



**La Commission
des sanctions**

COMMISSION DES SANCTIONS

Décision n° 9 du 12 septembre 2024

Procédure n° 23-10
Décision n° 9

Personnes mises en cause :

- Sogenial Immobilier
Société par actions simplifiée
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 322 982 075
Dont le siège social est situé 29 rue Vernet, 75008 Paris
Ayant élu domicile chez Maître Maxime Galland, cabinet KPMG Avocats, Tour Europlaza,
20 avenue André Prothin, Paris La Défense (92400)
Prise en la personne de son représentant légal

- M. Jean-Marie Souclier
Né le [...] à [...]
Domicilié [...]
Ayant élu domicile chez Maître Maxime Galland, cabinet KPMG Avocats, Tour Europlaza,
20 avenue André Prothin, Paris La Défense (92400)

La 2^{ème} section de la commission des sanctions de l'Autorité des marchés financiers (ci-après, l'« **AMF** ») :

- Vu la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, notamment son article 6 ;

- Vu le règlement délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012 complétant la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil en ce qui concerne les dérogations, les conditions générales d'exercice, les dépositaires, l'effet de levier, la transparence et la surveillance (ci-après, le « **règlement délégué 231/2013** »), notamment ses articles 18, 31, 35, 57, 60 et 61 ;

- Vu le règlement délégué (UE) 2017/565 de la Commission du 25 avril 2016 complétant la directive 2014/65/UE du Parlement européen et du Conseil en ce qui concerne les exigences organisationnelles et les conditions d'exercice applicables aux entreprises d'investissement et la définition de certains termes aux fins de ladite directive (ci-après, le « **règlement délégué 2017/565** »), notamment ses articles 22, 25 et 44 ;

- Vu le code monétaire et financier, notamment ses articles L. 532-9, L. 533-10, L. 533-22-2-1, L. 561-5, L. 561-5-1, L. 561-6, L. 561-10, L. 621-9, L. 621-15, R. 621-38 et suivants, R. 561-5, R. 561-5-1, R. 561-12 et R. 561-12-1 ;

- Vu le règlement général de l'AMF, notamment ses articles 318-13, 320-20, 321-35 et 421-25 ;

Après avoir entendu au cours de la séance publique du 4 juillet 2024 :

- Mme Ute Meyenberg, en son rapport ;
- Mme Lauriane Bonnet, représentant le collège de l'AMF ;
- la société Sogenial Immobilier, représentée par M. Jean-Marie Souclier, et assistée par son conseil Me Maxime Galland, avocat du cabinet KPMG Avocats, accompagné de Me Raphaël Naudin ;
- M. Jean-Marie Souclier, accompagné de M. Damien Hautefeuille, secrétaire général de la société Sogenial Immobilier et assisté par son avocat Maître Maxime Galland, avocat du cabinet KPMG Avocats, accompagné de Me Raphaël Naudin ;

Les personnes mises en cause, averties de leur droit à garder le silence préalablement aux questions qui leur ont été posées, ayant pris la parole en dernier.

FAITS

Sogenial Immobilier (ci-après, « **Sogenial** »), qui a pour nom commercial « *Société de gestion patrimoniale en immobilier* », est une société de gestion de portefeuille qui a été agréée le 26 septembre 2012 pour exercer une activité de gestion de fonds d'investissements alternatifs (ci-après, « **FIA** ») au-delà des seuils au sens de la directive 2011/61/UE du 8 juin 2011 et une activité de conseil en investissement.

Au 22 octobre 2021, Sogenial était détenue à 13,62 % par la SAS Groupe Gérard Auffray (elle-même détenue par M. A, M. [...] et Mme [...]) et à 86,38 % par la SARL Linneaus, elle-même détenue à 28,60 % par la SARL Accamas (elle-même indirectement détenue par Mme [...], Mme [...], M. [...], Mme [...], M. [...] et M. [...]), à 14,28 % par la SARL Financière Hellbou (elle-même détenue par M. [...] et Mme B), à 14,28 % par la SAS MIF Investissements (elle-même indirectement détenue par M. [...], M. [...] et M. [...]), à 14,28 % par la société luxembourgeoise Galiente intégralement contrôlée par M. [...], à 14,28 % par la société luxembourgeoise Cofiges détenue par M. [...] et Mme [...] et à 14,28 % par la SAS Hiaste (elle-même détenue par Mme B, M. [...] et M. [...]).

Selon le programme d'activité de Sogenial, celle-ci exerce la gestion collective de fonds détenant des actifs immobiliers, forestiers et, pour le financement d'opérations de promotion immobilière, des instruments financiers non admis à la négociation sur un marché réglementé ou organisé. Ces fonds peuvent être ouverts à une clientèle professionnelle ou non professionnelle.

Au 31 décembre 2020, l'encours sous gestion des fonds gérés par Sogenial était de 397 millions d'euros.

Au 1^{er} juillet 2022, Sogenial gérait trois sociétés civiles de placement immobilier (ci-après, « **SCPI** »), sept organismes professionnels de placement collectif immobilier (ci-après, « **OPPCI** ») prenant la forme de sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable, un fonds professionnel de capital investissement prenant la forme d'un fonds commun de placement à risques, une société de libre partenariat, six « Autres FIA » constitués sous forme de sociétés par actions simplifiées et une société d'investissement à capital variable de droit luxembourgeois.

Au 18 janvier 2022, Sogenial employait 26 personnes dont ses dirigeants-gérants, M. Jean-Marie Souclier, président et responsable de la conformité et du contrôle interne (ci-après, « **RCCI** »), M. A, vice-président, et Mme C, directrice générale.

Sogenial a réalisé un résultat net s'élevant à 18 000 euros en 2018, 15 000 euros en 2019, et 176 000 euros en 2020.

PROCÉDURE

Le 11 janvier 2022, le secrétaire général de l'AMF a décidé de procéder au contrôle du respect par Sogenial de ses obligations professionnelles.

Le contrôle a donné lieu à l'établissement d'un rapport daté du 1^{er} juillet 2022.

Le rapport de contrôle a été adressé à Sogenial, Mme C et M. Soulier par lettres du 4 juillet 2022 les informant qu'ils disposaient d'un délai d'un mois pour présenter des observations.

Sogenial a déposé des observations par lettre du 31 août 2022.

La commission spécialisée n° 1 du collège de l'AMF a décidé, le 20 mars 2023, de notifier des griefs à Sogenial ainsi qu'à M. Soulier.

Les notifications de griefs leur ont été adressées par lettres du 24 avril 2023.

Il est reproché à Sogenial :

- S'agissant de la commercialisation des FIA sous gestion :
 - d'avoir, du 1^{er} janvier 2019 au 8 juin 2022, manqué aux dispositions du paragraphe 1 de l'article 22 du règlement délégué 2017/565 et de l'article L. 533-10 du code monétaire et financier en ne disposant pas d'une procédure opérationnelle relative à l'élaboration des documents relatifs aux FIA ;
 - d'avoir, du 1^{er} janvier 2019 au 8 juin 2022, manqué aux dispositions des paragraphes 2 à 4 de l'article 44 du règlement délégué 2017/565 en présentant une information relative aux avantages et aux risques des SCPI déséquilibrée, et aux articles L. 533-22-2-1 du code monétaire et financier et 421-25 du règlement général de l'AMF dès lors que cette information ne présentait pas un contenu clair, exact et non trompeur ;
 - d'avoir, du 1^{er} janvier 2020 au 8 juin 2022, manqué aux dispositions du paragraphe 2 de l'article 44 du règlement délégué 2017/565 et aux dispositions des articles L. 533-22-2-1 du code monétaire et financier et 421-5 du règlement général de l'AMF en ne mettant pas en perspective le rendement annoncé d'un actif acquis par un Autre FIA avec la performance globale de ce fonds et en ne précisant pas que le rendement annoncé n'était pas garanti, de sorte que l'information en cause ne présentait pas un caractère clair, exact et non trompeur ;
- S'agissant de la sélection des investissements pour le compte des fonds :
 - d'avoir, du 15 février 2019 au 11 janvier 2022, manqué aux dispositions des articles 18 et 61 du règlement délégué 231/2013 en ne disposant pas d'une procédure opérationnelle pour s'assurer d'un niveau élevé de diligence lors de la sélection des investissements pour le compte des fonds ;
 - d'avoir, du 1^{er} avril 2019 au 15 décembre 2021, manqué aux mêmes dispositions en ne faisant pas preuve d'un niveau élevé de diligence lors de la sélection des investissements réalisés ;
 - d'avoir, du 24 avril 2019 au 15 décembre 2021, manqué aux dispositions des articles 31 et 35 du règlement délégué 231/2013 et de l'article 318-13 du règlement général de l'AMF en ne prenant pas toutes les mesures raisonnables pour gérer le risque de conflit d'intérêts constaté à l'occasion de l'affectation des investissements entre les véhicules qu'elle gérait ;
- S'agissant de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme (ci-après, « **LCB-FT** »):
 - d'avoir, du 1^{er} janvier 2019 au 30 décembre 2021, manqué aux dispositions des 1° et 2° du I de l'article L. 561-5 du code monétaire et financier, précisées respectivement aux articles R. 561-5 et R. 561-5-1 du même code, lui imposant d'identifier les clients des FIA, acheteurs ou vendeurs de leurs actifs et, le cas échéant, leur bénéficiaire effectif et de vérifier ces éléments d'identification ;
 - d'avoir, du 28 mai 2019 au 30 décembre 2021, manqué aux dispositions de l'article L. 561-5-1 du code monétaire et financier, précisées à l'article R. 561-12 du même code, aux dispositions

de l'article L. 561-6 de ce code, précisées à l'article R. 561-12-1, ainsi qu'à celles de l'article L. 561-10 du même code, en ne respectant pas les obligations de vigilance avant l'entrée en relation d'affaires avec la clientèle, de vigilance constante pendant la relation d'affaires et, dans les cas où elle trouve à s'appliquer, celle de vigilance complémentaire avant l'entrée en relation d'affaires ;

- d'avoir, du 1^{er} janvier 2019 au 30 décembre 2021, manqué aux dispositions de l'article 320-20 du règlement général de l'AMF en ne mettant pas en œuvre sa procédure de LCB-FT ;
- S'agissant du dispositif de contrôle interne :
- d'avoir, du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2021, manqué aux dispositions du point c) du paragraphe 1 de l'article 57 et du paragraphe 2 de l'article 61 du règlement délégué 231/2013 et de l'article R. 561-38-3 du code monétaire et financier en ne maintenant pas une fonction de contrôle et de conformité permanente et efficace et en ne mettant pas en œuvre les contrôles adaptés, s'agissant des investissements réalisés pour le compte des fonds, des conflits d'intérêts et de la LCB-FT.

La notification de griefs adressée à M. Souclier indique que les manquements reprochés à Sogenial pourraient lui être imputés personnellement en sa qualité de dirigeant de Sogenial à l'époque des faits, en application des dispositions de l'article L. 621-15 du code monétaire et financier.

Une copie des notifications de griefs a été transmise le 24 avril 2023 au président de la commission des sanctions, conformément aux dispositions de l'article R. 621-38 du code monétaire et financier.

Par décision du 1^{er} juin 2023, le président de la commission des sanctions a désigné M. Alain David en qualité de rapporteur.

Par lettres du 30 juin 2023, Sogenial et M. Souclier ont été informés qu'ils disposaient d'un délai d'un mois, en application de l'article R. 621-39-2 du code monétaire et financier, pour demander la récusation du rapporteur dans les conditions prévues par les articles R. 621-39-3 et R. 621-39-4 de ce code.

Le 20 juillet 2023, Sogenial et M. Souclier ont présenté des observations en réponse aux notifications de griefs.

Par décision du 6 mars 2024, la présidente de la commission des sanctions a désigné Mme Ute Meyenberg en qualité de rapporteur, en remplacement de M. David.

Par lettres du 7 mars 2024, Sogenial et M. Souclier ont été informés qu'ils disposaient d'un délai d'un mois, en application de l'article R. 621-39-2 du code monétaire et financier, pour demander la récusation du rapporteur dans les conditions prévues par les articles R. 621-39-3 et R. 621-39-4 de ce code.

Sogenial et M. Souclier ont été entendus par le rapporteur le 12 avril 2024, et, à la suite de leurs auditions, ont déposé des pièces complémentaires les 22, 23 et 26 avril 2024.

Le rapporteur a déposé son rapport le 28 mai 2024.

Par lettres du 28 mai 2024 auxquelles était joint le rapport du rapporteur, Sogenial et M. Souclier ont été convoqués à la séance de la commission des sanctions du 4 juillet 2024 et informés qu'ils disposaient d'un délai de quinze jours pour présenter des observations en réponse au rapport du rapporteur, conformément aux dispositions du III de l'article R. 621-39 du code monétaire et financier.

Par lettres du 6 juin 2024, Sogenial et M. Souclier ont été informés de la composition de la formation de la commission des sanctions appelée à délibérer lors de la séance du 4 juillet 2024 ainsi que du délai de quinze jours dont ils disposaient, en application de l'article R. 621-39-2 du code monétaire et financier, pour demander, conformément aux articles R. 621-39-2 à R. 621-39-4 du même code, la récusation d'un ou de plusieurs de ses membres.

Le 13 juin 2024, Sogenial et M. Souclier ont déposé des observations en réponse au rapport du rapporteur.

MOTIFS DE LA DÉCISION

I. Sur le moyen tiré de la saisine irrégulière de la commission des sanctions

1. Les mis en cause soutiennent que, compte tenu du caractère inabouti des notifications de griefs et des erreurs qu'elles comportent, la décision du collège d'ouvrir une procédure de sanction à leur encontre est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation rendant la saisine de la commission des sanctions irrégulière. Ils en déduisent, à titre principal, que l'enclenchement de la procédure de sanction est privé d'effet juridique et que la commission doit se reconnaître incompétente. À titre subsidiaire, ils font valoir que si la commission devait s'estimer régulièrement saisie, elle devrait déclarer la procédure nulle.
2. Les notifications de griefs adressées à Sogenial et M. Souclier, conformément aux exigences de l'article L. 621-15 du code monétaire et financier, présentent, pour chacun des griefs reprochés, un exposé des faits, les textes applicables et les éléments de caractérisation des griefs selon la poursuite. Si elles comportent des erreurs de plume, celles-ci sont sans incidence sur la compréhension des faits reprochés.
3. En outre, les mis en cause ne démontrent pas qu'il aurait été porté une atteinte irrémédiable à leurs droits de la défense. En tout état de cause, l'ensemble des pièces de la procédure leur a été communiqué et ils ont été en mesure de s'expliquer sur la méconnaissance alléguée des textes cités par la poursuite en présentant des observations en réponse aux notifications de griefs et au rapport du rapporteur, en étant entendus par le rapporteur, assistés de leurs conseils, et enfin en faisant valoir leur défense oralement lors de la séance, pendant laquelle ils étaient également assistés de leurs conseils.
4. Le moyen tiré de la saisine irrégulière de la commission des sanctions sera donc écarté.

II. Sur les griefs notifiés

1. Sur les griefs relatifs à la commercialisation des FIA gérés par Sogenial

1.1. Sur le grief relatif à l'obligation de disposer d'une procédure encadrant l'élaboration des documents communiqués

1.1.1. Notifications de griefs

5. Il est reproché à Sogenial de ne pas avoir disposé d'une procédure opérationnelle sur l'élaboration des documents réglementaires et commerciaux relatifs aux 18 FIA sous gestion entre le 1^{er} janvier 2019 et le 8 juin 2022, en méconnaissance des dispositions du paragraphe 1 de l'article 22 du règlement délégué 2017/565 et de l'article L. 533-10 du code monétaire et financier. Les notifications de griefs précisent que le programme d'activité de Sogenial prévoyait la mise en place de procédures s'agissant de l'élaboration de ces documents pour les SCPI, GFI et OPCI, et que cet engagement concernait en l'espèce les 3 SCPI et les 7 OPCI gérés par Sogenial.

1.1.2. Observations des personnes mises en cause

6. À titre liminaire, les mis en cause reconnaissent l'absence de procédure écrite formalisant l'élaboration des documents communiqués. Ils ajoutent qu'une remédiation a été apportée à la suite du rapport de contrôle avec la mise en place d'une procédure intitulée « *Procédure de validation de la documentation commerciale* » depuis le 28 février 2023.
7. Par ailleurs, ils contestent le grief notifié. En premier lieu, ils font valoir qu'un processus interne efficace a été mis en œuvre par la société sur la période concernée pour l'ensemble des fonds gérés, fondé sur les échanges survenus entre janvier et octobre 2021 entre Sogenial et son délégataire, la société PCI, en vue de la validation des supports documentaires, et sur l'existence d'une validation hiérarchique de la documentation commerciale avant sa diffusion par M. Souclier en tant que président-RCCI ou la société PCI. Les mis en cause en déduisent qu'en l'absence de procédure écrite, le processus interne constituait une mesure établie, mise en œuvre et maintenue opérationnelle ayant permis de détecter et minimiser des risques de non-conformité. Ils précisent que

leur souci de se conformer à la réglementation ressort d'échanges entre M. Souclier et les services de l'AMF sur la mise en conformité de la documentation commerciale en 2019 et en 2020.

8. En deuxième lieu, ils soutiennent que la caractérisation du grief est trop équivoque pour être retenue. Ils relèvent que le rapport de contrôle s'appuie sur l'article 61 du règlement délégué 231/2013, là où la notification de griefs se fonde sur un autre texte, l'article 22.1 du règlement délégué 2017/565. Ils soutiennent également que les textes du paragraphe 1 de l'article 22 du règlement délégué 2017/565 et de l'article L. 533-10 du code monétaire et financier sont formulés en des termes généraux, de sorte qu'ils ne sont pas en mesure d'identifier précisément la nature exacte et l'objet précis du reproche relatif à l'absence de procédure, qui porte en réalité sur l'absence de procédure dédiée à l'encadrement des documents réglementaires et commerciaux. Ils invoquent les principes applicables au procès équitable issus de l'article 6 de la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales selon lesquels l'exigence de précision du texte d'incrimination et l'exigence de proportionnalité entre le manquement et la peine encourue font obstacle au prononcé d'une sanction sur ce grief.
9. En dernier lieu, ils font valoir que, compte tenu du caractère opérationnel du processus interne mis en place au sein de la société, le grief est formel et dénué de gravité intrinsèque, de sorte que sa caractérisation éventuelle n'appelle pas de sanction disciplinaire en application du principe de proportionnalité issu de l'article 8 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen.

1.1.3. Textes applicables

10. Les faits reprochés se sont déroulés entre le 1^{er} janvier 2019 et le 8 juin 2022. Ils seront donc examinés à la lumière des textes applicables pendant cette période.
11. L'article 22 du règlement délégué 2017/565, dans sa rédaction en vigueur depuis le 3 janvier 2018, dispose : *« 1. Les entreprises d'investissement établissent, mettent en œuvre et gardent opérationnelles des politiques et des procédures conçues pour détecter tout risque de défaillance de l'entreprise afin de se conformer à ses obligations au titre de la directive 2014/65/UE, ainsi que les risques associés, et mettent en place des mesures et des procédures adéquates conçues pour minimiser ce risque et permettre aux autorités compétentes d'exercer effectivement les pouvoirs que leur confère la directive. / Les entreprises d'investissement tiennent dûment compte de la nature, de l'échelle et de la complexité de leur activité, ainsi que de la nature et de l'éventail des services qu'elles fournissent et des activités d'investissement qu'elles exercent dans le cadre de cette activité »*.
12. L'article L. 533-10 du code monétaire et financier, dans sa rédaction en vigueur au 3 janvier 2018 non modifiée sur ce point, dispose : *« I.- Les sociétés de gestion de portefeuille : / 1° Mettent en place des règles et procédures permettant de garantir le respect des dispositions qui leur sont applicables, [...] »*.

1.1.4. Examen du grief

13. À titre liminaire, sur la base légale du grief, il convient de relever qu'en application du paragraphe 1 de l'article 22 du règlement délégué 2017/565, lequel est d'effet direct, une entreprise d'investissement doit établir, mettre en œuvre et garder opérationnelles des politiques et des procédures conçues afin de se conformer aux exigences de la directive 2014/65/UE, parmi lesquelles figure, à l'article 24 de cette directive, le caractère correct, clair et non trompeur des informations adressées par l'entreprise d'investissement à des clients ou des clients potentiels.
14. De même, en application de l'article L. 533-10 du code monétaire et financier, une société de gestion de portefeuille est tenue de disposer d'une procédure pour se conformer aux obligations qui lui sont applicables telles que celle fixée à l'article L. 533-22-2-1 du même code d'adresser aux investisseurs des informations, y compris les communications à caractère promotionnel, présentant un caractère exact, clair et non trompeur.
15. Le paragraphe 1 de l'article 22 du règlement délégué 2017/565 et l'article L. 533-10 du code monétaire et financier sont sans équivoque sur l'obligation pour une société de gestion de portefeuille de mettre en place des procédures opérationnelles permettant de garantir le respect des obligations qui lui sont applicables.
16. Sogenial était donc tenue, sur le fondement des deux textes cités par les notifications de griefs, de disposer d'une procédure opérationnelle visant à ce que les informations adressées à des investisseurs présentent un contenu exact, clair et non trompeur. Elle était en mesure d'apprécier avec un degré raisonnable leur contenu et les risques

encourus en cas de manquement, notamment au regard de l'importance que revêt pour une société de gestion de portefeuille le respect d'une telle obligation. Par suite, le moyen des mis en cause tiré de l'absence de base légale du grief ou du caractère trop général de la base légale invoquée est infondé.

17. En l'espèce, Il ressort des pièces du dossier que Sogénial ne disposait pas de procédure écrite dans un document formalisé, ce qui n'est au demeurant pas contesté par les mis en cause. Si ces derniers font valoir qu'ils disposaient d'un « processus » interne qui était selon eux opérationnel et efficace pour encadrer et valider l'élaboration des documents commerciaux et réglementaires, cette circonstance est toutefois sans incidence dès lors que l'absence d'une procédure écrite suffit à constituer un manquement aux dispositions précitées.
18. Les mesures de remédiation prises par la société de gestion sont également sans incidence sur l'analyse de la caractérisation de ce manquement, de même que la circonstance invoquée par les mis en cause tenant à l'absence de gravité du manquement ou à l'absence de conséquences opérationnelles de celui-ci.
19. Il s'ensuit que le manquement aux dispositions de l'article 22 du règlement délégué 2017/565 et de l'article L. 533-10 du code monétaire et financier est caractérisé.

1.2. Sur les griefs relatifs à l'exigence d'une information claire, exacte et non trompeuse

1.2.1. Sur le grief relatif à l'information sur les avantages et inconvénients des SCPI

1.2.1.1. Notifications de griefs

20. Il est reproché à Sogénial d'avoir, dans les documents SCPI communiqués entre le 1^{er} janvier 2019 et le 8 juin 2022, présenté une information relative aux avantages et aux risques des SCPI qui était déséquilibrée. Il est également reproché à Sogénial de ne pas avoir accompagné cette information d'explications ou de références de nature à la rendre compréhensible pour les investisseurs auxquels elle était destinée, de sorte qu'elle ne présentait pas un contenu clair, exact et non trompeur.
21. Les notifications de griefs relèvent que sur les 62 documents émis par Sogénial dans le cadre de la commercialisation des SCPI, 52 documents, soit 11 présentations commerciales, 23 bulletins trimestriels d'information, 16 *newsletters* et 2 vidéos Youtube (correspondant à 83,8 % de l'échantillon analysé) faisaient une présentation déséquilibrée des avantages et des risques des SCPI commercialisées. Les notifications de griefs indiquent que dans 11 présentations commerciales, 8 *newsletters*, 15 bulletins trimestriels d'information et 2 vidéos YouTube, Sogénial faisait exclusivement référence au pourcentage du taux de distribution sur valeur de marché (ci-après, le « **taux de DVM** ») comme indicateur de performance annuelle, sans définir cette notion et sans la mettre en regard d'un autre indicateur de performance tel que le taux de rendement interne (ci-après, le « **TRI** »), alors que l'écart entre les deux indicateurs peut être substantiel. Au surplus, elles exposent que les documents SCPI visés comportaient une information insuffisante sur les risques. Elles relèvent à cet égard qu'une présentation commerciale ne contenait aucune information sur ces derniers et que les autres documents comportaient une mention relative au caractère non garanti des performances qui était rédigée dans une police inférieure et/ou plus claire et donc moins lisible que celle utilisée pour les performances elles-mêmes, ou n'était pas mise en évidence dans la mise en page.
22. Les notifications de griefs relèvent que les constats relatifs à la qualité de l'information portant sur les avantages et risques des produits apparaissent d'autant plus graves que les documents en cause recourent davantage à des termes mettant en exergue les avantages des SCPI. À titre d'illustration, elles relèvent dans la présentation commerciale éditée au 3^{ème} trimestre 2021, la fréquence des termes « *performance(s)* » (35 occurrences), « *rendement(s)* » (14 occurrences) et « *revenu(s)* » (7 occurrences) comparée à celle du terme « *risque(s)* » (4 occurrences).
23. Elles concluent qu'entre le 1^{er} janvier 2019 et le 8 juin 2022, Sogénial a méconnu les paragraphes 2 à 4 de l'article 44 du règlement délégué 2017/565 en présentant une information relative à la performance des SCPI qui ne répondait pas aux conditions définies par cet article, et a méconnu les articles L. 533-22-2-1 du code monétaire et financier et 421-25 du règlement général de l'AMF en mettant à disposition des investisseurs une information qui ne présentait pas un contenu clair, exact et non trompeur.

1.2.1.2. Observations des personnes mises en cause

24. En premier lieu, les mis en cause soutiennent que la méthodologie de contrôle retenue compromet l'exigence de loyauté dans la présentation des éléments au soutien du grief. Ils relèvent que l'échantillon de documents retenu comme périmètre d'analyse était composé de 115 documents reçus par la mission de contrôle, là où il n'est plus composé que de 62 documents dans la notification de griefs, sans que cette restriction ne soit expliquée. Ils ajoutent qu'il n'est pas non plus établi que les documents retenus constituent un échantillon représentatif. Ils soutiennent qu'en relevant que 3 présentations commerciales sur 11 comportent des mentions irrégulières, et que 15 bulletins trimestriels sur 23 sont déséquilibrés au regard de la présence du taux de DVM, les notifications de griefs entretiennent le doute sur le périmètre du grief, qui n'est pas précisément défini selon eux. Ils font également valoir que la désignation sous le vocable unique de « *documents SCPI* » dans la caractérisation du grief ne permet pas d'identifier précisément les supports d'informations sur lesquels porte celui-ci.
25. En deuxième lieu, ils font valoir que l'usage de l'indicateur « *taux de DVM* » ne peut pas avoir manqué en soi à l'exigence de communiquer une information claire, exacte et non trompeuse. Ils soutiennent que la référence au taux de DVM était justifiée pour des documents produits entre janvier 2019 et juin 2022 au regard de la norme de l'Association française des sociétés de placement immobilier (ci-après, « *ASPIM* »), dès lors qu'il s'agissait d'une performance précise, mentionnant le rendement et précisant que la performance indiquée correspondait au taux de distribution, et que cette norme préconisait la mention d'un TRI uniquement rétrospectif par période quinquennale, ce qui n'était pas possible au demeurant pour 2 des 3 SCPI concernées, d'une antériorité inférieure à 5 ans. Ils soutiennent en outre que l'usage du TRI sur les SCPI ayant une antériorité faible aurait lui-même abouti à communiquer aux investisseurs une information peu pertinente voire fausse. Ils contestent la méthodologie du calcul de l'écart entre le taux de DVM et le TRI. Ils relèvent enfin que Sogenial a remédié aux reproches des notifications de griefs en privilégiant dorénavant une présentation de la performance par le TRI lorsque cela est pertinent.
26. En dernier lieu, ils admettent que certains documents litigieux présentent des maladroresses dans le choix de la typographie utilisée et la présentation du couple avantages/risques, mais contestent que les documents aient comporté une information insuffisante sur les risques. Ils relèvent que les occurrences des termes « *performance(s)* », « *rendement* » et « *revenu* », soit figurent dans une mention relative aux risques, soit sont employées dans des circonstances objectives détachées de la promotion de la performance des fonds. Ils concluent que les notifications de griefs ne démontrent pas que l'information aurait été cumulativement non claire, inexacte et trompeuse. Ils se prévalent par ailleurs de mesures correctives destinées notamment à améliorer la teneur des bulletins de souscription.

1.2.1.3. Textes applicables

27. Les faits reprochés à Sogenial se sont déroulés entre le 1^{er} janvier 2019 et le 8 juin 2022. Ils seront donc examinés à la lumière des textes applicables pendant cette période.
28. L'article 44 du règlement délégué 2017/565, dans sa rédaction en vigueur depuis le 3 janvier 2018, dispose : « 1. Les entreprises d'investissement veillent à ce que toutes les informations, y compris publicitaires, qu'elles adressent à des clients de détail ou professionnels existants ou potentiels, ou qu'elles diffusent de telle sorte qu'elle parviendra probablement à de tels destinataires, remplissent les conditions énoncées aux paragraphes 2 à 8. / 2. Les entreprises d'investissement veillent à ce que les informations visées au paragraphe 1 respectent les conditions suivantes : [...] / b) les informations sont exactes et indiquent toujours correctement et d'une manière bien en évidence tout risque pertinent lorsqu'elles se réfèrent à un avantage potentiel d'un service d'investissement ou d'un instrument financier ; / c) lorsque les informations mentionnent les risques pertinents, cette mention utilise une police d'une taille au moins égale à celle employée de manière prédominante dans les informations communiquées et la mise en page met cette mention en évidence ; / d) les informations sont suffisantes et présentées d'une manière compréhensible par le membre moyen du groupe auquel elles s'adressent ou auquel il est probable qu'elles parviennent ; / e) les informations ne travestissent, ne minimisent, ni n'ocultent des éléments, déclarations ou avertissements importants [...] / 4. Lorsque les informations contiennent une indication des performances passées d'un instrument financier, d'un indice financier ou d'un service d'investissement, les entreprises d'investissement veillent à ce que les conditions suivantes soient remplies : / a) cette indication ne constitue pas l'élément principal des informations communiquées ; / b) les informations couvrent les performances des cinq dernières années ou de toute la période depuis que l'instrument financier, l'indice financier ou le service

d'investissement sont proposés ou existent si cette période est inférieure à cinq ans, ou, au choix de l'entreprise, une période plus longue ; dans tous les cas, les informations sur les performances sont fondées sur des tranches complètes de douze mois ; / c) la période de référence et la source des données sont clairement indiquées ; / d) les informations font apparaître en évidence un avertissement quant au fait que les chiffres cités ont trait aux années écoulées et que les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des résultats futurs ; [...] / f) lorsque l'indication porte sur les performances brutes, elle précise l'effet des commissions, des honoraires et des autres frais [...] ».

29. L'article L. 533-22-2-1 du code monétaire et financier, dans sa rédaction en vigueur depuis le 3 janvier 2018, dispose : « *Les sociétés de gestion de portefeuille agissent d'une manière honnête, loyale et professionnelle, servant au mieux les intérêts des investisseurs. / Toutes les informations, y compris les communications à caractère promotionnel, adressées par une société de gestion de portefeuille à des investisseurs présentent un contenu exact, clair et non trompeur. Les communications à caractère promotionnel sont clairement identifiables en tant que telles. / Le règlement général de l'Autorité des marchés financiers précise les conditions d'application des deux premiers alinéas ci-dessus, en tenant compte de la nature de l'activité exercée, de celle de l'instrument financier considéré, ainsi que du caractère professionnel ou non de l'investisseur* ».
30. L'article 421-25 du règlement général de l'AMF, dans sa rédaction en vigueur depuis le 3 janvier 2018, dispose : « *[...] Toutes les communications à caractère promotionnel du FIA destinées aux investisseurs sont clairement identifiables en tant que telles. Elles sont correctes, claires et non trompeuses. En particulier, une communication à caractère promotionnel assortie d'une invitation à acheter des parts ou actions de FIA, qui comprend des informations spécifiques concernant un FIA, ne peut pas comporter de mentions qui soient en contradiction avec les informations fournies par les documents destinés à l'information des investisseurs, ou qui atténuent la portée de ces informations. / Elle mentionne l'existence de documents destinés à l'information des investisseurs et leur disponibilité. / Elle précise où et dans quelle langue les porteurs ou actionnaires du FIA et les investisseurs potentiels peuvent obtenir ces informations et documents ou comment ils peuvent y avoir accès* ».

1.2.1.4. Examen du grief

- Sur le périmètre des documents analysés

31. La mission de contrôle est libre de déterminer la nature et l'étendue des investigations auxquelles elle procède, sous réserve d'agir loyalement afin de ne pas compromettre irrémédiablement les droits de la défense. L'existence d'un manquement à une obligation professionnelle au titre d'un seul élément de l'échantillon suffit à retenir le grief.
32. En l'espèce, les mis en cause ne démontrent pas d'atteinte à l'exigence de loyauté. Par ailleurs, il ressort des pièces du dossier que si la mission de contrôle a étudié l'ensemble de la documentation commerciale émise par Sogénial, à savoir 36 bulletins trimestriels, 7 bulletins semestriels, 25 *newsletters*, 14 plaquettes commerciales, 33 présentations commerciales et 3 vidéos YouTube, soit 118 documents au total, le grief notifié par le collège est limité à la seule documentation commerciale des SCPI, soit 24 bulletins trimestriels d'information, 18 *newsletters*, 7 plaquettes commerciales, 11 présentations commerciales et 2 vidéos YouTube. Ni la notification de griefs, ni le rapport de contrôle n'indiquent que ces 62 documents constituent un échantillon représentatif et aucune extrapolation n'en est proposée de sorte que les critiques des mis en cause sur le caractère non représentatif de cet échantillon et sur la méthodologie de contrôle retenue s'agissant de ces 62 documents sont inopérantes.
- Sur l'absence de mention des risques ou leur présentation moins apparente que celle des avantages de l'investissement
33. La lecture de la présentation commerciale intitulée « *18-5-3-6 - Présentation - SCPI - Sogénial Immobilier - 4T_2020* » permet de constater qu'elle ne comporte aucune mention relative aux risques, ce qui suffit à caractériser, s'agissant de ce document, un manquement aux dispositions précitées.
34. De plus, il ressort de l'analyse des documents commerciaux en cause que la mention du caractère non garanti des performances mentionnées n'était pas présente dans 6 *newsletters*. Cette mention était présente dans une police de texte plus petite et/ou plus claire dans 13 bulletins trimestriels et 8 présentations commerciales. Sur ces 8 présentations commerciales, 3 d'entre elles présentaient également cette mention dans une police de couleur claire, elle-même insérée dans une image de couleur claire, rendant sa visibilité minimale.

35. En revanche, les autres documents commerciaux de Sogénial analysés par la mission de contrôle ne révèlent pas de manquement aux dispositions précitées. En particulier, pour ces derniers, la mention selon laquelle les performances passées ne laissent rien présager des performances futures est présentée avec une police de même taille que le reste du texte, et se trouve mise en valeur dans la mise en page, immédiatement en-dessous de l'indicateur litigieux.
36. La circonstance que Sogénial a pris des mesures de remédiation est sans incidence sur l'analyse de la caractérisation de ce manquement.
37. Il s'ensuit que le manquement aux dispositions du paragraphe 2 de l'article 44 du règlement délégué 2017/565, de l'article L. 533-22-2-1 du code monétaire et financier et de l'article 421-25 du règlement général de l'AMF est caractérisé s'agissant de ces documents commerciaux.
- Sur l'absence de définition de l'indicateur du taux de DVM et l'absence de comparaison avec un TRI
38. Il ressort de l'analyse des documents commerciaux en cause que 16 bulletins trimestriels, 6 *newsletters* et 11 présentations commerciales présentaient comme principal indicateur de performance, quel que soit son niveau de présentation ou sa mise en valeur relativement à d'autres indicateurs, le taux de distribution sur valeur de marché (taux de DVM). Il convient de préciser que cet indicateur correspond, s'agissant des SCPI à capital variable, au montant des dividendes versés pendant l'année rapporté au prix de souscription des parts du fonds concerné au 1^{er} janvier de l'année. Le TRI constitue un autre indicateur de performance permettant d'évaluer la performance passée d'un placement sur une période donnée en tenant compte des commissions versées, de l'accroissement ou de la perte de valeur de la part et de l'ensemble des dividendes versés sur cette période. Le TRI n'était mentionné dans aucun des documents commerciaux concernés.
39. Le respect de l'exigence d'information claire, exacte et non trompeuse implique que les données relatives à la performance soient accompagnées d'explications ou de références de nature à les rendre compréhensibles pour les investisseurs auxquels cette information est destinée.
40. Or, il ressort des pièces du dossier que la définition de l'indicateur de taux de DVM n'était indiquée dans aucun des documents, contrairement à celle d'autres indicateurs tels que les taux d'occupation physique ou financière. La circonstance invoquée par les mis en cause tirée de ce que le taux de DVM est un indicateur défini dans les positions de l'ASPIM est sans incidence. L'absence de définition du taux de DVM dans la documentation en cause exclut que l'information présentée revête un caractère clair, exact et non trompeur au sens de l'article L. 533-22-2-1 du code monétaire et financier.
41. En outre, il résulte des dispositions du paragraphe 4 de l'article 44 du règlement délégué 2017/565 que lorsqu'un document produit par une société de gestion de portefeuille présente des informations sur les performances passées, ces dernières couvrent les performances des 5 dernières années ou de toute la période depuis que l'instrument financier ou le service d'investissement est proposé ou existe si cette période est inférieure à 5 ans. Ce texte prévoit également que lorsqu'un indicateur financier présenté par une société de gestion de portefeuille porte sur les performances brutes, il précise l'effet des commissions, des honoraires et des autres frais.
42. En l'espèce, il s'infère du dossier que, sur les 3 SCPI dans le périmètre du grief, la SCPI Cœur de ville a été créée le 24 mars 2013, la SCPI Cœur de régions le 10 décembre 2018 et la SCPI Cœur d'Europe le 19 mai 2021. S'agissant de la SCPI Cœur de ville, les documents commerciaux présentaient le taux de DVM depuis la création du fonds, sauf 3 bulletins trimestriels et 3 *newsletters* qui ne respectaient pas cette exigence. S'agissant de la SCPI Cœur de régions, l'ensemble des documents commerciaux présentaient le taux de DVM sur la période courant depuis la date de création du fonds, à l'exception d'un bulletin trimestriel. S'agissant de la SCPI Cœur d'Europe, le document présentant le taux de DVM le faisait à date du 3^{ème} trimestre 2021, qui était la seule performance à date depuis sa création.
43. Ainsi, Sogénial n'a pas présenté l'indicateur de performance choisi (taux de DVM) pour 7 documents sur la période en cause.

44. Il ressort également des documents en cause que Sogenial a présenté le seul indicateur du taux de DVM, lequel correspond à une performance brute puisque la rentabilité de l'investissement est affectée par les frais à la charge de l'investisseur dont la commission initiale de souscription des SCPI, sans l'accompagner d'un indicateur de performance nette telle qu'elle est par exemple affichée dans le TRI.
45. La circonstance que la présentation du taux de DVM était prévue par les recommandations de l'ASPIM entre janvier 2019 et juin 2022 est indifférente dès lors que ces recommandations sont dépourvues de valeur normative.
46. De même, les mesures de remédiation invoquées par les mis en cause sont sans incidence sur l'analyse de la caractérisation du manquement.
47. Il s'ensuit que le manquement à l'article L. 533-22-2-1 du code monétaire et financier, à l'article 421-25 du règlement général de l'AMF et au paragraphe 4 de l'article 44 du règlement délégué 2017/565 est caractérisé pour 16 bulletins trimestriels, 6 *newsletters* et 11 présentations commerciales.

1.2.2. Sur le grief relatif à l'information sur le rendement des actifs acquis par un Autre FIA

1.2.2.1. Notifications de griefs

48. Les notifications de griefs relèvent que 3 *newsletters* Autres FIA de la gamme « Alpha » ne mettaient pas en perspective le rendement annoncé d'un actif acquis par un Autre FIA avec la performance globale du fonds, alors que ces deux indicateurs étaient susceptibles de ne pas correspondre. Elles ajoutent que ces documents ne précisait pas que le rendement annoncé n'était pas garanti. Selon elles, le défaut de mention de l'absence de garantie d'un rendement annoncé de l'actif acquis par un Autre FIA et l'absence de mise en perspective de ce rendement avec la performance globale du fonds caractérisent un déséquilibre entre la présentation des avantages potentiels et des risques de l'investissement.
49. Elles en déduisent qu'entre le 1^{er} janvier 2020 et le 8 juin 2022, Sogenial a méconnu les dispositions du paragraphe 2 de l'article 44 du règlement délégué 2017/565, et des articles L. 533-22-2-1 du code monétaire et financier et 421-25 du règlement général de l'AMF.

1.2.2.2. Observations des personnes mises en cause

50. Les mis en cause contestent le grief en invoquant la nature des fonds Autres FIA, lesquels sont hermétiquement clos, et le fait que les *newsletters* Autres FIA sont transmises à des associés déjà informés à l'occasion des comités d'investissement avant acquisition. Ils soutiennent que ces *newsletters* ne s'analysent pas comme une documentation commerciale ayant pour objet de susciter ou précéder une souscription, ne figurent pas sur le site Internet de Sogenial et ne sont pas accessibles au public. Ils précisent qu'il s'agit d'une information remise *post* investissement à quelques dizaines d'actionnaires existants, qui ont tous été régulièrement convoqués aux comités d'investissement consultatifs où les informations sur le dossier, les rendements et les risques leur ont été présentés de sorte qu'ils sont déjà pleinement informés des risques, et qu'au vu du montant de l'investissement initial minimum (entre 500 et 800 000 euros) les investisseurs sont suffisamment avertis et bien conseillés pour apprécier la teneur de l'information transmise.
51. Ils font également valoir que les textes visés au soutien du grief, n'incluant pas le règlement délégué 231/2013 relatif aux gestionnaires de FIA, ne sont pas applicables dès lors qu'ils ne concernent que les communications à caractère promotionnel, ce qui n'est pas le cas des documents litigieux. Ils en déduisent que Sogenial n'était pas tenue d'y mentionner l'absence de garantie de rendement annoncé par les Autres FIA de la gamme Alpha ou de mettre ce rendement en perspective avec la performance globale de ce fonds.

1.2.2.3. Textes applicables

52. Les faits reprochés à Sogenial se sont déroulés entre le 1^{er} janvier 2020 et le 8 juin 2022. Ils seront donc examinés à la lumière des textes applicables pendant cette période.
53. Le paragraphe 2 de l'article 44 du règlement délégué 2017/565 et les articles L. 533-22-2-1 du code monétaire et financier et 421-25 du règlement général de l'AMF, dans leurs rédactions applicables en l'espèce, ont déjà été reproduits aux points 28 à 30.

1.2.2.4. Examen du grief

- Sur la base légale du grief

54. Les dispositions de l'article L. 533-22-2-1 du code monétaire et financier et de l'article 44 du règlement délégué 2017/565 portent sur toutes les informations adressées par les sociétés de gestion de portefeuille à des clients.
55. En l'espèce, les reproches des notifications de griefs portent sur des *newsletters* adressées par Sogenial aux investisseurs des Autres FIA qu'elle gérait pour les informer des acquisitions immobilières réalisées par ces fonds.
56. Contrairement à ce que soutiennent les mis en cause, les dispositions précitées sont applicables aux *newsletters* en cause, de sorte que leur moyen sera écarté.

- Sur le fond

57. En l'espèce, sur les 5 *newsletters* examinées par la mission de contrôle, 3 d'entre elles présentent des indicateurs de « *rentabilité immédiate* » ou de « *rentabilité potentielle* » de l'actif immobilier concerné, sans préciser que le rendement annoncé n'est pas garanti, ni mettre en perspective ce rendement annoncé pour un nouvel actif avec la performance globale du fonds, alors que cette dernière est susceptible de ne pas correspondre au rendement de l'actif concerné. Or, si l'information sur la rentabilité espérée d'un nouvel actif n'est pas dépourvue d'intérêt pour les investisseurs, elle ne saurait être suffisante puisque le risque encouru par un investisseur dépend directement de la performance globale du fonds, et non de celle du seul nouvel actif.
58. Il s'ensuit que le manquement aux dispositions du paragraphe 2 de l'article 44 du règlement délégué 2017/565 et de l'article L. 533-22-2-1 du code monétaire et financier est caractérisé.

2. Sur les griefs relatifs à la sélection des investissements pour le compte des fonds

2.1. Sur les griefs relatifs à l'exigence de faire preuve d'un niveau élevé de diligence lors de la sélection des investissements

2.1.1. Notifications de griefs

59. Les notifications de griefs reprochent à Sogenial de ne pas avoir disposé, entre le 15 février 2019 et le 11 janvier 2022, d'une procédure décrivant les diligences à réaliser à l'occasion de l'acquisition d'actifs par l'un des fonds gérés par la société de gestion de façon suffisamment précise pour être opérationnelle, en méconnaissance des dispositions des articles 18 et 61 du règlement délégué 231/2013.
60. Elles relèvent que plusieurs éléments étaient manquants dans la procédure dont disposait la société de gestion dans ses différentes versions en vigueur depuis le 15 février 2019. Selon elles, s'agissant des informations devant être prises en compte à l'occasion de la première sélection de dossiers d'investissement, la méthode de calcul du TRI, les composantes de la matrice SWOT (acronyme de « *Strengths, Weaknesses, Opportunities and Threats* »), ou encore les conditions déterminant la réalisation d'une *due diligence* technique n'étaient pas précisées. Elles ajoutent que lorsque l'actif sélectionné pouvait être alloué à au moins deux fonds, la procédure à suivre pour la gestion des conflits d'intérêts n'était ni précisée ni mise en annexe de la procédure d'investissement. Elles relèvent également que les diligences à opérer postérieurement à l'acceptation de l'offre préliminaire d'acquisition émise par Sogenial, notamment lors de l'audit de l'actif sélectionné ou encore au titre de la LCB-FT, n'étaient pas explicitées.

61. Les notifications de griefs reprochent également à Sogenial de ne pas avoir appliqué, entre le 1^{er} avril 2019 et le 15 décembre 2021, sa procédure d'investissement, en méconnaissance des dispositions des articles 18 et 61 du règlement délégué 231/2013.
62. Elles relèvent que sur un échantillon de 20 dossiers correspondant à des décisions d'investissement prises par Sogenial pour le compte des fonds gérés sur la période en cause, la fiche d'analyse prévue par la procédure était manquante pour 2 dossiers et incomplète pour 12 autres, la décision d'investissement n'a pas donné lieu à l'établissement d'un procès-verbal du comité d'investissement pour 5 dossiers, et aucun des 20 dossiers ne comportait de document permettant d'attester que la décision d'allouer les actifs sélectionnés à certains fonds avait été prise conformément aux critères énumérés par la procédure d'investissement. Elles exposent également que les diligences devant être réalisées par les *brokers* pour s'assurer que les dossiers d'investissement qu'ils soumettent sont conformes au cahier des charges communiqué par l'*Investment manager* sont manquantes pour 3 dossiers.

2.1.2. Observations des personnes mises en cause

63. S'agissant de la première branche du grief, les mis en cause reconnaissent le caractère non pleinement opérationnel de la procédure relative à la sélection des investissements et affirment avoir pris des mesures de remédiation, avec notamment une mise à jour de la procédure d'investissement.
64. S'agissant de la seconde branche du grief, ils font valoir que l'échantillon de 20 dossiers retenu par la mission de contrôle, qui comprend 10 dossiers du seul OPPCI Foncière Mulan, ne repose pas sur une base objective ni représentative. Ils font également valoir que les carences relevées dans l'échantillon litigieux sont peu nombreuses, ponctuelles et relatives. Ils soutiennent par ailleurs que les textes visés sont insuffisants, le visa des dispositions du règlement délégué 2017/565 étant nécessaire à la qualification de grief. Enfin, ils relèvent que l'objet du grief, les textes visés et les intérêts poursuivis par ces derniers sont identiques à ceux du grief relatif au contrôle interne, conduisant selon eux à un cumul d'infractions devant conduire à écarter le grief surabondant sauf à contrevenir au principe constitutionnel de nécessité des peines.

2.1.3. Textes applicables

65. Les faits reprochés se sont déroulés entre le 1^{er} avril 2019 et le 15 décembre 2021 Ils seront donc examinés à la lumière des textes applicables pendant cette période.
66. L'article 18 du règlement délégué 231/2013, dans sa rédaction en vigueur depuis le 22 juillet 2013, non modifiée depuis sur ce point, dispose : « 1. *Les gestionnaires font preuve d'un niveau élevé de diligence lors de la sélection et du suivi continu des investissements. / 2. Les gestionnaires veillent à avoir une connaissance et une compréhension adéquates des actifs dans lesquels le FIA est investi. / 3. Les gestionnaires établissent, mettent en œuvre et appliquent des politiques et des procédures écrites relatives à la diligence requise et mettent sur pied des dispositifs efficaces garantissant que les décisions d'investissement prises pour le compte des FIA sont exécutées conformément aux objectifs, à la stratégie d'investissement et, le cas échéant, aux limites de risque du FIA. / 4. Les politiques et les procédures relatives à la diligence requise visées au paragraphe 3 sont périodiquement révisées et mises à jour [...] ».*
67. L'article 61 du même règlement, dans sa rédaction en vigueur depuis le 22 juillet 2013, dispose : « 1. *Le gestionnaire établit, met en œuvre et maintient opérationnelles des politiques et des procédures appropriées pour détecter tout risque de manquement du gestionnaire aux obligations que lui impose la directive 2011/61/UE, ainsi que les risques associés, et met en place des mesures et des procédures adéquates pour minimiser ce risque et permettre aux autorités compétentes d'exercer effectivement les pouvoirs que leur confère la directive. / Le gestionnaire tient compte de la nature, de la taille et de la complexité de son activité, ainsi que de la nature et de l'éventail des services fournis et des tâches exercées dans le cadre de cette activité. [...] ».*

2.1.4. Examen du grief

➤ Sur le caractère insuffisamment opérationnel de la procédure de Sogénial

68. Il ressort des pièces du dossier que Sogénial disposait, au cours de la période contrôlée, d'une procédure d'investissement créée le 15 février 2019, et dont la dernière version date du 1^{er} juin 2021. Les mis en cause admettent le caractère non pleinement opérationnel de la procédure relative à la sélection des investissements, telle qu'elle existait au cours de la période de contrôle, mais sans plus de précisions sur les points sur lesquels elle ne serait pas opérationnelle. Cependant, seule la version du 1^{er} juin 2021 de la procédure en cause est jointe au dossier de contrôle, de sorte que son caractère non opérationnel ne peut être vérifié qu'à compter de cette date.
69. Selon la procédure en vigueur à compter du 1^{er} juin 2021, les dossiers d'investissement reçus par Sogénial des différents acteurs du marché (*brokers*, promoteurs, agents immobiliers) font l'objet d'une première sélection par un *Investment Manager* en réalisant une analyse approfondie de l'actif, et d'une deuxième sélection avec une validation du projet d'investissement par le comité d'investissement. Après l'élaboration d'une offre, la procédure précise que la société de gestion procède à un audit de l'actif sélectionné et réalise les diligences LCB-FT.
70. En premier lieu, cette procédure, qui mentionne le TRI ainsi que la matrice SWOT parmi les critères sur lesquels s'appuie l'*Investment manager* pour proposer une recommandation, ne présente pas de définition de ces derniers ; elle ne précise notamment pas la méthodologie utilisée pour l'outil SWOT, laquelle est susceptible de varier. Elle n'était donc pas opérationnelle sur ce point.
71. En deuxième lieu, la procédure en cause présentait, s'agissant de la première sélection des actifs, la mention « *due diligence technique si applicable* ». Or, ni les critères d'application, ni la nature de ces diligences n'étaient précisés, de sorte que la procédure n'était pas non plus opérationnelle sur ce point.
72. En troisième lieu, la procédure rappelle de façon extensive les critères à satisfaire pour décider de l'affectation d'un actif à un fonds « *si l'actif concerné peut potentiellement correspondre à deux ou plusieurs véhicules* ». Elle précise que lorsque ces critères conduisent à permettre d'affecter un même actif à deux fonds, « *les dossiers seront attribués à tour de rôle, et pour le premier tour, au fonds dont la date de dernière acquisition d'actifs immobiliers est la plus ancienne* ». Le reproche de la poursuite à cet égard n'est donc pas fondé.
73. En quatrième lieu, s'agissant des diligences à réaliser après l'acceptation de l'offre préliminaire d'acquisition émise par Sogénial, la procédure conditionne la signature de la promesse d'acquisition sous conditions suspensives à la réalisation d'un « *audit* » dont les résultats doivent être « *satisfaisants* ». Cependant, elle ne précise pas l'objet de cet audit, ni les diligences menées et les critères permettant de le déclarer « *satisfaisant* ». Par suite, la procédure n'est pas opérationnelle sur ce point.
74. En dernier lieu, la procédure prévoit que c'est dans la phase de négociation et finalisation de l'acquisition « *que les diligences LAB-FT sont réalisées* ». S'il ressort du dossier que Sogénial disposait alors d'une procédure LCB-FT, mise à jour le 25 mai 2021, décrivant les diligences à réaliser dans ce cadre, la lecture de la procédure critiquée permet néanmoins de constater que celle-ci se limite à faire une référence générale aux diligences « *LAB-FT* », sans joindre la procédure correspondante ni y faire une référence précise. Aussi, la procédure d'investissement ne présentait pas un caractère opérationnel sur ce point.
75. Il s'ensuit que Sogénial ne disposait pas d'une procédure d'investissement opérationnelle. Par suite, elle n'a pas fait preuve d'un niveau élevé de diligence lors de la sélection des investissements.
76. Les mesures de remédiation prises par Sogénial, postérieurement à la période contrôlée, sont sans incidence sur l'analyse de la caractérisation du manquement.
77. Le manquement aux articles 18 et 61 du règlement délégué 231/2013 est donc caractérisé.

➤ Sur les diligences réalisées par Sogénial

78. En application de l'article 61 du règlement délégué 231/2013, qui est d'effet direct, les gestionnaires de FIA sont tenus d'établir, mettre en œuvre et garder opérationnelles des politiques et des procédures appropriées pour

détecter tout risque de manquement aux obligations prévues par la directive 2011/61/UE sur les gestionnaires de FIA. En application de l'article 18 du même règlement délégué, les gestionnaires de FIA ont l'obligation de faire preuve d'un niveau élevé de diligence lors de la sélection et du suivi des investissements.

79. En l'espèce, Sogenial est une société de gestion de portefeuille agréée pour la gestion de FIA, de sorte que les articles 18 et 61 du règlement délégué 231/2013 lui sont applicables et suffisent à fonder un éventuel grief à son égard dans le cadre de son activité de gestionnaire de FIA. Le moyen des mis en cause tiré de ce que le visa des dispositions du règlement délégué 2017/565 était nécessaire à la qualification du grief est donc inopérant.
80. En outre, contrairement à ce qu'affirment les mis en cause, le grief reproché tient aux carences des diligences relatives à la procédure d'investissement, ce qui constitue un manquement distinct du grief relatif aux carences du contrôle interne de second niveau. Au demeurant, les textes cités par la poursuite au soutien de chacun de ces griefs ne sont pas identiques. En effet, le paragraphe 1 de l'article 61 du règlement délégué 231/2013 est cité à l'appui de ce grief tandis que ce sont le paragraphe 1 de l'article 57 et le paragraphe 2 de l'article 61 du même règlement délégué qui sont cités à l'appui du grief relatif au contrôle interne.
81. Le moyen des mis en cause relatif au caractère ni objectif, ni représentatif de l'échantillon de dossiers est également inopérant dans la mesure où, comme indiqué au point 31, l'existence d'un manquement à une obligation professionnelle au titre d'un seul élément de l'échantillon suffit à retenir le grief.
82. Sur le fond, il résulte des pièces du dossier que sur un échantillon de 20 dossiers correspondant à des décisions d'investissement prises par Sogenial pour le compte des fonds gérés entre le 1^{er} avril 2019 et le 15 décembre 2021, les diligences incombant aux *brokers* en amont de la première sélection pour s'assurer de la conformité au cahier des charges de l'*Investment manager* étaient manquantes pour 3 dossiers, la fiche d'analyse au stade de la première sélection des dossiers était manquante pour 2 dossiers et incomplète pour 12 dossiers, la décision d'investissement n'a donné lieu à aucun procès-verbal du comité d'investissement pour 5 dossiers, et sur les 20 dossiers, aucun ne comportait de document permettant d'attester que la décision d'allouer les actifs sélectionnés à certains fonds avait été prise en conformité avec les critères énumérés par la procédure d'investissement.
83. Ces carences ne permettent pas de s'assurer que la société de gestion a agi avec soin et diligence dans les décisions d'investissement en cause.
84. Le manquement aux dispositions des articles 18 et 61 du règlement délégué 231/2013 est donc caractérisé.

2.2. Sur le grief relatif à la gestion des conflits d'intérêts

2.2.1. Notifications de griefs

85. Il est reproché à Sogenial de ne pas avoir pris toutes les mesures raisonnables pour gérer le risque de conflit d'intérêts constaté à l'occasion de la répartition de 12 investissements, décidés entre le 24 avril 2019 et le 15 décembre 2021, en méconnaissance des dispositions des articles 318-13 du règlement général de l'AMF et 31 et 35 du règlement délégué 231/2013.
86. En premier lieu, les notifications de griefs relèvent un risque de conflit d'intérêts s'agissant de l'acquisition de 10 actifs proposés par la société Serris Reim pour le compte exclusif de l'OPPCI Mulan entre le 24 avril 2019 et le 15 décembre 2021, alors que ces actifs étaient susceptibles d'être affectés à d'autres fonds gérés par la société de gestion, que Sogenial et l'OPPCI Mulan partageaient plusieurs actionnaires communs, et que les dirigeantes de la société Serris Reim étaient actionnaires des sociétés composant elles-mêmes l'actionnariat de Sogenial et de l'OPPCI Mulan. Elles notent qu'aucun investissement n'a fait l'objet d'un processus d'allocation formalisé, et que seuls 2 procès-verbaux de comité d'investissement comportent des commentaires visant à justifier l'allocation effectuée, ce de manière insuffisante. Elles notent également que l'OPPCI Foncière Mulan a réalisé une performance largement supérieure aux autres fonds gérés par Sogenial en 2019 et 2020.
87. En second lieu, les notifications de griefs relèvent qu'un risque de conflit d'intérêts existait également s'agissant de la décision prise en avril 2020 d'acquérir un commerce situé à Chalon-sur-Saône pour le compte de la SCPI Cœur de régions et un commerce situé à Montpellier pour le compte de la SCPI Cœur de ville. Elles précisent qu'au

regard de la stratégie d'investissement mise en place pour ces deux SCPI, chacune pouvait se voir allouer ces deux actifs.

88. Pour ces deux risques de conflit d'intérêts, les notifications de griefs indiquent que Sogenial n'a pas appliqué sa procédure de gestion des conflits d'intérêts, laquelle prévoyait plusieurs mesures, parmi lesquelles l'obligation de mettre en place un co-investissement dès lors qu'un dossier d'investissement est éligible à plus d'un véhicule. Elles relèvent qu'aucun document ne permet d'attester que les 12 actifs acquis sur la période en cause pouvaient être alloués exclusivement aux fonds concernés. Enfin, elles notent que ces situations n'ont pas été mentionnées dans le registre de conflits d'intérêts de la société de gestion.

2.2.2. Observations des personnes mises en cause

89. En premier lieu, les mis en cause font valoir que la notification de griefs qualifie incorrectement les SCPI Cœur de régions et Cœur de ville de « SCI », que le grief aurait dû également être fondé sur l'article 34 du règlement délégué 231/2013, ce qui n'a pas été le cas, et que le périmètre du grief ne saurait inclure, faute de développements spécifiques dans la notification de griefs et malgré l'ambiguïté du rapport de contrôle, l'intervention de Serris Reim dans les recommandations litigieuses.
90. En deuxième lieu, ils estiment que, compte tenu des énonciations des notifications de griefs, le manquement leur est reproché pour la seule période du 24 avril 2019 au 30 avril 2020, et qu'il ne peut concerner que 5 décisions d'investissement ayant eu lieu sur la période, et non 12.
91. En troisième lieu, ils affirment que tout conflit d'intérêts entre la SCPI Cœur de régions et la SCPI Cœur de ville doit être écarté, car ces deux investissements portaient sur deux commerces comparables destinés au même locataire qui relevaient en réalité d'une proposition unique et que leur caractère interchangeable résultait tant des prix d'achat des locaux commerciaux que des loyers perçus. Ils relèvent également que les actionnaires de Sogenial n'avaient qu'une participation selon eux symbolique au sein de la SCPI et d'EOL, le prestataire ayant proposé l'investissement, et que la société Serris Reim n'est intervenue qu'en tant qu'analyste de données et n'a pas reçu de rémunération en tant qu'*Investment manager*. Ils relèvent enfin des mentions factuellement erronées dans la notification de griefs, telles que la date de l'acquisition des biens ou la circonstance alléguée qu'ils auraient été attribués à une seule des deux SCPI et non respectivement à l'une et à l'autre.
92. En quatrième lieu, ils affirment que l'allocation des actifs litigieux a été réalisée en application de critères objectifs faisant obstacle à tout favoritisme au profit de l'OPPCI Mulan et des SCPI Cœur de ville et Cœur de régions, critères objectifs figurant dans le programme d'activité de la société de gestion. S'agissant des actifs acquis par l'OPPCI Mulan, ils font valoir que ce fonds était le seul à pouvoir mobiliser sans risque le financement nécessaire pour acquérir les 3 biens concernés. Ils relèvent également que ces 3 actifs acquis par l'OPPCI Mulan ne pouvaient pas être objectivement alloués aux SCPI compte tenu de leur taille, de leur localisation et du risque de défaillance du locataire, ce dernier étant selon eux incompatible avec l'intérêt des porteurs des SCPI. S'agissant des actifs acquis par les SCPI Cœur de ville et Cœur de régions, ils relèvent que la première privilégie les actifs de type commerce situés en centre-ville et la seconde investit dans des bureaux, et que la trésorerie disponible de ces SCPI est un autre critère objectif.
93. En cinquième lieu, ils font valoir l'absence de volonté de dissimulation du potentiel conflit d'intérêts et les mesures de remédiation apportées.
94. En dernier lieu, ils soutiennent que la comparaison des performances réalisées par l'OPPCI Mulan avec les autres fonds doit être nuancée. Ils relèvent notamment que la valeur des actifs du fonds Mulan n'a progressé depuis 2018 que de 4,15 % contre 7,46 % pour la SCPI Cœur de régions sur quasiment la même période.

2.2.3. Textes applicables

95. Les faits reprochés se sont déroulés entre le 24 avril 2019 et le 15 décembre 2021. Ils seront donc examinés à la lumière des textes applicables pendant cette période.

96. L'article 31 du règlement délégué 231/2013, dans sa rédaction en vigueur depuis le 22 juillet 2013, dispose : « 1. *Le gestionnaire établit, met en œuvre et applique une politique efficace en matière de conflits d'intérêts. Cette politique est établie par écrit et est appropriée au regard de la taille et de l'organisation du gestionnaire ainsi que de la nature, de la taille et de la complexité de son activité. / Lorsque le gestionnaire appartient à un groupe, cette politique prend également en compte les circonstances qui sont connues ou censées être connues du gestionnaire et qui sont susceptibles de provoquer un conflit d'intérêts résultant de la structure et des activités d'autres membres du groupe. / 2. La politique en matière de conflits d'intérêts mise en place conformément au paragraphe 1 doit en particulier : / a) déterminer, en relation avec les activités exercées par ou pour le compte du gestionnaire, y compris les activités exercées par un délégataire, un sous-délégataire, un expert externe en évaluation ou une contrepartie, les situations qui donnent lieu ou sont susceptibles de donner lieu à un conflit d'intérêts comportant un risque sensible d'atteinte aux intérêts du FIA ou de ses investisseurs; / b) définir les procédures à suivre et les mesures à prendre en vue de prévenir ces conflits, de les gérer et d'en suivre l'évolution ».*
97. L'article 35 du même règlement, dans sa rédaction en vigueur depuis le 22 juillet 2013, dispose : « 1. *Le gestionnaire tient et actualise régulièrement un registre consignnant les types d'activités qu'il exerce lui-même ou qui sont exercées pour son compte et pour lesquelles il s'est produit ou, dans le cas d'une activité continue, il est susceptible de se produire un conflit d'intérêts comportant un risque sensible d'atteinte aux intérêts d'un ou plusieurs FIA ou investisseurs de ces fonds. / 2. Les instances dirigeantes reçoivent, à intervalle fréquent et au moins une fois par an, des rapports écrits sur les activités visées au paragraphe 1 ».*
98. L'article 318-13 du règlement général de l'AMF, dans sa rédaction en vigueur depuis le 3 janvier 2018, dispose : « I. *La société de gestion de portefeuille prend toute mesure raisonnable pour identifier les conflits d'intérêts qui surviennent lors de la gestion de FIA entre : / 1. la société de gestion de portefeuille, y compris ses directeurs, ses employés ou toute personne directement ou indirectement liée à la société de gestion de portefeuille par une relation de contrôle, et le FIA géré par la société de gestion de portefeuille ou les porteurs de parts ou actionnaires de ce FIA ; / 2. le FIA ou les porteurs de parts ou actionnaires de ce FIA et un autre FIA ou les porteurs de parts ou actionnaires de cet autre FIA ; [...]. / La société de gestion de portefeuille maintient et applique des dispositions organisationnelles et administratives efficaces, en vue de prendre toute mesure raisonnable destinée à identifier, prévenir, gérer et suivre les conflits d'intérêts pour éviter qu'ils portent atteinte aux intérêts des FIA et de leurs porteurs de parts ou actionnaires. / Elle dissocie, dans son propre environnement opérationnel, les tâches et les responsabilités susceptibles d'être incompatibles entre elles ou susceptibles de créer des conflits d'intérêts systématiques. Elle évalue si ses conditions d'exercice peuvent impliquer d'autres conflits d'intérêts importants et les communique aux porteurs de parts ou actionnaires des FIA. / II. - Lorsque les dispositions organisationnelles prises par une société de gestion de portefeuille pour identifier, prévenir, gérer et suivre les conflits d'intérêts ne suffisent pas à garantir, avec une certitude raisonnable, que le risque de porter atteinte aux intérêts des porteurs de parts ou actionnaires sera évité, la société de gestion de portefeuille communique clairement à ceux-ci, avant d'agir pour leur compte, la nature générale ou la source de ces conflits d'intérêts, et élabore des politiques et des procédures appropriées. [...]* ».

2.2.4. Examen du grief

- Sur le périmètre et la base légale du grief

99. Parmi les textes cités par les notifications de griefs au soutien de ce grief figurent les articles 31 et 35 du règlement délégué 231/2013 qui imposent aux gestionnaires de FIA d'établir, mettre en œuvre et appliquer une politique efficace en matière de conflits d'intérêts, et de tenir et actualiser un registre de conflits d'intérêts.
100. Les faits reprochés, qui se rapportent à la gestion des conflits d'intérêts dans le cadre de la répartition de 12 opportunités d'investissements entre les différents fonds gérés par Sogenial, entrent dans le champ d'application de ces textes, sans qu'il soit nécessaire d'y adjoindre l'article 34 du règlement délégué 231/2013, contrairement aux affirmations des mis en cause. Il s'infère en outre du dossier que 10 de ces opportunités d'investissements ont été proposées à Sogenial par Serris Reim en qualité d'apporteur d'affaires, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'écarter d'emblée l'intervention de ce prestataire du périmètre du grief.
101. Par ailleurs, il résulte des termes des notifications de griefs que celles-ci mentionnent, dans la partie « *caractérisation* » trois périodes (entre le 24 avril 2019 et 15 décembre 2019, entre le 24 avril 2019 et le 15 décembre 2021 et entre le 24 avril 2019 et le 30 avril 2020). Cependant, les notifications de griefs sont sans

ambiguïté sur les faits reprochés, lesquels se rapportent à l'acquisition de 12 actifs immobiliers par les fonds gérés par Sogenial. Selon les éléments du dossier, ces actifs ont été acquis entre le 24 avril 2019 et le 15 décembre 2021, les mentions contraires de la notification de griefs relevant d'une simple erreur de plume.

102. Les moyens des mis en cause relatifs au périmètre et à la base légale du grief seront donc écartés.
 - Sur l'allocation de deux actifs entre la SCPI Cœur de Ville et la SCPI Cœur de Régions
103. En application des textes précités, la décision d'allouer un actif à l'un ou l'autre de deux fonds gérés par une même société de gestion constitue par elle-même une situation de conflit d'intérêts potentiel, sans qu'il soit nécessaire de caractériser un conflit d'intérêts supplémentaire lié à la proximité de l'un de ces fonds avec la société de gestion elle-même.
104. En l'espèce, le programme d'activité de Sogenial prévoit la répartition des dossiers entre les différents fonds sous gestion par le comité d'investissement dans les termes suivants : « *Tout d'abord en fonction des cibles d'investissement de chaque fonds (particulièrement la nature de l'actif cible, la taille, la localisation, la typologie de rendement/risque...). Si avec l'application de ce premier critère le dossier d'investissement est éligible à plusieurs véhicules gérés, la répartition se fait en appliquant les uns après les autres les critères suivants jusqu'à ce que les dossiers ne soient éligibles plus qu'à un véhicule géré ou qu'un co-investissement soit mis en œuvre : véhicule géré (i) dont l'ancienneté de la trésorerie disponible correspondant au prix d'acquisition est la plus élevée, (ii) dont le ratio d'investissement est le plus faible, (iii) disposant de la trésorerie la plus importante, et enfin (iv) véhicule le plus récent. Dans l'hypothèse d'un co-investissement, la répartition se fait au prorata des enveloppes disponibles* ». Selon la procédure d'investissement de Sogenial mise à jour le 1^{er} juin 2021, l'affectation des dossiers entre les fonds est effectuée en appliquant les critères relatifs à « *la stratégie des fonds, la période d'investissement des fonds, le rendement cible du fonds, la zone géographique, le recours ou non à l'effet de levier, la taille cible d'investissement annoncée dans le prospectus des fonds, le montant unitaire de l'actif à acquérir, le montant restant à investir sur le fonds et l'existence éventuelle de co-investisseurs* ». Les critères de répartition des dossiers sont également prévus dans la procédure de gestion de conflits d'intérêts de Sogenial du 14 février 2019, mise à jour le 21 mai 2021, aux termes de laquelle : « *La répartition des Dossiers d'Investissement est effectuée selon les critères suivants : Tout d'abord en fonction des cibles d'investissement de chaque fonds et particulièrement : - Nature de l'actif cible : local commercial, bureaux, habitation.... -Taille de l'investissement (en euros) - Localisation de l'investissement - Typologie de rendement/risque de l'investissement (CORE/CORE+/VALUEADDED/OPPORTUNISTE) - Stratégie de maturité et de cession (court, moyen ou long terme) / Si avec l'application de ce premier critère le Dossier d'Investissement est éligible à plusieurs véhicules gérés, la répartition se fera en appliquant les uns après les autres les critères suivants jusqu'à ce que le Dossiers d'investissement ne soit éligible plus qu'à un véhicule géré ou alors qu'une joint-venture entre plusieurs véhicules soit mise en place : - Véhicule géré dont l'ancienneté de la trésorerie disponible correspondant au prix d'acquisition est la plus élevée, - Véhicule d'investissement dont le ratio d'investissement est le plus faible, - Véhicule géré disposant de la trésorerie disponible la plus importante, - Véhicule d'investissement le plus récent, - Tirage au sort. [...]* ».
105. À la suite d'une décision du comité d'investissement de Sogenial du 29 avril 2020, deux commerces « La Vie Saine » situés à Chalon-sur-Saône et Montpellier ont été acquis respectivement par la SCPI Cœur de ville et la SCPI Cœur de régions le 28 septembre 2020.
106. Selon les pièces du dossier relatives à la stratégie d'investissement des fonds, la stratégie de la SCPI Cœur de ville est d'investir dans le « *Commerce (principalement) et autres types d'actifs dont bureaux (accessoirement) - Paris, centre-ville des grandes métropoles régionales et des villes de Province* », tandis que celle de la SCPI Cœur de régions est de disposer d'un « *Patrimoine immobilier diversifié en immobilier de bureau, d'activité et de commerce - grandes agglomérations de province, et de manière plus ponctuelle en région Ile-de-France* ». Au vu de ces éléments, les deux actifs « La Vie Saine » étaient éligibles à chacune des deux SCPI, même si la taille des agglomérations en question, Montpellier et Chalon-sur-Saône, conduisait plutôt vers le choix qui a été fait par Sogenial.
107. Or, le procès-verbal du comité d'investissement du 29 avril 2020 ne détaille par les raisons objectives des modalités d'attribution des locaux commerciaux « La Vie Saine » à chacune des deux SCPI. Aucun autre document dans le dossier ne permet de justifier la décision d'allocation de ces actifs.

108. Toutefois, les mis en cause font valoir que ces deux investissements relevaient d'une opération économiquement homogène et interchangeable, notamment eu égard à leur volume et aux loyers attendus. Le manquement se confond par suite avec celui relevé au point 84 ci-dessus.
109. Il reste cependant que Sogenial n'a pas inscrit cette situation à son registre des conflits d'intérêts alors qu'elle présentait un risque par nature.
- S'agissant de l'allocation de 10 actifs à l'OPPCI Mulan
110. Il résulte des pièces du dossier qu'entre le 24 avril 2019 et le 15 décembre 2021, Sogenial a acquis 10 biens immobiliers pour le compte exclusif de l'OPPCI Mulan, qui comptait parmi ses actionnaires les sociétés MIF Investissements, Financière Hellbou et Accamas, lesquelles disposaient également d'une participation dans Sogenial, à travers la SARL Linnaeus.
111. Seules 2 acquisitions de biens situés sur les communes de Lanester et de Plouénan sur les 10 réalisées pendant la période en cause ont donné lieu à un procès-verbal du comité d'investissement comportant des commentaires expliquant l'allocation effectuée. Du reste, ces deux procès-verbaux ne mentionnent que l'impossibilité d'allouer les biens de Lanester et Plouénan à des SCPI, et pour l'un d'eux aux « *clubs deals* ».
112. À la date des investissements critiqués, Sogenial gérait 5 autres OPPCI et 5 Autres FIA organisés sous forme de « *club deals* ».
113. Les mis en cause soutiennent que les actifs acquis par l'OPPCI Mulan ne pouvaient pas être objectivement alloués aux SCPI. Ils ont également déclaré en audition que « *les autres OPPCI n'avaient pas la capacité d'acquérir les [actifs concernés], soit car ils n'étaient pas en phase de collecte, soit parce que cela ne correspondait pas à leur stratégie* ». Toutefois, en l'absence de mention justifiant l'allocation des actifs sur les procès-verbaux des comités d'investissement ou de toute autre pièce justificative, les mis en cause n'établissent pas de façon détaillée que les actifs en cause ne pouvaient être affectés à aucun des 5 autres OPPCI et 5 Autres FIA « *club deals* » gérés par Sogenial.
114. Il s'ensuit que Sogenial ne justifie pas avoir respecté le processus d'allocation des actifs entre ses fonds sous gestion, et partant, n'a pas respecté les exigences réglementaires s'imposant à elle en matière de gestion des conflits d'intérêts dans le cadre de ces 10 allocations d'actifs. De plus, compte tenu et de la proximité capitalistique entre Sogenial et l'OPPCI Mulan, ce conflit d'intérêts comportait un risque sensible d'atteinte aux intérêts d'un ou plusieurs FIA ou investisseurs nécessitant l'inscription au registre des conflits d'intérêts de la société de gestion de portefeuille, ce qui n'a pas été fait.
115. La circonstance que les décisions d'investissement auraient conduit à une performance plus importante du fonds Mulan en comparaison des autres OPPCI est en elle-même sans incidence sur l'analyse de la caractérisation du manquement, de même que les mesures de remédiation invoquées par les mis en cause.
116. Le manquement aux dispositions des articles 31 du règlement délégué 231/2013 et 318-13 du règlement général de l'AMF est caractérisé s'agissant des 10 décisions d'allocation d'actifs à l'OPPCI Mulan. Le manquement aux dispositions de l'article 35 du règlement délégué 231/2013 est caractérisé pour les 12 décisions d'allocation d'actifs en cause.

3. Sur les griefs relatifs à la LCB-FT

3.1. Sur le grief relatif aux diligences LCB-FT menées lors des investissements réalisés pour le compte des fonds gérés par une société de gestion de portefeuille

3.1.1. Notifications de griefs

117. Il est reproché à Sogenial d'avoir manqué, entre le 1^{er} janvier 2019 et le 30 décembre 2021, à l'obligation d'identifier les clients des FIA et, le cas échéant, leur bénéficiaire effectif prévue au 1^o du I de l'article L. 561-5 du code monétaire et financier et précisée à l'article R. 561-5 du même code, et/ou à l'obligation de

vérification des éléments d'identification prévue par le 2° du I de l'article L. 561-5 du code monétaire et financier et précisée à l'article R. 561-5-1 du même code.

118. Les notifications de griefs exposent que, s'agissant des investissements réalisés par Sogenial pour le compte des fonds qu'elle gère, aucun des 33 dossiers analysés par la mission de contrôle ne contenait de document permettant d'attester que la société avait procédé à des diligences LCB-FT avant l'entrée en relation d'affaires des FIA avec leurs co-contractants.

3.1.2. Observations des personnes mises en cause

119. Les mis en cause ne contestent pas les faits relevés par les notifications de griefs au titre de ce grief, mais relèvent qu'aucune conséquence opérationnelle n'a été constatée et que les dossiers concernés correspondaient à un niveau de risque faible, donc à une exigence de vigilance allégée. Ils font également valoir l'existence de mesures de remédiation prises postérieurement à la mission de contrôle.

3.1.3. Textes applicables

120. Les faits reprochés se sont déroulés entre le 1^{er} janvier 2019 et le 30 décembre 2021. Ils seront donc examinés à la lumière des textes applicables pendant cette période, sous réserve d'éventuelles dispositions moins sévères entrées en vigueur postérieurement.
121. L'article L. 561-5 du code monétaire et financier, dans sa rédaction en vigueur depuis le 3 décembre 2016, dispose : « I. Avant d'entrer en relation d'affaires avec leur client ou de l'assister dans la préparation ou la réalisation d'une transaction, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 : / 1° Identifient leur client et, le cas échéant, le bénéficiaire effectif au sens de l'article L. 561-2-2 ; / 2° Vérifient ces éléments d'identification sur présentation de tout document écrit à caractère probant. / II. – Elles identifient et vérifient dans les mêmes conditions que celles prévues au I l'identité de leurs clients occasionnels et, le cas échéant, de leurs bénéficiaires effectifs, lorsqu'elles soupçonnent qu'une opération pourrait participer au blanchiment des capitaux ou au financement du terrorisme ou lorsque les opérations sont d'une certaine nature ou dépassent un certain montant ».
122. L'article R. 561-5 du code monétaire et financier, dans sa rédaction en vigueur du 1^{er} octobre 2018 au 14 février 2020, dispose : « Pour l'application du 1° du I de l'article L. 561-5, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 identifient leur client dans les conditions suivantes : / 1° Lorsque le client est une personne physique, par le recueil de ses nom et prénoms, ainsi que de ses date et lieu de naissance ; / 2° Lorsque le client est une personne morale, par le recueil de sa forme juridique, de sa dénomination, de son numéro d'immatriculation, ainsi que de l'adresse de son siège social ; [...] ».
123. Le même article, dans sa rédaction en vigueur depuis le 14 février 2020, prévoit également, au titre du 2°, le recueil « du lieu de direction effective de l'activité, si celle-ci est différente de l'adresse du siège social ». La mention de ce que les sociétés de gestion de portefeuille « vérifient également l'identité des personnes agissant pour le compte du client » est en revanche supprimée. Ces dispositions ne sont pas moins sévères que celles en vigueur au moment des faits, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'en faire une application rétroactive.
124. L'article R. 561-5-1 du code monétaire et financier, dans sa rédaction en vigueur du 1^{er} octobre 2018 au 14 février 2020, dispose : « Pour l'application du 2° du I de l'article L. 561-5, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 vérifient l'identité du client selon l'une des modalités suivantes : / 1° En recourant à un moyen d'identification électronique délivré dans le cadre d'un schéma français d'identification électronique notifié à la Commission européenne en application du paragraphe 1 de l'article 9 du règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur, ou d'un schéma notifié par un autre État membre de l'Union européenne dans les mêmes conditions et dont le niveau de garantie correspond au niveau de garantie élevé fixé par l'article 8 de ce même règlement ; / 2° En recourant à un moyen d'identification électronique présumé fiable au sens de l'article L. 102 du code des postes et des communications électroniques ; / 3° Lorsque le client est une personne physique, par la présentation de l'original d'un document officiel en cours de validité comportant sa photographie et soit par la prise d'une copie de ce document, soit par la collecte des mentions suivantes : les nom, prénoms, date et lieu de naissance de la personne, ainsi que la nature, les date et lieu de délivrance du document et les nom et qualité de l'autorité ou de la personne qui a délivré le document et, le cas échéant, l'a authentifié ; / 4° Lorsque

le client est une personne morale, par la communication de l'original ou de la copie de tout acte ou extrait de registre officiel datant de moins de trois mois ou extrait du Journal officiel, constatant la dénomination, la forme juridique, l'adresse du siège social et l'identité des associés et dirigeants sociaux mentionnés aux 1° et 2° de l'article R. 123-54 du code de commerce, des représentants légaux ou de leurs équivalents en droit étranger ; [...]. / Les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 vérifient également l'identité des personnes agissant pour le compte du client selon les modalités prévues au présent article ».

125. Le même article, dans sa rédaction en vigueur du 14 février 2020 au 1^{er} janvier 2021, dispose : « *Pour l'application du 2° du I de l'article L. 561-5, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 vérifient l'identité du client selon l'une des modalités suivantes : / 1° En recourant à un moyen d'identification électronique délivré dans le cadre d'un schéma français d'identification électronique notifié à la Commission européenne en application du paragraphe 1 de l'article 9 du règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur, ou d'un schéma notifié par un autre État membre de l'Union européenne dans les mêmes conditions et dont le niveau de garantie correspond au moins au niveau de garantie substantiel fixé par l'article 8 de ce même règlement ; / 2° En recourant à un moyen d'identification électronique présumé fiable au sens de l'article L. 102 du code des postes et des communications électroniques ; / 3° Lorsque le client est une personne physique, physiquement présente aux fins de l'identification au moment de l'établissement de la relation d'affaires, par la présentation de l'original d'un document officiel en cours de validité comportant sa photographie et soit par la prise d'une copie de ce document, soit par la collecte des mentions suivantes : les nom, prénoms, date et lieu de naissance de la personne, ainsi que la nature, les date et lieu de délivrance du document et les nom et qualité de l'autorité ou de la personne qui a délivré le document et, le cas échéant, l'a authentifié ; / 4° Lorsque le client est une personne morale, dont le représentant dûment habilité est physiquement présent aux fins de l'identification au moment de l'établissement de la relation d'affaires par la communication de l'original ou de la copie de tout acte ou extrait de registre officiel datant de moins de trois mois ou extrait du Journal officiel, constatant la dénomination, la forme juridique, l'adresse du siège social et l'identité des associés et dirigeants sociaux mentionnés aux 1° et 2° de l'article R. 123-54 du code de commerce, des représentants légaux ou de leurs équivalents en droit étranger ; La vérification de l'identité de la personne morale peut également être réalisée en obtenant une copie certifiée du document directement via les greffes des tribunaux de commerce ou un document équivalent en droit étranger [...]. ».*
126. Le même article, dans sa rédaction en vigueur du 1^{er} janvier 2021 au 5 avril 2021, est identique à la version précédente à l'exception de son 3° qui est ainsi rédigé : « *3° Lorsque le client est une personne physique, physiquement présente aux fins de l'identification au moment de l'établissement de la relation d'affaires, par la présentation de l'original d'un document officiel en cours de validité comportant sa photographie et par la prise d'une copie de ce document ; ».*
127. Le même article, dans sa rédaction en vigueur depuis le 5 avril 2021, est identique à la version précédente à l'exception de son 1° qui est désormais ainsi rédigé : « *1° En recourant : / a) À un moyen d'identification électronique certifié ou attesté par l'Agence nationale de la sécurité des systèmes d'information conforme au niveau de garantie soit substantiel soit élevé fixé par l'article 8 du règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur, ou / b) À un moyen d'identification électronique délivré dans le cadre d'un schéma notifié à la Commission européenne par un État membre de l'Union européenne dans les conditions prévues au paragraphe 1 de l'article 9 de ce règlement et dont le niveau de garantie correspond au niveau soit substantiel soit élevé fixé par l'article 8 du même règlement ; [...]. ».*
128. Ces dispositions ne sont pas moins sévères que celles en vigueur au moment des faits. Il n'y a donc pas lieu de les appliquer rétroactivement.

3.1.4. Examen du grief

129. Selon la procédure LCB-FT de Sogenial du 24 avril 2019, mise à jour le 25 mai 2021 : « *Les clients et partenaires de SOGENIAL IMMOBILIER sont : / - les porteurs d'actions des FIA dont elle assure la gestion ; / - Les acquéreurs (et cédants) ; / - les personnes conseillées ; / - les personnes emprunteuses ; / - Les locataires. / [...] Dans le cadre des actifs immobiliers, en cas d'acquisition comme de cession, la société de gestion doit effectuer des diligences sur l'acquéreur ou le cédant (identité de l'acheteur ou du vendeur final). / Bien que des diligences similaires dans*

leur nature soient également effectuées par les notaires dans le cadre de leur fonction, la Société de gestion est tenue de vérifier l'identité de la personne avec laquelle elle entretient une relation d'affaire. Elle devra notamment faire preuve de vigilance sur : / - Le bénéficiaire effectif de l'opération dans le cas où le client est une personne morale (personne physique détenant plus de 25 % du capital ou des droits de vote de la personne morale) ; / - La personne bénéficiaire de la clause de substitution de l'acte notarié dans le cadre des acquisitions et cessions (si le cas est prévu) ».

130. La mission de contrôle a analysé un échantillon de 13 investissements réalisés entre le 1^{er} janvier 2019 et le 30 décembre 2021 par les fonds gérés par Sogenial, et de 20 investissements réalisés par l'OPPCI Mulan ou l'une des trois SCPI gérées par Sogenial entre le 1^{er} avril 2019 et le 15 décembre 2021.
131. Or, Sogenial n'a fourni à la mission de contrôle aucun élément justifiant de diligences LCB-FT concernant les actifs acquis par ces fonds dans le cadre des 33 investissements analysés, ce qui n'est au demeurant pas contesté par les mis en cause.
132. Les mesures de remédiation invoquées par eux sont sans incidence sur l'analyse de la caractérisation du manquement.
133. Par suite, le manquement aux dispositions des 1^o et 2^o du I de l'article L. 561-5 du code monétaire et financier, précisées aux articles R. 565-1 et R. 561-5-1 du même code, est caractérisé sur ces 33 investissements.

3.2. Sur le grief relatif aux diligences LCB-FT menées à l'égard des clients ayant souscrit dans une SCPI

3.2.1. Notifications de griefs

134. Il est reproché à Sogenial d'avoir manqué, entre le 28 mai 2019 et le 30 décembre 2021, à l'obligation de vigilance avant l'entrée en relation d'affaires avec la clientèle prévue à l'article L. 561-5-1 du code monétaire et financier et précisée à l'article R. 561-12 du même code, à l'obligation de vigilance constante pendant la relation d'affaires avec la clientèle prévue à l'article L. 561-6 de ce code et précisée à l'article R. 561-12-1, et à l'obligation de vigilance complémentaire avant l'entrée en relation d'affaires avec la clientèle prévue à l'article L. 561-10 du même code.
135. Les notifications de griefs exposent que plusieurs carences sont constatées sur 20 dossiers de clients ayant souscrit aux SCPI gérées par Sogenial entre le 24 avril 2019 et le 30 décembre 2021. Plus précisément, sont manquants un bulletin de souscription pour un dossier, l'information liée à la connaissance des revenus pour 3 dossiers, l'information liée à la connaissance du patrimoine pour 3 dossiers, l'information liée à la connaissance de l'objectif d'investissement et de l'appétence au risque pour 3 dossiers, le justificatif de domicile pour 4 dossiers, le relevé d'identité bancaire pour un dossier, la vérification du paiement pour 2 dossiers, et la copie de pièce d'identité pour 4 dossiers, dont 3 dossiers de personnes morales sur 5.
136. Elles relèvent par ailleurs que Sogenial a classé les deux personnes physiques ayant la qualité de personne politiquement exposée (ci-après, « **PPE** ») en risque LCB-FT « *normal* » et n'a pas effectué les diligences complémentaires prévues par ses procédures pour les 10 clients classés en « *vigilance forte* ».

3.2.2. Observations des personnes mises en cause

137. Les mis en cause ne contestent pas les faits relevés par les notifications de griefs, mais font valoir qu'ils ont adopté des mesures de remédiation depuis la remise du rapport de contrôle.

3.2.3. Textes applicables

138. Les faits reprochés se sont déroulés entre le 28 mai 2019 et le 30 décembre 2021. Ils seront donc examinés à la lumière des textes applicables pendant cette période, sous réserve d'éventuelles dispositions moins sévères entrées en vigueur postérieurement.
139. L'article L. 561-5-1 du code monétaire et financier, dans sa rédaction en vigueur depuis le 3 décembre 2016, dispose : « *Avant d'entrer en relation d'affaires, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 recueillent les*

informations relatives à l'objet et à la nature de cette relation et tout autre élément d'information pertinent. Elles actualisent ces informations pendant toute la durée de la relation d'affaires. / Les modalités d'application de cet article sont précisées par décret en Conseil d'État ».

140. L'article R. 561-12 du code monétaire et financier, dans sa rédaction en vigueur du 1^{er} octobre 2018 au 14 février 2020, dispose : « Pour l'application de l'article L. 561-5-1, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 : / 1° Avant d'entrer en relation d'affaires, recueillent et analysent les éléments d'information nécessaires à la connaissance de l'objet et de la nature de la relation d'affaires ; / 2° Pendant toute la durée de la relation d'affaires, recueillent, mettent à jour et analysent les éléments d'information qui permettent de conserver une connaissance appropriée de leur relation d'affaires. / La nature et l'étendue des informations collectées ainsi que la fréquence de la mise à jour de ces informations et l'étendue des analyses menées sont adaptés au risque de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme présenté par la relation d'affaires. / Les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 sont en mesure de justifier auprès des autorités de contrôle de la mise en œuvre de ces mesures et de leur adéquation au risque de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme présenté par la relation d'affaires. / Un arrêté du ministre chargé de l'économie précise les modalités d'application du présent article en ce qui concerne les éléments d'informations mentionnés aux 1° et 2° ».
141. Le même article, dans sa rédaction en vigueur depuis le 14 février 2020, dispose : « Pour l'application de l'article L. 561-5-1, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 : / 1° Avant d'entrer en relation d'affaires, recueillent et analysent les éléments d'information nécessaires à la connaissance de l'objet et de la nature de la relation d'affaires ; / 2° Pendant toute la durée de la relation d'affaires, recueillent, mettent à jour et analysent les éléments d'information qui permettent de conserver une connaissance appropriée et actualisée de leur relation d'affaires. / La nature et l'étendue des informations collectées ainsi que la fréquence de la mise à jour de ces informations et l'étendue des analyses menées sont adaptés au risque de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme présenté par la relation d'affaires. Ils tiennent compte également des changements pertinents affectant la relation d'affaires ou la situation du client, y compris lorsque ces changements sont constatés par les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 à l'occasion du réexamen de toute information pertinente relative aux bénéficiaires effectifs, notamment en application de la réglementation relative à l'échange d'informations dans le domaine fiscal. / Les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 sont en mesure de justifier auprès des autorités de contrôle mentionnées à l'article L. 561-36 de la mise en œuvre de ces mesures et de leur adéquation au risque de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme présenté par la relation d'affaires. / Un arrêté du ministre chargé de l'économie précise les modalités d'application du présent article en ce qui concerne les éléments d'informations mentionnés aux 1° et 2° ».
142. Ces dispositions ne sont pas moins sévères que celles en vigueur au moment des faits, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'en faire une application rétroactive.
143. L'article L. 561-6 du code monétaire et financier, dans sa rédaction en vigueur depuis le 3 décembre 2016, dispose : « Pendant toute la durée de la relation d'affaires et dans les conditions fixées par décret en Conseil d'État, ces personnes exercent, dans la limite de leurs droits et obligations, une vigilance constante et pratiquent un examen attentif des opérations effectuées en veillant à ce qu'elles soient cohérentes avec la connaissance actualisée qu'elles ont de leur relation d'affaires ».
144. L'article R. 561-12-1 du code monétaire et financier, dans sa rédaction en vigueur du 1^{er} octobre 2018 au 14 février 2020, dispose : « Pour l'application de l'article L. 561-6, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 mettent en œuvre des mesures permettant de s'assurer de la cohérence des opérations effectuées au titre d'une relation d'affaires avec la connaissance de cette relation d'affaires actualisée conformément à l'article R. 561-12. Ces mesures doivent notamment permettre de s'assurer que les opérations effectuées sont cohérentes avec les activités professionnelles du client, le profil de risque présenté par la relation d'affaires et, si nécessaire, selon l'appréciation du risque, l'origine et la destination des fonds concernés par les opérations. / Les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 sont en mesure de justifier auprès des autorités de contrôle de la mise en œuvre de ces mesures et de leur adéquation au risque de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme présenté par la relation d'affaires ».
145. Les dispositions de cet article, dans sa rédaction en vigueur depuis le 14 février 2020 ne sont pas moins sévères que les dispositions précitées, avec l'ajout de la seule précision que les autorités de contrôle de la mise en œuvre

de ces mesures sont « mentionnées à l'article L. 561-36 ». Par conséquent, il n'y a pas lieu de les appliquer rétroactivement.

146. L'article L. 561-10 du code monétaire et financier, dans sa rédaction en vigueur du 26 juin 2017 au 24 mai 2019, dispose : « Les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 appliquent des mesures de vigilance complémentaires à l'égard de leur client, en sus des mesures prévues aux articles L. 561-5 et L. 561-5-1, lorsque : / 1° Le client, le cas échéant son bénéficiaire effectif, le bénéficiaire d'un contrat d'assurance-vie ou de capitalisation, le cas échéant son bénéficiaire effectif, est une personne qui est exposée à des risques particuliers en raison des fonctions politiques, juridictionnelles ou administratives qu'elle exerce ou a exercées pour le compte d'un État ou de celles qu'exercent ou ont exercées des membres directs de sa famille ou des personnes connues pour lui être étroitement associées ou le devient en cours de relation d'affaires ; / 2° Le produit ou l'opération présente, par sa nature, un risque particulier de blanchiment de capitaux ou de financement du terrorisme, notamment lorsqu'ils favorisent l'anonymat ; / 3° L'opération est une opération pour compte propre ou pour compte de tiers effectuée avec des personnes physiques ou morales, y compris leurs filiales ou établissements, domiciliées, enregistrées ou établies dans un État ou un territoire figurant sur les listes publiées par le Groupe d'action financière parmi ceux dont la législation ou les pratiques font obstacle à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme ou par la Commission européenne en application de l'article 9 de la directive (UE) 2015/849 du 20 mai 2015 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux ou du financement du terrorisme. / S'il n'existe pas de soupçon de blanchiment des capitaux ou de financement du terrorisme, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 peuvent ne pas appliquer aux clients mentionnés au 1° et 2° les mesures de vigilance complémentaires prévues par le présent article lorsque la relation d'affaires est établie avec une personne mentionnée au 2° de l'article L. 561-9 ou est établie exclusivement pour un ou plusieurs produits mentionnés du même 2° de l'article L. 561-9. / Un décret en Conseil d'État précise les catégories de personnes mentionnées au 2°, la liste des produits et des opérations mentionnées au 3°, ainsi que les mesures de vigilance complémentaires ».
147. Les dispositions de cet article, dans sa rédaction en vigueur du 24 mai 2019 au 14 février 2020, sont en substance identiques, le terme « du » étant remplacé par le terme « au » à son avant-dernier alinéa.
148. Cet article, dans sa rédaction en vigueur à compter du 14 février 2020, dispose : « Les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 appliquent des mesures de vigilance complémentaires à l'égard de leur client, en sus des mesures prévues aux articles L. 561-5 et L. 561-5-1, lorsque : / 1° Le client, le cas échéant son bénéficiaire effectif, le bénéficiaire d'un contrat d'assurance-vie ou de capitalisation, le cas échéant son bénéficiaire effectif, est une personne qui est exposée à des risques particuliers en raison des fonctions politiques, juridictionnelles ou administratives qu'elle exerce ou a exercées ou de celles qu'exercent ou ont exercées des membres directs de sa famille ou des personnes connues pour lui être étroitement associées ou le devient en cours de relation d'affaires ; / 2° Le produit ou l'opération présente, par sa nature, un risque particulier de blanchiment de capitaux ou de financement du terrorisme, notamment lorsqu'ils favorisent l'anonymat ; / 3° L'opération est une opération pour compte propre ou pour compte de tiers effectuée avec des personnes physiques ou morales, y compris leurs filiales ou établissements ou toute autre entité, domiciliées, enregistrées ou établies dans un État ou un territoire figurant sur les listes publiées par le Groupe d'action financière parmi ceux dont la législation ou les pratiques font obstacle à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme ou par la Commission européenne en application de l'article 9 de la directive (UE) 2015/849 du 20 mai 2015 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux ou du financement du terrorisme. / S'il n'existe pas de soupçon de blanchiment des capitaux ou de financement du terrorisme, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 peuvent ne pas appliquer aux clients mentionnés au 1° les mesures de vigilance complémentaires prévues par le présent article lorsque la relation d'affaires est établie avec une personne mentionnée au 2° de l'article L. 561-9 ou est établie exclusivement pour un ou plusieurs produits mentionnés au même 2° de l'article L. 561-9. / Un décret en Conseil d'État précise les catégories de personnes mentionnées au 1°, la liste des produits et des opérations mentionnées au 2°, ainsi que les mesures de vigilance complémentaires ».
149. Ces dispositions ne sont pas moins sévères que celles en vigueur au moment des faits, de sorte qu'il n'y a pas lieu de les appliquer rétroactivement.

3.2.4. Examen du grief

150. Il résulte des dispositions combinées des articles L. 561-5-1 et R. 561-12 du code monétaire et financier que les sociétés de gestion de portefeuille doivent, avant d'entrer en relation d'affaires, recueillir et analyser les informations relatives à l'objet et à la nature de la relation d'affaires et tout autre élément d'information pertinent.
151. De plus, selon les dispositions des articles L. 561-6 et R. 561-12-1 du code monétaire et financier, les sociétés de gestion de portefeuille doivent exercer, pendant la relation d'affaires, une vigilance constante et examiner attentivement les opérations effectuées en veillant à leur cohérence par rapport à la connaissance actualisée de la relation d'affaires. Les mesures à mettre en œuvre à cet égard doivent permettre de s'assurer de la cohérence des opérations en cause avec les activités professionnelles du client, le profil de risque présenté par la relation d'affaires et, si nécessaire, selon l'appréciation du risque, l'origine et la destination des fonds concernés par les opérations. Ces textes imposent également aux sociétés de gestion de portefeuille d'être en mesure de justifier auprès des autorités de contrôle de la mise en œuvre de ces mesures et de leur adéquation au risque de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme présenté par la relation d'affaires.
152. En l'espèce, l'analyse de l'échantillon de 20 souscripteurs sur lequel porte le grief révèle des irrégularités tenant aux diligences LCB-FT réalisées par Sogenial avec défaut de bulletin de souscription signé dans un dossier, d'information liée à la connaissance des revenus dans 3 dossiers, d'information liée à la connaissance du patrimoine pour 3 dossiers, d'information liée à la connaissance de l'objectif d'investissement et de l'appétence au risque dans 3 dossiers, de justificatif de domicile dans 4 dossiers, de RIB dans un dossier, de vérification du paiement dans 2 dossiers, et des éléments d'identification des personnes physiques ou morales ou de leurs bénéficiaires effectifs dans 4 dossiers.
153. Au vu de ces irrégularités, il y a lieu de considérer que Sogenial n'a pas respecté son obligation de vigilance avant l'entrée en relation d'affaires, ni son obligation de vigilance constante pendant la relation d'affaires prévues aux articles L. 561-5-1, L. 561-6, R. 561-12 et R. 561-12-1 du code monétaire et financier.
154. Enfin, en application de l'article L. 561-10 du code monétaire et financier, les sociétés de gestion de portefeuille sont tenues d'appliquer des mesures de vigilance complémentaire à l'égard des PPE avant d'entrer en relation d'affaires, en sus des mesures de vigilance prévues à l'égard de tout client.
155. En l'espèce, il ressort de l'analyse de l'échantillon précité qu'il comporte 2 PPE (MM. [...] et [...]), et que pour l'un d'eux, aucun document au dossier ne justifie de l'origine du patrimoine et des fonds impliqués dans la relation d'affaires. L'analyse des dossiers révèle également que, en contradiction avec sa propre classification des risques selon laquelle les clients PPE relèvent du « *risque fort* », Sogenial a classé ces 2 PPE dans la catégorie « *risque normal* » n'impliquant la réalisation d'aucune diligence complémentaire.
156. Ainsi, Sogenial n'a pas respecté son obligation de vigilance complémentaire avant l'entrée en relation d'affaires avec la clientèle, prévue à l'article L. 561-10 du code monétaire et financier.
157. Les mesures de remédiation invoquées par les mis en cause sont sans incidence sur l'analyse de la caractérisation du manquement.
158. Il s'ensuit que le manquement aux dispositions des articles L. 561-5-1, L. 561-6 et L. 561-10 du code monétaire et financier, précisés pour les deux premiers respectivement à l'article R. 561-12 et R. 561-12-1 du même code, est caractérisé.

3.3. Sur le grief relatif à la mise en œuvre de la procédure LCB-FT

3.3.1. Notifications de griefs

159. Les notifications de griefs reprochent à Sogenial, au regard des faits précédemment relevés, de ne pas avoir mis en œuvre sa procédure LCB-FT entre le 1^{er} janvier 2019 et le 30 décembre 2021, notamment s'agissant des diligences portant sur l'identité des acquéreurs des actifs détenus par les fonds sous gestion ou des cédants des actifs acquis par ces fonds, ainsi que des diligences relatives aux clients ayant souscrit aux SCPI sous gestion, en méconnaissance des dispositions de l'article 320-20 du règlement général de l'AMF.

3.3.2. Observations des personnes mises en cause

160. Les mis en cause notent d'abord l'existence d'un écart dans le champ d'application temporel des dispositions citées par la notification de griefs adressée à Sogenial, laquelle vise l'article 320-20 du règlement général de l'AMF dans ses versions en vigueur entre le 26 avril 2020 et le 22 avril 2021 et depuis le 23 avril 2021 alors que la notification de griefs adressée à M. Souclier mentionne ce même article dans ses différentes versions depuis le 3 janvier 2018. Ils déduisent de ce manque de constance sur la version du texte que la poursuite entend appliquer une erreur de base légale.
161. Ensuite, ils relèvent que la notification de griefs adressée à Sogenial mentionne les versions du texte applicables à partir du 26 avril 2020 pour des faits survenus entre le 1^{er} janvier 2019 et le 30 décembre 2021. Ils en déduisent que le fondement textuel du grief est non applicable à la période considérée.
162. Enfin, ils font valoir des mesures de remédiation de nature, selon eux, à prévenir la réitération des insuffisances relevées.

3.3.3. Texte applicable

163. Les faits reprochés se sont déroulés entre le 1^{er} janvier 2019 et le 30 décembre 2021. Ils seront donc examinés à la lumière du texte applicable pendant cette période.
164. L'article 320-20 du règlement général de l'AMF, dans sa rédaction en vigueur depuis le 3 janvier 2018, non modifiée sur ce point, dispose : « *La société de gestion de portefeuille établit par écrit et met en œuvre des procédures internes propres à assurer le respect des dispositions relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme. Elle les met à jour régulièrement [...]* ».

3.3.4. Examen du grief

165. Il résulte des termes de la notification de griefs adressée à Sogenial, dans la section 3.4.2. « *Caractérisation* », que la période des faits reprochés au titre de ce grief s'étend du 1^{er} janvier 2019 au 30 décembre 2021. La circonstance que le texte cité dans la section 3.4.1. « *Textes applicables* » de cette notification de griefs, qui a une simple valeur informative, correspond à des dispositions en vigueur à compter du 26 avril 2020 relève d'une erreur de plume sans incidence. De même, l'écart en résultant avec la version du même texte cité dans la notification de griefs adressée à M. Souclier est indifférente.
166. Sur le fond, comme exposé au point 129 la procédure de Sogenial en matière de LCB-FT du 24 avril 2019, mise à jour le 25 mai 2021, prévoit notamment, dans le cadre de la procédure d'investissement et de désinvestissement, que : « *Dans le cadre des actifs immobiliers, en cas d'acquisition comme de cession, la société de gestion doit effectuer des diligences sur l'acquéreur ou le cédant (identité de l'acheteur ou du vendeur final). / Bien que des diligences similaires dans leur nature soient également effectuées par les notaires dans le cadre de leur fonction, la Société de gestion est tenue de vérifier l'identité de la personne avec laquelle elle entretient une relation d'affaire. [...]* ». Cette procédure comprend une annexe avec un formulaire à compléter par le chargé de relation dressant la liste des pièces à collecter en fonction du niveau de risque évalué, ainsi qu'une autre annexe précisant les mesures complémentaires pour les clients PPE, étant rappelé que ceux-ci relèvent d'un « *risque fort* » selon la classification des risques de Sogenial.
167. Il a cependant été établi au point 131 que Sogenial n'a fourni aucun élément justifiant de diligences LCB-FT concernant les actifs acquis par les FIA qu'elle gère sur l'échantillon de 33 investissements réalisés pour le compte de ces fonds entre le 1^{er} janvier 2019 et le 30 décembre 2021. Il a également été établi au point 152 que l'analyse de l'échantillon de 20 dossiers de souscripteurs des SCPI gérées par Sogenial témoigne d'irrégularités liées notamment à l'absence de justificatif de domicile et l'absence de copie de pièce d'identité pour 6 clients, outre la classification incorrecte de 2 PPE. Il s'ensuit que le constat des notifications de griefs tiré de l'absence de mise en œuvre par Sogenial de sa procédure LCB-FT est vérifié.
168. Les mesures de remédiation invoquées par les mis en cause sont sans incidence sur l'analyse de la caractérisation du manquement.

169. Par suite, un manquement aux dispositions de l'article 320-20 du règlement général de l'AMF est caractérisé.

4. Sur le grief relatif au dispositif de contrôle interne

4.1. Notifications de griefs

170. Il est reproché à Sogenial de ne pas avoir maintenu une fonction de contrôle et de conformité permanente et efficace et de ne pas avoir mis en œuvre des contrôles adaptés s'agissant des thématiques relatives aux investissements réalisés par la société de gestion pour le compte des fonds, aux conflits d'intérêts et à la LCB-FT sur les exercices 2019 à 2021, en méconnaissance des dispositions du point c) du paragraphe 1 de l'article 57 et du paragraphe 2 de l'article 61 du règlement délégué 231/2013 ainsi que, s'agissant de la LCB-FT, de celles de l'article R. 561-38-3 du code monétaire et financier.

171. Selon les notifications de griefs, Sogenial n'a disposé d'aucune fiche de contrôle sur la thématique des investissements pour l'exercice 2020 et sur la thématique des conflits d'intérêts pour les exercices 2019 et 2021. Elles relèvent également plusieurs insuffisances du contrôle s'agissant de la LCB-FT : la fiche de contrôle pour l'exercice 2019 ne recense aucun travail conduit par Sogenial ni aucune recommandation, et la fiche de contrôle pour l'exercice 2020 fait état seulement des conclusions des travaux du cabinet PCI sans en préciser la teneur et les pièces analysées. Par ailleurs, elles exposent que, s'agissant du respect de la procédure d'entrée en relation et connaissance client, un contrôle a été effectué sur 2 porteurs de parts parmi 1 245 clients de Sogenial sur cette typologie de produit. Elles ajoutent qu'aucun document permettant d'étayer les travaux réalisés n'a été transmis à la mission de contrôle.

4.2. Observations des personnes mises en cause

172. Les mis en cause font valoir que le grief est privé de base légale dès lors que les notifications de griefs visent de manière erronée l'article R. 561-38-3 du code monétaire et financier alors que le texte invoqué dans la partie 4.2 des notifications de griefs relative aux textes applicables est l'article R. 561-38-4.

173. Ils relèvent également que les constats sur lesquels s'appuient les notifications de griefs pour caractériser le grief, dans sa branche concernant les investissements et les conflits d'intérêts, sont identiques à ceux fondant les griefs précédemment relevés relatifs à la sélection des investissements pour le compte des fonds. Ils relèvent encore que le texte fondant les griefs, soit l'article 61 du règlement délégué 231/2013, est identique, précisant que ce grief ne comprend aucun développement propre. Ils ajoutent que le rapport de contrôle ne comporte aucune trace ni mention de travaux relatifs à la formulation d'un grief autonome portant sur la défaillance transversale du dispositif de contrôle interne en matière d'investissements, de conflit d'intérêts et de LCB-FT, ce qui ne leur a pas permis de formuler des observations en exerçant leur droit de réponse au rapport de contrôle.

174. Subsidiairement, ils ne contestent pas les insuffisances relevées par la poursuite, mais affirment que plusieurs actions de contrôle interne ont été réalisées au cours des années 2019 à 2021 et que des mesures de remédiation ont été prises.

4.3. Textes applicables

175. Les faits reprochés se sont déroulés entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2021. Ils seront donc examinés à la lumière des textes applicables pendant cette période.

176. L'article 57 du règlement délégué 231/2013, dans sa rédaction en vigueur depuis le 22 juillet 2013, non modifiée sur ce point, dispose : « 1. Le gestionnaire : [...] / c) établit, met en œuvre et maintient opérationnels des mécanismes de contrôle interne appropriés, conçus pour garantir le respect des décisions et des procédures à tous les niveaux du gestionnaire ; [...] ».

177. L'article 61 du règlement délégué 231/2013, dans sa rédaction en vigueur depuis le 22 juillet 2013, non modifiée sur ce point, dispose : « 2. Le gestionnaire établit et maintient opérationnelle une fonction permanente et efficace de vérification de la conformité, qui fonctionne de manière indépendante et assume les responsabilités suivantes : / a) contrôler et, à intervalles réguliers, évaluer l'adéquation et l'efficacité des mesures, politiques et procédures

prises en place en application du paragraphe 1, ainsi que des actions entreprises pour remédier à d'éventuels manquements du gestionnaire à ses obligations ; [...] ».

178. L'article R. 561-38-4 du code monétaire et financier, dans sa rédaction en vigueur depuis le 1^{er} octobre 2018, dispose : « [...] *Les contrôles [des obligations prévues en matière de LCB-FT] sont réalisés dans des conditions qui assurent leur sécurité et leur fiabilité. [...]* ».

4.4. Examen du grief

179. Les notifications de griefs citent, dans la section 4.2 « *Textes applicables* », les articles 57.1 c) et 61.2 du règlement délégué 231/2013 et R. 561-38-4 du code monétaire et financier. Dans la section 4.3 « *Caractérisation* », elles mentionnent les articles 57.1 c) et 61.2 du règlement délégué 231/2013 et R. 561-38-3 du même code. Il s'agit toutefois, s'agissant de ce dernier texte, d'une simple erreur de plume dépourvue d'incidence sur la valeur de la base légale du grief au regard des faits reprochés à Sogenial, à savoir ne pas avoir maintenu une fonction de contrôle interne et de conformité permanente et efficace et ne pas justifier qu'elle a mis en œuvre les contrôles adaptés sur les thématiques relatives aux investissements, aux conflits d'intérêts et à la LCB-FT. Les mis en cause ne sont donc pas fondés à soutenir que le grief est privé de base légale.
180. De plus, les textes cités au soutien de ce grief et du grief relatif à la sélection des investissements pour le compte des fonds sont distincts puisque le premier est fondé sur le paragraphe 1 de l'article 57 et le paragraphe 2 de l'article 61 du règlement délégué 231/2013, alors que le second est fondé sur le paragraphe 1 de l'article 61 du même règlement. En tout état de cause, les faits reprochés diffèrent dès lors que la poursuite critique les carences du dispositif de contrôle interne de Sogenial au titre de ce grief, tandis que ses critiques au titre du grief relatif à la sélection des investissements pour le compte des fonds portent sur le caractère insuffisant de la procédure et des diligences menées. Le moyen des mis en cause sur ce point est donc inopérant.
181. Par ailleurs, conformément au I de l'article L. 621-15 du code monétaire et financier, le collège dispose du pouvoir souverain d'appréciation de l'opportunité des poursuites. Il peut ainsi décider, de façon discrétionnaire, de la nature et de l'étendue des griefs qu'il notifie, sans être lié par les qualifications proposées dans le rapport de contrôle. La notification de griefs qui déclenche l'ouverture de la procédure de sanction doit s'appuyer, en ce qui concerne l'établissement des faits reprochés, sur les résultats du contrôle réalisé tels qu'ils ont été consignés dans un rapport écrit, sur lequel le mis en cause a été mis en mesure de présenter ses observations.
182. En l'espèce, le rapport de contrôle fait état du constat factuel tiré de l'absence de mise en œuvre par Sogenial d'un contrôle de second niveau efficace en matière de LCB-FT. Le sujet des contrôles de second niveau s'agissant de la sélection des investissements et des conflits d'intérêts ressort quant à lui de la demande 34 des contrôleurs, à laquelle Sogenial a répondu par courriel avec demande d'avis de réception du 20 janvier 2022. En conséquence, l'ensemble des éléments se rapportant aux faits reprochés à Sogenial sont versés au dossier de contrôle. Le moyen des mis en cause sur ce point sera écarté.
183. Sur le fond, il ressort des plans de contrôle interne de Sogenial que celle-ci avait prévu des contrôles thématiques portant sur les investissements, les conflits d'intérêts et la LCB FT au titre des exercices 2019, 2020 et 2021.
184. Pour autant, aucune fiche de contrôle sur les conflits d'intérêts n'a été fournie par Sogenial à la mission de contrôle pour 2019 et 2021, et aucune fiche de contrôle sur les investissements pour 2020.
185. En revanche, 3 fiches de contrôle sur la LCB-FT ont été transmises par Sogenial à la mission de contrôle pour 2019, 2020 et 2021. Leur analyse permet de constater que la fiche de contrôle LCB-FT portant sur 2019 ne fait état d'aucune diligence et d'aucune recommandation, et que celle relative à 2020 indique que 12 dossiers de souscripteurs ont été analysés. À ce dernier égard, si un tableau annexé à la fiche de contrôle LCB-FT pour 2020 détaille les pièces analysées et les recommandations issues du contrôle, le volume du nombre de dossiers contrôlés (seulement 12 dossiers clients sur 1 245) apparaît en l'espèce et en l'absence de justification trop faible pour permettre un contrôle de second niveau efficace. Enfin, les notifications de griefs ne formulent pas de critiques propres au contrôle LCB-FT réalisé en 2021, de sorte qu'il n'y a pas lieu de retenir un éventuel grief à cet égard.

186. Il s'ensuit que Sogenial n'a pas maintenu une fonction de contrôle interne efficace et n'a pas mis en œuvre des contrôles adaptés concernant les investissements réalisés pour le compte des fonds sous gestion en 2020, les conflits d'intérêts en 2019 et 2021 et la LCB-FT en 2019 et 2020.
187. Les mesures de remédiation invoquées par les mis en cause sont sans incidence sur l'analyse de la caractérisation du manquement.
188. Par suite, le manquement aux dispositions du point c) du paragraphe 1 de l'article 57 et du paragraphe 2 de l'article 61 du règlement délégué 231/2013 et de l'article R. 561-38-4 du code monétaire et financier est caractérisé.

5. Sur l'imputabilité des manquements à M. Soulier

189. La notification de griefs adressée à M. Soulier relève que les griefs reprochés à Sogenial pourraient lui être imputés personnellement en qualité de dirigeant de Sogenial, et au demeurant RCCI de cette dernière, en application de l'article L. 621-15 du code monétaire et financier. Elle relève qu'il lui appartenait de s'assurer du respect des obligations auxquelles est soumise Sogenial conformément aux articles 321-35 du règlement général de l'AMF, 60 du règlement délégué 231/2013 et 25 du règlement délégué 2017/565.
190. M. Soulier soutient que la notification de griefs ne précise pas les éléments de fait et de droit susceptibles de fonder sa responsabilité directe et personnelle dans les manquements en cause, et ne comporte aucun développement sur le manquement direct ou indirect qu'il aurait personnellement commis. Il relève que les articles L. 621-15 du code monétaire et financier et 321-35 du règlement général de l'AMF cités par la notification de griefs ne posent aucune présomption de responsabilité des dirigeants effectifs de sociétés de gestion. Il relève également que l'article L. 621-39 du code monétaire et financier impose à la poursuite de préciser les éléments susceptibles de fonder leur responsabilité directe et personnelle dans les manquements ou infractions en cause. Il fait également valoir que l'instauration d'une présomption irréfragable de responsabilité des dirigeants est incompatible avec le principe de personnalité des peines et son corollaire, le principe constitutionnel de responsabilité personnelle. Enfin, il invoque une atteinte irrémédiable à ses droits de la défense dans la mesure où il se retrouve seul mis en cause à raison des agissements de la société de gestion, l'autre dirigeant responsable à l'époque des faits n'étant pas poursuivi, ainsi qu'une atteinte au principe de légalité des délits et des peines. À cet égard, il se prévaut de l'exigence de prévisibilité impliquant que le mis en cause puisse prévoir que son comportement est susceptible d'engager sa responsabilité.
191. L'article 60 du règlement délégué 231/2013, dans sa rédaction en vigueur à compter du 22 juillet 2013, dispose : « *Lorsque le gestionnaire attribue les fonctions en interne, il veille à ce que la responsabilité du respect de ses obligations au titre de la directive 2011/61/UE incombe à l'organe directeur, aux instances dirigeantes et, lorsqu'elle existe, à la fonction de surveillance* ».
192. L'article 25 du règlement délégué 2017/565, dans sa rédaction en vigueur à compter du 3 janvier 2018, dispose : « *1. Les entreprises d'investissement, lorsqu'elles répartissent les fonctions en interne, veillent à ce que la responsabilité de s'assurer que l'entreprise se conforme à ses obligations au titre de la directive 2014/65/UE incombe à ses instances dirigeantes et, le cas échéant, à sa fonction de surveillance. En particulier, les instances dirigeantes et, le cas échéant, la fonction de surveillance sont tenues d'évaluer et de contrôler périodiquement l'efficacité des politiques, des dispositifs et des procédures mis en place pour se conformer aux obligations au titre de la directive 2014/65/UE et de prendre les mesures appropriées pour remédier aux éventuelles défaillances. / Lors de la répartition des fonctions importantes au sein des instances dirigeantes, il convient d'indiquer clairement qui assume la responsabilité de la supervision et du suivi des exigences organisationnelles de l'entreprise. Des registres de la répartition des fonctions importantes sont tenus à jour [...]* ».
193. L'article L. 621-15 du code monétaire et financier, dans sa rédaction en vigueur depuis le 3 janvier 2018, non modifiée sur ce point, dispose : « *II. – La commission des sanctions peut, après une procédure contradictoire, prononcer une sanction à l'encontre des personnes suivantes : / a) Les personnes mentionnées aux 1° à 8° [...] du II de l'article L. 621-9, au titre de tout manquement à leurs obligations professionnelles définies par les règlements européens, les lois, règlements et règles professionnelles approuvées par l'Autorité des marchés financiers en vigueur, sous réserve des dispositions des articles L. 612-39 et L. 612-40 ; [...]* ».

194. L'article L. 621-9 du code monétaire et financier auquel renvoie l'article L. 621-15 précité, dans sa rédaction en vigueur depuis le 3 janvier 2018, dispose : « *II. – L'autorité des marchés financiers veille également au respect des obligations professionnelles auxquelles sont astreintes, en vertu des dispositions législatives et réglementaires, les entités ou personnes suivantes ainsi que les personnes physiques placées sous leur autorité ou agissant pour leur compte : [...] / 7° Les placements collectifs mentionnés au I de l'article L. 214-1 et les sociétés de gestion mentionnées à l'article L. 543-1 ;* ».
195. L'article L. 532-9 du code monétaire et financier, dans sa rédaction en vigueur depuis le 2 janvier 2018, non modifiée sur ce point, dispose : « *II. – Les sociétés de gestion de portefeuille sont agréées par l'Autorité des marchés financiers. / Pour délivrer l'agrément à une société de gestion de portefeuille, l'Autorité vérifie si celle-ci : / [...] 4. Est dirigée effectivement par deux personnes au moins possédant l'honorabilité nécessaire et l'expérience adéquate à leur fonction, en vue de garantir sa gestion saine et prudente. Le règlement général de l'Autorité des marchés financiers fixe les conditions dans lesquelles une société de gestion de portefeuille peut, par dérogation, être dirigée effectivement par une seule personne. Il précise les mesures qui doivent être prises pour garantir la gestion saine et prudente de la société concernée* ».
196. L'article 321-35 du règlement général de l'AMF, dans sa rédaction en vigueur depuis le 3 janvier 2018, non modifiée depuis sur ce point, dispose : « *La responsabilité de s'assurer que la société de gestion de portefeuille se conforme à ses obligations professionnelles mentionnées au II de l'article L. 621-15 du code monétaire et financier incombe à ses dirigeants et, le cas échéant, à son instance de surveillance. / En particulier, les dirigeants et, le cas échéant, l'instance de surveillance évaluent et examinent périodiquement l'efficacité des politiques, dispositifs et procédures mis en place par la société pour se conformer à ses obligations professionnelles et prennent les mesures appropriées pour remédier aux éventuelles défaillances [...]* ».
197. Il résulte des dispositions combinées des articles L. 621-9 et L. 621-15 du code monétaire et financier que la commission des sanctions peut sanctionner tout manquement des personnes physiques agissant pour le compte d'une société de gestion de portefeuille à leurs obligations professionnelles définies notamment par les lois et règlements, lesquelles recouvrent les obligations professionnelles de la société de gestion de portefeuille dès lors que la responsabilité de s'assurer que cette dernière s'y conforme est inhérente au fait d'agir pour son compte.
198. En tout état de cause, il résulte des articles L. 532-9 du code monétaire et financier, 60 du règlement délégué 231/2013, 25 du règlement délégué 2017/565 et 321-35 du règlement général de l'AMF, que les manquements d'une société de gestion de portefeuille sont imputables à ses dirigeants responsables.
199. En l'espèce, M. Souclier était président de Sogenial et avait donc la qualité de dirigeant responsable au sens du 4 du II de l'article L. 532-9 du code monétaire et financier pendant toute la période des faits reprochés, soit entre le 1^{er} janvier 2019 et le 8 juin 2022.
200. Si la commission spécialisée du collège n'a pas notifié de griefs à d'autres personnes que celles mises en cause dans la présente procédure, elle a simplement exercé une faculté qui lui était reconnue, dans le cadre de son pouvoir d'appréciation de l'opportunité des poursuites déjà rappelé au point 181, d'arrêter les griefs ainsi que de déterminer les personnes devant être mises en cause.
201. En outre, le principe de légalité des délits et des peines ne fait pas obstacle à ce que la commission des sanctions sanctionne une infraction définie par référence aux obligations auxquelles est soumise une personne en raison de l'activité qu'elle exerce, dès lors qu'à la date des faits litigieux, la règle en cause est suffisamment claire, de sorte qu'il apparaisse de façon raisonnablement prévisible par les professionnels concernés, eu égard aux textes définissant leurs obligations professionnelles et à l'interprétation en ayant été donnée jusqu'alors par l'AMF ou la commission des sanctions, que le comportement litigieux constitue un manquement à ces obligations, susceptible comme tel d'être sanctionné.
202. M. Souclier ne peut pas sérieusement soutenir que l'imputabilité à son égard des manquements commis par la société de gestion qu'il dirige sur la période des faits reprochés n'était pas raisonnablement prévisible.
203. Il résulte de ce qui précède que l'ensemble des manquements retenus à l'encontre de Sogenial sont imputables à M. Souclier.

SANCTIONS ET PUBLICATION

I. Sur les sanctions

204. Les manquements ont eu lieu entre le 1^{er} janvier 2019 et le 8 juillet 2022.
205. L'article L. 621-15 du code monétaire et financier, dans sa rédaction en vigueur depuis le 3 janvier 2018, non modifiée depuis sur ces points dans un sens moins sévère, dispose : « *II. La commission des sanctions peut, après une procédure contradictoire, prononcer une sanction à l'encontre des personnes suivantes : / a) Les personnes mentionnées aux 1° à 8° [...] du II de l'article L. 621-9, au titre de tout manquement à leurs obligations professionnelles définies par les règlements européens, les lois, règlements et règles professionnelles approuvées par l'Autorité des marchés financiers en vigueur, sous réserve des dispositions des articles L. 612-39 et L. 612-40 ; / b) Les personnes physiques placées sous l'autorité ou agissant pour le compte de l'une des personnes mentionnées aux 1° à 8° [...] du II de l'article L. 621-9 au titre de tout manquement à leurs obligations professionnelles définies par les règlements européens, les lois, règlements et règles professionnelles approuvées par l'Autorité des marchés financiers en vigueur, sous réserve des dispositions des articles L. 612-39 et L. 612-40 [...]* ».
206. Le III de l'article L. 621-15 du code monétaire et financier, dans sa rédaction en vigueur depuis le 11 décembre 2016, dispose : « *III. Les sanctions applicables sont : / a) Pour les personnes mentionnées aux 1° à 8° [...] du II de l'article L. 621-9, l'avertissement, le blâme, l'interdiction à titre temporaire ou définitif de l'exercice de tout ou partie des services fournis, la radiation du registre mentionné à l'article L. 546-1 ; la commission des sanctions peut prononcer soit à la place, soit en sus de ces sanctions une sanction pécuniaire dont le montant ne peut être supérieur à 100 millions d'euros ou au décuple du montant de l'avantage retiré du manquement si celui-ci peut être déterminé ; les sommes sont versées au fonds de garantie auquel est affiliée la personne sanctionnée ou, à défaut, au Trésor public ; / b) Pour les personnes physiques placées sous l'autorité ou agissant pour le compte de l'une des personnes mentionnées aux 1° à 8° [...] du II de l'article L. 621-9, ou exerçant des fonctions dirigeantes, au sens de l'article L. 533-25, au sein de l'une de ces personnes, l'avertissement, le blâme, le retrait temporaire ou définitif de la carte professionnelle, l'interdiction temporaire de négocier pour leur compte propre, l'interdiction à titre temporaire ou définitif de l'exercice de tout ou partie des activités ou de l'exercice des fonctions de gestion au sein d'une personne mentionnée aux 1° à 8° [...] du II de l'article L. 621-9. La commission des sanctions peut prononcer soit à la place, soit en sus de ces sanctions une sanction pécuniaire dont le montant ne peut être supérieur à 15 millions d'euros ou au décuple du montant de l'avantage retiré du manquement si ce montant peut être déterminé, en cas de pratiques mentionnées au II du présent article. Les sommes sont versées au fonds de garantie auquel est affiliée la personne morale sous l'autorité ou pour le compte de qui agit la personne sanctionnée ou, à défaut, au Trésor public ».*
207. Il en résulte que Sogenial encourt l'une des sanctions disciplinaires mentionnées au III a) précité et, en sus ou à la place, une sanction pécuniaire dont le montant ne peut être supérieur à 100 millions d'euros ou au décuple du montant de l'avantage retiré du manquement si celui-ci peut être déterminé.
208. Quant à M. Souclier, il encourt l'une des sanctions disciplinaires mentionnées au III b) précité et, en sus ou à la place, une sanction pécuniaire dont le montant ne peut être supérieur à 15 millions d'euros ou au décuple de l'avantage retiré du manquement si celui-ci peut être déterminé.
209. Le III ter l'article L. 621-15 du code monétaire et financier, dans sa rédaction en vigueur depuis le 11 décembre 2016, définit comme suit les critères à prendre en compte pour déterminer la sanction : « *Dans la mise en œuvre des sanctions mentionnées aux III et III bis, il est tenu compte notamment : / - de la gravité et de la durée du manquement ; / - de la qualité et du degré d'implication de la personne en cause ; / - de la situation et de la capacité financières de la personne en cause, au vu notamment de son patrimoine et, s'agissant d'une personne physique de ses revenus annuels, s'agissant d'une personne morale de son chiffre d'affaires total ; / - de l'importance soit des gains ou avantages obtenus, soit des pertes ou coûts évités par la personne en cause, dans la mesure où ils peuvent être déterminés ; / - des pertes subies par des tiers du fait du manquement, dans la mesure où elles peuvent être déterminées ; / - du degré de coopération avec l'Autorité des marchés financiers dont a fait preuve la personne en cause, sans préjudice de la nécessité de veiller à la restitution de l'avantage retiré par cette personne ; / - des manquements commis précédemment par la personne en cause ; / - de toute circonstance propre à la personne en cause, notamment des mesures prises par elle pour remédier aux dysfonctionnements constatés,*

provoqués par le manquement qui lui est imputable et le cas échéant pour réparer les préjudices causés aux tiers, ainsi que pour éviter toute réitération du manquement ».

1. Sur le nombre, la durée et la gravité des manquements

210. Les manquements retenus, qui s'étendent sur une période de plus de trois ans et demi, sont multiples. Ils résultent de carences concernant des obligations des sociétés de gestion de portefeuille relatives à l'établissement de procédures opérationnelles, l'information des investisseurs, la sélection des investissements, la gestion des conflits d'intérêts, la LCB-FT et au dispositif de contrôle interne sur trois de ces thématiques. Or, ces obligations sont essentielles en ce qu'elles visent à protéger les investisseurs.
211. Pour autant, contrairement à ce que relèvent les notifications de griefs à l'appui de la gravité du grief relatif à l'information sur les avantages et inconvénients des SCPI, l'analyse de la documentation en cause permet de constater que celle-ci recourt à des termes tels que « performance(s) », « rendement(s) » et « revenu(s) » principalement dans des mentions relatives aux risques, pour présenter des indicateurs financiers normalisés ou pour présenter des informations pratiques, et non pour mettre en exergue les avantages des SCPI.

2. Sur l'importance des gains ou avantages obtenus et pertes subies par des tiers

212. Il convient de rappeler que, sur la période en cause, l'OPPCI Mulan comptait parmi ses actionnaires les sociétés MIF Investissements, Financière Hellbou et Accamas, qui détenaient également une participation dans Sogenial, à travers la SARL Linnaeus. Le manquement relatif à l'absence de gestion des conflits d'intérêts, qui porte notamment sur l'affectation des actifs au fonds Mulan, est donc intervenu dans un contexte de proximité capitalistique entre Sogenial et le fonds Mulan. Or, les actifs affectés au fonds Mulan au cours de la période contrôlée (en particulier, les actifs Lanester, Scherwiller et Plouéan) sont susceptibles d'avoir eu des effets positifs sur sa performance, qui est largement supérieure à celle des autres OPPCI gérés par Sogenial.

3. Sur les mesures de remédiation et autres circonstances propres aux mis en cause

213. Les mis en cause indiquent avoir mis en œuvre des mesures de remédiation et produisent un rapport d'audit de la société AWM Partners du 22 décembre 2023, complété le 10 avril 2024, selon lequel Sogenial a mis en œuvre des actions ciblées afin de prendre en compte les éléments mis en exergue lors du contrôle de l'AMF. Il ressort en particulier des éléments versés au dossier à cet égard que Sogenial a adopté une nouvelle procédure de validation de la documentation commerciale, n'a plus édité ou diffusé de *newsletters* aux investisseurs des Autres FIA concernés, et que le plan triennal de contrôle périodique inclut des contrôles sur la LCB-FT au titre du 2^{ème} semestre 2023 et du 2^{ème} semestre 2024.
214. Selon un échantillon de 7 bulletins trimestriels d'information, la présentation de ces documents concernant les SCPI a été modifiée pour présenter une définition du taux de distribution (DVM). Cependant, les bulletins trimestriels ne présentent un indicateur de performance nette des frais et commissions, tel que le TRI, que lorsque l'ancienneté du fonds est supérieure à 5 ans. En outre, le nombre d'avertissements est accru. Toutefois, d'une part, comme l'indique le rapport d'audit, certains avertissements ont été omis. D'autre part, la police de ces avertissements est encore parfois inférieure à celle du corps du texte ou plus claire que celle-ci, et notamment que celle des développements présentant les avantages de l'investissement.
215. Sur la procédure d'investissement, le rapport d'audit précité indique que Sogenial a mis à jour sa procédure d'investissement à deux reprises le 10 février 2023 puis le 18 décembre 2023, en précisant la référence à un « audit » dans la phase de finalisation de l'investissement comme étant des « *due diligence* » destinées à vérifier l'état technique de l'immeuble et construire un plan pluriannuel de travaux telles que la réalisation d'un audit pollution.

4. Sur la situation et la capacité financières des mis en cause

216. S'agissant de Sogenial, elle a réalisé un chiffre d'affaires de 24 863 389 euros et un résultat net comptable de 959 274 euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

217. S'agissant de M. Souclier, son avis d'imposition 2023 rend compte d'un revenu fiscal de référence de [...] euros. En outre, il a déclaré détenir un appartement évalué à [...] euros sur lequel le capital des emprunts restant dus s'élève à [...] euros, des parts de SCPI pour une valeur de [...] euros, des parts d'une valeur de [...] euros et un compte courant de [...] euros dans la société Financière Tarragone dont le patrimoine est exclusivement constitué de parts de la SCPI Cœur de Régions, de l'épargne pour [...] euros.
218. En considération de ces éléments, il sera infligé à la société Sogenial une sanction pécuniaire de 150 000 euros et à M. Souclier une sanction pécuniaire de 30 000 euros.

II. Sur la publication

219. Les mis en cause sollicitent l'anonymisation de la décision. Ils soutiennent que l'atteinte réputationnelle portée à l'encontre de la société de gestion de portefeuille emporterait des conséquences disproportionnées à l'égard des autres sociétés du groupe auquel elle appartient.
220. Le V de l'article L. 621-15 du code monétaire et financier, dans sa rédaction applicable depuis le 11 décembre 2016, dispose : « *La décision de la commission des sanctions est rendue publique dans les publications, journaux ou supports qu'elle désigne, dans un format proportionné à la faute commise et à la sanction infligée. Les frais sont supportés par les personnes sanctionnées. / La commission des sanctions peut décider de reporter la publication d'une décision ou de publier cette dernière sous une forme anonymisée ou de ne pas la publier dans l'une ou l'autre des circonstances suivantes : / a) Lorsque la publication de la décision est susceptible de causer à la personne en cause un préjudice grave et disproportionné, notamment, dans le cas d'une sanction infligée à une personne physique, lorsque la publication inclut des données personnelles ; / b) Lorsque la publication serait de nature à perturber gravement la stabilité du système financier, de même que le déroulement d'une enquête ou d'un contrôle en cours. [...]* ».
221. La publication de la décision à intervenir n'est ni susceptible de causer aux mis en cause un préjudice grave et disproportionné, ni de nature à perturber gravement la stabilité du système financier ou encore le déroulement d'une enquête ou d'un contrôle en cours. Il y a donc lieu d'ordonner la publication de la présente décision sur le site internet de l'AMF et de fixer à cinq ans à compter de la présente décision la durée de son maintien en ligne de manière non anonyme.

PAR CES MOTIFS,

Et ainsi qu'il en a été délibéré par M. Jean-Claude Hassan, président de la 2^{ème} section de la commission des sanctions, par Mme Sophie Langlois, Mme Anne Le Lorier et M. Frédéric Bompaire, membres de la 2^{ème} section de la commission des sanctions, en présence de la secrétaire de séance, la commission des sanctions retient que :

La société Sogenial Immobilier a manqué :

- aux dispositions des articles 22 du règlement délégué 2017/565 et L. 533-10 du code monétaire et financier, en ne disposant pas d'une procédure opérationnelle encadrant l'élaboration des documents réglementaires et commerciaux des FIA gérés ;
- aux dispositions des paragraphes 2 et 4 de l'article 44 du règlement délégué 2017/565 et des articles L. 533-22-2-1 du code monétaire et financier et 421-25 du règlement général de l'AMF, en présentant une information sur les risques ne répondant pas aux exigences de ces textes ;
- aux dispositions du paragraphe 2 de l'article 44 du règlement délégué 2017/565, et de l'article L. 533-22-2-1 du code monétaire et financier, en présentant une information sur le rendement de l'actif acquis par un Autre FIA ne répondant pas aux exigences de ces textes ;
- aux dispositions des articles 18 et 61 du règlement délégué 231/2013, en n'ayant pas fait preuve d'un niveau élevé de diligence lors de la sélection des investissements et en n'ayant pas respecté sa procédure d'investissement ;
- aux dispositions de l'article 31 du règlement délégué 231/2013 et de l'article 318-13 du règlement général de l'AMF, en raison de carences dans la gestion des conflits d'intérêts s'agissant de 10 décisions

d'allocation d'actifs et aux dispositions de l'article 35 du règlement délégué 231/2013 pour 12 décisions d'allocation d'actifs ;

- aux dispositions de l'article L. 561-5, I, 1° et 2° du code monétaire et financier, précisées aux articles R. 565-1 et R. 561-5-1 du même code, en n'ayant pas réalisé les diligences LCB-FT lors de 33 investissements réalisés pour le compte des fonds gérés ;
- aux dispositions des articles L. 561-5-1, L. 561-6 et L. 561-10 du code monétaire et financier, précisés pour les deux premiers respectivement aux articles R. 561-12 et R. 561-12-1 du même code, en n'ayant pas réalisé les diligences LCB-FT à l'égard des 20 clients ayant souscrit dans une SCPI ;
- aux dispositions de l'article 320-20 du règlement général de l'AMF, en n'ayant pas mis en œuvre sa procédure LCB-FT ;
- aux dispositions du point c) du paragraphe 1 de l'article 57 et du paragraphe 2 de l'article 61 du règlement délégué 231/2013 et de l'article R. 561-38-4 du code monétaire et financier, en n'ayant pas maintenu une fonction de contrôle interne efficace et en n'ayant pas mis en œuvre des contrôles adaptés concernant les investissements réalisés pour le compte des fonds sous gestion en 2020, les conflits d'intérêts en 2019 et 2021 et la LCB-FT en 2019 et 2020 ;

Et que :

- l'ensemble de ces manquements sont imputables à M. Souclier, en application des dispositions des articles 60 du règlement délégué 231/2013, 25 du règlement délégué (UE) 2017/565, L. 532-9, L. 621-15 et L. 621-9 du code monétaire et financier et 321-35 du règlement général de l'AMF.

En conséquence, la commission des sanctions :

- prononce à l'encontre de la société Sogenial Immobilier une sanction pécuniaire de 150 000 € (cent cinquante mille euros) ;
- prononce à l'encontre de M. Jean-Marie Souclier une sanction pécuniaire de 30 000 € (trente mille euros) ;
- ordonne la publication de la présente décision sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers et fixe à cinq ans à compter de la date de la présente décision la durée de son maintien en ligne de manière non anonyme.

Fait à Paris, le 12 septembre 2024,

La Secrétaire de séance,

Le Président,

Martine Gresser

Jean-Claude Hassan

Cette décision peut faire l'objet d'un recours dans les conditions prévues à l'article R. 621-44 du code monétaire et financier.