

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 : 38, rue Jean Mermoz 75008 PARIS
RCS PARIS 843 119 322

Avis de convocation à l'Assemblée Générale Mixte du Mardi 31 mai 2022

Les associés de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE, sont convoqués à l'Assemblée Générale Mixte qui se tiendra le mardi 31 mai 2022 à 11h30 au siège social de la Société de Gestion URBAN PREMIUM, 38, rue Jean Mermoz - 75008 PARIS, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

Assemblée générale ordinaire

- Approbation des rapports et des comptes annuels 2021,
- Approbation des conventions réglementées,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance,
- Maintien du report à nouveau unitaire,
- Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2021,
- Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la société,
- Indemnité du Conseil de Surveillance,
- Approbation du montant maximal d'emprunt que peut contracter la SCPI,
- Renouvellement du Conseil de Surveillance,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales,

Assemblée générale extraordinaire

- Augmentation du capital social maximum,
- Modification de la commission de souscription et modification corrélative de l'article XXI 2. A) des statuts de la Société,
- Modification de la commission de gestion et modification corrélative de l'article XXI 2. B) des statuts de la Société,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales

Si le quorum n'était pas atteint, une nouvelle Assemblée Générale Mixte serait réunie le Vendredi 17 juin 2022 à 16H00, à l'adresse mentionnée ci-dessus, pour délibérer sur le même ordre du jour.

Assemblée Générale Ordinaire

PREMIÈRE RÉOLUTION – Approbation des rapports et des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2021

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 2021 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIÈME RÉOLUTION – Approbations des conventions règlementées

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 RÉOLUTION – Maintien du report à nouveau unitaire

L'Assemblée Générale prend acte, de l'affectation sur le poste report à nouveau d'une somme de 15 209,90 € prélevée sur la prime d'émission, permettant de reconstituer, pour les porteurs présents au 31 décembre 2020, leur niveau de report à nouveau par part net du report à nouveau distribué en 2021.

SIXIÈME RÉSOLUTION – Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2021

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2021 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

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

- Résultat de l'exercice 2021 :	767 088,21 €
- Report à nouveau des exercices antérieurs :	24 847,96 €
- Abondement au RAN	15 209,00 €
- Total Bénéfice distribuable :	807 145,17 €

A la distribution des dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés pour 747 449,40 € et le solde au report à nouveau soit 59 695,77 €.

SEPTIÈME RÉSOLUTION – Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale, après avoir pris acte des valeurs de la SCPI telles qu'elles sont présentées dans l'annexe aux comptes soit :

- La valeur comptable de 22 416 847,49 € soit 256,02 € par part,
- La valeur de réalisation de 22 162 635,23 € soit 253,12 € par part,
- La valeur de reconstitution de 27 338 221,85 € soit 312,23 € par part,

approuve lesdites valeurs de la Société au 31 décembre 2021.

HUITIÈME RÉSOLUTION – 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 2022, sans préjudice du remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

NEUVIÈME RÉSOLUTION – 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 2022.

DIXIÈME RÉSOLUTION – Renouvellement du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale :

- Rappelle que l'article XX des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de surveillance de la SCPI est composé d'au moins sept membres et au plus de huit membres, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et toujours rééligibles,
- Prend acte de l'arrivée à terme des mandats de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance de la SCPI à l'issue de la présente Assemblée Générale,
- Décide en conséquence de nommer en qualité des membres au Conseil de surveillance, pour une période 3 ans et dans la limite des 8 postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

ONZIEME RÉSOLUTION - 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**DOUZIEME RÉSOLUTION – Augmentation du capital social maximum**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide de porter le montant du capital social maximum de 40 285 700 Euros à 83 510 700 Euros et de modifier en conséquence l'article VIII « Augmentation et réduction du capital » des statuts.

Article VIII – Augmentation et réduction du capital

Ancienne rédaction

« Les associés confèrent tous pouvoirs à la Société de Gestion de porter le capital maximum à 40 285 700 Euros (hors prime d'émission).

Par décision de l'Assemblée Générale Mixte, il a été décidé de porter le montant du capital social maximum de 19 290 700 EUROS à 40 285 700 Euros

La Société de Gestion est autorisée statutairement à augmenter, en une ou plusieurs fois, le capital social pour le porter à ce montant maximum de 40 285 700 Euros, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé. »

Nouvelle rédaction

« Les associés confèrent tous pouvoirs à la Société de Gestion de porter le capital maximum à 83 510 700 Euros (hors prime d'émission).

Par décision de l'Assemblée Générale Mixte, il a été décidé de porter le montant du capital social maximum de 40 285 700 EUROS à 83 510 700 Euros

La Société de Gestion est autorisée statutairement à augmenter, en une ou plusieurs fois, le capital social pour le porter à ce montant maximum de 83 510 700 Euros, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé. »

Le reste de l'article est sans changement.

TREIZIEME RÉSOLUTION - Modification de la commission de souscription et modification corrélative de l'article XXI 2. A) des statuts de la Société

L'Assemblée Générale, après lecture du rapport spécial de la Société de gestion, autorise la modification des conditions de rémunération de la Société de gestion telle que détaillées dans le rapport annuel suite au changement du régime de TVA applicable à la commission de souscription de la SCPI depuis le 1^{er} janvier 2022 et décide, que le montant de la commission de souscription est ainsi diminué de 12 % TTC à 11,833% TTI et se décompose comme suit :

- les frais de collecte de capitaux à hauteur de 11% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-f du Code Général des Impôts), soit 55 € TTI.

- les frais de recherche d'investissements, de préparation et de réalisations des augmentations de capital, à hauteur de 0,833% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-f du Code Général des Impôts), soit 4,165 € TTI.

En conséquence, l'Assemblée Générale, décide de modifier l'article XXI 2. A) des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
a. Commission de souscription : Il est dû à la Société de Gestion, pour la recherche des capitaux ainsi que pour l'étude et la recherche des investissements en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier, une commission de souscription, comprise dans la prime d'émission, égale à 11,83% HT soit 12% TTC (au taux de TVA actuellement en vigueur) du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse. La commission de souscription se décompose de la manière suivante : - les frais de collecte de capitaux à hauteur de 11% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des Impôts) - les frais de recherche d'investissements, de préparation et de réalisations des augmentations de capital, à hauteur de 0,83% HT, soit 1% TTC au taux actuel de TVA en vigueur	a. Commission de souscription : Il est dû à la Société de Gestion, pour la recherche des capitaux ainsi que pour l'étude et la recherche des investissements en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier, une commission de souscription, comprise dans la prime d'émission, égale à 11,833% TTI du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse. La commission de souscription se décompose de la manière suivante : - les frais de collecte de capitaux à hauteur de 11% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des Impôts), soit 55 € TTI. - les frais de recherche d'investissements, de préparation et de réalisations des augmentations de capital, à hauteur de 0,833% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-f du Code Général des Impôts), soit 4,165 € TTI. La commission de souscription sera prélevée par la Société de Gestion dans le mois de la libération des fonds par l'associé.

En tant que de besoin, l'Assemblée Générale prend acte que cette modification est applicable rétroactivement depuis le 1^{er} janvier 2022.

QUATORZIEME RÉSOLUTION - Modification de la commission de gestion et modification corrélative de l'article XXI 2. B) des statuts de la Société

L'Assemblée Générale, après lecture du rapport spécial de la Société de gestion, autorise la modification des conditions de rémunération de la Société de gestion telle que détaillées dans le rapport annuel suite au changement du régime de TVA applicable à la commission de gestion et décide, que le montant de la commission de gestion est ainsi fixé à 12 % TTI au lieu de 12 % TTC et se décompose comme suit :

- 6 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e et -f du Code Général des Impôts) au titre de la gestion administrative de la société (couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la Société) et la distribution des bénéfices ;

- 5 % HT (soit 6% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, au titre de la gestion opérationnelle des actifs immobiliers détenues par la SCPI (facturation et encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités ou intérêts de retard, paiement et récupération des charges auprès des locataires) et la gestion de la trésorerie en attente des investissements et du financement des travaux

En conséquence, l'Assemblée Générale, décide de modifier l'article XXI 2. B) des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
b. Commission de Gestion : Il est dû à la Société, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion (à l'exception des honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux), une rémunération de 10 % HT (soit 12% TTC au taux actuel de TVA en vigueur), du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits nets financiers. La rémunération de la Société de Gestion sera due par trimestre civil. Le paiement s'effectue par trimestre échu.	b. Commission de Gestion : Il est dû à la Société, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion (à l'exception des honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux), une rémunération de 12% TTI, calculée comme suit : - 6 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e et -f du Code Général des Impôts) au titre de la gestion administrative de la société (couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la Société) et la distribution des bénéfices ; - 5 % HT (soit 6% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, au titre de la gestion opérationnelle des actifs immobiliers détenues par la SCPI (facturation et encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités ou intérêts de retard, paiement et récupération des charges auprès des locataires) et la gestion de la trésorerie en attente des investissements et du financement des travaux La rémunération de la Société de Gestion sera due par trimestre civil. Le paiement s'effectue par trimestre échu.

Cette modification sera applicable à compter de la date d'Assemblée.

QUINZIEME 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 prévus par la loi.

ANNEXE – URBAN CŒUR COMMERCE

Le Conseil de Surveillance est composé de :

M. Jean Luc BRONSART (Président)

M. Luc JOTTREAU

M. Christian MAUBOUSSIN

M. Gerard MONNIER

M. Stéphane SARRAZIN

M. Adrien SCOLE

M. Laurent ZINSCH

Tous les mandats des membres du Conseil de Surveillance arrivent à échéance lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

De sept à huit postes sont donc à pourvoir.

Les associés qui ont envoyé leur candidature et souhaitent renouveler leur mandat sont :

	Civilité	Nom	Prénom	Activité / Profession	Nombre de parts détenus dans la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE	Nombre de mandants détenus dans d'autres SCPI
1	Monsieur	BRONSART	JEAN LUC	Investisseur immobilier privé, associé fondateur de plusieurs SCPI de divers groupes. Loueur en meublé non professionnel	35	45
2	Monsieur	JOTTREAU	LUC	Conseiller en gestion de patrimoine	89	1
3	Monsieur	MAUBOUSSIN	CHRISTIAN	Ingénieur informatique	50	Néant
4	Monsieur	MONNIER	GERARD	Conseiller en investissement financier	114	2
5	Monsieur	SCOLE	ADRIEN	Cadre supérieur	120	Néant
6	Monsieur	ZINSCH	LAURENT	Gérant	70	Néant

Les associés qui ont envoyé leur candidature et sollicitent un premier mandat sont :

	Civilité	Nom	Prénom	Activité / Profession	Nombre de parts détenus dans la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE	Nombre de mandants détenus dans d'autres SCPI
<u>1</u>	<u>Monsieur</u>	<u>DELABARRE</u>	<u>REMI</u>	<u>Contrôleur de gestion</u>	<u>70</u>	<u>1</u>