

Avis de convocation / avis de réunion

CONVOCATIONS**ASSEMBLEES D'ACTIONNAIRES ET DE PORTEURS DE PARTS****CŒUR DE VILLE**

Société civile de placements immobiliers à capital variable
Siège social : 29, rue Vernet 75008 PARIS
790 065 676 R.C.S. PARIS
(la « SCPI »)

Avis de convocation

Les associés de la SCPI Cœur de Ville sont convoqués en Assemblée Générale Mixte
le 24 septembre 2020 à 17h00 au 29, rue Vernet 75008 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 2019 ;
- Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution) ;
- Approbation des conventions intervenues entre la SCPI CŒUR DE VILLE et la Société de Gestion ;
- Autorisation à la Société de Gestion de contracter des emprunts et accorder des garanties ;
- Rémunération des membres du Conseil de Surveillance ;
- Pouvoirs pour les formalités.

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire :

- Modification de l'article 22.1 (commission de souscription) des statuts de la SCPI ;
- Modification de l'article 22.3 (commission de gestion) des statuts de la SCPI ;
- Ratification du transfert de siège social de la SCPI et de la modification corrélative des articles 4 et 18 des statuts, décidés par la Société de Gestion en date du 13 mars 2020 ;
- Modification de l'article 7 des statuts de la SCPI (capital social statutaire) ;
- Pouvoirs pour les formalités.

*Texte des résolutions*De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire :Première résolution

L'Assemblée Générale, 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 2019 tels qu'ils lui sont présentés, faisant ressortir un résultat net de 551.594,80 € et un capital social nominal de 9.576.000 €.

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

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, affecte le bénéfice distribuable de 578.896,64 € (Résultat 2019 : 551.594,80€ + Report à nouveau : 27.301,84 €) à la distribution de dividende pour 473.572,48 € et le solde au report à nouveau, soit 105.324,16 €.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale 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 2019 à :

- Valeur comptable : 10.309.127,90 €, soit 175,25 € par part.
- Valeur de réalisation : 10.922.001,94 €, soit 182,49 € par part.
- Valeur de reconstitution : 12.774.326,94 €, soit 213,44 € par part.

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale, 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.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise la Société de Gestion, au nom de la SCPI CŒUR DE VILLE, à contracter des emprunts, assumer des dettes, ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite au total de 40 % maximum de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI détenus directement ou indirectement. L'Assemblée Générale Ordinaire autorise à cet effet la Société de Gestion à 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. Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2020.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale décide de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2019. Conformément aux statuts, les membres du Conseil pourront prétendre au remboursement de leur frais sur présentation d'un justificatif original.

Septième résolution

L'Assemblée Générale 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

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier l'article 22.1 (commission de souscription) des statuts de la SCPI CŒUR DE VILLE afin d'augmenter le pourcentage de ladite commission de souscription, pour le passer de 9,25% HT à 10% HT du montant des sommes recueillies, prime d'émission incluse.

En conséquence, l'article 22.1 des statuts de la SCPI CŒUR DE VILLE est désormais rédigé comme suit :

« ARTICLE 22 – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La société de gestion percevra :

1. Une commission de souscription

Afin de préparer les augmentations de capital, rechercher les capitaux, organiser et exécuter les programmes d'investissement, la société de gestion reçoit une commission de souscription de 10% HT du prix de souscription, prime d'émission incluse (soit 12% TTC, au taux de TVA en vigueur au mois de septembre 2020). »

Le reste de l'article 22 demeure inchangé.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier l'article 22.3 (commission de gestion) des statuts de la SCPI CŒUR DE VILLE en vue d'étendre les commissions de gestion perçues par la Société de Gestion aux loyers et produits financiers nets et assimilés perçus par les filiales contrôlées de la SCPI, au prorata de la participation détenue par la SCPI.

En conséquence, l'article 22.3 des statuts de la SCPI CŒUR DE VILLE est désormais rédigé comme suit :

« 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 9,57 % TTC au taux de TVA en vigueur en mois de septembre 2020) du montant des produits locatifs HT encaissés et du montant des produits financiers nets.

Cette rémunération est destinée à couvrir les frais d'administration de la Société et les frais de gestion des biens sociaux et de gestion des associés de la Société.

En cas de détention par la SCPI de parts ou actions de sociétés détenant principalement des immeubles ou des droits réels portant sur des immeubles, l'assiette de la commission de gestion définie à l'alinéa précédent inclut également le montant des produits locatifs encaissés hors taxes et hors charges refacturés aux locataires et des produits financiers nets et assimilés perçus par les sociétés détenues par la SCPI. Le montant de ces revenus est calculé au prorata de la participation détenue par la SCPI. »

Le reste de l'article 22 demeure inchangé (à l'exception de la modification de l'article 22.1 décidée aux termes de la Première résolution de l'Assemblée Générale Extraordinaire ci-avant).

Troisième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire ratifie le transfert de siège social de la SCPI CŒUR DE VILLE, du 5, rue Frédéric Bastiat - 75008 Paris au 29, Rue Vernet - 75008 Paris, et la modification corrélative des articles 4 et 18 des statuts, décidés par la Société de Gestion (Gérante de la SCPI) en date du 13 mars 2020.

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier l'article 7 des statuts de la SCPI comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION

« ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

[...]

• **Capital social statutaire**

Le capital social statutaire constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire. Le capital social statutaire est fixé à vingt millions (20 000 000) euros. Il est divisé en cent vingt-cinq mille (125 000) parts de cent soixante (160) euros de valeur nominale. »

NOUVELLE RÉDACTION

« ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

[...]

• **Capital social statutaire**

Le capital social statutaire constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire. Le capital social statutaire est fixé à quarante millions d'euros (40 000 000 €). Il est divisé en deux cent cinquante mille (250 000) parts sociales de cent soixante (160) euros de valeur nominale. »

Le reste de l'article 7 demeure inchangé.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale 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.