

# Document d'Informations Clés

## 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

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

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

**Contact :** Appelez-le 01 42 89 19 52 pour de plus amples informations

**Autorité compétente :** Autorité des Marchés Financiers, France

**Date de production :** 19/05/2022

## 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

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.

**Objectifs :** 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.

Les immeubles seront acquis avec des locataires en place générant des revenus potentiels immédiats. Les risques seront mutualisés par la 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 5 ans, avec un objectif de perception d'un revenu potentiel régulier, étant rappelé que la SCPI ne présente pas de garantie en capital. 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.

**Assurance :** non-applicable, les SCPI ne bénéficiant pas de protection ou de garantie de capital.

La durée de vie de la SCPI est de 99 ans et sa date d'expiration est fixée au 4 décembre 2111.

## 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.

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.

Nous avons classé le fonds dans la classe de risque de 4 sur 7, qui est 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 immobiliers, 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 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.

**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.

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

Investissement de : 10 000 €				
Scénarios		1 an	5 ans	10 ans (Période de détention recommandée)
<b>Scénario de tensions</b>	<b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b>	<b>8 006 €</b>	<b>6 802 €</b>	<b>5 987 €</b>
	Rendement annuel moyen	-19.94%	-7.42%	-5.00%
<b>Scénario défavorable</b>	<b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b>	<b>8 957 €</b>	<b>10 261 €</b>	<b>12 688 €</b>
	Rendement annuel moyen	-10.43%	0.52%	2.41%
<b>Scénario intermédiaire</b>	<b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b>	<b>9 588 €</b>	<b>11 953 €</b>	<b>15 745 €</b>
	Rendement annuel moyen	-4.12%	3.63%	4.64%
<b>Scénario favorable</b>	<b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b>	<b>10 267 €</b>	<b>13 927 €</b>	<b>19 543 €</b>
	Rendement annuel moyen	2.67%	6.85%	6.93%

Ce tableau affiche les montants que vous pourriez obtenir en fonction de différents scénarios et selon les paramètres suivants : un investissement de 10 000 € et des durées de détention d'1 an, de 5 ans et de 10 ans, cette dernière étant égale à la période de détention recommandée.

Ces différents scénarios indiquent la façon dont votre investissement pourrait se comporter et vous permettent d'effectuer des comparaisons avec d'autres produits.

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet 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.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer. Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendrez si vous en sortez avant la période de détention recommandée.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même ainsi que 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.

## 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 ?

La réduction du rendement (RIY) montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 €. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

### Coûts au fil du temps :

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 l'ensemble des coûts, relatif au produit, sur votre investissement au fil du temps.

(montants exprimés en Euros)	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans (Période de détention recommandée)
Investissement de : 10 000 €			
<b>Coûts totaux</b>	<b>1 269 €</b>	<b>3 142 €</b>	<b>7 044 €</b>
<b>RIY (Réduction du rendement) par an</b>	<b>12.69%</b>	<b>4.95%</b>	<b>3.94%</b>

### Composition des coûts :

Le tableau ci-dessous indique:

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
- la signification des différentes catégories de coûts.

### Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an.

Coûts ponctuels	Coûts d'entrée : 1.02%	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez; il se pourrait que vous payiez moins. Ceci inclut les coûts de distribution de votre produit.
	Coûts de sortie : 0.00%	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
Coûts récurrents	Coûts de transaction de portefeuille : 1.66%	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents : 1.23%	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements.
Coûts accessoires	Commissions liées aux résultats : 0.00%	L'incidence des commissions liées aux résultats. Nous prélevons cette commission sur votre investissement si le produit surpasse son indice de référence. Non applicable.
	Commissions d'intéressement : 0.00%	L'incidence des commissions d'intéressement. Nous prélevons ce montant lorsque la performance de l'investissement est supérieure à un niveau convenu à l'avance. Non applicable.

### 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.

Il est possible de retirer son argent de façon anticipée, les modalités de retrait ou de cession des parts figurent dans la note d'information disponible sur [www.sogenial.fr](http://www.sogenial.fr).

La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat.

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

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).