

## Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

## Produit

### SCPI CŒUR DE VILLE SCPI gérée par SOGENIAL IMMOBILIER

**Nom de l'initiateur :** SOGENIAL IMMOBILIER

**Site internet :** [www.sogenial.fr](http://www.sogenial.fr)

**Autorité compétente :** L'Autorité des Marchés Financiers, France est chargée du contrôle de SOGENIAL IMMOBILIER en ce qui concerne ce document d'informations clés. SOGENIAL IMMOBILIER est agréée en France et réglementée par l'Autorité des marchés financiers.

## Avertissement

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et peut être difficile à comprendre.

## En quoi consiste ce produit ?

**Type :** Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable. La durée de vie de la SCPI est de 99 ans et sa date d'expiration est fixée au 4 décembre 2111.

**Objectifs :** CŒUR DE VILLE est une SCPI de rendement à capital variable. L'objet de cette SCPI consiste en l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier permettant de distribuer un revenu et de valoriser le prix de la part.

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 commerce et accessoirement dans d'autres types d'actifs dont des bureaux.

diversification des implantations et des activités locatives.

**Investisseurs de détail visés :** Personnes ayant une connaissance suffisante des marchés immobiliers et souhaitant réaliser un investissement à caractère patrimonial, dans le cadre d'une détention à long terme d'une durée minimale de 10 ans, avec un objectif de perception d'un revenu

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dépend de la situation patrimoniale et des objectifs de l'investisseur au regard d'un horizon d'investissement à long terme et de l'acceptation des risques spécifiques à un investissement immobilier.

**Dépositaire :** Société Générale Securities Services (SGSS).

Pour de plus amples informations, nous tenons également à disposition de l'investisseur les statuts, la note d'information, le bulletin de souscription, le reporting (bulletin trimestriel d'information et rapport annuel).

## Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

### Indicateur de risque



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les parts pendant 10 années.

**Avertissement :** Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

une classe de risque moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés financiers, il est possible que notre capacité à vous payer en soit affectée.

**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.

**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

inférieur au prix de souscription est plus important.

**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.

**Garantie** : La SCPI n'est pas garantie en capital.

#### Scénarios de performance (montants exprimés en Euros) :

prédite avec précision. Les scénarios présentés représentent des exemples basés sur les résultats du passé et sur certaines hypothèses. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Période de détention recommandée : 10 ans				
Exemple d'investissement : 10 000 €				
Scénarios		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans (Période de détention recommandée)
<b>Minimum</b>	Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, il n'existe aucun rendement minimal garanti si vous sortez avant 10 ans. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.			
<b>Tensions</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>8 030 €</b>	<b>6 860 €</b>	<b>6 060 €</b>
	Rendement annuel moyen	-19.70%	-7.26%	-4.89%
<b>Défavorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>8 430 €</b>	<b>9 590 €</b>	<b>9 590 €</b>
	Rendement annuel moyen	-15.70%	-0.83%	-0.42%
<b>Intermédiaire</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>9 650 €</b>	<b>12 250 €</b>	<b>16 460 €</b>
	Rendement annuel moyen	-3.50%	4.14%	5.11%
<b>Favorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>11 030 €</b>	<b>13 790 €</b>	<b>18 650 €</b>
		10.30%	6.64%	6.43%

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

d'autres produits.

investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

vous est donnée et vous pourriez subir des coûts supplémentaires.

### Que se passe-t-il si SOGENIAL IMMOBILIER n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

SOGENIAL IMMOBILIER est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des Marchés Financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres. Les fonds de l'investisseur ou les revenus de la SCPI sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom de la SCPI. Par conséquent, le défaut de SOGENIAL IMMOBILIER n'aurait pas d'impact sur les actifs de la SCPI.

### Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

## Coûts au fil du temps (montants exprimés en Euros) :

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0%). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.

	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans (Période de détention recommandée)
<b>Coûts totaux</b>	<b>1 176 €</b>	<b>3 221 €</b>	<b>7 364 €</b>
<b>Incidence des coûts annuels (*)</b>	11.76%	4.98%	3.96% chaque année

(\*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 9.07% avant déduction des coûts et de 5.11% après cette déduction.

vous informera du montant.

## Composition des coûts :

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	9.25% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.	925 EUR
Coûts de sortie	produit peut le faire.	0 EUR
<b>Coûts récurrents prélevés chaque année</b>		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	1.17% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	107 EUR
Coûts de transaction	1.59% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	144 EUR
Commissions liées aux résultats et commission d'intéressement	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.	0 EUR

## Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

La durée de placement recommandée est de 10 ans en raison de la nature du sous-jacent de cet investissement. La SCPI est un placement à long terme.

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

La SCPI ne garantit pas le rachat ou la revente des parts, vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant. Le retrait et la cession sont soumis à la fiscalité en vigueur au moment de l'opération.

## Comment puis-je formuler une réclamation ?

Toute réclamation concernant le fonds ou le comportement de son initiateur ou de la personne qui vous fournit des conseils au sujet de ce fonds ou qui le vend peut-être adressée au siège social de SOGENIAL IMMOBILIER - 29, rue Vernet, 75008 Paris. Tél. : 01 42 89 19 52

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

## Autres informations pertinentes

Les informations relatives à la finance durable sont disponibles sur le lien suivant : Non applicable.

L'Associé pourra saisir, gratuitement, le médiateur de l'Autorité des marchés financiers sous réserve que (i) l'Associé ait effectivement présenté une demande écrite aux services de Sogenial et ne soit pas satisfait de la réponse de Sogenial et (ii) qu'aucune procédure contentieuse, ni aucune enquête de l'Autorité des marchés financiers, portant sur les mêmes faits ne soit en cours :

17, place de la Bourse 75082 PARIS CEDEX 02  
[www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)