

# SCPI CŒUR DE VILLE

## NOTE D'INFORMATION

Mis à jour le 20 juillet 2021



  
**SOGENIAL**  
SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMONIALE  
IMMOBILIER

SOGENIAL IMMOBILIER - Société de gestion de portefeuille

29, rue Vernet 75008 PARIS

Tél. : 01.42.89.19.52 - Email : [contact@sogenial.fr](mailto:contact@sogenial.fr)

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

# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>4</b>
1. Renseignements sur les fondateurs	4
2. Capital	5
3. Politique d'investissement et de gestion de la SCPI	5
4. Politique de gestion	6
5. Responsabilité des associés	6
<b>CHAPITRE 1 – CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS .....</b>	<b>7</b>
1. Composition du dossier de souscription	7
2. Modalités de versement du montant des souscriptions	7
3. Parts sociales	7
4. Minimum de souscription	8
5. Lieu de souscription et de versement	8
6. Jouissance des parts	8
7. Conditions de l'offre au public	8
8. Agrément	8
9. Garantie bancaire	9
<b>CHAPITRE 2 – MODALITÉS DE SORTIE .....</b>	<b>10</b>
1. Retrait des associés	10
2. Dispositions générales relatives aux cessions	11
3. Organisation du marché secondaire	12
<b>CHAPITRE 3 – FRAIS.....</b>	<b>15</b>
1. Répartition des frais entre la société de gestion et la SCPI	15
2. Rémunération de la Société de gestion	16
<b>CHAPITRE 4 – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ .....</b>	<b>17</b>
1. Régime des assemblées	17
2. Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices	19
3. Provision pour gros travaux	19
4. Conventions particulières	19
5. Régime fiscal	20
6. Modalités d'information des associés	22
7. Démarchage et publicité	22
<b>CHAPITRE 5 – ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>23</b>
1. La société	23
2. Administration : Société de gestion nommée	23
3. Conseil de Surveillance	23
4. Commissaire aux comptes	24
5. Expert immobilier	24
6. Information	24

## AVERTISSEMENT

### FACTEURS DE RISQUES

Investir dans une Société civile de placement immobilier (ci-après, "SCPI") 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, 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.

## INTRODUCTION

### 1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

La SCPI COEUR DE VILLE est gérée par la SOCIETE DE GESTION PATRIMONIALE EN IMMOBILIER (ci-après « SOGENIAL IMMOBILIER » ou “ la Société de gestion”), Société de Gestion de Portefeuille, qui a reçu l’agrément de l’Autorité des Marchés Financiers (ci-après, l’ “AMF”) sous le numéro GP12000026, le 26 septembre 2012.

Le capital initial de la SCPI COEUR DE VILLE, est de sept cent soixante mille (760 000) euros, divisé en quatre mille sept cent cinquante (4 750) parts, chacune d’une valeur nominale de cent soixante (160) euros, augmentée d’une prime d’émission de quarante (40) euros par part et réparti entre les associés fondateurs suivants (ci-après, les “Fondateurs”) :

ASSOCIÉS	PARTS
Gérard AUFFRAY	66
Jacques BALESE	24
Catherine DARGENT-AHLQVIST	30
Patricia de FIGUEIREDO	15
André HALOCHE	50
Jean MEIMON	10
Frank PARTHENAY	25
Jean ROLLAND	25
Jean-Marie SOUCLIER	10
SOGENIAL IMMOBILIER	815
GROUPE GERARD AUFFRAY	3680
<b>TOTAL</b>	<b>4 750</b>

Les Fondateurs ont souscrit leurs parts en date du 5 décembre 2013. Conformément à l’article L.214-51 du Code Monétaire et Financier, les parts ainsi détenues par les Fondateurs sont inaliénables pendant trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l’AMF. Les parts de ces associés fondateurs portent jouissance le premier jour du quatrième mois suivant la souscription.

## 2. CAPITAL

- Le capital social initial de la SCPI COEUR DE VILLE s'élève à sept cent soixante mille (760 000) euros, divisé en quatre mille sept cent cinquante (4 750) parts de cent soixante (160) euros de valeur nominale chacune.
- Le capital social statutaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues est fixé à quarante millions (40.000.000) euros divisé en deux cent cinquante mille (250.000) parts de cent soixante (160) euros de valeur nominale.

- **Variabilité du capital**

Le capital social statutaire peut être réduit ou augmenté par une assemblée générale extraordinaire des associés. Le capital social est susceptible d'augmentation par des versements successifs des associés ou l'admission d'associés nouveaux et de diminution par la reprise totale ou partielle des apports. La Société de gestion constate et arrête, pour chaque exercice, le montant du capital social effectif, c'est-à-dire le montant du capital souscrit au jour de la clôture de l'exercice, compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus. En outre, elle mentionne dans chaque bulletin trimestriel d'information les mouvements de capital constatés au cours du trimestre précédent. Le capital social effectif peut être augmenté par les souscriptions de parts nouvelles sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire. Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social effectif tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article L. 214-59 du Code Monétaire et Financier pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs ou que les trois quarts au moins du montant de la collecte nette des douze derniers mois n'ont pas été investis ou affectés à des investissements en cours de réalisation. Tout associé peut se retirer de la Société conformément à la clause de variabilité du capital figurant aux statuts, sous réserve que l'exercice de son droit n'ait pas pour conséquence que le capital social effectif ne devienne inférieur à la plus élevée des trois limites suivantes :

- capital légal minimum, soit 760 000 (sept cent soixante mille) euros ;
- 10 % du capital social statutaire ;
- 90 % du capital social effectif constaté par la Société de gestion au terme de l'exercice précédent.

## 3. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT ET DE GESTION DE LA SCPI

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 type d'actifs dont des bureaux, en privilégiant Paris, le centre-ville des grandes métropoles régionales et des villes de Province.

Les principaux critères d'investissement sont :

- l'acquisition de 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.

La Société de gestion se réserve la possibilité de contracter, au nom de la SCPI, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum fixé par l'assemblée générale. L'assemblée générale des associés fixera ce montant de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la Société civile de placement immobilier sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

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 et il est précisé que la SCPI ne peut pas vendre ses immeubles avant une période de six ans de détention.

L'assemblée générale constitutive a autorisé, en application des dispositions de l'article L. 214-72 du Code Monétaire et Financier tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la SCPI COEUR DE VILLE.

#### 4. POLITIQUE DE GESTION

La Société entend :

- valoriser le patrimoine en pratiquant une politique active de revalorisation des loyers,
- constituer des provisions pour grosses réparations afin d'assurer la pérennité des immeubles tant en ce qui concerne leur entretien que leur amélioration,
- se doter de réserves distribuables qui permettent de lisser les revenus potentiels distribués lorsque le patrimoine accuse une baisse du taux d'occupation.
- la Société de Gestion s'efforcera d'optimiser les actions menées en matière de gestion locative et restera particulièrement vigilante sur le maintien des taux d'occupation. Ces objectifs ne sont pas garantis.

#### 5. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

Conformément aux dispositions de l'article L.214-55 du Code Monétaire et Financier, la responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la SCPI COEUR DE VILLE a été préalablement et vainement poursuivie. Conformément aux dispositions du Code Monétaire et Financier, et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la Société. Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.



## CHAPITRE 1 CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

### 1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Le dossier de souscription, qui doit être remis à tout souscripteur, préalablement à sa souscription, est composé des cinq documents suivants :

1. la note d'information, en cours de validité, visée par l'AMF et, le cas échéant, son actualisation ;
2. les statuts de la Société ;
3. le bulletin de souscription établi en trois exemplaires, contenant les indications prévues par l'instruction prise en application du règlement général de l'AMF, dont un exemplaire restera en possession du souscripteur.
4. Le dernier bulletin trimestriel d'information, le cas échéant ;
5. le dernier rapport annuel, le cas échéant.

### 2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

- Les conditions, fixées par la Société de gestion, sont indiquées clairement dans le bulletin de souscription. Ce document est à retourner, complété et signé, accompagné des versements qui y sont demandés. Le prix est libéré à la souscription. Toute souscription dont le montant intégral, prime d'émission comprise, n'aura pas été encaissé sur le compte de la SCPI préalablement à l'enregistrement du constat de l'augmentation de capital, sera considérée comme nulle et le montant des sommes versées sera restitué sans intérêt et sans frais à son auteur.
- La souscription des parts de la SCPI peut se faire par le biais d'un emprunt. Dans ce cas, le souscripteur doit l'indiquer dans le bulletin de souscription ainsi que le montant du prêt correspondant. En cas de défaillance au remboursement du prêt consenti et de nantissement des parts dans le cadre du prêt, l'établissement prêteur pourrait en demander la vente et entraîner une perte de capital. Par ailleurs, à terme, si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse du prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

### 3. PARTS SOCIALES

- **Valeur nominale**

Le capital est divisé en parts sociales de cent soixante (160) euros de valeur nominale émises en représentation des apports des associés. Il est perçu, en sus de la valeur nominale de chaque part, une prime d'émission.

- **Forme des parts**

Les parts sociales sont nominatives et pourront être représentées, pour les associés qui en font la demande, par des certificats de parts valant attestations de propriété, établis au nom des associés. Ces certificats ne sont pas cessibles et doivent être restitués à la Société préalablement à toute transaction et à la transcription des cessions sur le registre des transferts. Ils sont numérotés dans l'ordre chronologique de l'émission des parts sociales. Les droits des associés résultent de leur inscription sur le registre de la Société.

- **Modalités de calcul du prix de souscription**

Lors d'augmentations de capital, les parts sociales sont émises à la valeur nominale majorée d'une prime d'émission destinée à maintenir l'égalité entre anciens et nouveaux associés et à couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société : amortissement total ou partiel des frais à répartir sur plusieurs exercices, et en particulier, les frais liés aux augmentations de capital, dont la commission versée à la Société de gestion, ainsi que les frais et droits liés à l'acquisition des immeubles. Le montant de la prime d'émission est déterminé par la Société de gestion et précisé dans le bulletin trimestriel d'information. Le prix de souscription et les éléments qui le composent sont communiqués au public dans le bulletin

trimestriel d'information et mentionnés clairement sur le bulletin de souscription. Il peut évoluer lors d'augmentations de capital successives. Le prix de souscription de la part est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société à une date donnée. Cette valeur de reconstitution correspond à la somme qui devrait être déboursée pour reconstituer le patrimoine de la Société à l'identique. Cette valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la Société (frais d'acquisition des immeubles, frais de collecte des capitaux et frais de recherche des investissements). La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise du patrimoine réalisée tous les cinq ans avec actualisations annuelles dans l'intervalle par un expert indépendant nommé par l'Assemblée Générale. Selon la réglementation actuellement en vigueur (article L214-60 du Code Monétaire et Financier), le prix de souscription ne saurait s'écarter de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution ramenée à une part sociale sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers. Les valeurs de réalisation et de reconstitution de la Société, arrêtées chaque année par la Société de gestion, font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale annuelle.

#### 4. MINIMUM DE SOUSCRIPTION

Le minimum de souscription est de 10 (dix) parts sociales.  
Ce minimum de souscription est susceptible d'être modifié par la Société de gestion.

#### 5. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et les versements sont reçus auprès de la Société de gestion, 29, rue Vernet 75008 Paris.

#### 6. JOUISSANCE DES PARTS

Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. A partir de leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées. Les dates d'entrée en jouissance des parts sont déterminées par la Société de gestion, notamment en fonction du programme d'investissement.

Ces dates sont précisées dans le bulletin trimestriel d'information et dans le bulletin de souscription.

#### 7. CONDITIONS DE L'OFFRE AU PUBLIC

##### *Montant de l'augmentation du capital*

Le montant du capital social plafond est fixé à 40.000.000 euros soit 250.000 parts sociales de 160 euros de nominal. Prix de souscription d'une part :

- Valeur nominale : 160 euros
- Prime d'émission : 46 euros

Une commission de souscription de 12 % TTC du prix de souscription des parts, (soit de 24.72€ TTC au taux de TVA en vigueur au mois de septembre 2020) est prélevée sur le prix de souscription

Le prix de souscription de 206 € s'entend net de tous autres frais.

Date d'ouverture de la souscription pour le public : 25 mars 2013

#### 8. AGREMENT

Toute souscription d'une personne qui n'est pas déjà associée de la Société doit recueillir le consentement de la Société de gestion. Le dépôt par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du



versement du prix de souscription auprès de la Société de gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément. La Société de gestion notifie sa décision au souscripteur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute pour la Société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception du bulletin de souscription, l'agrément est considéré comme donné. L'agrément peut être donné par courrier simple. En cas de refus d'agrément, le remboursement du prix de souscription versé par le souscripteur s'effectuera dans un délai de 7 jours ouvrés à compter de la date du courrier de la Société de gestion notifiant son refus d'agrément.

## 9. GARANTIE BANCAIRE

Une garantie bancaire, telle que prévue par l'article L. 214-51 du Code Monétaire et Financier, et portant sur un million cinq cent mille (1.500.000) euros, a été délivrée le 28 janvier 2013, à la SCPI COEUR DE VILLE par la BRED BANQUE POPULAIRE, pour garantir le remboursement du montant des souscriptions, dans le cas où 15 %, au moins, du capital maximum statutaire, soit un montant de 1.200.000 €, ne serait pas souscrit par le public dans un délai d'un an après la date d'ouverture de la souscription.

Cette garantie, qui ne bénéficie qu'aux personnes ayant souscrit dans le public et à laquelle les associés fondateurs ont renoncé, ne pourra être mise en jeu :

- que si les souscriptions recueillies auprès du public entre la date d'ouverture des souscriptions au public, telle que mentionnée dans la notice du BALO et l'expiration du délai d'une année à compter de cette date, n'atteignent pas 15 % du capital maximum statutaire de la SCPI COEUR DE VILLE;
- qu'après justification de l'envoi dans un délai de quinze (15) jours à compter de l'échéance du délai légal d'une année susmentionné, par la Société de gestion de la SCPI COEUR DE VILLE à l'AMF et à BRED BANQUE POPULAIRE, d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de l'assemblée générale extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la Société ;
- qu'après remise par la Société de gestion à BRED BANQUE POPULAIRE du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI COEUR DE VILLE, de la liste complète des associés avec leur nom et adresse, le nombre de parts dont ils sont titulaires et tous documents complémentaires demandés par BRED BANQUE POPULAIRE.

## CHAPITRE 2. MODALITÉS DE SORTIE

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de deux moyens :

1. Le retrait demandé à la Société de gestion, dans le cadre de la variabilité du capital auquel se substituerait dans le cas du blocage des retraits et dans les conditions visées à la section 3 ci-après la cession de ses parts sur le marché secondaire.
2. La cession directe de ses parts sans intervention de la Société de gestion. La Société de gestion ne garantit ni le retrait, ni la cession des parts.

### 1. RETRAIT DES ASSOCIÉS

- **Principe du retrait**

Conformément aux dispositions régissant les Sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI COEUR DE VILLE partiellement ou en totalité. Toutefois la Société de gestion ne peut accepter de retrait partiel ni de cession partielle qui ont pour effet de réduire à moins de dix (10) parts la participation d'un associé dans la SCPI COEUR DE VILLE. Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre et sont prises en considération par ordre chronologique d'inscription. Le remboursement des parts rend effectif le retrait de l'associé de son inscription sur le registre des associés. Les parts remboursées sont annulées. Les parts faisant l'objet d'un retrait portent jouissance jusqu'au premier jour du mois au cours duquel le retrait a eu lieu. Le règlement des associés qui se retirent a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.

- **Prix de retrait**

Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de la part, dit prix de retrait, déterminé selon les modalités suivantes :

- a) Si des demandes de souscription existent, pour un montant au moins égal aux demandes de retrait, le prix de retrait correspond au prix de souscription du moment diminué de la commission de souscription toutes taxes comprises, soit 12 % TTC.

Prix de retrait avec contrepartie au 1<sup>er</sup> juillet 2021

La demande de retrait est compensée par des demandes de souscription, l'associé se retirant perçoit 183,16 euros par part, soit :

- Prix total de souscription : 206 euros
- Commission de souscription de 10 % HT (12% TTC au taux de TVA en vigueur en septembre 2020) / 24.72 euros
- Prix de retrait : 181.28 euros

- b) Dans le cas où, au bout de quatre (4) mois, les souscriptions nouvelles ne permettraient pas de compenser le retrait demandé, celui-ci serait, à la demande de l'associé concerné par lettre recommandée avec avis de réception, assuré par prélèvement sur le fonds de remboursement sous réserve de la mise en place d'un tel fonds et dans la limite de celui-ci à la valeur de retrait sans contrepartie retenue par la Société de gestion et publiée dans chaque bulletin trimestriel d'information ; valeur qui ne peut être supérieure à la valeur de réalisation, ni inférieure à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'AMF.

### Baisse du prix de retrait

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé le retrait, au plus tard la veille de la date d'effet. En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec avis de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de l'article 422-38 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

### Fonds de remboursement

Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait dans le cas évoqué ci-dessus, l'assemblée générale des associés pourra décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts. L'Autorité des Marchés Financiers sera informée préalablement à la création d'un fonds de remboursement. Les sommes allouées à ce fonds proviendront soit du produit de cessions d'éléments du patrimoine locatif soit de bénéfices affectés lors de l'approbation de comptes annuels. Les liquidités affectées à ce fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés. Au jour du visa de la présente note d'information, aucun fonds de remboursement n'a été mis en place. Par conséquent, seules les demandes de retrait compensées par une souscription peuvent être satisfaites.

### Blocage des retraits

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre et représentant au moins 10% des parts de la SCPI COEUR DE VILLE n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze (12) mois, la Société de gestion, conformément à l'article L. 214-59 du Code Monétaire et Financier, en informerait sans délai l'AMF et convoquerait une assemblée générale extraordinaire dans les deux mois de cette information. La Société de gestion proposerait à l'assemblée générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. La décision de l'assemblée générale, d'une inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente, dans les conditions ci-après définies à la section 3 " Marché secondaire ", constituerait une mesure appropriée et emporterait la suspension des demandes de retrait. Les rapports de la Société de gestion, du commissaire aux comptes et les projets de résolutions sont transmis à l'AMF un mois avant la date de l'assemblée générale extraordinaire.

## **2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX CESSIONS**

Toute transaction effectuée directement entre associés, ou entre associés et tiers, est considérée comme une cession directe ou une opération réalisée sans l'intervention de la Société de gestion.

Deux cas peuvent se présenter :

- Le cessionnaire est déjà associé : la cession est libre.
- Le cessionnaire n'est pas associé : la cession est soumise par lettre recommandée avec avis de réception à l'agrément de la Société de gestion, sauf pour les cas légaux particuliers : successions, liquidation de communauté de biens entre époux, cession au conjoint, ascendant ou descendant. Cet agrément résulte soit d'une notification, soit d'un défaut de réponse dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande.

La Société de gestion n'a pas l'intention, sauf circonstances exceptionnelles, de refuser l'agrément aux demandes de cession qui lui seront soumises.

Si la Société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus de faire acquérir les parts soit par un associé, soit par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction du capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code Civil. Si, à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification de refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément sera considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi. En

cas de cession directe, les conditions sont librement débattues entre les intéressés sans oublier qu'il y a lieu de prévoir les droits d'enregistrement (5 % du prix versé au cédant) et les frais de transfert de dossier s'élevant à un forfait actuel de 100€ HT (soit 119,60 € TTC au taux de TVA en vigueur au mois de mars 2013) à la charge des acheteurs, donataires ou ayant droits. Le cédant doit signifier la cession à la Société de gestion (et lui remettre les certificats nominatifs représentant les parts cédées s'il en a été établi), ainsi que la justification du paiement au Trésor Public des droits d'enregistrement. A réception, la Société de gestion procédera au transfert de propriété sur le registre des associés et la cession deviendra dès cet instant opposable à la Société et aux tiers.

- **Registre des transferts**

Pour toute transcription de mutations ou de cessions sur le registre des associés, les certificats représentatifs des parts délivrés doivent être restitués à la Société de gestion. Toute cession (ou transmission) de parts sera considérée comme réalisée et opposable à la Société à la date de son inscription sur les registres sociaux.

Pour toute cession réalisée directement par l'associé, l'inscription de la cession se fera à la diligence de l'une ou de l'autre des parties sur présentation ou à réception par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la Société de gestion :

- de l'acte de cession ou d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts, comportant l'un comme l'autre, les renseignements de l'état civil du bénéficiaire de la cession, le nombre de parts cédées et de l'acceptation du transfert par le bénéficiaire de la cession dont la signature devra, s'il n'est pas associé, être légalisée par un notaire,
- de la justification du paiement des droits d'enregistrement (5 % à la date du visa apposée sur la présente note d'information).

- **Effet de la cession**

En cas de cession, le vendeur cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois au cours duquel la cession a lieu. L'acheteur commence à en bénéficier à la même date.\*

- **Droits d'enregistrement**

Un droit d'enregistrement de 5 % (taux actuellement en vigueur) du montant de la transaction (article 726 du Code Général des Impôts) est applicable à la charge du cessionnaire. Ce droit est inclus dans le prix payé par l'acquéreur.

- **Délai de versement des fonds**

Le versement des fonds à l'associé intervient :

- pour toute cession de gré à gré : directement entre les associés,
- pour toute cession qui serait réalisée à partir du registre des ordres d'achat et de vente en cas de blocage des retraits : dans un délai de quinze (15) jours après la fin du mois au cours duquel l'exécution de l'ordre a lieu.

### 3. ORGANISATION D'UN MARCHÉ SECONDAIRE

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale extraordinaire, réunie en cas de blocage des retraits, prendrait une telle décision, les ordres d'achat et de vente seraient, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société de gestion dans les conditions fixées par l'instruction de l'AMF. Société et aux tiers.

- **Registre des ordres de vente et d'achat**

Pour toute cession réalisée par la Société de gestion par confrontation des ordres d'achat et de vente, la transaction donne lieu, à peine de nullité, à l'inscription sur un registre tenu au siège de la Société de gestion qui est réputé constituer l'acte écrit.

Dès lors, tout associé pourra adresser à la Société de gestion, suivant les formulaires de mandat mis à la disposition des intéressés par la Société de gestion, un ordre de vente pour tout ou partie de ses parts et toute personne pourra, de même, adresser un ordre d'achat de parts.

- **Conditions d'inscription des ordres sur le registre**

Pour être valablement inscrits, modifiés ou annulés sur le registre, les ordres doivent comporter toutes les caractéristiques prévues par l'instruction de l'AMF. Les ordres d'achat et de vente doivent être établis sur des formulaires de mandat d'achat ou de mandat de vente prévus à cet effet et disponibles sur simple demande auprès de la Société de gestion. Ils doivent notamment indiquer :

- le nombre de parts concernées,
- la mention expresse, que ce soit pour la vente ou l'achat, que l'ordre pourra être exécuté partiellement ou qu'il ne pourra donner lieu à transaction que pour la totalité,
- la durée de validité pour les ordres d'achat, qui ne pourra toutefois pas excéder quatre périodes de confrontation, les ordres de vente étant quant à eux d'une durée illimitée, sauf annulation,
- le prix limite, étant précisé que seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum offert et les ordres de vente à prix minimum proposé,
- les droits d'enregistrement et la commission de cession, supportés par l'acquéreur. L'acquéreur devra exprimer son prix maximum offert, frais inclus.

Le vendeur, quant à lui, doit exprimer son prix net de tous frais (soit hors droit d'enregistrement et commission de la Société de gestion), correspondant au prix qu'il va encaisser (exception faite de l'impôt sur la plus-value éventuelle qui pourra être déduit du prix de vente au moment du règlement). Concernant plus particulièrement les ordres d'achat, leur inscription sera en outre subordonnée au règlement par les donneurs d'ordre, dans les conditions définies au paragraphe "Couverture des ordres", du prix auquel leurs ordres pourraient être exécutés en totalité (frais inclus). Après avoir vérifié que les ordres qui lui sont transmis satisfont aux conditions requises pour leur inscription, la Société de gestion les horodate et les inscrit sur le registre de manière chronologique.

- **Modification d'un ordre**

La modification d'un ordre inscrit sur le registre emporte la perte de son rang d'inscription, lorsque le donneur d'ordre :

- augmente son prix limite pour l'ordre de vente ou le diminue pour l'ordre d'achat,
- augmente la quantité de parts concernées,
- modifie le sens de son ordre.

- **Suspension des inscriptions sur le registre**

Sur décision motivée et sous sa responsabilité, la Société de gestion peut suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'AMF. La Société de gestion assure par tout moyen approprié la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

Lorsque cette suspension est motivée par un événement qui, s'il était connu du public, serait susceptible d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou sur la situation et les droits des associés, la Société de gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre. Elle en informe individuellement les donneurs d'ordre et les intermédiaires et assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

- **Diffusion des informations dans le public**

Toutes les informations relatives au :

- Registre des ordres : les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles

inscrits sur le registre ainsi que les quantités de parts demandées et offertes à ces prix, la décision motivée de la suspension, s'il y a lieu, de l'inscription des ordres,

- Prix d'exécution : le prix d'exécution de la période et les quantités de parts échangées, la modification, si elle devait intervenir, de la périodicité des prix d'exécution, sont rendues publiques sur le site Internet de la Société de gestion ([www.sogenial.fr](http://www.sogenial.fr)), où ces informations seront disponibles en permanence.

#### • Périodicité des prix d'exécution

Le prix d'exécution est celui auquel peut s'échanger le plus grand nombre de parts. Exprimé hors commission de cession et droit d'enregistrement à la charge de l'acquéreur, il correspond à la somme nette revenant au vendeur (exception faite de l'impôt sur la plus-value éventuelle qui pourra être déduite du prix de vente au moment du règlement). Ce prix, le jour de son établissement, et les quantités de parts échangées sont rendus publics sur le site Internet de SOGENIAL IMMOBILIER. En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible ainsi que les quantités de parts proposées pour chacun de ces prix sont rendus publics de la même façon. Conformément aux textes, qui prévoient que le prix d'exécution résulte de la confrontation périodique, à intervalles réguliers et à heure fixe des ordres inscrits sur le registre, la Société de gestion procèdera à l'établissement de ce prix le premier jour ouvré de chaque mois à 10 heures. Pour participer à la confrontation le premier jour de chaque mois, les ordres devront avoir été reçus et horodatés au plus tard la veille à 16 heures, sauf en ce qui concerne les ordres d'achat supérieurs ou égaux à trente mille (30 000) euros pour lesquels les fonds devront avoir été crédités au préalable sur le compte spécifique de la SCPI (voir le paragraphe "Couverture des ordres" ci-après).

Tout ordre reçu et horodaté après cette limite sera considéré comme enregistré pour la période suivante. Tout ordre dont la durée de validité expire au cours d'une période de confrontation, ne participe pas à la confrontation, il est réputé caduc à la clôture de la période précédente. Si la Société de gestion était amenée, en raison des contraintes du marché, à modifier cette périodicité du prix d'exécution, les donneurs d'ordre et les intermédiaires en seraient informés six (6) jours au moins avant la date d'effet, soit à la faveur du bulletin d'information si possible, soit par lettre circulaire. Cette information serait rendue publique sur le site Internet de la Société de gestion ([www.sogenial.fr](http://www.sogenial.fr)) dans les mêmes délais.

#### • Exécution des ordres

Dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix, les ordres sont exécutés en prenant en priorité les ordres :

- d'achat inscrits au prix le plus élevé,
- de vente inscrits au prix le plus faible.

À limite de prix égal, les ordres sont exécutés suivant leur ordre chronologique d'inscription. Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sans délai sur le registre des associés.

#### • Mode de transmission des ordres

Les ordres peuvent être adressés directement à la Société de gestion, SOGENIAL IMMOBILIER – 29, rue Vernet 75008 PARIS.

Le donneur d'ordre, quelles que soient les modalités de transmission de son ordre doit être en mesure de prouver la passation de son ordre et de s'assurer de sa réception. À cet égard, les ordres doivent être transmis par courrier avec avis de réception ou par télécopie ou mail (ordre scanné), sous réserve de la transmission de l'original par courrier avec avis de réception. Les ordres d'annulation ou de modification sont soumis aux mêmes modalités de transmission. Les ordres, dès leur réception, font l'objet d'un enregistrement permettant la reconstitution des étapes de leur traitement et des différentes exécutions.

#### • Effet de la cession

En cas de cession, le vendeur cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois au cours duquel la cession a eu lieu. L'acheteur commence à en bénéficier à la même date.



- **Droits d'enregistrement**

Un droit d'enregistrement de 5 % (taux actuellement en vigueur en mars 2013) du montant de la transaction (article 726 du Code Général des Impôts) est applicable à la charge du cessionnaire. Ce droit est inclus dans le prix payé par l'acquéreur.

- **Couverture des ordres**

L'enregistrement de l'ordre d'achat étant subordonné au règlement de la totalité du montant, frais compris, auquel l'ordre pourrait être exécuté, le donneur d'ordre devra :

- autoriser le prélèvement de ce montant en remplissant et en signant l'autorisation de prélèvement sur le formulaire,
- ou accompagner son formulaire d'un chèque bancaire de ce même montant (frais compris). Les fonds, dès leur réception par la Société de gestion, sont automatiquement virés sur le compte spécifique non-rémunéré de la SCPI COEUR DE VILLE ouvert à cet effet. Uniquement pour les ordres d'achat d'un montant total, droits d'enregistrement inclus, supérieur ou égal à trente mille (30 000) euros, la couverture de l'ordre sera vérifiée au préalable.

L'ordre participera à la confrontation dès lors que les fonds correspondants auront effectivement été crédités sur le compte spécifique. S'il s'avérait que la couverture de l'ordre (chèque ou virement) n'était pas honorée par la banque du donneur d'ordre pour quelque motif que ce soit, l'ordre d'achat serait purement et simplement annulé.

- **Revente des parts**

La SCPI COEUR DE VILLE ne garantit pas la revente des parts.

## CHAPITRE 3. FRAIS

### 1. RÉPARTITION DES FRAIS ENTRE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET LA SCPI

La Société de gestion supportera, en particulier, la charge des missions suivantes :

- Information des associés, sauf frais d'impression et d'expédition,
- Préparation des réunions et des Assemblées Générales, sauf frais de tenue, d'impression et d'expédition des documents,
- Tenue de la comptabilité,
- Gestion de la trésorerie,
- Distribution des revenus, sauf frais d'impression d'expédition et frais bancaires,
- Facturation et recouvrement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, intérêts de retard et autres,
- Facturation et recouvrement des charges locatives et autres auprès des locataires,
- Suivi de l'entretien du patrimoine immobilier, suivi des Assemblées Générales de copropriété,
- Relocation des immeubles constituant le patrimoine de la Société, sauf honoraires à verser à des cabinets de commercialisation, Et plus généralement, toutes les missions incombant aux administrateurs de biens.

La Société gardera en charge :

- les frais, droits et honoraires liés à l'acquisition des biens,
- les frais d'entretien et les travaux d'aménagement ou de réparation des immeubles,
- les frais et honoraires d'architecte ou de bureau d'études se rapportant aux travaux sur les immeubles,
- la rémunération et les frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance,
- les honoraires des Commissaires aux Comptes,
- les frais d'expertise du patrimoine immobilier,
- les frais de dépositaire le cas échéant,
- les frais entraînés par la tenue des Conseils et des Assemblées Générales ainsi que les frais

d'impression et d'expédition de tous documents,

- les frais d'impression et d'expédition de tout document nécessaire à la gestion de la Société et de son patrimoine et notamment d'information obligatoire,
- les frais de contentieux et de procédure, honoraires d'huissier et d'avocat,
- les assurances, et en particulier celles des immeubles constituant le patrimoine,
- les frais de fonctionnement de ses comptes bancaires,
- les impôts et taxes divers,
- le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustible et en général toutes les charges d'immeubles, honoraires des syndics, des gestionnaires techniques et gérants d'immeubles ....
- les honoraires à verser à des cabinets de commercialisation au titre de la relocation des immeubles vacants,
- toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la Société

## 2. RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de gestion perçoit, les rémunérations suivantes pour les frais incombant aux associés :

- **Commission de souscription**

Afin de préparer les augmentations de capital, rechercher les capitaux, organiser et exécuter les programmes d'investissement la Société reçoit une commission de souscription de 10 % HT du montant, prime d'émissions incluses, des augmentations de capital (soit 12 % au taux de TVA en vigueur en septembre 2020).

- **Commission de gestion**

Pour l'administration de la SCPI COEUR DE VILLE et la gestion des biens sociaux :

Une commission forfaitaire de 8 % HT (9,6 % TTC au taux de TVA en vigueur en septembre 2020) du montant des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et des produits financiers nets également encaissés par la SCPI.

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.

- **Commission de cession de parts**

Suivant les cas de cession,

- si la cession intervient par l'intermédiaire de la Société de gestion : une commission de cession égale à 5 % HT (5,98 % TTC au taux de TVA en vigueur en mars 2013) du montant de la transaction, à la charge de l'acheteur. Cette commission couvre l'organisation du marché des parts.
- si la cession intervient sans intervention de la Société de gestion : un forfait fixé actuellement, par cessionnaire, donataire ou ayant-droit, à 100 € HT, soit 119,60 € TC au taux de TVA en vigueur en mars 2013. Ces frais de cession de parts sont à la charge des acheteurs ou des ayant droits, quel que soit le nombre de parts cédées.

Les droits d'enregistrement versés au Trésor Public au mois de mars 2013, lorsqu'ils sont applicables, sont de 5 % du prix d'exécution ou de cession, à la charge de l'acheteur dans le cas de cession avec intervention de la Société de gestion, et au choix des parties dans le cas de cession de gré à gré.

## CHAPITRE 4. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

### 1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES

#### • Convocation

L'assemblée générale est convoquée par la Société de gestion. A défaut, elle peut être également convoquée par :

- le conseil de surveillance,
- un commissaire aux comptes,
- un mandataire désigné en justice à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- les liquidateurs.

Les associés sont convoqués par un avis de convocation inséré au BALO et par lettre ordinaire adressée à chacun d'entre eux.

Sous la condition d'adresser à la SCPI COEUR DE VILLE le montant des frais postaux, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Le délai entre la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante. Les associés sont obligatoirement réunis au moins une fois par an en assemblée générale ordinaire, pour l'approbation des comptes, dans les six mois qui suivent la clôture de l'exercice. Aucune périodicité fixe n'est prévue pour les assemblées générales extraordinaires.

#### • Droit de vote

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation dans le capital social.

#### • Participation

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales, en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés. Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent indiquer les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolution présentés ou agréés par la Société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

#### • Vote par procuration

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une assemblée, sans autres limites que celles qui résultent des dispositions légales ou statutaires fixant le nombre maximal des voix dont peut disposer une même personne, tant en son nom personnel que comme mandataire.

Pour tout autre vote, l'associé doit faire le choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Pour toute procuration d'un associé expressément donnée au Président de l'assemblée générale, celui-ci émet un avis favorable aux projets de résolution présentés ou agréés par la Société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions. Pour tout autre vote, l'associé doit faire le choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

#### • Vote par correspondance

Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire prévu par l'article L214-75 du Code Monétaire et Financier.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires reçus par la Société de trois jours au moins avant la date de réunion de l'Assemblée. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou

exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société pour une assemblée vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

#### • Modalités de décision – Quorum

Pour délibérer valablement, les Assemblées Générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents ou représentés réunissant :

- Pour l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue chaque année sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital social.
- Pour l'Assemblée Générale Extraordinaire qui décide les modifications statutaires, au moins la moitié du capital social.

Lorsque l'Assemblée n'a pas délibéré régulièrement, faute de quorum requis, la deuxième assemblée est convoquée dans les formes prévues ci-dessus : l'avis et les lettres rappelant la date de la première assemblée. La deuxième assemblée peut délibérer valablement sur les mêmes résolutions quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

#### • Majorité

Les décisions d'une assemblée générale ordinaire ou extraordinaire sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

#### • Ordre du jour

L'Assemblée est appelée à statuer sur l'ordre du jour fixé par la Société de gestion ou à son défaut, par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée.

Cependant, au moins 25 jours avant la date de l'Assemblée Générale réunie sur première convocation, les associés ont la possibilité de déposer des projets de résolutions s'ils possèdent une certaine fraction du capital.

Cette fraction est de 5 % si le capital est au plus égal à 760.000 €.

Si le capital est supérieur à 760.000 €, un ou plusieurs associés doivent représenter une fraction du capital correspondant au barème suivant :

- 4 % pour les 760.000 premiers euros,
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760.000 € et 7.600.000 € 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7.600.000 € et 15.200.000 € 0,50 % pour le surplus du capital.

Il s'agit d'un barème de sorte qu'il convient d'additionner le montant de chacune des tranches pour déterminer le capital à représenter.

La demande est accompagnée des textes des projets de résolutions, qui peuvent être assortis d'un bref exposé des motifs. Les auteurs de la demande justifient de la possession ou de la représentation de la fraction du capital exigé.

La Société de gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de leur réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

#### • Information des associés

L'avis et la lettre de convocation à l'Assemblée Générale doivent mentionner l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions présentées à l'assemblée générale. A la lettre de convocation à l'assemblée, il est joint :

- une brochure contenant :
  - Le rapport de la Société de gestion,
  - Le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
  - Le ou les rapports des Commissaires aux comptes
  - S'il s'agit d'une Assemblée Générale ordinaire prévue à l'article L214-73 alinéa 1 du Code Monétaire et Financier, les comptes de résultats, le bilan, l'annexe et les rapports du Conseil de Surveillance et des

Commissaires aux Comptes,

- Le texte des projets de résolutions
- Le ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration.
- Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique les nom, prénom usuel, l'âge des candidats et leur activité professionnelle au cours des cinq dernières années. Les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

- **Consultation écrite**

Pour tous les cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion d'une assemblée générale, la Société de gestion peut consulter les associés par écrit, en adressant à chacun d'eux, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte des résolutions proposées et tous renseignements, documents et explications utiles. Les associés ont un délai de vingt (20) jours pour faire parvenir leur vote à la Société de gestion. Les décisions collectives par consultation écrite doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies pour les assemblées générales.

## 2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES

L'assemblée générale ordinaire annuelle détermine le montant du bénéfice distribué aux associés à titre de dividende. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures ou augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en "Réserves" ou en "Report à nouveau", est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, en tenant compte de la date d'entrée en jouissance de chaque part. En outre, la Société de gestion peut décider la mise en paiement d'acomptes trimestriels sur le bénéfice distribuable au prorata des droits de chaque associé et de la date de la mise en jouissance des parts à la condition :

- ou bien que la SCPI COEUR DE VILLE dispose, après la répartition décidée au titre de l'exercice précédent, de réserves d'un montant supérieur à celui des acomptes ;
- ou bien qu'un bilan certifié par un des commissaires aux comptes fasse apparaître que la SCPI COEUR DE VILLE a réalisé, en cours d'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

## 3. PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX

La Société de gestion veille à ce que les gros travaux ou réparations à effectuer sur l'exercice en cours et sur les exercices ultérieurs soient suffisamment provisionnées dans les comptes de la Société. La Société de gestion constitue une provision pour grosse dont l'assiette est égale à 1% minimum des loyers hors taxe encaissés au cours de l'exercice.

## 4. CONVENTIONS PARTICULIÈRES

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de gestion ou tout associé de cette dernière, doit, sur les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, être approuvée annuellement par l'assemblée générale des associés.

La Société de gestion s'engage à faire expertiser préalablement à l'achat tout immeuble pour lequel elle serait liée directement ou indirectement au vendeur.

## 5. RÉGIME FISCAL

### • Avertissement

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions applicables à la date du visa de la note d'information [date du visa] et, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures. Elles ne constituent qu'un résumé du régime fiscal applicable. Les souscripteurs ou acquéreurs de parts de la SCPI COEUR DE VILLE sont donc invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel.

Dans l'état actuel de la législation, les dispositions suivantes s'appliquent aux investisseurs personnes physiques résidents de France agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé :

### REVENUS

Les Sociétés civiles de placements immobiliers S.C.P.I. bénéficient du régime fiscal prévu par l'article 8 du Code Général des Impôts imposant le revenu entre les mains des associés. La Société de gestion détermine elle-même pour chaque associé le montant du revenu net imposable et adresse en temps voulu un relevé individuel. Le revenu net imposable de chaque associé est calculé conformément aux règles suivantes :

#### • Associé personne physique

L'associé n'est pas imposé sur le revenu qu'il perçoit effectivement mais sur sa part calculée au prorata de ses droits et de la date de mise en jouissance de ses parts, du revenu brut de la Société avant frais d'exploitation et dotation aux comptes d'amortissements et de provisions.

- **Associé personne physique domiciliée fiscalement en France**

#### a) Revenu Foncier

La partie de ce revenu qui provient des loyers, est assimilée à un revenu foncier et bénéficie d'un certain nombre de déductions comprenant entre autres les frais réels de gérance, la rémunération des concierges, les travaux d'entretien, l'imposition foncière. Il est imposé au barème progressif de l'impôt sur le revenu et est soumis aux prélèvements sociaux au taux de 15,5 % (taux en vigueur au 1er juillet 2012). Les détenteurs de parts de SCPI, par ailleurs propriétaires en direct de biens immobiliers donnés en location nue, peuvent bénéficier régime forfaitaire du micro foncier, un abattement forfaitaire de 30 % est alors appliqué sur la totalité des revenus fonciers bruts (tous produits confondus) lorsque ces derniers sont inférieurs ou égaux à 15.000 euros.

#### b) Produits Financiers

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers produits par la trésorerie issue des capitaux collectés en attente d'investissement et des loyers perçus d'avance, placée en certificats de dépôts négociables (CDN). La quote-part des bénéfices sociaux qui représente, le cas échéant, des produits financiers, est soumise au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Depuis le 1er janvier 2013 est instauré un prélèvement forfaitaire non libératoire actuellement au taux de 24 % (au 1er janvier 2013) que la Société de gestion prélèvera avant chaque distribution. Ce prélèvement s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il est opéré. S'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué par l'administration fiscale sous forme de crédit d'impôt. Toutefois, les personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu de référence de l'avant-dernière année est inférieur à 25.000 € (contribuables célibataires, divorcé ou veufs) ou 50.000 € (contribuables soumis à imposition commune) peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement. Cette demande prend la forme d'une attestation sur l'honneur qui doit être adressée chaque année à la Société de gestion au plus tard le 30 novembre pour une prise en compte au titre de l'année suivante. A ceci s'ajoute la retenue à la source des prélèvements sociaux de 15,5 % au 1er juillet 2012 qui est effectuée sur les produits financiers au moment de leur versement.



- **Associé personne physique non domiciliée fiscalement en France**

#### a) Revenus Fonciers

Les revenus fonciers sont soumis à l'impôt sur le revenu progressif, avec un minimum de 20 % et aux prélèvements sociaux au taux de 15,5% au 1er juillet 2012

#### b) Produits Financiers

Les revenus sont soumis à la retenue à la source de 24 % (résident de l'espace économique européen) ou 30 % (autres pays).

- **Associé personne morale**

Conformément à l'article 238 bis K-1 du Code Général des Impôts, les bénéfices correspondant à des droits détenus dans une SCPI sont déterminés d'après les règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux (BIC) si les droits sont détenus par une personne morale passible de l'impôt sur les Sociétés.

### LES PLUS-VALUES DE CESSION

- **Cession de parts**

L'Associé d'une Société civile de placements immobiliers est, lors de la revente de ses parts, dans la même situation que le propriétaire d'un immeuble revendant directement celui-ci. D'une façon générale, la plus-value lors de la revente des parts est égale à la différence entre la somme perçue par le vendeur et le prix de revient effectif de la part. Elle est taxée forfaitairement au taux de 34,5 % depuis le 1er juillet 2012 (19 % au titre de l'impôt sur le revenu et 15,50 % au titre des prélèvements sociaux.)

Les abattements suivants sont appliqués :

- Entre la 6ème année de détention et jusqu'à la 17ème année après l'acquisition : Abattement de 2 % par année de détention.
- Après la 17ème année soit entre la 18ème et la 24ème année après l'acquisition : Abattement de 4 % par année de détention.
- Après la 24ème année soit entre la 25ème et la 30ème année après l'acquisition : Abattement de 8 % par année de détention.
- Plus de 30 ans après l'acquisition : La plus-value est exonérée d'impôt.

Pour les associés personnes physiques non domiciliées fiscalement en France, l'imposition est acquittée directement par la Société de Gestion chargée de la cession des parts avant reversement de la somme revenant à l'associé cédant. Les plus-values immobilières sont imposées au taux de 19 % (résident de l'espace économique européen) ou de 33,33 % (autres pays) ou de 50 % (résident d'un état ou territoire non coopératif) et sont soumises aux prélèvements sociaux au taux de 15,5 % au 1er juillet 2012.

Une taxe additionnelle sur les plus-values immobilière nettes supérieures à 50.000 € est applicable depuis le 1er janvier 2013. Cette taxe s'élève à 2 % de la plus-value nette dépassant 50.000 € et augmentera de 1 % à chaque tranche de 50.000 € jusqu'à 250.000 € avec un système de décote pour éviter le effets de seuil. A partir de 260.000 €, la plus-value nette sera imposée au taux de 6%.

Pour les associés personnes morales, conformément aux articles 238 bis K-II et 39 duodécies et suivants du Code Général des Impôts, lors de la cession des parts, les plus-values (ou moins-values) sont soumises au régime des plus-values à court terme. Elles subissent donc une imposition au taux normal de l'impôt sur les Sociétés (ou une déduction de la base d'imposition en cas de moins-value), à laquelle s'ajoute éventuellement la contribution sociale.

- **Cession d'immeubles**

La vente d'immeuble est soumise au même régime fiscal que la plus-value sur cession de parts, elle résulte de la différence entre le prix de vente et le prix d'achat, celui-ci augmenté des frais d'acquisition

et d'un abattement de 15 % pour travaux. Elle bénéficie en outre d'une exonération si elle est inférieure à 15.000 euros. Les dispositions portant sur la durée de détention, l'abattement de 1.000 euros et le taux d'imposition étant identiques au paragraphe A (Cession de parts). L'imposition est acquittée directement par le notaire chargé de l'enregistrement de l'acte de vente avant reversement de la somme revenant à la SCPI.

Les associés de la SCPI personnes physiques, n'auront ainsi aucune déclaration, sur les plus-values de cession d'immeubles.

Les personnes morales non assujetties aux plus-values de cession des particuliers devront déclarer elle-même leur plus-value selon leur propre régime d'imposition.

Les particuliers devront déclarer elle-même leur plus-value selon leur propre régime d'imposition.

## 6. MODALITÉS D'INFORMATION DES ASSOCIÉS

Dans les quarante-cinq jours suivant la fin de chaque trimestre est diffusé un bulletin trimestriel d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale survenus au cours du trimestre. Chaque année est envoyé, avec les lettres de convocation à l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de la Société, un rapport annuel dans lequel sont regroupés le rapport de la Société de gestion sur l'exercice écoulé, le rapport du Conseil de Surveillance et les rapports des Commissaires aux Comptes.

## 7. DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L341-1 et suivants du Code Monétaire et Financier.

En vertu de ces dispositions, il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L341-3 du même code.

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-43 du règlement général de l'AMF qui stipule que, pour procéder au placement de parts dans le public, les SCPI peuvent recourir à tout procédé de publicité à condition que soient indiqués :

- Le numéro du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO) dans lequel est parue la notice,
- La dénomination sociale de la SCPI,
- L'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'Autorité des Marchés Financiers (la date, le numéro de visa, les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement).

## CHAPITRE 5. ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

### 1. LA SOCIÉTÉ

**Dénomination sociale** : COEUR DE VILLE

**Siège social** : 29, rue Vernet 75008 Paris

**Nationalité** : Française

**Forme** : Société civile à capital variable autorisée à faire offre au public régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L 214-50 et suivants du Code Monétaire et Financier, les articles L 231-8 et suivants du Code Monétaire et Financier, les articles R 214-116 et suivants du Code Monétaire et Financier, les articles L 231-1 et suivants du Code de Commerce, les articles 422-1 à 422-46 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, l'Instruction AMF n°2002-01, tous textes subséquents et par ses statuts.

**Statuts** : Déposés au greffe du tribunal de commerce de Paris le 17 décembre 2012  
**Objet social** : Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

**RCS** : 790 065 676 RCS Paris

**Durée de la Société** : La durée de la Société est fixée à 99 ans à compter de l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une assemblée générale extraordinaire des associés.

**Exercice social** : du 1er janvier au 31 décembre. Par exception, le premier exercice débutera lors de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés et s'achèvera le 31/12/2013.

**Capital social initial** : 760 000 euros

**Capital social statutaire** : 40.000.000 euros

**Capital effectif** : 760 000 euros

### 2. ADMINISTRATION : SOCIÉTÉ DE GESTION NOMMÉE

Agrément de l'Autorité des Marchés Financiers n° GP 12 000026 délivré le 26 septembre 2012.

**Dénomination** : SOCIETE DE GESTION PATRIMONIALE EN IMMOBILIER – SOGENIAL IMMOBILIER

**Siège social** : 29, rue Vernet 75008 PARIS Nationalité : Française

**Forme juridique** : Société par Actions Simplifiée Registre du commerce : 322 982 075 R.C.S. PARIS

**Objet social** : Société de gestion de portefeuille pour le compte de tiers, dans la limite de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers. Capital : Le capital s'élève à 658.250 euros réparti comme suit :

- GROUPE GERARD AUFFRAY : 20 %
- LINNEAUS : 80 %

Direction :

**Directeurs Généraux** : Inès DIAS et Jean-Marie SOUCLIER

**Vice-Président** : Gérard AUFFRAY

### 3. CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la société de gestion. Il est composé de sept associés au moins et de douze associés au plus qui sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire de la Société (étant précisé que le nombre exact de membres du Conseil de Surveillance est fixé, lors de chaque renouvellement de mandats, par la société de gestion).

Il opère les vérifications qu'il juge opportun à toute époque de l'année. Il peut se faire communiquer tout document ou demander à la Société de gestion un rapport sur la situation de la Société civile de placement immobilier sur la gestion de laquelle il présente un rapport à l'assemblée.

Les membres du Conseil sont nommés pour une durée courant jusqu'à la date d'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du troisième exercice social complet de la Société. Puis à compter de cette date, les membres du conseil de surveillance sont élus par périodes de trois ans par l'assemblée générale ordinaire de la Société.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, Lors du vote des résolutions relatives à la désignation des membres du Conseil de Surveillance, seuls seront pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du conseil de surveillance, la Société de gestion procède à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs.

À l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le conseil de surveillance est renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

#### Président

- Madame Catherine DARGENT-AHLQVIST, Gérante de Société et expert immobilier Membres

#### Membres :

- Monsieur Jacques BALESE, Conseiller en Gestion de Patrimoine Indépendant
- Madame Patricia de FIGUEIREDO, Journaliste
- Monsieur André HALOCHE, Notaire retraité
- Monsieur Jean MEIMON, Retraité, ancien Président de Société
- Monsieur Frank PARTHENAY, Responsable des partenariats d'une compagnie d'assurance
- Monsieur Jean ROLLAND, Conciliateur de justice et ancien président de Sociétés de crédit-bail immobilier

#### 4. COMMISSAIRE AUX COMPTES

La Société CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES dont le siège est 19, rue Clément Marot 75008 PARIS Cedex en qualité de commissaire aux comptes titulaire représenté par Stéphane LIPSKI ; Monsieur Rémi SAVOURNIN, 19, rue Clément Marot 75008 PARIS en qualité de commissaire aux comptes suppléant ; ont été désignés pour une durée de six années par l'assemblée générale du 28/06/2019.

#### 5. EXPERT IMMOBILIER

La Société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE a été nommée en qualité d'expert immobilier chargé de procéder à l'évaluation annuelle du patrimoine de SCPI CŒUR DE VILLE par l'assemblée générale du 29 juin 2017, pour une durée de 5 ans.

#### 7. INFORMATION

**Responsable de l'information :** M. Jean-Marie SOUCLIER

**Adresse postale :** 29, rue Vernet 75008 PARIS

**Téléphone :** 01 42 89 19 52

**Personne assumant la responsabilité de la présente note d'information :** M. Jean-Marie SOUCLIER, Directeur Général de SOGENIAL IMMOBILIER

**Jean-Marie SOUCLIER**  
Directeur Général SOGENIAL IMMOBILIER

Visa de l'Autorité des Marchés Financiers – AMF

**Visa de l'Autorité des Marchés Financiers – AMF**

“Par application des articles L 411-1, L 411-2 L 412-1 et L 621-8 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 13-04 en date du 8 mars 2013.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.”



# SCPI CŒUR DE VILLE



  
**SOGENIAL**  
SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMONIALE  
IMMOBILIER

SOGENIAL IMMOBILIER - Société de gestion de portefeuille

29, rue Vernet 75008 PARIS

Tél. : 01.42.89.19.52 - Email : [contact@sogenial.fr](mailto:contact@sogenial.fr)

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