



## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°8

PÉRIODE ANALYSÉE : 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2023

Valable du 01/04/2023 au 30/06/2023



### LE MOT DE SOGENIAL IMMOBILIER

Chers associés,

En ce début d'année 2023, la collecte des capitaux de votre SCPI Cœur d'Europe se poursuit et permet d'atteindre une capitalisation de plus de 56 millions d'euros au 31.03.2023.

Avec un acompte sur dividende de 2,50 € par part sur ce premier trimestre, votre SCPI Cœur d'Europe maintient son objectif de distribution 2023 à hauteur de 5% net de fiscalité étrangère.

La conquête de la zone euro par votre SCPI se poursuit avec l'acquisition de 3 nouveaux actifs en Espagne situés en périphérie de Madrid, Barcelone et Valence.

Avec un développement continu dans ces pays, votre SCPI Cœur d'Europe va étendre son périmètre d'investissement tertiaire au marché portugais avec plusieurs actifs en cours d'analyse.

Avec à présent 16 actifs répartis entre la Belgique et l'Espagne, votre SCPI Cœur d'Europe continue de développer un patrimoine immobilier professionnel locatif diversifié d'un point de vue sectoriel et géographique en zone euro.

Les équipes de gestion ont été renforcées en vue de maintenir la même qualité de gestion et de proximité avec nos locataires. La situation locative de votre SCPI demeure stable et permet d'afficher un taux d'occupation financier de 99,59 %.

Toute l'équipe de Sogénial Immobilier se tient à votre disposition et reste mobilisée pour atteindre les objectifs fixés pour cette année 2023.

**Jean-Marie Souclier,**  
Président

### L'ESSENTIEL



PRIX DE LA PART

**200 €**



ENTRÉE EN JOUISSANCE

**1<sup>er</sup> jour  
du 6<sup>e</sup> mois**



DIVIDENDE T1 2023

**2,50 €  
par part**



TAUX DE DISTRIBUTION 2022

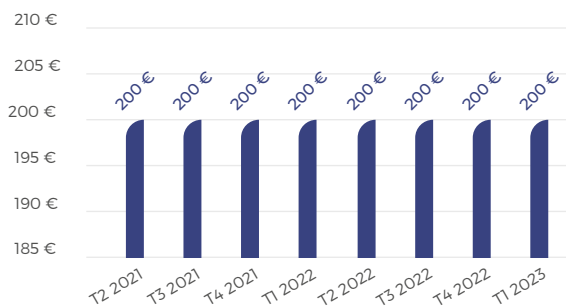
**5 %**  
net après fiscalité étrangère

Les performances passées  
ne préjugent pas des  
performances futures.

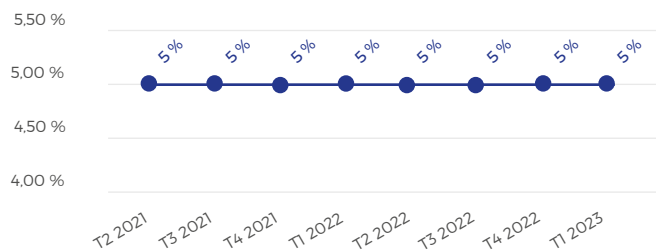
#### Avertissements

L'investissement en parts de capital de SCPI doit s'envisager sur le long terme. Ce placement comporte des risques en perte en capital, les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier. Sogénial Immobilier ne garantit pas le rachat des parts. Nous vous rappelons que la durée de placement recommandée est de 10 ans. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## ÉVOLUTION DU PRIX DE PART



## ÉVOLUTION DU TAUX DE DISTRIBUTION



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## TAUX DE DISTRIBUTION 2022

**5 %**  
net après fiscalité étrangère

**Le Taux de Distribution remplace le TDVM (Taux de distribution sur valeur de marché).**

Le taux de distribution est défini comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers (payés par le fonds pour le compte de l'associé), versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) divisé par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N de la part.



Actif de Montcada, acquis en janvier 2023

## TRI 5 ANS

**N/A**

Le Taux de Rendement Interne (TRI) permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année. Le TRI intègre également les revenus distribués avant imposition sur la période considérée.



Actif d'Evère, acquis en décembre 2021



Actif de Bruxelles, acquis en août 2021

## AU 31/03/2023

### VALEURS DE RÉFÉRENCES AU 31/03/2023

Prix de souscription	200 €
Commission de souscription (12 % TTC)	24 €
Valeur de retrait	176 €
Capitalisation	56 926 000 €
Nombre d'associés	1 613
Nombre de parts	284 630
Effet de levier*	3,08 %

\* en % de la valeur du patrimoine

### DIVIDENDE

Montant par part	2,50 €
Date de versement	28 avril 2023
Date du prochain versement	Au plus tard le 28 juillet 2023

	2T 2022	3T 2022	4T 2022	1T 2023
Revenus fonciers	2,50 €	2,50 €	2,50 €	2,50 €
Revenus financiers	-	-	-	-
Revenus distribués	2,50 €	2,50 €	2,50 €	2,50 €

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## LE MARCHÉ DES PARTS

	30/06/2022	30/09/2022	31/12/2022	31/03/2023
Nouvelles parts souscrites	27 692	37 684	62 823	84 383
Retraits de parts	0	0	0	60
Capital nominal	15 968 000 €	21 997 440 €	32 049 120 €	45 540 800 €
Capitalisation	19 960 000 €	27 496 800 €	40 061 400 €	56 926 000 €

Aucune demande de retrait en attente et aucune cession de gré à gré au 31/03/2023.

### VALEURS DE RÉFÉRENCES AU 31/12/2022

Valeur de réalisation	174,25 €
Valeur de reconstitution *	213,41 €
Taux de distribution 2022	5 %
Valeur IFI résident (par part)	130,07 €

\* La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI (frais de notaires, droits d'enregistrement et commissions de souscription et d'intermédiaire).

La valeur de reconstitution intègre dorénavant les commissions d'intermédiaire pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI. Pour information, la valeur de reconstitution de 2022 par part s'établirait à 208,64 € en cas de maintien de la méthode de calcul utilisé en 2021.

### DIVIDENDE

Typologie d'investissement	Pan-européenne Diversifiée
Capital	Variable
N° Visa AMF	21-07
Date de délivrance	28 mai 2021
Durée de la SCPI	99 ans



AU 31/03/2023

## ÉTAT DU PATRIMOINE



16

ACTIFS

18 861 m<sup>2</sup>

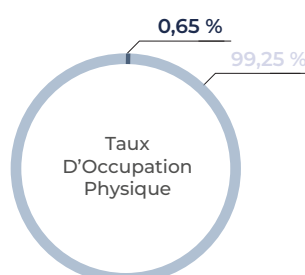
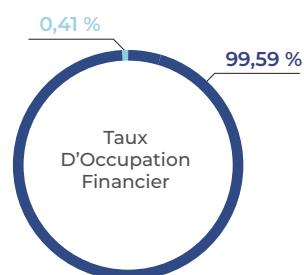
SURFACE GLOBALE



28

LOCATAIRES

## TAUX D'OCCUPATION



- Locaux Occupés
- Taux d'Occupation Financier\*
  - Sous franchise et palier
- Locaux Vacants
- Recherche de locataire
  - Taux d'Occupation Physique\*\*

\* Le taux d'occupation financier (T.O.F.) est déterminé par le rapport entre la totalité des montants facturés au cours du trimestre et la totalité des montants facturés si l'ensemble des locaux étaient loués (la valeur locative est retenue pour les locaux vacants).

\*\* Le taux d'occupation physique correspond au rapport entre la surface totale louée au cours du trimestre et la surface totale des immeubles détenus par la SCPI Cœur d'Europe.

## CESSION

Il n'y a pas eu de cession lors du 1<sup>er</sup> trimestre 2023

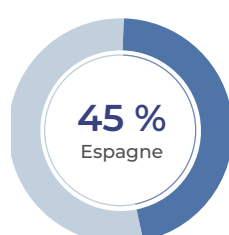
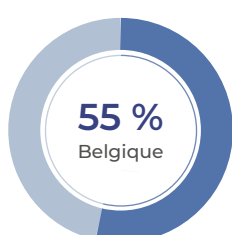
## SITUATION LOCATIVE

Le montant des loyers encaissés au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2023 s'élève à 561 280 €

Le taux de recouvrement des loyers sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2023 est de 90,69 % :

Ce taux s'explique par l'entrée de nouveaux locataires soumis à une procédure interne de référencement allongeant les délais de paiement des premiers loyers.

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



## RÉPARTITION SECTORIELLE



Bureaux

50 %



Activité

34 %



Commerces

16 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

AU 31/03/2023

## ACQUISITION DU TRIMESTRE



### MADRID

Locataire : Transmisión  
Surface : 2 469 m<sup>2</sup>  
Acquisition : février 2023  
Typologie : activité  
Taux de rendement AEM : 7,56 %

### HOSPITALET

Locataire : Caixabank  
Surface : 266 m<sup>2</sup>  
Acquisition : février 2023  
Typologie : activité  
Taux de rendement AEM : 5,71 %

### MONTCADA

Locataire : Lasus Marsa  
Surface : 3 550 m<sup>2</sup>  
Acquisition : janvier 2023  
Typologie : activité  
Taux de rendement AEM : 6,79 %

## LES DISTINCTIONS



Prix décernés par des jurys composés de journalistes de la rédaction du magazine de référence de la gestion privée, ainsi que de professionnels du secteur de la gestion de patrimoine, reconnus pour leurs expertises et leur expérience.



## GLOSSAIRE

**Délai de jouissance** : délai entre la date de l'acquisition des parts et la date à laquelle les parts ouvrent droit à dividendes. Il doit être pris en compte par le souscripteur, notamment dans le cadre d'une acquisition de part financée à crédit où il pourra exister un décalage entre les remboursements du crédit et le versement des premiers dividendes.

**Capitalisation** : correspond au nombre total de parts multiplié par le prix de part.

**Capital nominal** : correspond au nombre total de parts multiplié par le montant nominal d'une part.

**Prix de revente** : correspond au prix de souscription de la part en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion.

**Valeur de réalisation** : correspond à la valeur à laquelle les immeubles peuvent être vendus dans les conditions actuelles du marché, augmentée de la valeur des autres actifs (par exemple la trésorerie) et diminuée des dettes.

**Valeur de reconstitution** : correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires pour reconstituer le patrimoine à l'identique (frais de notaires, droits d'enregistrement, commissions).

**Rendement global Immobilier** : Correspond à la somme du taux de distribution cumulé avec l'évolution du prix de la part annuel

**Taux de Rendement Interne (TRI)** : permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année. Le TRI intègre également les revenus distribués avant imposition sur la période considérée.

## MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE RETRAIT

### MINIMUM DE SOUSCRIPTION

10 parts pour chaque nouveau souscripteur.

### MODALITES DE SORTIE

Un registre des demandes de retraits et des offres de cession des parts est à la disposition des tiers, au siège de la société de gestion. Les associés souhaitant se retirer de la SCPI peuvent :

- Demander par lettre recommandée auprès de la société gestion, un remboursement des parts (retrait). Dans le cadre de la variabilité du capital, cette demande devra être signée par l'ensemble des titulaires des parts et accompagnée de l'original d'attestation de parts.

Le prix de retrait correspond au dernier prix de souscription en vigueur, diminué de la commission de souscription. Les demandes complètes de rachat sont remboursées en fin de mois.

- Vendre leurs parts en cherchant un acheteur. Les parts peuvent être librement cédées entre associés, et entre associés et tiers. Après justification par le cédant du paiement des droits d'enregistrement et du paiement de l'éventuel impôt sur les plus-values, la société de gestion effectue régularisation des cessions sur le registre des associés et des transferts. La société ne garantit pas la revente des parts.

### FRAIS DE MUTATION DES PARTS

Conformément avec l'article 22 des statuts de la S.C.P.I. Cœur d'Europe la société de gestion Perçoit une rémunération forfaitaire de 100,00 € HT (120,00 € TTC) par dossier / par ayant droit.

## VOTRE SOCIÉTÉ DE GESTION VOUS INFORME

### DEMANDE DE CHANGEMENT D'ADRESSE

Toute demande de modifications d'adresse doit être transmise à la société de gestion accompagnée d'un justificatif de domicile de moins de trois mois.



SOGENIAL IMMOBILIER · Société de gestion de portefeuille,  
Agrément AMF n°GP-12000026

📍 29 rue Vernet, 75008 Paris ☎ 01 42 89 19 52 ✉ [contact@sogenial.fr](mailto:contact@sogenial.fr)  
Services associés : 01 83 62 64 95

