

Société civile de placement immobilier



Puise le potentiel  
au coeur de nos villes

## Avertissements

L'investissement en parts de la SCPI COEUR DE VILLE est un placement dont la rentabilité est fonction des dividendes qui vous seront versés, étant précisé que la SCPI a vocation à distribuer la quasi-intégralité du résultat d'exploitation.

Ceux-ci :

- Dépendent des conditions de location des immeubles
  - Peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et financière ainsi que du marché immobilier (taux d'occupation, niveau des loyers, réglementation et mises aux normes,...)
  - Dépendent du montant du capital que vous percevrez lors de la vente ou du retrait de vos parts ou de la liquidation de la SCPI.
- Cette stratégie est un objectif de gestion ne pouvant être garanti.

Les principaux risques auxquels s'exposent les investisseurs en souscrivant des titres de SCPI sont les suivants :

- Le risque immobilier dans la mesure où la variation des marchés immobiliers est susceptible d'entraîner une baisse de la valeur ;
- Le risque lié à la gestion dans la mesure où les sélections d'investissement peuvent se révéler moins performants que prévu ;
- Le risque de perte en capital : Le capital que vous investissez dans la SCPI n'est ni garanti, ni protégé. Votre responsabilité en tant qu'associé à l'égard des tiers est limitée au montant de votre investissement.
- Le risque de liquidité : En cas de demande de rachat, la SCPI procède au rachat de vos parts dès lors qu'une contrepartie acheteuse existe, et ce au prix de retrait. En cas d'absence de contreparties à l'achat, vous ne pourrez pas céder vos parts ou pourriez devoir accepter un prix inférieur au prix de retrait. En cas de cession avant la fin de la période de détention recommandée (10 ans au minimum), le risque de céder vos parts à un prix inférieur au prix de souscription est plus important. L'investissement en parts de la SCPI COEUR DE VILLE est un investissement dont la liquidité n'est pas garantie.
- Le risque de marché : Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché (absence de rendement ou perte de valeur d'un immeuble), vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

L'investissement dans une SCPI est sensible aux variations des taux d'intérêt, à l'inflation et aux récessions pouvant impacter le marché immobilier. Le risque financier résulte de la sensibilité des actifs à

l'exposition ou à la non-exposition à certains taux et aux fluctuations des marchés des taux d'intérêts. En particulier, une remontée des taux d'intérêts pourra avoir un impact négatif sur la performance globale.

En cas de recours par le souscripteur à l'emprunt pour financer la souscription de parts de la SCPI, le produit de la cession des parts ne doit pas être insuffisant pour rembourser son endettement. Le souscripteur ne doit pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement. Il convient de s'assurer de sa capacité de remboursement et ne pas compter uniquement sur les revenus de la SCPI pour rembourser son emprunt bancaire. Toutefois, les risques d'un investissement en SCPI à crédit sont indirects et ne reflètent pas nécessairement la nature de l'investissement SCPI à crédit. Ils sont principalement liés au non-versement de loyer et à la vacance locative prolongée.

Le traitement fiscal dépend de la situation de chaque porteur de parts, chaque associé étant taxé individuellement sur les revenus fonciers qu'il perçoit.

La possibilité de rachat dépendra de l'existence d'un fonds de remboursement suffisant ou de l'existence de demandes de souscription, permettant l'animation d'un marché secondaire. En d'autres termes, la sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la société pourra réaliser des acquisitions financées à crédit dans la limite de 40% du montant du capital maximum. Le montant maximal fixé par l'Assemblée Générale des associés doit être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base des recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Par sa caractéristique essentielle d'investissement immobilier et par sa forme de produit de gestion collective, la SCPI conjugue versement potentiel de dividendes et simplicité par la délégation de gestion de la SCPI et de son patrimoine à une Société de Gestion de portefeuille immobilier, SOGENIAL IMMOBILIER.

### Principales caractéristiques de Coeur de Ville

Société de gestion	SOGENIAL IMMOBILIER
Durée de placement recommandée	8 ans minimum, la sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie.
Minimum de souscription	10 parts.
Prix de souscription à l'origine*	200 € TTC (commission de souscription incluse) au 18 mars 2013.
Modalité de retrait à l'origine**	la demande de retrait est possible s'il existe une contrepartie. Le prix de retrait est de 177,80 € par part au 18 mars 2013. La société de gestion ne garantit ni le retrait des parts ni la liquidité du marché.
Délai de jouissance des parts	1 <sup>er</sup> jour du quatrième mois suivant la date de souscription (3 mois de carence).
Distribution potentielle des revenus	Trimestrielle. Les dividendes potentiels dépendent des résultats annuels de la SCPI et des décisions des associés en Assemblée Générale.
Fiscalité applicable	Les revenus fonciers, et éventuellement financiers, encaissés par la SCPI Coeur de Ville sont fiscalisés au niveau des associés (translucidité fiscale) selon leurs quotes-parts détenues dans la SCPI.
Commission de souscription	10% HT du prix de souscription, prime d'émission incluse (soit 12% TTC, au taux de TVA en vigueur au mois de septembre 2020).
Commission de gestion annuelle	8 % HT (soit 9,60 % TTC au taux de TVA en vigueur au mois d'octobre 2020) du montant des produits locatifs HT encaissés par la SCPI ou ses filiales et du montant des produits financiers nets.
Information de suivi	Bulletin trimestriel, rapport annuel complet, informations permanentes sur le site de la société de gestion <a href="http://www.sogenial.fr">www.sogenial.fr</a>

\* Prix de la part actualisé dans la note d'information et sur le site internet de la société de gestion [www.sogenial.fr](http://www.sogenial.fr)

\*\* Prix de retrait actualisé dans la note d'information et sur le site internet de la société de gestion [www.sogenial.fr](http://www.sogenial.fr)

# Investir dans Coeur de Ville, c'est investir indirectement dans un placement immobilier diversifié :

- Avec un investissement indirect en immobilier d'entreprises et de commerce.
- Avec un patrimoine immobilier diversifié au niveau des actifs (commerces, bureaux, activités), sur le plan géographique, mais aussi sur le plan locatif par la multitude de locataires.
- Avec une division des risques propre à l'investissement collectif.

Coeur de Ville est accessible à partir de 10 parts et vous permet de bénéficier de compléments de revenus potentiels.

La SCPI Coeur de Ville est un investissement patrimonial :

- Pour se constituer un patrimoine immobilier ou le diversifier, à son rythme, sans avoir à se préoccuper de la gestion qui est confiée à un professionnel de l'immobilier agréé, en contrepartie du versement d'une commission de gestion.
- Pour compléter ses revenus, en percevant des revenus potentiels dont le montant est soumis à l'approbation des associés réunis chaque année en Assemblée Générale.
- Pour transmettre ou préparer la transmission de son patrimoine.

Plusieurs modes d'acquisition et de détention sont possibles et permettent de répondre à vos objectifs patrimoniaux et à votre situation fiscale.

Consultez votre conseiller qui vous indiquera comment réaliser votre investissement.

En cas de décision de vente des parts, il existe un risque d'illiquidité.

La SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente un risque de perte en capital.

Constituez ou valorisez votre patrimoine en investissant indirectement dans l'immobilier de commerce avec la SCPI COEUR DE VILLE.

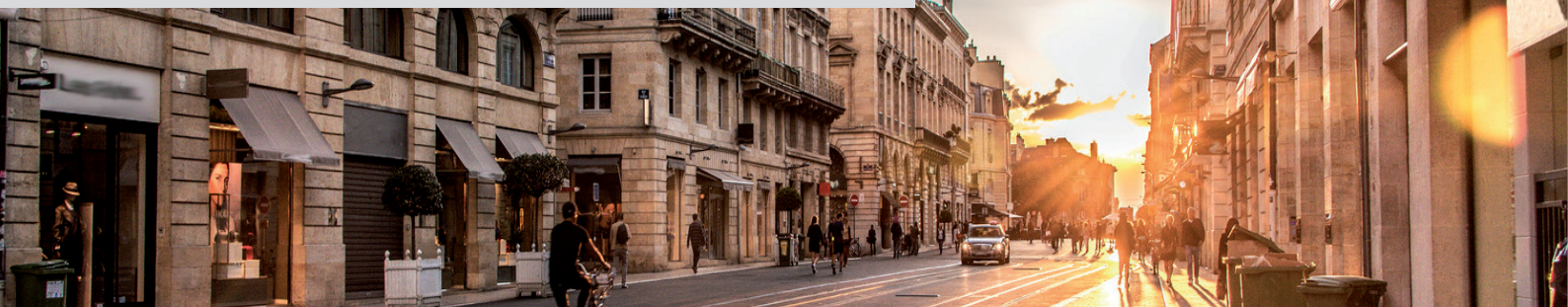
Sogénial immobilier sélectionne pour cette SCPI des locaux commerciaux situés en France, principalement en centre-ville, en privilégiant des enseignes que la société de gestion considère comme dynamiques ou des activités peu concurrencées par internet.

Cette SCPI a pour objectif d'offrir aux investisseurs une rentabilité liée au marché de l'immobilier de commerce sans être confrontés aux aléas de la gestion quotidienne des investissements immobiliers en direct.

Les revenus ne sont pas garantis et peuvent varier à la hausse comme à la baisse.



# Le marché du centre-ville



## Une SCPI de proximité

« Le commerce de centre-ville est un format très apprécié du consommateur : il peut flâner en extérieur, découvrir la ville, parfois se distraire, et faire du shopping en même temps. D'ailleurs, on commence à voir un changement dans les habitudes de consommation : les clients tendent à davantage se tourner vers du commerce de proximité, plutôt que sur des formats de consommation de masse. »

Jones Lang Lasalle



Evreux

## Sélection des emplacements

### › Un atout pour votre patrimoine

Pour placer indirectement de l'argent dans la pierre, le choix de l'emplacement est primordial. Un magasin est fait pour être fréquenté par une clientèle, dont la fidélité constituera une valeur de fonds de commerce pour le locataire : les moyens de communications, les commodités d'accès, la situation géographique, l'environnement du quartier, font partie des éléments d'appréciation examinés avant l'achat d'un local.

## Sélection des métiers

### › Un atout pour la pérennité

Sélectionner les métiers des locataires, c'est choisir différentes formes de commerce moderne, suffisamment adaptées aux goûts et aux besoins du public en privilégiant des enseignes dynamiques ou des activités peu concurrencées par internet.

Pour Coeur de Ville, les meilleurs locataires sont ceux qui s'adaptent à la concurrence et investissent pour offrir à leurs clients une expérience exclusive et unique. Ils constituent des valeurs plus sûres pour la pérennité du loyer, mais aussi pour la valorisation du patrimoine.



Agen

Les loyers dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire à la hausse comme à la baisse, en fonction de la conjoncture économique et immobilière.

# Politique d'investissement

La SCPI COEUR DE VILLE a pour objectif d'offrir aux investisseurs une performance globale liée au marché de l'immobilier de commerce en investissant en France, très majoritairement dans des murs de commerces et accessoirement dans d'autres types d'actifs dont des bureaux, en privilégiant Paris, et le centre-ville des grandes métropoles régionales, des villes de Province.

Les principaux critères d'investissement sont :

- l'acquisition des murs de commerces ou de bureaux de centres villes dynamiques
- la mutualisation des risques par la diversification des implantations et des activités des locataires
- l'acquisition de locaux déjà loués, à des loyers égaux ou de préférence inférieurs aux valeurs locatives du marché.

Dans le cadre d'une gestion dynamique du patrimoine, la société de gestion entend également procéder le cas échéant à des arbitrages. Les cessions d'immeubles ne devront pas présenter un caractère habituel. Cette stratégie d'investissement présente un risque potentiel de perte en capital, un risque immobilier lié à la variation des marchés.

## › Pourquoi investir dans la SCPI Coeur de Ville ?

- Un accès direct à l'immobilier de commerce et de bureaux de centre-ville.
- Un investissement collectif dans l'immobilier.
- Un complément potentiel de revenus.
- Un investissement sur divers types d'actifs diversifiés.
- L'intégralité de la gestion est déléguée à un professionnel de l'immobilier.

## › Exemples d'actifs détenus par Coeur de Ville



La Vie Saine, Montpellier



Picard, La Madeleine - Lille

Les photographies concernent des investissements déjà réalisés, à titre d'exemples, mais ne constituent aucun engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI. Les actifs ne sont pas nécessairement représentatifs du patrimoine du fonds.



## Une SCPI, comment ça marche ?

Une SCPI est une Société Civile de Placement Immobilier qui a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

En souscrivant, un épargnant devient associé de la SCPI, donc propriétaire d'une quote-part d'un patrimoine immobilier composé de bureaux, commerces, de locaux professionnels, etc. en contrepartie du versement d'une commission de souscription.

La gestion des immeubles (acquisition, entretien, mise en location, facturation et encaissement des loyers), la gestion de la SCPI (organisation des Assemblées Générales, des Conseils de Surveillance, préparation des rapports) et la distribution des revenus sont confiés à la société de gestion, en contrepartie du versement d'une commission de gestion annuelle.

Nous attirons votre attention sur le risque de gestion discrétionnaire, en effet, la gestion mise en place dans le cadre des SCPI repose sur une l'anticipation de l'évolution des marchés immobiliers. Aussi il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie en permanence sur les marchés ou les immeubles les plus performants.



Acquérir et gérer un patrimoine immobilier locatif

### Les grandes étapes de l'investissement en SCPI

#### SOUSCRIPTION

Vous souscrivez des parts (10 au minimum) et vous voilà associé de la SCPI Coeur de Ville.

#### GESTION

Sogénial Immobilier acquiert et gère un patrimoine immobilier pour le compte de Coeur de Ville.

#### RENDEMENT

Votre patrimoine génère des revenus et vous percevez des revenus trimestriels potentiels.

#### IMPLICATION

Vous êtes acteur de votre SCPI notamment en votant aux assemblées générales et en élisant les membres du Conseil de Surveillance.

#### MAITRISE

Vous contrôlez votre patrimoine et pouvez à tout moment souscrire à nouveau ou décider de transmettre ou retirer vos parts (attention il est recommandé de conserver ses parts 8 ans minimum).

# Présentation de la société de gestion

## CHIFFRES CLÉS

**803 M€**

Encours brut sous gestion

**176**

Immeubles

**595**

Locataires

**320 000 m<sup>2</sup>**

gérés

**36 M€**

de loyer

Données au 30/06/2022



Sogenial Immobilier, gérant de la SCPI Coeur de Ville, est une société de gestion de portefeuilles indépendante agréée depuis 2012 par l'AMF (N°12000026). Son capital est détenu par des personnes physiques et morales. Elle s'appuie à ce titre sur le savoir-faire et la culture immobilière et financière de ses actionnaires et de ses dirigeants.

Depuis 40 ans elle est spécialisée dans le management de fonds immobiliers avec 5 Club Deals, 9 OPPCI, 1 SLP, 1 FPCI, 1 FCPR, 1 SICAV-SIF de droits Luxembourgeois et 3 SCPI (Coeur de Ville, Coeur de Régions et Coeur d'Europe) sous gestion, représentant un encours brut de plus de 803 millions d'euros.

Ces fonds sont investis en immobilier d'entreprise (bureaux, activités, commerces...) en France et en Europe.

- 2013 : Sogenial obtient le visa AMF pour la SCPI Coeur de Ville
- 2014 : Première société de gestion de SCPI agréée AIFM
- 2018 : Lancement de l'activité de gestion d'OPPCI et de l'activité de création et gestion de Clubs-deals immobiliers et de la SCPI Coeur de Régions.
- 2019 : Lancement de l'OPPCI France Régions Opportunités, accessible aux investisseurs éligibles à partir de 100.000€.
- 2021 : Lancement de la SCPI Coeur d'Europe.



Prix décernés par des jurys composés de journalistes de la rédaction du magazine de référence de la gestion privée, ainsi que de professionnels du secteur de la gestion de patrimoine, reconnus pour leurs expertises et leur expérience.

## SCPI Coeur de Ville

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable faisant offre au public de parts sociales.

RCS PARIS 790 065 676

Siège social : 29 rue Vernet - 75008 Paris

La note d'information a reçu le visa AMF SCPI n° 13-04 en date du 18 mars 2013.

Les statuts, la note d'information sont disponibles gratuitement et sur simple demande auprès de la société de gestion Sogenial Immobilier ([www.sogenial.fr](http://www.sogenial.fr)) ou ses distributeurs habilités.

La notice légale est parue au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires n° 33 en date du 18 mars 2013.

Le droit de rétractation prévu par l'article L.341-16 du Code Monétaire et Financier relatif au démarchage et par l'article L. 121-20-12 du Code de la consommation relatif à la fourniture à distance de services financiers ne s'applique pas aux souscriptions de parts de SCPI.

La valeur d'un investissement en SCPI peut varier à la hausse comme à la baisse, tout comme les revenus qui y sont attachés.

SOGENIAL IMMOBILIER

Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF n° GP12000026  
S.A.S. au capital de 658 250 euros - RCS Paris 322 982 075.

### Nous contacter

Tél : 01 42 89 19 52

E-mail : [contact@sogenial.fr](mailto:contact@sogenial.fr)

[www.sogenial.fr](http://www.sogenial.fr)

Service commercial : 01 83 62 65 16

Paris • 29, rue Vernet 75008 Paris

Marseille • 61, route d'Allauch 13011 Marseille

