



## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°10

PÉRIODE ANALYSÉE : 3<sup>E</sup> TRIMESTRE 2023

Valable du 01/10/2023 au 31/12/2023



### LE MOT DE SOGENIAL IMMOBILIER

Chers associés,

Malgré un contexte de marché chahuté, votre SCPI Cœur d'Europe, forte de ses fondamentaux, entame la fin d'année 2023 avec un niveau de collecte en forte progression comparé à 2022, portant sa capitalisation à 89 millions d'euros au 30 septembre 2023.

L'acompte sur dividende du troisième trimestre s'inscrit dans la continuité, avec 2,50 € versés, permettant d'afficher un taux de distribution 2023 compris entre 5 % et 5,2 % net de fiscalité étrangère, conforme à nos prévisions. Cœur d'Europe se positionne ainsi parmi les SCPI pan-européennes les plus dynamiques du marché.

Sur le plan locatif, la situation demeure stable et permet de maintenir un taux d'occupation financier proche de 99 %.

Côté acquisitions, votre SCPI a pu, grâce à un rythme de collecte continu, poursuivre son expansion. L'accent est toujours mis sur des pays peu touchés par les réévaluations de prix, tels que l'Espagne ou le Portugal, mais aussi des ouvertures vers d'autres pays où les repricings sont déjà actés, afin de profiter au mieux des opportunités de marchés, comme le marché immobilier allemand.

Votre SCPI Cœur d'Europe a pour objectif de détenir un patrimoine immobilier professionnel locatif diversifié tant d'un point de vue sectoriel que géographique en zone euro (hors France). En comptabilisant 24 actifs au 30 septembre 2023, votre SCPI continue son expansion sur l'ensemble de la péninsule ibérique ainsi qu'en Belgique, avec plusieurs dossiers à l'étude au sein d'autres pays de la zone euro.

Enfin, ces récentes actualités confortent nos prévisions de fin d'année, à savoir un prix de part stable à 200 €.

Toute l'équipe de Sogénial Immobilier se tient à votre disposition et reste mobilisée pour atteindre les objectifs fixés pour cette fin d'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 T3 2023

**2,50 €  
par part**

TAUX DE DISTRIBUTION 2022



**5,42 % brut, soit  
5 % net après fiscalité  
étrangère**

Les performances passées  
ne préjugent pas des  
performances futures.

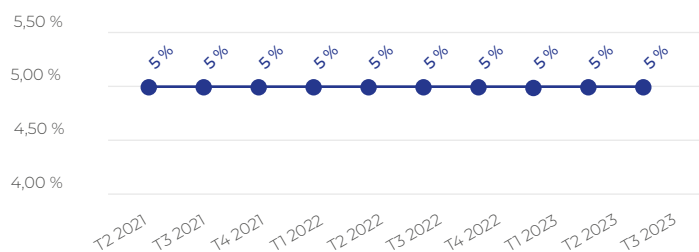
#### Avertissements

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

┌ **5,42 %** — **5 %** ┐  
brut net après fiscalité étrangère

### TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2023

Le taux de distribution prévisionnel 2023 est compris entre

┌ **5,50 % - 6 %** — **5 % - 5,20 %** ┐  
brut net après fiscalité étrangère

*Objectif de rendement annuel non garanti*

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 1er janvier de l'année N de la part.



Actif d'Olen (Belgique), acquis en août 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 de Pedrola (Espagne), acquis en juillet 2023



Actif de Zaragoza (Espagne), acquis en juillet 2023

## AU 30/09/2023

### VALEURS DE RÉFÉRENCES AU 30/09/2023

|                                       |              |
|---------------------------------------|--------------|
| Prix de souscription                  | 200 €        |
| Commission de souscription (12 % TTC) | 24 €         |
| Valeur de retrait                     | 176 €        |
| Capitalisation                        | 89 021 400 € |
| Nombre d'associés                     | 2 706        |
| Nombre de parts                       | 445 107      |
| Effet de levier*                      | 1,59 %       |

\* en % de la valeur du patrimoine

### DIVIDENDE

|                            |                                 |
|----------------------------|---------------------------------|
| Montant par part           | 2,50 €                          |
| Date de versement          | 26 octobre 2023                 |
| Date du prochain versement | Au plus tard le 30 janvier 2024 |

|                    | 4T 2022 | 1T 2023 | 2T 2023 | 3T 2023 |
|--------------------|---------|---------|---------|---------|
| Revenus fonciers   | 2,50 €  | 2,50 €  | 1,79 €  | 2,09 €  |
| Revenus financiers | -       | -       | 0,71 €* | 0,41 €  |
| Revenus distribués | 2,50 €  | 2,50 €  | 2,50 €  | 2,50 €  |

\* Les produits financiers représentent la rémunération des liquidités de la SCPI imposée en France au taux du prélèvement forfaitaire unique sur la période d'encaissement de ces produits.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## LE MARCHÉ DES PARTS

|                            | 31/12/2022   | 31/03/2023   | 30/06/2023   | 30/09/2023   |
|----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Nouvelles parts souscrites | 62 823       | 84 383       | 89 937       | 71 006       |
| Retraits de parts          | 0            | 60           | 325          | 141          |
| Capital nominal            | 32 049 120 € | 45 540 800 € | 59 878 720 € | 71 217 120 € |
| Capitalisation             | 40 061 400 € | 56 926 000 € | 74 848 400 € | 89 021 400 € |

Aucune demande de retrait en attente et aucune cession de gré à gré au 30/09/2023.

## RÉPARTITION DES PARTS

|                                                             |         |
|-------------------------------------------------------------|---------|
| Nombre de parts                                             | 445 107 |
| dont parts souscrites par des investisseurs privés          | 98.93 % |
| dont parts souscrites par des investisseurs institutionnels | 1.07 %  |

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

|                                        |          |
|----------------------------------------|----------|
| Valeur de réalisation                  | 174,25 € |
| Valeur de reconstitution               | 213,41 € |
| Taux de distribution 2022 net d'impôts | 5 %      |
| Valeur IFI résident (par part)         | 130,07 € |

### CARACTÉRISTIQUES

|                            |                            |
|----------------------------|----------------------------|
| 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                     |

## MIEUX COMPRENDRE LA VALEUR DE RECONSTITUTION

La valeur de reconstitution représente le coût estimé pour reconstituer l'intégralité du portefeuille d'une SCPI en utilisant les prix du marché actuels et les coûts associés (frais de notaires, droits d'enregistrement, commissions).

L'Autorité des Marchés Financiers a demandé aux sociétés de gestion de procéder à une revue de leurs actifs et au recalcul des valeurs de reconstitution à mi-année, conduisant certaines SCPI à revoir à la baisse leurs prix de part. Sogenial Immobilier a effectué cette évaluation pour chacune de ses SCPI, y compris votre SCPI Cœur d'Europe, et les résultats au 30.06.2023 indiquent qu'aucun réajustement des prix des parts n'est nécessaire, la valeur de reconstitution restant supérieure au prix de la part.

AU 30/09/2023

## ÉTAT DU PATRIMOINE



24

ACTIFS

54 776 m<sup>2</sup>

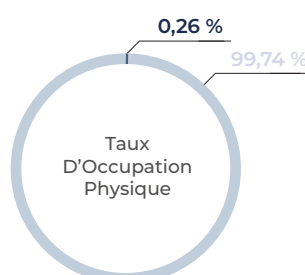
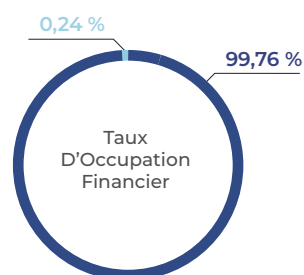
SURFACE GLOBALE



37

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

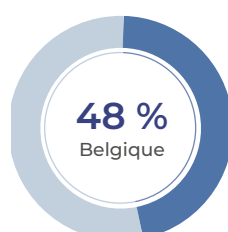
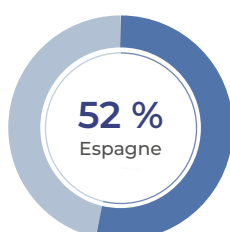
Il n'y a pas eu de cession lors du 3<sup>e</sup> trimestre 2023

## SITUATION LOCATIVE

Le montant des loyers encaissés au titre du 3<sup>e</sup> trimestre 2023 s'élève 703 612,93 €

Le taux de recouvrement des loyers sur le 3<sup>e</sup> trimestre 2023 est de 97,31 %.

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



## RÉPARTITION SECTORIELLE



Commerces

38 %



Activités

27 %



Logistique

18 %



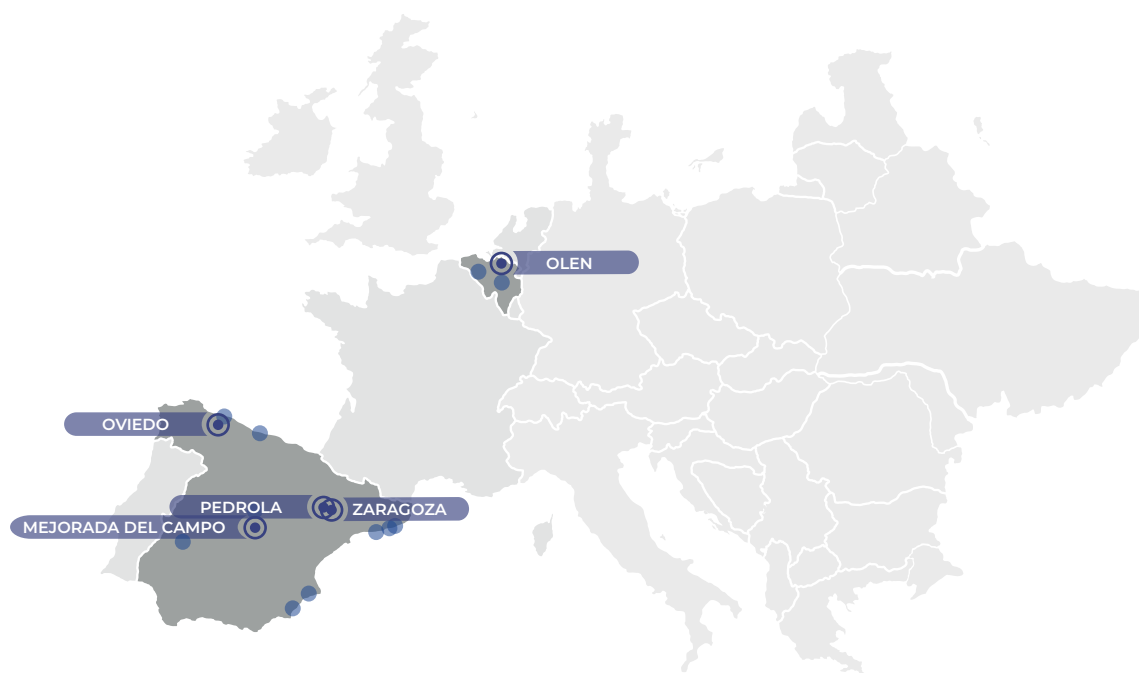
Bureaux

17 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

AU 30/09/2023

## ACQUISITION DU TRIMESTRE



### ZARAGOZA (ESPAGNE)

Locataire : Griferías  
Surface : 5 367 m<sup>2</sup>  
Acquisition : juillet 2023  
Typologie : activité  
Taux de rendement AEM : 6,93 %

### MEJORADA DEL CAMPO (ESPAGNE)

Locataire : Distrimayor Gavilán  
Surface : 2 718 m<sup>2</sup>  
Acquisition : juillet 2023  
Typologie : activité  
Taux de rendement AEM : 6,90 %

### PEDROLA (ESPAGNE)

Locataire : Grupo Logístico Sesé  
Surface : 10 017 m<sup>2</sup>  
Acquisition : juillet 2023  
Typologie : logistique  
Taux de rendement AEM : 6,53 %

### OVIEDO (ESPAGNE)

Locataire : Ontier España  
Surface : 1 885 m<sup>2</sup>  
Acquisition : août 2023  
Typologie : bureaux  
Taux de rendement AEM : 7,24 %

### OLEN (BELGIQUE)

Locataire : Oh'Green  
Surface : 11 455 m<sup>2</sup>  
Acquisition : août 2023  
Typologie : commerce  
Taux de rendement AEM : 7,18 %

## 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 le bulletin de retrait à la société de gestion et le compléter.
- Envoyer ce bulletin de retrait par lettre recommandée auprès de la société de gestion. 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

