

BULLETIN DE SOUSCRIPTION

SOUSCRIPTEUR OU NU PROPRIÉTAIRE

M. Mme Société

Nom/Raison sociale

Nom de jeune fille

Prénoms

Représentant (si société)

Né(e) le à

Profession

Adresse

Code postal Ville

Téléphone

Portable

E-mail (obligatoire)

N° Siret

Imposition IS IR

Situation familiale :

Célibataire Marié(e) Pacsé(e) Veuf(ve) Divorcé(e)

Régime matrimonial :

Communauté légale (réduite aux acquêts) Communauté universelle

Séparation de biens Participation aux acquêts

CO-SOUSCRIPTEUR OU USUFRUITIER

M. Mme Société

Nom/Raison sociale

Nom de jeune fille

Prénoms

Représentant (si société)

Né(e) le à

Profession

Adresse

Code postal Ville

Téléphone

Portable

E-mail (obligatoire)

N° Siret

Imposition IS IR

Situation familiale :

Célibataire Marié(e) Pacsé(e) Veuf(ve) Divorcé(e)

Régime matrimonial :

Communauté légale (réduite aux acquêts) Communauté universelle

Séparation de biens Participation aux acquêts

Je reconnais avoir reçu et pris connaissance au préalable du dossier de souscription comprenant notamment : une copie du bulletin de souscription, la note d'information visée par l'Autorité des Marchés Financiers et les statuts de la SCPI. Je déclare souscrire à l'augmentation de capital SCPI Coeur de Régions :

Nombre de parts (Minimum 4 parts)		Montant unitaire	Montant de la souscription	
En chiffres			653,50 €	En chiffres
En lettres		En lettres		

Je règle ce jour :

Au comptant la somme de euros

Par chèque libellé à l'ordre de la SCPI CŒUR DE RÉGIONS

Par virement sur le compte BRED de la SCPI CŒUR DE RÉGIONS N° FR76 1010 7001 7500 5160 6080 020

Par mandat de prélèvement

Par recours au crédit pour la somme de euros

Nom de l'organisme :

Vos parts feront elles l'objet d'un nantissement : Oui Non

Je désire que le revenu de ces parts soit versé sur mon compte dont je joins le RIB : Oui Non

Je souhaite recevoir ma convocation aux assemblées générales par : E-mail Courrier postal

Je reconnais sincère et véritable l'ensemble des éléments contenus dans le présent bulletin

Fait à le

Signature de CHAQUE souscripteur :

N° d'associé

Code apporteur

Nom CGPI

Téléphone

CADRE RÉSERVÉ À LA SOCIÉTÉ

Date de réception :

Date de jouissance :

Observations :

.....

.....

.....

.....

Société Civile de Placement Immobilier Coeur de Régions

Régie par les articles L 214-86 et suivants, R 214-130 et suivants du Code Monétaire et Financier et par les articles L231-1 et suivants du Code de commerce

SCPI à capital variable

Capital social : 1.010.500 euros

Siège social : 29, rue Vernet 75008 Paris

R.C.S. PARIS 843 750 746

Objet social : acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif

Conditions de souscription à l'augmentation de capital

Société de gestion : SOGENIAL IMMOBILIER - 29, rue Vernet 75008 PARIS - RCS Paris 322 982 075

Société de gestion agréée par l'AMF n° GP 12000026 du 26 septembre 2012

Capital social maximum statutaire : 200.000.000 € soit 400.000 parts de 500 € de nominal

Capitaux à collecter : la SCPI pourra augmenter son capital dans la limite de son capital social statutaire maximum

Prix de souscription d'une part :

■ Valeur nominale : 500 €

■ Prime d'émission : 153,50 €

■ Total prix de souscription : 653,50 €

Sur ce prix, la SCPI réglera directement à la société de gestion, une commission de souscription de 12 % TTC du prix total de souscription, soit 78,42 € TTC par part.

Minimum de souscription : 4 parts pour tous les souscripteurs

Date d'entrée en jouissance : Les parts souscrites portent jouissance le premier jour du quatrième mois qui suit la souscription. Le délai est compté à partir du jour de réception du bulletin de souscription et de l'encaissement des fonds par la Société.

Responsabilité des associés : Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant. La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société a été préalablement et vainement poursuivie. 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.

Rémunération de la société de gestion :

Commission de souscription : Afin de préparer les augmentations de capital, rechercher les capitaux, organiser et exécuter les programmes d'investissement, la société de gestion reçoit une commission de souscription de 12 % TTC du montant des augmentations de capital, prime d'émissions incluse.

Les documents suivants doivent être obligatoirement joints en annexe au présent bulletin de souscription, à défaut la souscription ne pourra être enregistrée :

- Un relevé d'identité bancaire ou postal du compte ouvert au nom du souscripteur sur lequel doit être transféré les revenus des parts souscrites
- Le formulaire d'origine des fonds dûment rempli et signé en cas de souscription égale ou supérieure à 100 000 €
- Le règlement de la souscription par chèque ou par virement. Tout paiement en provenance de l'étranger sera soumis à l'autorisation préalable de la société de gestion.
- La fiche de connaissance client et adéquation du produit dûment remplie et signée.

Pièces complémentaires pour les personnes physiques :

- Copie de pièce d'identité en cours de validité de chaque souscripteur.
- Justificatif de domicile de moins de 3 mois pour chaque souscripteur.

Pièces complémentaires pour les personnes morales :

- Les statuts de la société et un extrait K-bis de moins de 3 mois.
- Les pouvoirs du signataire pour engager la société (assemblée générale).
- Déclaration des bénéficiaires effectifs
- Copie de la pièce d'identité en cours de validité du signataire, et/ou des bénéficiaires effectifs, le cas échéant.

Les règlements par virement doivent être faits sur le compte de la SCPI COEUR DE REGIONS dont les coordonnées sont les suivantes :

■ Iban : FR76 1010 7001 7500 5160 6080 020

■ BIC : BREDFRPPXXX

Informations particulières :

La note d'information de la SCPI COEUR DE REGIONS a reçu le Visa n° 18-31 délivré par l'AMF. Elle est remise à tout souscripteur préalablement à sa souscription et est également disponible gratuitement auprès de la société de gestion. La notice d'information prévue à l'article 422-193 du règlement général de l'AMF a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 7 décembre 2018.

SOGENIAL IMMOBILIER, en tant que responsable du traitement, vous informe que toutes les informations demandées dans ce formulaire doivent être renseignées, exceptés la profession et le numéro de téléphone qui sont facultatifs. Si un renseignement obligatoire n'était pas indiqué, votre souscription ne pourrait être prise en compte. Ces informations sont collectées afin de gérer votre statut d'associé de la SCPI et nous permettre d'exécuter nos obligations légales et réglementaires, notamment en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

Les destinataires des données sont : le personnel habilité de notre société, les prestataires contractuellement liés à Sogenial Immobilier pour l'exécution des traitements, l'administration (Trésor Public...), les commissaires aux comptes, les banques de la SCPI, votre conseiller en gestion de patrimoine, les associés (dans le cadre de la consultation des feuilles de présence aux Assemblées Générales) et, le cas échéant, l'organisme ayant nanti vos parts. Sogenial Immobilier s'engage à protéger vos données contre toute atteinte. Elle seront conservées pendant une durée de 5 ans à compter de votre retrait complet de la SCPI.

Conformément à la législation en vigueur, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification et d'effacement des informations qui vous concernent. Vous pouvez exercer ce droit en vous adressant à SOGENIAL IMMOBILIER, 29 rue Vernet, 75008 PARIS - e-mail : contact@sogenial.fr. En cas d'absence de réponse satisfaisante dans un délai d'un mois, vous pouvez vous adresser à la CNIL. Vous pouvez également vous opposer au traitement de vos données pour des motifs légitimes.

BULLETIN DE SOUSCRIPTION

 SOUSCRIPTEUR ou NU PROPRIÉTAIRE

M. Mme Société
 Nom/Raison sociale
 Nom de jeune fille
 Prénoms
 Représentant (si société)
 Né(e) le à
 Profession
 Adresse
 Code postal Ville
 Téléphone
 Portable
 E-mail (obligatoire)
 N° Siret
 Imposition IS IR

 CO-SOUSCRIPTEUR ou USUFRUITIER

M. Mme Société
 Nom/Raison sociale
 Nom de jeune fille
 Prénoms
 Représentant (si société)
 Né(e) le à
 Profession
 Adresse
 Code postal Ville
 Téléphone
 Portable
 E-mail (obligatoire)
 N° Siret
 Imposition IS IR

Situation familiale :

 Célibataire Marié(e) Pacsé(e) Veuf(ve) Divorcé(e)

Régime matrimonial :

 Communauté légale (réduite aux acquêts) Communauté universelle
 Séparation de biens Participation aux acquêts

Situation familiale :

 Célibataire Marié(e) Pacsé(e) Veuf(ve) Divorcé(e)

Régime matrimonial :

 Communauté légale (réduite aux acquêts) Communauté universelle
 Séparation de biens Participation aux acquêts

Je reconnais avoir reçu et pris connaissance au préalable du dossier de souscription comprenant notamment : une copie du bulletin de souscription, la note d'information visée par l'Autorité des Marchés Financiers et les statuts de la SCPI. Je déclare souscrire à l'augmentation de capital SCPI Coeur de Régions :

Nombre de parts (Minimum 4 parts)		Montant unitaire	Montant de la souscription	
En chiffres		653,50 €	En chiffres	
En lettres			En lettres	

Je règle ce jour :

 Au comptant la somme de euros

 Par chèque libellé à l'ordre de la SCPI CŒUR DE RÉGIONS

 Par virement sur le compte BRED de la SCPI CŒUR DE RÉGIONS N° FR76 1010 7001 7500 5160 6080 020

 Par mandat de prélèvement

 Par recours au crédit pour la somme de euros

Nom de l'organisme :

Vos parts feront elles l'objet d'un nantissement :

 Oui Non

Je désire que le revenu de ces parts soit versé sur mon compte dont je joins le RIB :

 Oui Non

Je souhaite recevoir ma convocation aux assemblées générales par :

 E-mail Courrier postal

Je reconnais sincère et véritable l'ensemble des éléments contenus dans le présent bulletin

Fait à le

Signature de CHAQUE souscripteur :

N° d'associé
 Code apporteur
 Nom CGPI
 Téléphone

CADRE RÉSERVÉ À LA SOCIÉTÉ

Date de réception :

Date de jouissance :

Observations :

Société Civile de Placement Immobilier Coeur de Régions

Régie par les articles L 214-86 et suivants, R 214-130 et suivants du Code Monétaire et Financier et par les articles L231-1 et suivants du Code de commerce

SCPI à capital variable

Capital social : 1.010.500 euros

Siège social : 29, rue Vernet 75008 Paris

R.C.S. PARIS 843 750 746

Objet social : acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif

Conditions de souscription à l'augmentation de capital

Société de gestion : SOGENIAL IMMOBILIER - 29, rue Vernet 75008 PARIS - RCS Paris 322 982 075

Société de gestion agréée par l'AMF n° GP 12000026 du 26 septembre 2012

Capital social maximum statutaire : 200.000.000 € soit 400.000 parts de 500 € de nominal

Capitaux à collecter : la SCPI pourra augmenter son capital dans la limite de son capital social statutaire maximum

Prix de souscription d'une part :

■ Valeur nominale : 500 €

■ Prime d'émission : 153,50 €

■ Total prix de souscription : 653,50 €

Sur ce prix, la SCPI réglera directement à la société de gestion, une commission de souscription de 12 % TTC du prix total de souscription, soit 78,42 € TTC par part.

Minimum de souscription : 4 parts pour tous les souscripteurs

Date d'entrée en jouissance : Les parts souscrites portent jouissance le premier jour du quatrième mois qui suit la souscription. Le délai est compté à partir du jour de réception du bulletin de souscription et de l'encaissement des fonds par la Société.

Responsabilité des associés : Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant. La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société a été préalablement et vainement poursuivie. 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.

Rémunération de la société de gestion :

Commission de souscription : Afin de préparer les augmentations de capital, rechercher les capitaux, organiser et exécuter les programmes d'investissement, la société de gestion reçoit une commission de souscription de 12 % TTC du montant des augmentations de capital, prime d'émissions incluse.

Les documents suivants doivent être obligatoirement joints en annexe au présent bulletin de souscription, à défaut la souscription ne pourra être enregistrée :

- Un relevé d'identité bancaire ou postal du compte ouvert au nom du souscripteur sur lequel doit être transféré les revenus des parts souscrites
- Le formulaire d'origine des fonds dûment rempli et signé en cas de souscription égale ou supérieure à 100 000 €
- Le règlement de la souscription par chèque ou par virement. Tout paiement en provenance de l'étranger sera soumis à l'autorisation préalable de la société de gestion.
- La fiche de connaissance client et adéquation du produit dûment remplie et signée.

Pièces complémentaires pour les personnes physiques :

- Copie de pièce d'identité en cours de validité de chaque souscripteur.
- Justificatif de domicile de moins de 3 mois pour chaque souscripteur.

Pièces complémentaires pour les personnes morales :

- Les statuts de la société et un extrait K-bis de moins de 3 mois.
- Les pouvoirs du signataire pour engager la société (assemblée générale).
- Déclaration des bénéficiaires effectifs
- Copie de la pièce d'identité en cours de validité du signataire, et/ou des bénéficiaires effectifs, le cas échéant.

Les règlements par virement doivent être faits sur le compte de la SCPI COEUR DE REGIONS dont les coordonnées sont les suivantes :

■ Iban : FR76 1010 7001 7500 5160 6080 020

■ BIC : BREDFRPPXXX

Informations particulières :

La note d'information de la SCPI COEUR DE REGIONS a reçu le Visa n° 18-31 délivré par l'AMF. Elle est remise à tout souscripteur préalablement à sa souscription et est également disponible gratuitement auprès de la société de gestion. La notice d'information prévue à l'article 422-193 du règlement général de l'AMF a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 7 décembre 2018.

SOGENIAL IMMOBILIER, en tant que responsable du traitement, vous informe que toutes les informations demandées dans ce formulaire doivent être renseignées, exceptés la profession et le numéro de téléphone qui sont facultatifs. Si un renseignement obligatoire n'était pas indiqué, votre souscription ne pourrait être prise en compte. Ces informations sont collectées afin de gérer votre statut d'associé de la SCPI et nous permettre d'exécuter nos obligations légales et réglementaires, notamment en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

Les destinataires des données sont : le personnel habilité de notre société, les prestataires contractuellement liés à Sogenial Immobilier pour l'exécution des traitements, l'administration (Trésor Public...), les commissaires aux comptes, les banques de la SCPI, votre conseiller en gestion de patrimoine, les associés (dans le cadre de la consultation des feuilles de présence aux Assemblées Générales) et, le cas échéant, l'organisme ayant nanti vos parts. Sogenial Immobilier s'engage à protéger vos données contre toute atteinte. Elle seront conservées pendant une durée de 5 ans à compter de votre retrait complet de la SCPI.

Conformément à la législation en vigueur, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification et d'effacement des informations qui vous concernent. Vous pouvez exercer ce droit en vous adressant à SOGENIAL IMMOBILIER, 29 rue Vernet, 75008 PARIS - e-mail : contact@sogenial.fr. En cas d'absence de réponse satisfaisante dans un délai d'un mois, vous pouvez vous adresser à la CNIL. Vous pouvez également vous opposer au traitement de vos données pour des motifs légitimes.

BULLETIN DE SOUSCRIPTION

SOUSCRIPTEUR ou **NU PROPRIÉTAIRE**

M. Mme Société
 Nom/Raison sociale
 Nom de jeune fille
 Prénoms
 Représentant (si société)
 Né(e) le à
 Profession
 Adresse
 Code postal Ville
 Téléphone
 Portable
 E-mail (obligatoire)
 N° Siret
 Imposition IS IR

Situation familiale :

Célibataire Marié(e) Pacsé(e) Veuf(ve) Divorcé(e)
 Régime matrimonial :
 Communauté légale(réduite aux acquêts) Communauté universelle
 Séparation de biens Participation aux acquêts

CO-SOUSCRIPTEUR ou **USUFRUITIER**

M. Mme Société
 Nom/Raison sociale
 Nom de jeune fille
 Prénoms
 Représentant (si société)
 Né(e) le à
 Profession
 Adresse
 Code postal Ville
 Téléphone
 Portable
 E-mail (obligatoire)
 N° Siret
 Imposition IS IR

Situation familiale :

Célibataire Marié(e) Pacsé(e) Veuf(ve) Divorcé(e)
 Régime matrimonial :
 Communauté légale(réduite aux acquêts) Communauté universelle
 Séparation de biens Participation aux acquêts

Je reconnais avoir reçu et pris connaissance au préalable du dossier de souscription comprenant notamment : une copie du bulletin de souscription, la note d'information visée par l'Autorité des Marchés Financiers et les statuts de la SCPI. Je déclare souscrire à l'augmentation de capital SCPI Coeur de Régions :

Nombre de parts (Minimum 4 parts)		Montant unitaire	Montant de la souscription	
En chiffres			653,50 €	En chiffres
En lettres		En lettres		

Je règle ce jour :

Au comptant la somme de euros
 Par chèque libellé à l'ordre de la SCPI CŒUR DE RÉGIONS
 Par virement sur le compte BRED de la SCPI CŒUR DE RÉGIONS N° FR76 1010 7001 7500 5160 6080 020
 Par mandat de prélèvement
 Par recours au crédit pour la somme de euros
 Nom de l'organisme :

Vos parts feront elles l'objet d'un nantissement : Oui Non

Je désire que le revenu de ces parts soit versé sur mon compte dont je joins le RIB : Oui Non

Je souhaite recevoir ma convocation aux assemblées générales par : E-mail Courrier postal

Je reconnais sincère et véritable l'ensemble des éléments contenus dans le présent bulletin

Fait à le.....
 Signature de CHAQUE souscripteur :

N° d'associé
 Code apporteur
 Nom CGPI
 Téléphone

CADRE RÉSERVÉ À LA SOCIÉTÉ

Date de réception :
 Date de jouissance :
 Observations :

Société Civile de Placement Immobilier Coeur de Régions

Régie par les articles L 214-86 et suivants, R 214-130 et suivants du Code Monétaire et Financier et par les articles L231-1 et suivants du Code de commerce

SCPI à capital variable

Capital social : 1.010.500 euros

Siège social : 29, rue Vernet 75008 Paris

R.C.S. PARIS 843 750 746

Objet social : acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif

Conditions de souscription à l'augmentation de capital

Société de gestion : SOGENIAL IMMOBILIER - 29, rue Vernet 75008 PARIS - RCS Paris 322 982 075

Société de gestion agréée par l'AMF n° GP 12000026 du 26 septembre 2012

Capital social maximum statutaire : 200.000.000 € soit 400.000 parts de 500 € de nominal

Capitaux à collecter : la SCPI pourra augmenter son capital dans la limite de son capital social statutaire maximum

Prix de souscription d'une part :

■ Valeur nominale : 500 €

■ Prime d'émission : 153,50 €

■ Total prix de souscription : 653,50 €

Sur ce prix, la SCPI réglera directement à la société de gestion, une commission de souscription de 12 % TTC du prix total de souscription, soit 78,42 € TTC par part.

Minimum de souscription : 4 parts pour tous les souscripteurs

Date d'entrée en jouissance : Les parts souscrites portent jouissance le premier jour du quatrième mois qui suit la souscription. Le délai est compté à partir du jour de réception du bulletin de souscription et de l'encaissement des fonds par la Société.

Responsabilité des associés : Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant. La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société a été préalablement et vainement poursuivie. 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.

Rémunération de la société de gestion :

Commission de souscription : Afin de préparer les augmentations de capital, rechercher les capitaux, organiser et exécuter les programmes d'investissement, la société de gestion reçoit une commission de souscription de 12 % TTC du montant des augmentations de capital, prime d'émissions incluse.

Les documents suivants doivent être obligatoirement joints en annexe au présent bulletin de souscription, à défaut la souscription ne pourra être enregistrée :

- Un relevé d'identité bancaire ou postal du compte ouvert au nom du souscripteur sur lequel doit être transféré les revenus des parts souscrites
- Le formulaire d'origine des fonds dûment rempli et signé en cas de souscription égale ou supérieure à 100 000 €
- Le règlement de la souscription par chèque ou par virement. Tout paiement en provenance de l'étranger sera soumis à l'autorisation préalable de la société de gestion.
- La fiche de connaissance client et adéquation du produit dûment remplie et signée.

Pièces complémentaires pour les personnes physiques :

- Copie de pièce d'identité en cours de validité de chaque souscripteur.
- Justificatif de domicile de moins de 3 mois pour chaque souscripteur.

Pièces complémentaires pour les personnes morales :

- Les statuts de la société et un extrait K-bis de moins de 3 mois.
- Les pouvoirs du signataire pour engager la société (assemblée générale).
- Déclaration des bénéficiaires effectifs
- Copie de la pièce d'identité en cours de validité du signataire, et/ou des bénéficiaires effectifs, le cas échéant.

Les règlements par virement doivent être faits sur le compte de la SCPI COEUR DE REGIONS dont les coordonnées sont les suivantes :

- Iban : FR76 1010 7001 7500 5160 6080 020
- BIC : BREDFRPPXXX

Informations particulières :

La note d'information de la SCPI COEUR DE REGIONS a reçu le Visa n° 18-31 délivré par l'AMF. Elle est remise à tout souscripteur préalablement à sa souscription et est également disponible gratuitement auprès de la société de gestion. La notice d'information prévue à l'article 422-193 du règlement général de l'AMF a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 7 décembre 2018.

SOGENIAL IMMOBILIER, en tant que responsable du traitement, vous informe que toutes les informations demandées dans ce formulaire doivent être renseignées, exceptés la profession et le numéro de téléphone qui sont facultatifs. Si un renseignement obligatoire n'était pas indiqué, votre souscription ne pourrait être prise en compte. Ces informations sont collectées afin de gérer votre statut d'associé de la SCPI et nous permettre d'exécuter nos obligations légales et réglementaires, notamment en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

Les destinataires des données sont : le personnel habilité de notre société, les prestataires contractuellement liés à Sogenial Immobilier pour l'exécution des traitements, l'administration (Trésor Public...), les commissaires aux comptes, les banques de la SCPI, votre conseiller en gestion de patrimoine, les associés (dans le cadre de la consultation des feuilles de présence aux Assemblées Générales) et, le cas échéant, l'organisme ayant nanti vos parts. Sogenial Immobilier s'engage à protéger vos données contre toute atteinte. Elles seront conservées pendant une durée de 5 ans à compter de votre retrait complet de la SCPI.

Conformément à la législation en vigueur, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification et d'effacement des informations qui vous concernent. Vous pouvez exercer ce droit en vous adressant à SOGENIAL IMMOBILIER, 29 rue Vernet, 75008 PARIS - e-mail : contact@sogenial.fr. En cas d'absence de réponse satisfaisante dans un délai d'un mois, vous pouvez vous adresser à la CNIL. Vous pouvez également vous opposer au traitement de vos données pour des motifs légitimes.

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

CŒUR DE REGIONS

Nom de l'initiateur : SOGENIAL IMMOBILIER

Site internet : 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.

Dans une optique d'assurer le meilleur équilibre possible entre un rendement et une valorisation à terme du patrimoine, la politique d'investissement de la SCPI vise à développer un patrimoine immobilier diversifié en immobilier de bureau, d'activité et de commerce à travers une stratégie d'investissement opportuniste qui privilégie les revenus locatifs immédiats, mais également leur potentiel d'optimisation.

Objectifs : La SCPI CŒUR DE REGIONS investira principalement, pour une part, dans des locaux à usage de bureaux et/ou des locaux d'activité et, d'autre part, dans des locaux à usage de commerce (boutique, retail park et galeries commerciales) ; accessoirement, des investissements pourront être réalisés dans d'autres typologies d'actifs immobiliers tertiaires (hôtellerie, loisirs, cliniques, etc.) et dans des actifs mixtes. Les immeubles seront acquis construits ou en état futur d'achèvement. La SCPI CŒUR DE REGIONS prévoit de concentrer ses investissements dans les grandes agglomérations de province, et de manière plus ponctuelle en région Ile-de-France ainsi que sur tout site pouvant être adapté à chacune des classes d'investissement.

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 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.

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 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés immobiliers, il est peu probable 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)
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	8 044 €	6 957 €	6 212 €
	Rendement annuel moyen	-19.56%	-7.00%	-4.65%
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	9 116 €	11 366 €	15 553 €
	Rendement annuel moyen	-8.84%	2.59%	4.52%
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	9 692 €	13 035 €	18 879 €
	Rendement annuel moyen	-3.08%	5.44%	6.56%
Scénario favorable	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	10 305 €	14 951 €	22 921 €
	Rendement annuel moyen	3.05%	8.38%	8.65%

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 (montants exprimés en Euros) :

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.

Investissement de : 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)
Coûts totaux	1 427 €	3 958 €	9 999 €
RIY (Réduction du rendement) par an	14.27%	5.74%	4.63%

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 : 1.13%	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 : 2.90%	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents : 0.56%	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. 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

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).



NOTE D'INFORMATION

Mis à jour le 1^{er} décembre 2021



SOGENIAL IMMOBILIER - Société de gestion de portefeuille
29, rue Vernet 75008 PARIS
Tél. : 01.42.89.19.52 - Email : contact@sogenial.fr
www.sogenial.fr

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	4
1. Renseignements sur les fondateurs	4
2. Capital	6
3. Politique d'investissement et de gestion de la SCPI	6
4. Politique de Gestion	7
5. Responsabilités des associés	7
CHAPITRE 1 – CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS	8
1. Composition du dossier de souscription	8
2. Modalités de versement du montant des souscriptions	8
3. Parts sociales	8
4. Minimum de souscription	9
5. Lieu de souscription et de versement	9
6. Jouissance des parts	9
7. Conditions de l'offre au public	9
8. Agrément	10
9. Garantie bancaire	10
CHAPITRE 2 – MODALITÉS DE SORTIE.....	11
1. Retrait des associés	11
2. Dispositions générales relatives aux cessions	12
3. Organisation du marché secondaire	13
CHAPITRE 3 – FRAIS	16
1. Répartition des frais entre la société de gestion	16
2. Rémunération de la Société de gestion	17
CHAPITRE 4 – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ	18
1. Régime des assemblées	18
2. Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices	20
3. Provision pour gros entretien	20
4. Dispositions destinées à protéger les droits des associés	21
5. Régime fiscal	21
6. Modalités d'information des associés	23
CHAPITRE 5 – ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ	24
1. La société	24
2. Administration : société de gestion	24
2. Conseil de Surveillance	25
3. Commissaire aux comptes	25
4. Expert immobilier	25
5. Dépositaire	25
6. Information	25

AVERTISSEMENT

FACTEURS DE RISQUES

L'investissement en parts de la SCPI CŒUR DE REGIONS est un placement dont la rentabilité est fonction : des dividendes qui vous seront versés, étant précisé que la SCPI a vocation à distribuer la quasi-intégralité du résultat d'exploitation. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et financière ainsi que du marché immobilier (taux d'occupation, niveau des loyers, réglementation et mises aux normes...) du montant du capital que vous percevrez lors de la vente ou du retrait de vos parts ou de la liquidation de la SCPI. Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée du placement ainsi que du niveau de collecte.

Cette stratégie est un objectif de gestion ne pouvant être garanti.

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

- le risque immobilier dans la mesure où la variation des marchés immobiliers est susceptible d'entraîner une baisse de la valeur ;
- le risque lié à la gestion dans la mesure où les sélections d'investissement peuvent se révéler moins performants que prévu ;
- le risque de perte en capital lié à l'absence de garantie de remboursement en capital investi.
- le risque de liquidité dans la mesure où la sortie n'est possible que s'il existe un fonds de remboursement ou une contrepartie à l'achat

L'investissement en parts de la SCPI CŒUR DE REGIONS est un investissement dont la liquidité n'est pas garantie. La possibilité de rachat dépendra de l'existence d'un fonds de remboursement suffisant ou de l'existence de demandes de souscription, permettant l'animation d'un marché secondaire. En d'autres termes, la sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la société pourra être amenée, après autorisation donnée en assemblée générale, à réaliser des acquisitions financées à crédit dans la limite de 40% maximum du montant de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI détenus directement ou indirectement, soit un niveau de levier de 2. Le montant maximal fixé par l'Assemblée Générale des associés doit être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base des recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Par sa caractéristique essentielle d'investissement immobilier et par sa forme de produit de gestion collective, la SCPI conjugue versement potentiel de dividendes et simplicité par la délégation de gestion de la SCPI et de son patrimoine à une Société de Gestion de Portefeuille immobilier, SOGENIAL IMMOBILIER, moyennant le versement annuel d'une commission de gestion détaillée au chapitre 3-2.

INTRODUCTION

1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

La SCPI COEUR DE REGIONS est gérée par la SOCIETE DE GESTION PATRIMONIALE EN IMMOBILIER (ci-après « SOGENIAL IMMOBILIER » ou “ la Société de gestion”), Société de Gestion de Portefeuille.

Le capital initial de la SCPI COEUR DE REGIONS, est de un million dix mille cinq cent (1.010.500) euros, divisé en deux mille vingt-et-une (2021) parts, chacune d'une valeur nominale de cinq cents (500) euros, augmenté d'une prime d'émission de cinquante (50) euros par part et réparti entre les associés fondateurs suivants (ci-après, les “Fondateurs”) :

ASSOCIES	PARTS
La société ACCAMAS	44
Monsieur Gérard AUFFRAY	4
Monsieur Stephen BAZIRE	4
Madame Christele BEL	4
Monsieur Jean-Luc BEL	4
Monsieur Arthur BOULA DE MAREUIL	19
Madame Françoise BOUVIER	76
La société CABINET FERRE	91
Monsieur Philippe CASZALOT	55
Monsieur Michel CATTIN	52
Monsieur Timothée CERISIER	10
Monsieur Nicolas CHATELLET	4
M-Mme Gilbert - Marie-Thérèse DAUSSIN	20
Monsieur Félix DE LIEGE	20
Madame Cyrielle DELCOURT MAROIS	30
Madame Françoise DEVAUX	4
Madame Inès DIAS	4
La société FINANCIERE HELLBOU	16
La société GALIENTE	4
Monsieur ETIENNE GIRARD	20
Monsieur Julien GRAILHES	4
Monsieur Mickael HAMOU	10
Monsieur Pierre HARMELLE	12
Monsieur François HELLMANN	5
Madame Anne-Catherine HELLMANN	8
Monsieur Jean-Philippe HELLMANN	76
Madame Marie-Laure JACQUEMIN	4
La société JD RE	10
La société L ASSIST	8
Monsieur Fabrice LEGER	10

Monsieur Jonathan LEVY	55
La société LG INVEST	182
Monsieur Marc LOIZEAU	55
Madame Christine LOMBIN	12
Monsieur Nancy LOPES DA COSTA	8
Monsieur Luis LOPES DA COSTA	8
Monsieur Patrick LOUIS	10
Madame Christine MARTY	4
Monsieur Robin MARTY	4
La société MIF INVESTISSEMENTS	22
Monsieur Julien MONIN	4
Madame Clarisse MORAIS	6
Monsieur Jérémy ORFEO	20
Monsieur Ernesto ORIHUELA	8
La société PIM	20
La société REAL ESTATE FRANCE FUND I SA	20
Monsieur Fabien RODRIGUES-PAULINO	60
La société SC FININVEX	20
La société SC PEIROFUE	10
La société SCI IMMO BARDIN	91
La société SCI LA PROVIDENCE	91
La société SCI SALENGRO	40
Madame Audrey SEBAG	200
Monsieur Johann SEBAG	40
M - Mme Patrick - Kelly SEBAG	40
La société SELASU CABINET DE PODOLOGIE PEDICURE SIMONET	91
Monsieur Olivier SENECHAL	18
Monsieur Jean-Marie SOUCLIER	8
Monsieur Aurélien TESTOR	8
La société TH2 PIERRE	20
Monsieur Ghislain THOME	36
La société TOPIC	18
Monsieur André ZARROUK	80
Monsieur Michael ZARROUK	80
TOTAL	2021

Les Fondateurs ont souscrit leurs parts en date du 22 octobre 2018. Les associés fondateurs ont payé, outre le montant nominal d'une part soit 500 euros, une prime d'émission de 50 euros (10 % TTC), couvrant les frais de recherche, de collecte et d'investissement

Conformément à l'article L.214-86 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.

2. CAPITAL

- Le capital social initial de la SCPI COEUR DE REGIONS s'élève à un million dix mille cinq cents (1.010.500) euros, divisé en deux mille vingt-et-une (2021) parts, chacune d'une valeur nominale de cinq cents (500) euros, augmenté d'une prime d'émission de cinquante (50) euros chacune.

- Le capital social statutaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues est fixé à deux cents millions (200.000.000) euros, divisé en quatre cents mille (400.000) parts de cinq cents (500) euros de valeur nominale.

- **Variabilité du capital**

Le capital social statutaire peut être réduit ou augmenté par une assemblée générale extraordinaire des associés.

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 le capital social initial n'a pas été intégralement libéré et tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier depuis plus de trois mois pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs. 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

Dans une optique d'assurer le meilleur équilibre possible entre un rendement et une valorisation à terme du patrimoine, la politique d'investissement de la SCPI vise à développer un patrimoine immobilier diversifié en immobilier de bureau, d'activité et de commerce à travers une stratégie d'investissement opportuniste qui privilégie les revenus locatifs immédiats, mais également leur potentiel d'optimisation.

La SCPI CŒUR DE REGIONS investira principalement, pour une part, dans des locaux à usage de bureaux et/ou des locaux d'activité et, d'autre part, dans des locaux à usage de commerce (boutique, retail park et galeries commerciales) ; accessoirement, des investissements pourront être réalisés dans d'autres typologies d'actifs immobiliers tertiaires (hôtellerie, loisirs, cliniques, etc.) et dans des actifs mixtes. Les immeubles seront acquis construits ou en état futur d'achèvement.

La SCPI CŒUR DE REGIONS prévoit de concentrer ses investissements dans les grandes agglomérations de province, et de manière plus ponctuelle en région Ile-de-France ainsi que sur tout site pouvant être adapté à chacune des classes d'investissement.

Même si la SCPI CŒUR DE REGIONS privilégie deux pôles d'investissement (bureaux/activités et commerces), elle ne se fixe pas de proportion stable et intangible dans les répartitions géographique et typologique de son patrimoine immobilier. En effet, la SCPI entend, à travers son investissement, se concentrer sur une vision mixant le niveau local et le niveau national – par opposition à une vision purement nationale – en accompagnant l'implantation immobilière des entreprises locales, régionales ou nationales au niveau

local. La Société de Gestion entend, en accord avec le Conseil de Surveillance et les associés, développer cette politique d'investissement en sélectionnant des acquisitions situées de préférence dans les grandes agglomérations françaises, ou dans leur immédiate périphérie, pour une part, dans des bureaux et/ou locaux d'activités, et d'autre part, dans des boutiques, retail parks et galeries commerciales à fort potentiel de valeur ajoutée. Accessoirement, la SCPI pourra investir dans toute autre typologie d'immobilier tertiaire. La politique d'investissement et d'arbitrage doit permettre de développer et de renouveler le patrimoine immobilier pour profiter du dynamisme et du potentiel de chaque région.

4. POLITIQUE DE GESTION

La société entend :

- sélectionner des actifs immobiliers de bureaux et/ou locaux d'activités avec un revenu à long terme : locataire qualitatif sur le plan financier, bail avec une durée résiduelle avec durée ferme de plus de 3 années, ainsi que des actifs de commerces avec un fort potentiel de création de valeur ;
- valoriser autant que possible le patrimoine en pratiquant une politique active de revalorisation des loyers, essentiellement sur les commerces, et en assurant dans les meilleures conditions les flux locatifs des bureaux et/ou locaux d'activités en négociant de nouvelles durées de baux ;
- valoriser par capitalisation le patrimoine immobilier en pratiquant une politique d'amélioration de l'immobilier (entretien et mises aux normes, sélection des nouveaux locataires,) ;
- assurer, sous le contrôle du Conseil de Surveillance, une répartition harmonieuse des différentes catégories d'associés, et notamment entre les institutionnels et les particuliers.

5. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

Conformément aux dispositions de l'article L.214-89 du Code Monétaire et Financier, la responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la SCPI COEUR DE REGIONS 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 six 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. Le dernier bulletin semestriel d'information, le cas échéant ;
4. le dernier bulletin trimestriel d'information, le cas échéant ;
5. le dernier rapport annuel, le cas échéant.
6. le Document d'Information Clé
7. le dernier rapport annuel, le cas échéant.

Cette communication pourra être réalisée par voie électronique, dans tous les cas, Un exemplaire papier de ces documents est fourni gratuitement aux investisseurs qui le demandent.

2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

Lors de toute souscription, les parts doivent être entièrement libérées de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission.

Les versements doivent être libellés à l'ordre de la SCPI CŒUR DE RÉGIONS.

Le bulletin de souscription doit parvenir à la Société de Gestion, dûment complété et signé. Le montant total de la souscription doit être libéré au plus tard le jour de la souscription.

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 cinq cents (500) 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

amortir les frais engagés par la Société pour la prospection des capitaux, la recherche et l'acquisition des immeubles, et les frais liés à l'augmentation du capital, 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. 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 L214-94 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 4 (quatre) 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 200.000.000 euros soit 400.000 parts sociales de 500 euros de nominal.

Prix de souscription d'une part :

- Valeur nominale : 500 euros
- Prime d'émission : 148,50 euros

Dont commission de souscription de 12% TTC du prix de souscription des parts, soit 77,82 € TTC. Le prix de souscription de 648,50 € s'entend net de tous autres frais.

Le délai d'entrée en jouissance, à la date d'ouverture de la souscription au public est le premier jour du 4ème mois suivant l'encaissement des fonds.

Date d'ouverture de la souscription pour le public : 8 décembre 2018

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 mois à compter de la réception du bulletin de souscription, l'agrément est considéré comme donné. L'agrément peut être donné par courrier simple et résulter de l'acceptation de la souscription par le Société de gestion.

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.

Toutefois, il n'entre pas dans les intentions de la Société de Gestion de faire jouer cette clause d'agrément sauf situation exceptionnelle, et notamment lorsque la souscription, de l'avis discrétionnaire de la société de gestion, ne permet pas le respect de la législation en vigueur, notamment dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme ou en cas de transfert des parts, par voie successorale, au profit d'une « US Person » selon la définition de la réglementation américaine. En effet, les parts de cette SCPI n'ont pas été enregistrées en vertu de la loi US Securities Act de 1933. En conséquence, elles ne peuvent pas être offertes ni vendues, directement ou indirectement, aux Etats-Unis ou pour le compte ou au bénéfice d'une « US Person » selon la définition de la réglementation américaine. Par ailleurs, les parts de ce fonds ne peuvent pas non plus être offertes ni vendues, directement ou indirectement, à toute entité détenue par une ou plusieurs « US Persons » telles que définies par la réglementation américaine Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA).

9. GARANTIE BANCAIRE

Une garantie bancaire, telle que prévue par les articles L. 214-86 et L. 214-116 du Code Monétaire et Financier, et portant sur un million six cent soixante-neuf mille cinq cent cinquante (1.669.550) euros, a été délivrée le 14 novembre 2018, à la SCPI COEUR DE REGIONS par la SOCIETE GENERALE, pour garantir le remboursement du montant des souscriptions, dans le cas où 15 %, au moins, du capital maximum statutaire, soit un montant de 450.000 €, ne serait pas souscrit par le public dans un délai d'un an après la date d'ouverture de la souscription.

Cette garantie, 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 REGIONS ;
- 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 REGIONS à l'AMF et à la SOCIETE GENERALE, 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 la SOCIETE GENERALE du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI COEUR DE REGIONS, 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 la SOCIETE GENERALE.

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 REGIONS partiellement ou en totalité dans les conditions détaillées au (a) ou au (b) ci-après. Toutefois la Société de gestion ne peut accepter de retrait partiel ni de cession partielle qui ont pour effet de réduire à moins de quatre (4) parts la participation d'un associé dans la SCPI COEUR DE REGIONS. 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 %.

Prix de retrait avec contrepartie au 1^{er} décembre 2021

La demande de retrait est compensée par des demandes de souscription, l'associé se retirant perçoit 570,68 euros par part, soit :

- Prix total de souscription : 648,50 euros
- Commission de souscription de 12 % TTC : 77,82 euros
- Prix de retrait : 570,68 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 422-219 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. Le fonds de remboursement est un compte spécifique affecté à un usage exclusif, comptablement matérialisé. 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 REGIONS n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze (12) mois, la Société de gestion, conformément à l'article L. 214-93 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 de deux 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 120 € TTC 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.

- **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.

La durée de validité d'un ordre de vente est de douze mois. L'associé ayant donné ou transmis l'ordre doit être préalablement informé du délai d'expiration de l'ordre. Le délai de validité de l'ordre peut être prorogé de douze mois maximums sur demande expresse de l'associé.

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,
- 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 déduite 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), 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) 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 novembre 2018) 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 REGIONS 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 REGIONS 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 supporte les frais de bureau (notamment locaux et matériels) et de personnel nécessaire à la gestion courante des biens sociaux et à l'administration de la Société, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la Société.

La société supporte et paie tous les autres frais sans exception, notamment :

- les frais relatifs à l'acquisition des immeubles et à leur location,
- les prix d'acquisition des actifs immobiliers,
- les frais afférents aux documents : statuts, notes d'information, bulletins de souscription, rapports annuels remis aux souscripteurs, jaquettes et certificats de parts,
- les frais nécessaires à l'aménagement, y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études, l'entretien, et la gestion des immeubles, y compris les honoraires de gestionnaires non refacturés aux locataires et d'intervenants techniques,
- les frais et honoraires de recherche, d'identification, de présentation, de négociation et de conseil d'opportunité d'investissement dans des actifs immobiliers,
- la rémunération des membres du Conseil de Surveillance,
- les honoraires du Commissaire aux Comptes,
- les cotisations professionnelles notamment due à une association de défense des intérêts de la Société et due à l'Autorité de marchés financiers
- les frais d'expertises immobilières,

- les frais entraînés par la tenue des Conseils de Surveillance, Conseils et Assemblées et l'information des associés ;
- les frais de contentieux ou de procédure et honoraires d'avocats ;
- les consommations d'eau, de gaz et d'électricité, les impôts et droits, honoraires des syndics de copropriété ou gérants d'immeubles ;
- les frais et honoraires relatifs à la gestion opérationnelle des actifs immobiliers, et notamment la gestion technique des immeubles, la représentation de la Société, la gestion comptable et financière des opérations immobilières et la gestion des baux ;
- les frais de mission du Dépositaire ;
- et en général, toutes les charges non récupérables sur les locataires et toutes les dépenses qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent, en ce compris notamment les primes d'assurance des immeubles et les frais de gestion des indivisions.

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 12 % TTC du prix de souscription prime d'émission incluse.

- **Commission de gestion**

Pour l'administration de la SCPI COEUR DE REGIONS et la gestion des biens sociaux : Une commission forfaitaire de 12% TTC des produits locatifs Hors Taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés.

- **Commission d'arbitrage sur actifs immobiliers**

Une commission sur arbitrage sera prélevée par la Société de Gestion. La commission sera au maximum de 6 % TTC du prix de vente net.

Cette commission sera prélevée au jour de la signature de l'acte définitif.

- **Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier**

Une commission de suivi et de pilotage des travaux sera prélevée par la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux. Elle sera au maximum de 6% TTC du montant des travaux HT réalisés et sera prélevée au fur et à mesure de la comptabilisation de ces derniers.

- **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 6 % TTC 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 (cession de gré à gré, succession, donation, divorce) : un forfait fixé actuellement, par cessionnaire, donataire ou ayant-droit, à 120 € TTC. 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 novembre 2018), 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.

Conformément aux Articles R214-137 et R214-138 du Code Monétaire et Financier, les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires ("BALO"), et par voie électronique après avoir recueilli leur accord par écrit au préalable. Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la SCPI leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, de la voie postale.

La demande de transmission des documents par voie électronique, pour être valablement prise en compte lors de la prochaine assemblée, est notifiée par la société de gestion au plus tard vingt jours avant la date de cette assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante se tenant sur première convocation.

Les associés n'ayant pas opté pour la communication électronique sont convoqués par un avis de convocation inséré au Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée.

Sous la condition d'adresser à la SCPI COEUR DE REGIONS 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 L214-105 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, représentés ou votant par correspondance 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 des Assemblées Générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance, sauf celles concernant la nomination du Conseil de Surveillance, qui sont prises à la majorité des associés présents et des votes 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. Les associés ont la possibilité de proposer l'inscription à l'ordre du jour de projets de résolutions, s'ils réunissent les conditions prévues par l'article R.214-138, II., du Code Monétaire et Financier.

- **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 L214-103 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 REGIONS 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 REGIONS 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 ENTRETIEN

La provision pour gros entretien est destinée à faire face aux dépenses de gros entretiens nécessités par l'état des immeubles. La Société de Gestion veille à ce que les grosses réparations à effectuer soient suffisamment provisionnés dans les comptes de la Société. La provision est déterminée immeuble par immeuble en fonction du plan pluriannuel de travaux sur les cinq prochaines années.

4. DISPOSITIONS DESTINÉES À PROTÉGER LES DROITS DES ASSOCIÉS

• Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la société d'une part, et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière, d'autre part, doit sur rapports du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, être approuvée annuellement par l'Assemblée Générale des associés. La Société de Gestion s'engage, préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la société de gestion, à faire évaluer cet immeuble par un expert immobilier indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers

• Démarchage et publicité

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L. 341- 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 L. 341-3 du même code (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurance et des conseillers en investissements financiers dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers).

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-221 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 n° du 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 n° de visa, les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement).

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 (27 novembre 2018) 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 REGIONS 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 17,2 % (taux en vigueur au 1er janvier 2018).

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).

Les revenus financiers sont soumis à un prélèvement forfaitaire au taux de 30% (12,80 % d'impôt sur le revenu + 17,20 % de Prélèvements sociaux). Ce montant sera prélevé, avant distribution, par la société de gestion.

Peuvent être dispensés de ce prélèvement, à l'aide du formulaire à demander à la société de gestion, les contribuables ayant un revenu fiscal de référence inférieur à certains seuils en fonction de la nature du revenu (intérêt ou dividende) et de la situation maritale (célibataire ou en couple). Ce document est à retourner à la société de gestion avant le 30 novembre de chaque année. Vos revenus financiers seront alors soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

- **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 17,2% au 1er janvier 2021.

b) Produits Financiers

Les revenus sont soumis à la retenue à la source de 12,8 %.

- **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'impôts 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 36,2 % (19 % au titre de l'impôt sur le revenu et 17,20 % au titre des prélèvements sociaux), taux au 1er janvier 2021

Les abattements suivants sont appliqués :

	Taux d'abattement Impôt sur le Revenu	Taux d'abattement Prélèvements sociaux
< 6 ans	0 %	0 %
6 - 21 ans	6 % par an	1,65 % par an
22 ans	4 %	1,60 %
> 22 ans	—	9% par an

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 % et sont soumises aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 % au 1er janvier 2021.

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 les 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.

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.

6. MODALITÉS D'INFORMATION DES ASSOCIES

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.

CHAPITRE 5. ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

1. LA SOCIÉTÉ

Dénomination sociale : COEUR DE REGIONS

Siège social : 29, rue Vernet 75008 Paris

Nationalité : Française

Forme : Société civile à capital variable autorisée à faire offre au public régie. Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, l.231-1 et suivants du Code de commerce, par les articles L.214-86 à L.214.118 et R.214-130 à R.214-160 du Code Monétaire et Financier (CMF), le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RG AMF) et par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts.

Statuts : Déposés au greffe du tribunal de commerce de Paris le 9 novembre 2018

Objet social : Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

RCS : 843 750 746 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 31/12/2018.

Capital social initial : 1.010.500 euros

Capital social statutaire : 200.000.000 euros

Capital minimum : 760 000 euros

2. ADMINISTRATION : SOCIÉTÉ DE GESTION

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

Direction : Jean-Marie SOUCLIER et Inès DIAS

3. CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le conseil de surveillance est chargé d'assister 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.

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) 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.

Les membres du Conseil de Surveillance ne percevront aucune rémunération au titre de leurs fonctions. 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. La composition du conseil de surveillance est actuellement la suivante :

Président

- Françoise Bouvier, Retraitée

Membres :

- Madame Françoise DEVAUX, Consultante
- Monsieur Pierre HARMELLE, Directeur Technique
- Monsieur Fabrice LEGER, Expert Immobilier
- Monsieur Julien MONIN, Chargé d'affaires Financements structurés immobiliers
- Monsieur Olivier SENECHAL, Conseil en gestion de patrimoine
- La société ACCAMAS, représentée par Monsieur Jean-Jacques MAKARIAN, dirigeant de sociétés

4. COMMISSAIRE AUX COMPTES

La Société Cailliau Dedouit et Associés, 19, rue Clément Marot 75008 PARIS a été désigné pour une durée de six années par l'Assemblée Générale Constitutive du 22 octobre 2018. Son mandat expirera lors de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

5. EXPERT IMMOBILIER

La Société CREDIT FONCIER EXPERTISE a été nommée en qualité d'expert immobilier chargé de procéder à l'évaluation annuelle du patrimoine de SCPI COEUR DE REGIONS par l'Assemblée générale Constitutive du 22 octobre 2018, pour une durée de 5 ans. Son mandat expirera lors de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

6. DÉPOSITAIRE

La Société est tenue de désigner un dépositaire ayant pour mission : - la garde des actifs (immobiliers et financiers) de la Société, - le contrôle de la régularité des décisions prises, - le suivi des flux de liquidités au quotidien, - la tenue des comptes espèces. Le dépositaire sélectionné par SOGENIAL IMMOBILIER et dont la nomination a été actée par les statuts constitutifs en date du 22 octobre 2018 est Société Générale située 29 boulevard Haussmann, 75009 Paris.

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

“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° 18-31 en date du 27 novembre 2018.


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.”

The logo features the text 'SCPI CŒUR DE RÉGIONS' in white, bold, sans-serif font. The text is overlaid on a graphic of three overlapping, light-colored heart shapes. The background is a solid dark red.

SCPI
CŒUR DE
RÉGIONS



SOGENIAL IMMOBILIER - Société de gestion de portefeuille
29, rue Vernet 75008 PARIS
Tél. : 01.42.89.19.52 - Email : contact@sogenial.fr
www.sogenial.fr



SCPI
**CŒUR DE
RÉGIONS**

STATUTS

Mis à jour le 20 juillet 2021



SOGENIAL IMMOBILIER - Société de gestion de portefeuille
29, rue Vernet 75008 PARIS
Tél. : 01.42.89.19.52 - Email : contact@sogenial.fr
www.sogenial.fr

FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE - DUREE - RESPONSABILITE DES ASSOCIES

ARTICLE 1 – FORME

La société, objet des présentes, est une société civile à capital variable, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, L.231-1 et suivants du Code de commerce, par les articles L.214-86 à L.214.118 et R.214-130 à R.214-160 du Code Monétaire et Financier (CMF), le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RG AMF) et par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 2 – OBJET

La Société a pour objet :

- l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier affecté à la location en France.
- l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut, dans les conditions légales et réglementaires :

- procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, et acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, cette double exigence ne s'appliquant pas toutefois aux actifs immobiliers à usage d'habitation acquis en nue-propriété et relevant du chapitre III du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation. Elle pourra également accorder toutes les garanties, hypothèques, sûretés, nantissements, de toute nature en vue de permettre le financement ou l'acquisition d'actifs immobiliers

Elle peut également prendre des participations :

- dans des parts de sociétés de personnes qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché et dont les associés répondent du passif au-delà de leurs apports, dont l'actif est principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de leur location, dont les autres actifs sont liquides,
- dans des sociétés civiles de placement

immobilier, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier ou organismes équivalents de droit étranger.

ARTICLE 3 – DÉNOMINATION

La Société a pour dénomination : COEUR DE REGIONS

ARTICLE 4 – SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé au 29, rue Vernet - 75008 Paris. Il pourra être transféré dans la même ville ou dans tous autres départements de la région Ile de France par simple décision de la société de gestion, qui a les pouvoirs de modifier les statuts en conséquence.

ARTICLE 5 – DURÉE

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés ("RCS"), sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévues aux présents statuts.

ARTICLE 6 – RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie. Conformément à l'article L.214-89 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.

CAPITAL SOCIAL – AUGMENTATION ET REDUCTION DE CAPITAL

ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL

- Capital social initial

Le capital initial de la SCPI COEUR DE REGIONS, est d'un million dix mille cinq cents (1.010.500) euros, divisé en 2021 parts, chacune d'une valeur nominale de cinq cents (500) euros, et réparti entre les associés fondateurs suivants (ci-après, les "Fondateurs").

ASSOCIES	PARTS
La société ACCAMAS	44
Monsieur Gérard AUFFRAY	4
Monsieur Stephen BAZIRE	4
Madame Christele BEL	4
Monsieur Jean-Luc BEL	4
Monsieur Arthur BOULA DE MAREUIL	19
Madame Françoise BOUVIER	76
La société CABINET FERRE	91
Monsieur Philippe CASZALOT	55
Monsieur Michel CATTIN	52
Monsieur Timothée CERISIER	10
Monsieur Nicolas CHATELLET	4
M-Mme Gilbert - Marie-Thérèse DAUSSIN	20
Monsieur Félix DE LIEGE	20
Madame Cyrielle DELCOURT MAROIS	30
Madame Françoise DEVAUX	4
Madame Inès DIAS	4
La société FINANCIERE HELLBOU	16
La société GALIENTE	4
Monsieur ETIENNE GIRARD	20
Monsieur Julien GRAILHES	4
Monsieur Mickael HAMOU	10
Monsieur Pierre HARMELLE	12
Monsieur François HELLMANN	5
Madame Anne-Catherine HELLMANN	8
Monsieur Jean-Philippe HELLMANN	76
Madame Marie-Laure JACQUEMIN	4
La société JD RE	10
La société L ASSIST	8
Monsieur Fabrice LEGER	10
Monsieur Jonathan LEVY	55
La société LG INVEST	182
Monsieur Marc LOIZEAU	55

ASSOCIES	PARTS
Madame Christine LOMBIN	12
Monsieur Nancy LOPES DA COSTA	8
Monsieur Luis LOPES DA COSTA	8
Monsieur Patrick LOUIS	10
Madame Christine MARTY	4
Monsieur Robin MARTY	4
La société MIF INVESTISSEMENTS	22
Monsieur Julien MONIN	4
Madame Clarisse MORAIS	6
Monsieur Jérémy ORFEO	20
Monsieur Ernesto ORIHUELA	8
La société PIM	20
La société REAL ESTATE FRANCE FUND I SA	20
Monsieur Fabien RODRIGUES-PAULINO	60
La société SC FININVEX	20
La société SC PEIROFUE	10
La société SCI IMMO BARDIN	91
La société SCI LA PROVIDENCE	91
La société SCI SALENGRO	40
Madame Audrey SEBAG	200
Monsieur Johann SEBAG	40
M - Mme Patrick - Kelly SEBAG	40
La société SELASU CABINET DE PODOLOGIE PEDICURE SIMONET	91
Monsieur Olivier SENECHAL	18
Monsieur Jean-Marie SOUCLIER	8
Monsieur Aurélien TESTOR	8
La société TH2 PIERRE	20
Monsieur Ghislain THOME	36
La société TOPIC	18
Monsieur André ZARROUK	80
Monsieur Michael ZARROUK	80
TOTAL	2021

Le montant du capital social minimum est de 760.000 euros, conformément à la loi en vigueur actuellement.

Conformément à l'article L.214-86 du Code Monétaire et Financier, les parts détenues par les fondateurs sont inaliénables pendant trois ans, à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers ("AMF").

- **Capital social maximum statutaire**

Le capital social statutaire constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire. Le capital social statutaire est fixé à deux cents millions d'euros (200 000 000 €). Il est divisé en quatre cent mille (400 000) parts sociales de cinq cents (500) euros de valeur nominale.

- **Capital social effectif**

Le capital social effectif représente la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite ou émise en rémunération des apports.

ARTICLE 8 – VARIABILITE DU CAPITAL

Le capital peut augmenter par suite d'apports effectués par des associés, anciens ou nouveaux. Il peut également diminuer par suite de retraits.

Le capital social effectif ne peut cependant pas se réduire, sous l'effet de la variabilité, au-dessous du plus élevé des trois montants suivants :

- Le capital légal minimum, soit sept cent soixante mille (760 000) euros.
- 90 % du capital social effectif constaté par la société de gestion le 31 décembre de l'exercice précédent.
- 10 % du capital social statutaire.

Pour faire face aux demandes de retraits, la Société peut constituer, lorsqu'elle le juge nécessaire, un fonds de remboursement.

8.1 – DECIMALISATION

Les parts sociales pourront être fractionnées, sur décision du gérant, en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dé- nommées fractions de parts sociales.

Les dispositions des statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont applicables aux fractions de parts sociales dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la part sociale qu'elles représentent. Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux parts sociales s'appliquent aux fractions de parts sociales sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.

ARTICLE 9 – AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL

Le capital social effectif peut être augmenté par la création de parts nouvelles en représentation d'apports en natures ou en numéraire, sans qu'il y ait une obligation quelconque d'atteindre le capital social statutaire.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social effectif tant qu'il existe des demandes de retrait non satisfaites, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux investisseurs.

Les parts nouvelles souscrites en numéraire le sont moyennant le paiement, par chaque souscripteur, en sus du nominal, d'une prime d'émission destinée à :

- amortir les frais engagés par la Société pour la prospection des capitaux, la recherche et l'acquisition des immeubles, et les frais liés à l'augmentation du capital,
- Préserver l'égalité entre les anciens et les nouveaux associés,

Le capital peut aussi, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des associés pour quelque raison et de quelque manière que ce soit, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené à moins de sept cent soixante mille (760 000) euros.

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 dispose d'un délai de 2 mois à compter de ce dépôt pour notifier son refus d'agrément, lequel n'est pas motivé.

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.

Le prix de souscription des parts, les conditions de libération et la date d'entrée en jouissance de ces parts sont déterminés par la Société de Gestion.

STATUTS

La société de gestion n'est autorisée à recevoir les souscriptions de personnes étrangères à la Société que pour un minimum de quatre (4) parts.

De même, elle ne peut pas accepter de retraits partiels ni de cessions partielles qui ont pour effet de réduire à moins de quatre (4) parts la participation d'un associé dans la Société. La libération intégrale du prix des parts (capital et prime d'émission) est demandée à la souscription. En dehors des retraits, le capital social peut aussi, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des associés, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, son montant ne pouvant, toutefois, en aucun cas, être ramené en deçà du minimum légal de sept cent soixante mille (760 000) euros.

ARTICLE 10 – RETRAIT DES ASSOCIÉS

Le capital social effectif de la Société peut être réduit par le retrait total ou partiel d'un ou de plusieurs associés, l'exercice de ce droit étant limité dans les conditions prévues à l'article 9 ci-dessus.

Les demandes de retrait sont adressées à la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, et sont accompagnées, le cas échéant, des certificats représentatifs des parts. Chaque demande est prise en considération selon son ordre d'arrivée et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

Les parts remboursées sont annulées. Le remboursement est effectué sur la base d'une valeur de la part, dite valeur de retrait, déterminée selon les modalités suivantes :

- si des demandes de souscriptions existent, pour un montant au moins égal à la demande de retrait, le retrait ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

Le règlement des associés qui se retirent a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.

- dans le cas où, dans un délai de quatre (4) mois, les souscriptions nouvelles ne permettraient pas d'assurer le retrait demandé, celui-ci serait, sur demande de l'associé concerné, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, assuré par prélèvement sur le fonds de

remboursement constitué conformément à l'article 35 des présents statuts et dans la limite de celui-ci, à la valeur de retrait sans contrepartie en vigueur au jour du retrait, valeur qui ne peut être supérieure à la valeur de réalisation ni inférieure à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'AMF.

Lorsque la société de gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'AMF.

Dans les deux (2) mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire en vue de lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée notamment l'ouverture d'un marché secondaire selon les modalités prévues dans la note d'information (Chapitre 2 - Section 3).

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 demande d'avis de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de l'article 422-219 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

ARTICLE 11 – LIBÉRATION DES PARTS

Lors de leur souscription, les parts doivent être intégralement libérées de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission stipulée.

PARTS SOCIALES

ARTICLE 12 – REPRÉSENTATION DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont essentiellement nominatives. Des certificats de parts sociales sont établis au nom de chacun des associés et délivrés sans frais à ceux qui en font la demande à la Société. Ces certificats ne sont pas des titres négociables et ne sont pas cessibles.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres des transferts de la Société.

Les droits de chaque associé résultent des présents statuts, des actes modificatifs ultérieurs, des cessions et transferts de parts régulièrement consentis.

Les certificats nominatifs devront obligatoirement être restitués à la Société avant toute demande ou signification de cession ou transfert.

En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la société de gestion un "certificat de perte" du certificat nominatif. Le certificat de perte devra être signé dans les mêmes conditions que la souscription originale et la signature devra être certifiée par un Officier Public ou Ministériel, une Autorité Consulaire ou toute autre autorité officielle. Un nouveau certificat de parts sera alors délivré sans frais.

ARTICLE 13 – DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX PARTS SOCIALES

Chaque part sociale donne un droit égal dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, compte tenu toutefois de la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées.

Les droits et obligations attachés à une part sociale suivent cette dernière en quelque main qu'elle passe. Il est précisé :

- dans le cadre de la souscription de parts sociales, la jouissance intervient à compter du premier jour du quatrième mois suivant la date de souscription ;
- en cas de retrait, les parts annulées cessent de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois au cours duquel le retrait a lieu ;
- en cas de cession, le cédant 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 compter de la même date.

La propriété d'une part sociale comporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions de la collectivité des associés.

ARTICLE 14 – INDIVISIBILITÉ DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'eux ou par un mandataire commun choisi parmi les autres associés. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la requête de la partie la plus diligente.

Les usufruitiers et les nus-propriétaires sont également tenus de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun. À défaut de convention contraire entre les intéressés, signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier sauf en ce qui concerne les assemblées générales extraordinaires pour lesquelles elles seront faites au nu-propriétaire. De plus, l'usufruitier a, seul, le droit de prendre part aux votes et consultations par correspondance. En ce qui concerne les assemblées générales extraordinaires, le nu-propriétaire est seul à prendre part aux votes.

ARTICLE 15 – DÉCÈS, INCAPACITÉ

La Société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou de plusieurs de ses associés et continuera avec les survivants et les héritiers ou ayants droits du ou des associés décédés. De même l'interdiction, la déconfiture, la liquidation des biens ou le règlement judiciaire, la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses membres, ne mettra pas fin de plein droit à la Société qui, à moins d'une décision contraire de l'assemblée générale, continuera entre les autres associés.

S'il y a déconfiture, faillite personnelle, liquidation ou

STATUTS

redressement judiciaire atteignant l'un des associés, il est procédé à l'inscription de l'offre de cession de ses parts sur le registre, prévu à cet effet.

La valeur des parts peut être déterminée à l'amiable ou par un expert désigné d'un commun accord entre les parties, ou à défaut par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance du siège social statuant en la forme des référés et sans recours possible à la requête de la partie la plus diligente.

Le montant du remboursement sera payable comptant au jour de la réduction du capital ou du rachat.

ARTICLE 16 – TRANSMISSION DES PARTS

- **Transmission entre vifs**

La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous-seing privé. Elle doit être signifiée à la Société conformément à l'article 1690 du Code Civil.

La cession de parts peut également valablement s'opérer par une déclaration de transfert, signée par le cédant ou son mandataire, inscrite sur le registre de la Société sous réserve du respect des modalités de fonctionnement du marché des parts. La cession n'est rendue opposable à la Société et aux tiers qu'à compter de sa transcription sur le registre de transfert de la Société. Les parts sont librement cessibles entre associés.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, les parts ne peuvent être cédées à des personnes étrangères à la Société qu'avec l'agrément de la société de gestion. À l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts d'intérêts doit en informer la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la société de gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception de la demande,

l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

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 ou 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 de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code Civil.

Si, à l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique, soit par acte sous signatures privées signifié à la Société ou accepté par elle dans un acte authentique.

Le projet de nantissement devra être soumis à l'agrément de la société de gestion dans les mêmes formes et délais que s'il s'agissait d'une cession de parts.

Si la société de gestion a donné son agrément à un projet de nantissement de parts dans les conditions prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément, en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 1867 du Code Civil, à moins que la Société ne préfère, après la cession, racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

Les ordres sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société.

- **Transmission par décès**

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers et les ayants-droit de l'associé décédé et éventuellement son conjoint survivant. À cet effet, ceux-ci doivent justifier de leur qualité dans les trois (3) mois du décès par la production d'un certificat de mutation notarié. L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification sans préjudice du droit pour la société de gestion de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

Les héritiers ou ayants-droit d'associés décédés sont tenus aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

Le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers, ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne

ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

ARTICLE 17 – RESPONSABILITÉ CIVILE DE LA SOCIÉTÉ

La société de gestion doit souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la Société du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

ARTICLE 18 – SOCIÉTÉ DE GESTION

Conformément à la loi, la Société est administrée par une société de gestion : SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMONIALE EN IMMOBILIER – SOGENIAL IMMOBILIER, Société par Actions Simplifiée au capital de 658.250 euros, dont le siège social est au 29, rue Vernet - 75008 Paris, et qui est désignée comme gérant statutaire pour la durée de la Société. Ladite société de gestion est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés ("RCS") de Paris sous le numéro 322 982 075, elle a reçu l'agrément de AMF sous le numéro GP 12000026, le 26 septembre 2012.

Les fonctions de la société de gestion ne peuvent cesser qu'en cas de disparition (autrement que par suite de tout apport, fusion et toute opération entraînant un transfert universel de patrimoine), déconfiture, mise en règlement judiciaire ou en liquidation de biens, révocation par l'assemblée générale extraordinaire, démission ou retrait de son agrément.

En cas d'apport, fusion et toutes opérations assimilées entraînant un transfert universel de patrimoine, la fonction de société de gestion sera reprise de plein droit par la Société venant aux droits de la société de gestion disparue sous réserve d'être agréé par l'AMF à gérer des SCPI en qualité de société de gestion.

Au cas où la société de gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par une société de gestion nommée en assemblée générale statuant conformément à la loi et convoquée sans

pourront, soit au cours de la Société, soit au cours des opérations de liquidation, ni faire apposer les scellés sur les biens de la Société, ni en demander la licitation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux décisions des assemblées générales.

délai par le conseil de surveillance. Cette nouvelle société de gestion devra être agréée par l'AMF.

ARTICLE 19 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La société de gestion est investie, sous les réserves ci-après, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes relatifs à son objet social. Elle ne peut recevoir à son ordre des fonds pour le compte de la Société.

La société de gestion ne pourra pas effectuer les opérations suivantes, sans y avoir été préalablement autorisée par l'assemblée générale ordinaire des associés, dans les conditions de quorum fixées aux articles 28 et 29 ci-après :

- effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droit réel portant sur le patrimoine immobilier de la Société,
- contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale.

La société de gestion es-qualité ne contracte à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de son mandat.

ARTICLE 20 – DÉLÉGATION DE POUVOIRS – SIGNATURE SOCIALE

La signature sociale appartient à la société de gestion. Elle peut néanmoins la déléguer conformément aux dispositions de cet article.

La société de gestion peut conférer à telle personne que bon lui semble, sous sa responsabilité et dans le cadre des délégations autorisées par la loi, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés,

STATUTS

dans la limite de ceux qui lui sont attribués et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à ses mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la société ou de ses associés dont ils ne sont pas les préposés.

ARTICLE 21 – AFFECTATION DES CHARGES

La Société règle directement les commissions de la société de gestion, les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers ainsi que tous les autres frais non expressément supportés par la société de gestion et notamment :

- les frais relatifs à l'acquisition des immeubles et à leur location,
- les prix d'acquisition des actifs immobiliers,
- Les frais afférents aux documents : statuts, notes d'information, bulletins de souscription, rapports annuels remis aux souscripteurs, jaquettes et certificats de parts,
- les frais nécessaires à l'aménagement, y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études, l'entretien, et la gestion des immeubles, y compris les honoraires de gestionnaires non refacturés aux locataires et d'intervenants techniques,
- les frais et honoraires de recherche, d'identification, de présentation, de négociation et de conseil d'opportunité d'investissement dans des actifs immobiliers,
- la rémunération des membres du Conseil de Surveillance,
- les honoraires du Commissaire aux Comptes,
- les cotisations professionnelles notamment due à une association de défense des intérêts de la Société et due à l'Autorité de marchés financiers
- les frais d'expertises immobilières,
- les frais entraînés par la tenue des Conseils de Surveillance, Conseils et Assemblées et l'information des associés ;
- les frais de contentieux ou de procédure et honoraires d'avocats ;
- les consommations d'eau, de gaz et d'électricité, les impôts et droits, honoraires des syndicats de copropriété ou gérants d'immeubles ;
- les frais et honoraires relatifs à la gestion opérationnelle des actifs immobiliers, et notamment la gestion technique des immeubles, la représentation de la Société, la gestion comptable et financière des

opérations immobilières et la gestion des baux;

- les frais de mission du Dépositaire ;
- et en général, toutes les charges non récupérables sur les locataires et toutes les dépenses qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent, en ce compris notamment les primes d'assurance des immeubles et les frais de gestion des indivisions.

ARTICLE 22 – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de Gestion percevra :

1. Une 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 12 % TTC du prix de souscription prime d'émission incluse.

2. Une commission de cession

En cas de cession de parts, la société de gestion percevra une commission de cession :

- si la cession intervient par l'intermédiaire de la société de gestion : une commission de cession égale à 6 % TTC du montant de la transaction, à la charge de l'acheteur,
- si la cession intervient sans intervention de la société de gestion : un forfait fixé actuellement, par cessionnaire, donataire ou ayant-droit, à 120 € TTC. 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 de 5% versés le cas échéant au Trésor Public sont 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.

3. Une commission de gestion

La société de gestion reçoit à titre de commission de gestion une rémunération forfaitaire correspondant à 12% TTC des produits locatifs Hors Taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés. 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.

4. Commission d'arbitrage sur actifs immobiliers

Une commission sur arbitrage sera prélevée par la société de gestion. La commission sera au maximum de 6 % TTC du prix de vente net vendeur.

Cette commission sera prélevée au jour de la signature de l'acte définitif.

5. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

Une commission de suivi et de pilotage des travaux sera prélevée par la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux. Elle sera au maximum de 6% TTC du montant des travaux HT réalisés et sera prélevée au fur et à mesure de la comptabilisation de ces derniers.

CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

ARTICLE 24 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

• Nomination

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).

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour trois ans, sont rééligibles, et révocables uniquement par l'assemblée générale.

Les candidats au conseil de surveillance ne doivent pas être âgés de plus de quatre-vingt (80) ans au jour de leur nomination ou de leur éventuel renouvellement.

Lors du vote des résolutions relatives à la désignation

ARTICLE 23 – CONVENTIONS

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion, ou tout associé de cette dernière, ou toute personne appartenant aux organes de direction ou de surveillance de la SCPI ou de la Société de gestion doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes, être approuvée par l'Assemblée Générale des Associés de la Société. Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la Société des conventions désapprouvées, sont mises à la charge de la Société de Gestion responsable ou de tout associé de cette dernière.

Toute acquisition d'immeuble, dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion ou à des associés de la Société Civile de Placements Immobiliers, doit préalablement à l'achat faire l'objet d'une expertise réalisée par un expert indépendant accepté par l'Autorité des Marchés financiers.

des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de suffrages exprimés. Le Conseil sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice social complet

Tout membre du conseil de surveillance ne peut cumuler, que ce soit à titre personnel ou en tant que représentant d'une personne morale, plus de quatre (4) mandats dans des conseils de surveillance de SCPI.

Les candidatures seront sollicitées avant l'assemblée. En cas de vacance, par décès ou démission, si le nombre des membres dudit conseil devient inférieur à sept (7), le conseil de surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre, sauf à

STATUTS

faire confirmer la ou les nominations ainsi faites par la plus prochaine assemblée générale. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du conseil de surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'est pas encore expiré ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

• Organisation – Réunions et délibérations

Le Conseil de Surveillance nomme, parmi ses membres, un Président et, s'il le juge nécessaire, un Vice-Président. En cas d'absence du Président ou du Vice-Président, le Conseil désigne, à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation, soit du Président ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de Gestion, les réunions ont lieu au Siège Social ou à tout autre endroit désigné dans la convocation, le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

Les membres absents peuvent voter par correspondance au moyen d'une lettre ou d'un courriel, ou donner, même sous cette forme, des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

Pour que les décisions du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination, ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation, dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés et cotant par écrit, et des noms des

membres absents.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial tenu au Siège Social et signés par le Président de la séance et le Secrétaire.

Les copies ou extraits à produire en justice, ou ailleurs, sont certifiés par le Président ou la Société de Gestion.

• Pouvoirs du Conseil de Surveillance

Le conseil de surveillance a pour mission :

- d'assister la société de gestion conformément à la loi,
- de présenter, chaque année, à l'assemblée générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la société de gestion ; à cette fin, il peut, à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la Société,
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées en assemblée générale.

• Responsabilité

Les membres du Conseil de Surveillance s'abstiennent de tout acte de gestion. Ils ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la Société.

Ils ne répondent, envers la Société et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.

• Rémunération

Les membres du Conseil de Surveillance ne percevront aucune rémunération au titre de leurs fonctions.

ARTICLE 25 – COMMISSAIRES AUX COMPTES

L'assemblée générale ordinaire désigne dans les conditions fixées par la loi un ou plusieurs commissaires aux comptes. Ils sont, notamment, chargés de certifier la régularité et la sincérité de l'inventaire, du compte d'exploitation générale, du compte de pertes et profits et du bilan de la société.

À cet effet, ils pourront à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires. Ils font rapport à l'assemblée générale des associés.

Les commissaires aux comptes sont toujours rééligibles.

Leur mandat expire le jour de la réunion de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination.

ARTICLE 26 – EXPERT IMMOBILIER

La valeur vénale des immeubles de la Société résulte d'une expertise quinquennale réalisée par un expert nommé en assemblée générale ordinaire pour une durée de 5 ans. Leur mandat expire le jour de la réunion de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du cinquième exercice social faisant suite à leur nomination.

Cette valeur est actualisée par lui chaque année.

Sa mission, les conditions de sa nomination et de sa révocation, sont déterminées par la réglementation applicable aux SCPI.

La Société se réserve la possibilité de procéder, le cas échéant, à une ou plusieurs actualisations de son patrimoine immobilier lors de chaque exercice pour être au plus près de la "juste valeur" du patrimoine immobilier.

26.1 – NOMINATION DU DÉPOSITAIRE

La société de gestion veille à ce qu'un dépositaire unique soit désigné.

À cet effet, l'Assemblée Générale Ordinaire des associés ratifie la nomination du dépositaire présenté par la société de gestion.

26.1-2 – MISSIONS DU DÉPOSITAIRE

Dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le dépositaire veille :

1° À ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la société, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées ;

2° Et de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités de la société.

3° Le dépositaire assure la garde des actifs de la société dans les conditions fixées par la réglementation.

4° Le dépositaire :

- S'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts effectués par la société ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, au Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la société ;

- S'assure que le calcul de la valeur des parts de la société est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la société ;

- Exécute les instructions de la société de gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, au Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la société.

26.1-3 – RÉMUNÉRATION ET RESPONSABILITÉ

La rémunération du dépositaire est à la charge de la société.

Le dépositaire est responsable à l'égard de la société ou à l'égard des porteurs de parts dans les conditions fixées par la réglementation et la convention de dépositaire.

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

ARTICLE 27 – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

L'assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables. Les associés sont réunis chaque année en assemblée générale dans les six (6) premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation. Les assemblées sont qualifiées d'extraordinaires lorsque les décisions se rapportent à une modification des statuts de la Société et d'ordinaires dans tous les autres cas.

- **Convocation**

Les assemblées générales sont convoquées par la société de gestion. À défaut, elles peuvent également être convoquées 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,
- le ou les liquidateurs.

Les réunions ont lieu soit au siège social, soit dans tout autre endroit précisé dans l'avis de convocation. Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires ("BALO"), et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée.

Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée, sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation.

Un ou plusieurs associés ont la possibilité, s'ils réunissent les conditions qui sont prévues par les dispositions de l'article R.214-138 du Code Monétaire et Financier, de proposer l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Les résolutions proposées par des associés doivent comporter l'exposé des motifs et l'identité de leur auteur.

Si un modèle de pouvoir est joint à la lettre de convocation, celui-ci doit notamment reproduire l'ordre du jour de l'assemblée générale et mentionner qu'au cas où le pouvoir serait retourné sans indication

du mandataire, il serait émis au nom du signataire du pouvoir un vote favorable à l'adoption des seuls projets de résolutions agréés par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

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

Tout associé peut, par ailleurs, voter par correspondance au moyen d'un formulaire spécifique. Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société au plus tard trois jours avant la date de réunion de l'assemblée. Les formulaires reçus par la société ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. Les formulaires de vote par correspondance adressés à la société de gestion pour une assemblée valent pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

Le délai entre la date d'insertion concernant l'avis de convocation ou la date d'envoi des lettres aux associés (si cet envoi est postérieur) et la date de l'assemblée est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

Lorsqu'une assemblée ne peut délibérer régulièrement faute de quorum requis, la deuxième assemblée est convoquée dans les formes prévues ci-dessus, l'avis et la lettre rappelant la date de la première assemblée.

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. Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

- **Organisation de l'assemblée générale**

L'assemblée générale est présidée par la société de gestion ; à défaut l'assemblée élit son Président. Sont scrutateurs de l'assemblée : les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix acceptant cette fonction.

Le bureau de l'assemblée est formé du Président et de ses deux scrutateurs. Il en désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les

mentions exigées par la loi. Un état récapitulatif des votes par correspondance lui est joint.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le représentant de la société de gestion, un membre du conseil de surveillance ou le secrétaire de l'assemblée générale. L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

ARTICLE 28 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Les associés sont réunis au moins une fois par an en assemblée générale ordinaire, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, pour l'approbation des comptes.

L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend, également, celui du ou des commissaires aux comptes.

Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et la répartition des bénéfices. Elle nomme l'expert chargé d'expertiser le patrimoine immobilier.

Elle approuve les valeurs nettes comptables, de réalisation et de reconstitution.

Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance et fixe sa rémunération globale. Elle décide la réévaluation de l'actif de la société sur rapport spécial des commissaires aux comptes.

Elle fixe le maximum dans la limite duquel la société de gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle donne à la société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs qui lui sont conférés seraient insuffisants.

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social. Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins une nouvelle assemblée qui délibère valablement

quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou votant par correspondance.

ARTICLE 29 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la société.

Elle révoque la société de gestion et nomme, en cas de besoin, une nouvelle société de gestion.

Elle peut décider notamment la transformation de la Société en société de toute autre forme autorisée par la loi et notamment en société commerciale.

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée, pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

ARTICLE 30 – CONSULTATION ÉCRITE VALANT ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés.

Afin de provoquer ce vote, la société de gestion adresse à chaque associé le texte des résolutions qu'elle propose et y ajoute s'il y a lieu tous renseignements et explications utiles. Les associés ont un délai de vingt (20) jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir, par écrit, leur vote à la société de gestion. La société de gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard de même que

STATUTS

l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

La majorité requise sera la majorité des voix exprimées.

La société de gestion ou toute autre personne par elle désignée rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats de vote.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le représentant de la société de gestion, un membre du conseil de surveillance ou le secrétaire de l'assemblée générale.

Les décisions collectives par consultations écrites doivent pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales.

ARTICLE 31 – COMMUNICATION AUX ASSOCIÉS

L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales indiquent l'ordre du jour et le texte du projet de résolutions présenté à l'assemblée. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement, sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux qui sont

jointes à la lettre de convocation.

Au plus tard quinze jours avant la tenue de l'assemblée générale, la société de gestion adresse à chaque associé les rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes, la formule de vote par correspondance ou par procuration et s'il s'agit d'une assemblée générale annuelle, l'état du patrimoine, le compte de résultats et l'annexe.

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, à toute époque de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices :

- le compte de résultats
- l'état du patrimoine
- l'annexe
- l'inventaire
- les rapports soumis aux assemblées
- les feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées
- les rémunérations globales de gestion, ainsi que de surveillances, si les organes de surveillance sont rémunérés. Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.

AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

ARTICLE 32 – EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze (12) mois, il commence le 1er janvier pour se terminer le 31 décembre. Exceptionnellement, le premier exercice social courra du jour de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce est des Sociétés jusqu'au 31 décembre 2018.

ARTICLE 33 – INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX

À la clôture de chaque exercice (31 décembre), les dirigeants de la société de gestion dressent l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date. Ils dressent également les comptes annuels et établissent un rapport de gestion qui mentionne dans un état annexe, la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de

reconstitution de la Société.

Ils sont tenus d'appliquer le plan comptable général adapté, suivant les modalités fixées par les dispositions législatives ou réglementaires, aux besoins et aux moyens desdites sociétés, compte tenu de la nature de leur activité.

La prime d'émission pourra être affectée, en totalité ou en partie, à l'amortissement total ou partiel du poste "frais à répartir sur plusieurs exercices".

ARTICLE 34 – RÉPARTITION DES RÉSULTATS

La société de gestion détermine le résultat de la Société.

Le résultat est égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majoré des reprises de provisions, et notamment

celles pour grosses réparations, des autres produits d'exploitation, des produits financiers et exceptionnels diminué des charges non-refacturables aux locataires, des dotations aux provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres charges d'exploitation, des charges financières et exceptionnelles excepté les plus et moins-values de cessions immobilières.

Le bénéfice distribuable est constitué par les résultats ainsi déterminés diminués des pertes antérieures augmentés des reports bénéficiaires et le cas échéant des plus-values de cessions immobilières affectées à cet effet.

L'assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. En outre, l'assemblée peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition

; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont exercés.

En application de l'article L. 214-103 du Code Monétaire et Financier, la société de gestion a qualité pour décider de répartir avant l'approbation des comptes de l'exercice, un ou plusieurs acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la

date de la répartition.

Les dividendes décidés par l'assemblée seront versés aux associés dans un délai maximum de cent vingt jours suivant la date de l'assemblée et sous déduction des acomptes antérieurement payés. Le dividende annuel est attribué à chaque part au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts.

ARTICLE 35 – FONDS DE REMBOURSEMENT

Afin de contribuer à la fluidité du marché des parts et de satisfaire en conséquence les demandes de retraits sans contrepartie, l'assemblée générale extraordinaire peut décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement.

Ce fonds est alimenté par des bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels ou par le produit de cessions d'éléments du patrimoine locatif. Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés. La reprise des sommes disponibles sur ce fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une assemblée générale des associés après rapport motivé de la société de gestion et information préalable de l'AMF.

DISSOLUTION – LIQUIDATION

ARTICLE 36 – DISSOLUTION – LIQUIDATION

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la société de gestion devra provoquer une réunion de l'assemblée générale extraordinaire, réunissant les conditions de quorum et de majorité prévues aux articles 28 et 29 ci-dessus pour décider si la Société doit être prorogée ou non.

Faute par lui d'avoir provoqué cette décision, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice, chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question. Si l'assemblée générale réunie dans les conditions ainsi prévues décide de ne point proroger la société comme en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, la société de gestion deviendra liquidateur de la Société. Il peut lui être adjoint, si l'assemblée générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la Société, prendre en assemblée générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tous et qui concernent cette liquidation.

Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui, pouvant agir ensemble ou séparément ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus.

Le ou les liquidateurs peuvent notamment vendre de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots aux prix charges et conditions qu'ils jugent convenables et avantageux, les immeubles de la Société, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistements de tous droits, avec ou sans constatation de paiement ainsi que faire l'apport à une autre société ou la cession à une autre société ou à toutes autres personnes de l'ensemble des biens, droits et obligations de la société dissoute.

STATUTS

Ainsi, les liquidateurs peuvent réaliser, par la voie qu'ils jugent convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalités juridiques.

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

ARTICLE 37 – PARTAGE

Pendant la durée de la Société et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la Société appartiendront toujours

à l'être moral et collectif. En conséquence, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

De même, le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacités civiles, ne pourront, soit au cours de la Société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la Société, en demander la licitation ou le partage ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux statuts et décisions des assemblées générales.

CONTESTATION – ÉLECTION DE DOMICILE

ARTICLE 38 – CONTESTATION

Toutes contestations qui peuvent s'élever entre les associés au sujet des affaires sociales, pendant le cours de la Société, ou pendant sa liquidation, sont jugées conformément à la loi.

ARTICLE 39 – ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège social.

PREMIÈRES NOMINATIONS – POUVOIRS ET FRAIS

ARTICLE 40 – PERSONNALITÉ MORALE

La Société jouit de la personnalité morale à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 42 – DEPOSITAIRE

Est nommé dépositaire la Société Générale située 29 boulevard Haussmann, 75009 Paris.

ARTICLE 41 – ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ EN FORMATION

En attendant l'accomplissement de la formalité d'immatriculation de la Société, les soussignés autorisent la société de gestion à réaliser les actes et les engagements entrant dans le cadre de l'objet social et de ses pouvoirs.

ARTICLE 43 – POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés à la société de gestion pour signer ou publier l'avis de constitution et requérir l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, et au porteur d'un original, d'un extrait ou d'une copie des présents statuts, pour effectuer toutes autres formalités légales ou réglementaires, et notamment de demander un visa auprès de l'AMF. La société de gestion est représentée par son Président, M. Jean-Marie SOUCLIER.

Après immatriculation de la Société, ces actes et engagements seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire des associés appelés à statuer sur les comptes du premier exercice social. Cette approbation emportera de plein droit reprise par la Société desdits actes et engagements qui seront réputés avoir été souscrits dès l'origine par la Société.

ARTICLE 44 – FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites sont à la charge de la Société. À compter de cette immatriculation, ils seront pris en charge par la Société qui devra les amortir avant toute distribution de bénéfices.



SCPI

CŒUR DE RÉGIONS



SOGENIAL
SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMONIALE
IMMOBILIERE

SOGENIAL IMMOBILIER - Société de gestion de portefeuille
29, rue Vernet 75008 PARIS
Tél. : 01.42.89.19.52 - Email : contact@sogenial.fr
www.sogenial.fr