



A large white circle containing a stylized heart shape made of two overlapping loops. The text 'SCPI CŒUR DE VILLE' is written in a bold, dark blue font across the heart. Below the heart, the text 'SCPI dédiée aux murs de magasins' is written in a smaller, dark blue font.



Photos non contractuelles

## FACTEURS DE RISQUES

Investir dans une société civile de placement immobilier c'est investir dans la pierre. Il s'agit d'un placement à long terme. Les porteurs de parts doivent avoir conscience que la SCPI ne se livrera pas à des opérations spéculatives. Les investissements sont donc destinés à être conservés pour produire des revenus indexés plutôt que des plus-values. La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait des parts, la sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie. La détention des parts est donc recommandée pour des durées les plus longues possibles (en moyenne 8 ans).

La rentabilité potentielle de la SCPI est fonction :

- des revenus éventuels proportionnels aux loyers facturés et contrôlés par le Commissaire aux Comptes. Ceux-ci 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 et des conditions de location des immeubles (notamment niveau des loyers, taux de vacance).
- Du montant du capital que l'associé percevra lors de la vente ou de la cession de ses parts ou de la liquidation de la SCPI. Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier commercial sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande.

Cet investissement comporte un risque de perte en capital.

## PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DE CŒUR DE VILLE

<b>Société de gestion</b>	SOGENIAL IMMOBILIER
<b>Durée de placement recommandée</b>	8 ans minimum, la sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie.
<b>Minimum de souscription</b>	10 parts.
<b>Prix de souscription à l'origine</b>	203€ TTC (commission de souscription incluse) au 31 décembre 2018.
<b>Modalité de retrait</b>	la demande de retrait est possible à tout moment s'il existe une contrepartie. Le prix de retrait est de 180,47€ par part au 31 décembre 2018. La société de gestion ne garantit ni le retrait des parts ni la liquidité du marché.
<b>Délai de jouissance des parts</b>	1er jour du quatrième mois suivant la date de souscription.
<b>Distribution potentielle des revenus</b>	Trimestrielle. Les dividendes potentiels dépendent des résultats annuels de la SCPI et des décisions des associés en Assemblée Générale.
<b>Fiscalité applicable</b>	Les revenus fonciers, et éventuellement financiers, encaissés par la SCPI Cœur de Ville sont fiscalisés au niveau des associés (translucidité fiscale) selon leurs quotes-parts détenues dans la SCPI.
<b>Commission de souscription</b>	9,25% HT (Soit 11,10% TTC au taux de TVA en vigueur au mois de janvier 2019) du prix de la souscription, prime d'émission incluse.
<b>Commission de gestion annuelle</b>	8% HT (soit 9,60% TTC au taux de TVA en vigueur au 31 décembre 2018) des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et des produits financiers nets.
<b>Risques</b>	capital non garanti.
<b>Information de suivi</b>	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>

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

Sogenial immobilier sélectionne pour cette SCPI des locaux commerciaux situés en France, principalement en centre-ville, en privilégiant des enseignes 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. ”



### **INVESTIR DANS COEUR DE VILLE, c’est investir 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.

Cœur de Ville est accessible à partir de 2030 € et vous permet de bénéficier de compléments de revenus potentiels.

La SCPI Cœur 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.



## 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 – Juin 2018*

## SÉLECTION DES EMPLACEMENTS

---

### **Un atout pour votre patrimoine.**

Pour placer 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 Cœur 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.

---

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 CŒUR 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.





## 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.

## LES GRANDES ÉTAPES DE L'INVESTISSEMENT EN SCPI

### SOUSCRIPTION

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

### GESTION

Sogenial Immobilier acquiert et gère un patrimoine immobilier pour le compte de Cœur 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

Photo non contractuelle

**Sogenial Immobilier, gérant de la SCPI Cœur de Ville**, est une société de gestion de portefeuilles indépendante agréée depuis 2012. 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 35 ans elle est spécialisée dans le management de fonds immobiliers avec 5 OPPCI et 2 SCPI (Cœur de Ville et Cœur de Régions) sous gestion, représentant un encours de plus de 250 millions d'euros.

Ces fonds sont investis en immobilier d'entreprise (bureaux, activité, commerce...) dans toute la France.

- 2013: Sogenial obtient le visa AMF pour la SCPI CŒUR DE VILLE
- 2014: elle devient la 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 Cœur de Régions.

### CHIFFRES CLÉS

**250M€**

Encours sous gestion

**13**

Fonds sous gestion

**80**

Sociétés gérées

**96**

Actifs

**210**

Locataires

# SCPI CŒUR DE VILLE

**SCPI Cœur de Ville : Société Civile de Placement Immobilier à capital variable faisant offre au public de parts sociales.**

RCS PARIS 790 065 676

Siège social : 5 rue Frédéric Bastiat – 75008 Paris

La note d'information a reçu le visa AMF SCPI n°13-04 en date du 8 mars 2013.

Les statuts, la note d'information sont disponibles gratuitement et sur simple demande auprès de la société de gestion Sogenial immobilier 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, 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.

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF n° GP 12000026  
S.A.S au capital de 250.000 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)

### Paris

5, rue Frédéric Bastiat  
75008 PARIS

### Marseille

61, route d'Allauch  
13011 Marseille

