

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

SCPI URBAN CŒUR COMMERCE

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 765 700 EUROS

Siège Social : 160 boulevard Haussmann 75008 PARIS

RCS PARIS 843 119 322

Avis de convocation à l'Assemblée Générale Mixte du Mercredi 10 juin 2026

Les associés de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE, sont convoqués à l'Assemblée Générale Mixte qui se tiendra le mercredi 10 juin 2026 à 09h30 au siège social de la Société de Gestion URBAN PREMIUM, 160 boulevard Haussmann - 75008 PARIS, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

Assemblée Générale Ordinaire

- Approbation des rapports et des comptes annuels 2025,
- Approbation des conventions réglementées,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance,
- Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2025,
- Approbation des valeurs comptable, de réalisation et reconstitution de la société,
- Indemnité du Conseil de Surveillance,
- Approbation du montant maximal d'emprunt que peut contracter la SCPI,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

Assemblée Générale Extraordinaire

- Modification de la politique d'investissement de la SCPI (inscrite dans la Note d'Information),
- Modification des attributions et pouvoirs de la société de gestion,
- Modification statutaire relative à l'approbation des valeurs de la SCPI,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

TEXTE DE RESOLUTIONS**Assemblée Générale Ordinaire****PREMIÈRE RÉOLUTION – Approbation des rapports et des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2025**

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial, le compte de résultat, et l'annexe de l'exercice 2025 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIÈME RÉOLUTION – Approbations des conventions réglementées

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport du Commissaire aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve lesdites conventions.

TROISIÈME RÉOLUTION - Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus de sa mission pour l'exercice écoulé et lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

QUATRIÈME RÉOLUTION – Renouvellement de la confiance accordée au conseil de surveillance

L'Assemblée Générale prend acte de la mission accomplie par le Conseil de Surveillance pour l'exercice écoulé et lui renouvelle sa confiance.

CINQUIÈME RESOLUTION – Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2025

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Elle décide d'affecter le bénéfice distribuable, c'est-à-dire :

- Report à nouveau des exercices antérieurs : 466 913,55 €
- Résultat de l'exercice 2025 : 3 886 227,98 €
- Acompte de distribution de l'exercice 2025 : 4 005 982,50 €
- Abondement 2025 : 129 253,19 €
- Total Affectation au report à nouveau : 9 498,67 €

SIZIÈME RÉOLUTION – Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale, vu l'état annexe aux comptes retraçant la valeur comptable (262,19 €/part), la valeur de réalisation (264,31 €/part) et la valeur de reconstitution (322,86 €/part) de la Société, par part, approuve lesdites valeurs de la Société URBAN CŒUR COMMERCE au 31 décembre 2025.

SEPTIÈME RÉOLUTION – Indemnités du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil de Surveillance et de son Président, décide de ne pas verser d'indemnité aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2026, sans préjudice du remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

HUITIÈME RÉOLUTION – Approbation du montant maximal d'emprunt que peut contracter la SCPI

L'Assemblée Générale, autorise la Société de Gestion :

- à contracter, au nom de la SCPI, des emprunts, à assumer des dettes, à se faire consentir des découverts bancaires dans la limite de 30% de la valeur comptable des actifs.
- à procéder à des acquisitions payables à terme (dont VEFA et CPI), et consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre de ces acquisitions réalisées par la Société dans la limite de 30% de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI détenus directement ou indirectement.

Elle autorise à cet effet, la Société de Gestion à consentir à l'organisme prêteur toute hypothèque, tout gage ou nantissement nécessaire à la réalisation de cet emprunt.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

NEUVIÈME RÉOLUTION - Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévue par la loi.

Assemblée Générale Extraordinaire**DIZIÈME RÉOLUTION – Modifications de la politique d'investissement de la SCPI (présente dans la Note d'Information)**

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du conseil de Surveillance, accepte de modifier le paragraphe POLITIQUE D'INVESTISSEMENT dans la Note d'Informations de la SCPI URBAN COEUR COMMERCE.

Ancienne rédaction

« « La SCPI URBAN COEUR COMMERCE a pour objet la constitution et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, composé majoritairement d'actifs de commerces de centre-ville, mutualisé sur le plan locatif et géographique par l'acquisition directe ou indirecte de biens ou droits immobiliers, y compris en l'état futur d'achèvement. [...] La SCPI URBAN COEUR COMMERCE pourra également investir, de façon opportuniste et dans la limite de 40 % de la valeur comptable de son patrimoine :

- dans des locaux commerciaux de type parcs d'activités commerciales, galeries marchandes, centre-commerciaux, actifs tertiaires, de logements, d'activités, de logistique, d'entrepôts ou de parc de stationnement.
- [...] »

Ces actifs devant répondre à la définition des articles L214-114 et L214-115 du code Monétaire et financier.

Les immeubles acquis disposeront en règle générale de locataires en place afin de délivrer un rendement immédiat ; néanmoins, en fonction des opportunités, la SCPI URBAN COEUR COMMERCE pourra acquérir des biens en l'état futur d'achèvement.

Les investissements seront réalisés exclusivement en France. »

Nouvelle rédaction

« « La SCPI URBAN COEUR COMMERCE a pour objet la constitution et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, composé majoritairement d'actifs de commerces de centre-ville, mutualisé sur le plan locatif et géographique par l'acquisition directe ou indirecte de biens ou droits immobiliers, y compris en l'état futur d'achèvement. [...] La SCPI URBAN COEUR COMMERCE pourra également investir, de façon opportuniste et dans la limite de 40 % de la valeur comptable de son patrimoine :

- dans des locaux commerciaux de type parcs d'activités commerciales, galeries marchandes, centre-commerciaux, actifs tertiaires, de logements, d'activités, de logistique, d'entrepôts ou de parc de stationnement.
- [...] »

Ces actifs devant répondre à la définition des articles L214-114 et L214-115 du code Monétaire et financier.

Les immeubles acquis disposeront en règle générale de locataires en place afin de délivrer un rendement immédiat ; néanmoins, en fonction des opportunités, la SCPI URBAN COEUR COMMERCE pourra acquérir des biens en l'état futur d'achèvement.

Les investissements seront réalisés en France ou dans d'autres États membres de l'Union européenne. »

ONZIÈME RÉOLUTION – Modification des attributions et pouvoirs de la société de gestion

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, statuant conformément aux dispositions de l'article L.214-114 et suivants du Code monétaire et financier ainsi qu'aux stipulations de la Note d'Information, décide de modifier les attributions et pouvoirs de la Société de Gestion afin de lui conférer le pouvoir de procéder, dans l'intérêt de la SCPI et dans le respect de la réglementation applicable, à la cession des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI URBAN COEUR COMMERCE, sans qu'une autorisation préalable de l'Assemblée Générale soit requise.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier :

- le paragraphe « Chapitre IV – Fonctionnement de la Société » de la Note d'Information de la SCPI URBAN COEUR COMMERCE ;
- l'« Article XIX – Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion » des Statuts de la SCPI URBAN COEUR COMMERCE ;
- l'« Article XXVII – Assemblées Générales » des Statuts de la SCPI URBAN COEUR COMMERCE ;

B. Assemblées Générales Ordinaires de la Note d'Information de la SCPI URBAN COEUR COMMERCE**Ancienne rédaction**

« L'assemblée générale ordinaire entend le rapport de la Société de Gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes [...].

Elle autorise les cessions, aliénations des immeubles. Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par Correspondance. »

Nouvelle Résolution

« L'assemblée générale ordinaire entend le rapport de la Société de Gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes [...].

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par Correspondance. »

ET

Article XXVII – Assemblées générales présent dans la Note d'Information et dans les Statuts de la SCPI URBAN COEUR COMMERCE**2. Assemblées Générales Ordinaires****Ancienne rédaction**

« L'assemblée générale ordinaire entend le rapport de la Société de Gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes. [...].

Elle autorise les cessions, aliénations des immeubles. Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par Correspondance. »

Nouvelle rédaction

« L'assemblée générale ordinaire entend le rapport de la Société de Gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes. [...].

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par Correspondance. »

ET

Article XIX – Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion présent dans la Note d'Information et dans les Statuts de la SCPI URBAN COEUR COMMERCE**Ancienne rédaction**

« La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet sous réserve des pouvoirs attribués aux assemblées générales par la loi et les règlements [...].

La Société a notamment, à ces fins, les pouvoirs suivants énumérés de manière énonciative mais non limitative :

- elle prépare et réalise les augmentations de capital ;
- elle recherche des associés nouveaux ;
- elle agréé tout nouvel associé dans les conditions prévues à l'article « Cession entre vifs » ;
- elle autorise le nantissement des parts ;
- elle veille à la bonne réalisation des investissements ;
- elle fait acquérir par la Société tous immeubles ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'elle juge convenables, elle fait acquitter les prix et elle représente ladite société dans tous les actes nécessaires à la réalisation des acquisitions immobilières ;

- elle administre les biens de la société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes les circonstances et pour tous règlements quelconques ;
- elle procède à l'ouverture, au nom de la SCPI, de tout compte de dépôts comptes courants,
- elle procède à la gestion de trésorerie de la société,
- elle contracte toutes les assurances nécessaires,
- elle signe toutes les polices,
- elle élit domicile selon les besoins,
- elle passe et signe tous marchés et traités,
- elle assure la gestion des biens de la Société,
- elle consent et accepte toutes locations sous toutes les formes,
- elle arrête les comptes à soumettre en AGO aux associés,
- elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société et les faits approuver en AG,
- elle engage et représente la Société dans toute forme de structure, pour la bonne marche des travaux de réparation, d'entretien et d'amélioration à réaliser sur les biens et droits immobiliers de la Société,
- elle soumet à l'AG des associés la vente des immeubles et les conditions, financières après approbation du Conseil de Surveillance, elle exerce toutes actions judiciaires tant en demandant qu'en défendant,
- elle prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

Tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société doit être autorisé par l'assemblée générale des associés qui est seule compétente pour décider de l'affectation du produit de la vente à :

- la mise en distribution totale ou partielle,
- la dotation d'un fonds de remboursement. »

Nouvelle rédaction

« La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet sous réserve des pouvoirs attribués aux assemblées générales par la loi et les règlements [...].

La Société a notamment, à ces fins, les pouvoirs suivants énumérés de manière énonciative mais non limitative :

- elle prépare et réalise les augmentations de capital ;
- elle recherche des associés nouveaux ; elle agréé tout nouvel associé dans les conditions prévues à l'article « Cession entre vifs » ;
- elle autorise le nantissement des parts ; elle veille à la bonne réalisation des investissements ;
- elle fait acquérir par la Société tous immeubles ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'elle juge convenables, elle fait les prix et elle représente ladite société dans tous les actes nécessaires à la réalisation des acquisitions immobilières ;
- Elle décide de la cession et procède à la cession de tout immeuble, droit immobilier, ainsi que toutes parts ou actions de sociétés détenues par la SCPI, aux prix et selon les modalités qu'elle jugera opportuns dans l'intérêt social ;
- elle administre les biens de la société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes les circonstances et pour tous règlements quelconques ;
- elle procède à l'ouverture, au nom de la SCPI, de tout compte de dépôts comptes courants,
- elle procède à la gestion de trésorerie de la société,
- elle contracte toutes les assurances nécessaires,
- elle signe toutes les polices,
- elle élit domicile selon les besoins,
- elle passe et signe tous marchés et traités,
- elle assure la gestion des biens de la Société,
- elle consent et accepte toutes locations sous toutes les formes,
- elle arrête les comptes à soumettre en AGO aux associés,
- elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société,
- elle engage et représente la Société dans toute forme de structure, pour la bonne marche des travaux de réparation, d'entretien et d'amélioration à réaliser sur les biens et droits immobiliers de la Société,
- elle soumet à l'AG des associés la vente des immeubles et les conditions, financières après approbation du Conseil de Surveillance,
- elle exerce toutes actions judiciaires tant en demandant qu'en défendant,
- elle prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

Tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société doit être autorisé par l'assemblée générale des associés qui est seule compétente pour décider de l'affectation du produit de la vente à :

- la mise en distribution totale ou partielle,
- la dotation d'un fonds de remboursement. »

DOUZIÈME RÉOLUTION – Modification statutaire relative à l'approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du Conseil de Surveillance, prend acte que l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024, portant sur la modification du régime des fonds d'investissements alternatifs, a modifié l'article L. 214-109 du Code Monétaire et Financier en supprimant l'obligation de soumettre à une assemblée générale l'approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution, décide de mettre les statuts de la Société en conformité avec la loi en y supprimant l'approbation de ces valeurs par l'assemblée générale.

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article XXVII des statuts de la SCPI URBAN COEUR COMMERCE.

- Article XXVII - Assemblées générales : Alinéa 2 - Assemblées Générales Ordinaires

Ancienne rédaction

« 2. Assemblées Générales Ordinaires [...] Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices, et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société. »

Nouvelle rédaction

« 2. Assemblées Générales Ordinaires [...] Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices. »

Le reste de l'article reste inchangé.

TREIZIÈME RÉOLUTION – Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévue par la loi.