Valeur comptable : 24 139 445 €, soit 176,52 € par part ;
- Valeur de réalisation : 24 428 178,04 €, soit 178,63 € par part ;
- Valeur de reconstitution : 30 670 815,60 €, soit 224,28 € par part.

CINQUIÈME 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.

SIXIÈME 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 DE VILLE, 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 2026.

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 VILLE, 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 VILLE, 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

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 RÉOLUTION**

*Modification de la rémunération de la Société de Gestion ;
Modifications corrélatives de l'article 22 « RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION »
des statuts de la SCPI*

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu le rapport du Conseil de Surveillance, décide de modifier la rémunération de la Société de Gestion comme suit :

- Porter le taux de la commission de gestion de 8% à 10% HT, calculé sur le montant des produits locatifs HT encaissés ainsi que sur celui des produits financiers nets ;
- Insérer une commission d'arbitrage sur les actifs immobiliers prélevée par la Société de Gestion. Cette commission sera plafonnée à 6% TTC du prix de vente net vendeur et sera prélevée le jour de la signature de l'acte authentique de vente ;
- Insérer une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier prélevée par la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux. Cette commission sera également plafonnée à 6% TTC du montant des travaux HT réalisés et sera prélevée au fur et à mesure de la comptabilisation de ces derniers.

L'article 22 (« RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ») des statuts de la SCPI est ainsi modifié comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION

« ARTICLE 22 – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

[...]

3. Une commission de gestion

La société de gestion reçoit à titre de commission de gestion une rémunération forfaitaire correspondant à 8% HT (soit 9,60% TTC au taux actuellement en vigueur) du montant des produits locatifs HT encaissés et du montant des produits financiers nets.

[...] »

NOUVELLE RÉDACTION

« ARTICLE 22 – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

[...]

3. Une commission de gestion

La société de gestion reçoit à titre de commission de gestion une rémunération forfaitaire correspondant à 10% HT (soit 12 % TTC au taux actuellement en vigueur) du montant des produits locatifs HT encaissés et du montant des produits financiers nets.

[...]

4. Une commission d'arbitrage sur actifs immobiliers

Une commission sur arbitrage sera prélevée par la société de gestion. La commission sera au maximum de 6 % TTC du prix de vente net vendeur.

Cette commission sera prélevée au jour de la signature de l'acte authentique de vente.

5. Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

Une commission de suivi et de pilotage des travaux sera prélevée par la société de gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux. Elle sera au maximum de 6% TTC du montant des travaux HT réalisés et sera prélevée au fur et à mesure de la comptabilisation de ces derniers. »

Le reste de l'article 22 demeure inchangé.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

*Introduction de la décimalisation des parts sociales de la SCPI ;
Ajout corrélatif d'un nouvel article dans les statuts de la SCPI*

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu le rapport du Conseil de Surveillance, décide d'introduire dans les statuts la possibilité de décimaliser les parts sociales de la SCPI. Les parts sociales pourront désormais être fractionnées, sur décision du Gérant, en dixièmes, centièmes, millièmes ou dix-millièmes, dénommées fractions de parts sociales.

L'article 8-1 (« DÉCIMALISATION ») est inséré dans les statuts de la SCPI et est rédigé comme suit :

« ARTICLE 8 – 1 -DECIMALISATION

Les parts sociales pourront être fractionnées, sur décision du gérant, en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales.

Les dispositions des statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont applicables aux fractions de parts sociales dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la part sociale qu'elles représentent. Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux parts sociales s'appliquent aux fractions de parts sociales sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement. ».

TROISIÈME RÉSOLUTION

*Suppression du quorum requis pour les Assemblées Générales Extraordinaires ;
Modifications corrélatives de l'article 29 « ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE »
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 extraordinaires.

L'article 29 (« ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE ») des statuts de la SCPI est ainsi modifié comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION

« ARTICLE 29 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

[...]

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée, pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. »

NOUVELLE RÉDACTION

« ARTICLE 29 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

[...]

L'assemblée générale extraordinaire délibère valablement, sans condition de quorum, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance. »

Le reste de l'article 29 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.