

# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°5

PÉRIODE ANALYSÉE : 2<sup>E</sup> TRIMESTRE 2022

VALABLE DU 01.07.2022 AU 30.09.2022

## LE MOT DE SOGENIAL IMMOBILIER

Chers associés,

Votre SCPI Cœur d'Europe termine cette première partie de l'année 2022 avec un niveau de collecte soutenu qui porte sa capitalisation à 19 millions d'euros au 30.06.2022. L'acompte sur dividende du deuxième trimestre s'inscrit dans la continuité du premier avec 2,50 € versés.

Sur le plan locatif, la situation demeure stable et permet d'afficher un taux d'occupation financier de 98%.

Après avoir acquis ses premiers actifs immobiliers à Bruxelles en Belgique, la conquête de la zone euro par votre SCPI se poursuit en Espagne. En effet, votre SCPI a fait l'acquisition d'un actif de bureau dans la ville de Benidorm, d'une surface de 555m<sup>2</sup> est entièrement loué à un gestionnaire d'actifs patrimoniaux et financiers de renommée nationale : Gestimed. La durée du bail consenti avec le locataire est de 10 ans ferme.

Votre SCPI Cœur d'Europe a pour objectif de détenir un patrimoine immobilier professionnel locatif diversifié tant sur un point de vue sectoriel que géographique en zone euro. Le déploiement du portefeuille d'actifs sur la péninsule ibérique continue avec plusieurs dossiers à l'étude sur le second trimestre 2022.

Nous vous souhaitons de passer un bel été et nous vous retrouverons à la rentrée pour de riches actualités concernant votre société de gestion Sogenial Immobilier !

**Inès Dias et Jean-Marie Soulier**  
Directeurs Généraux

## L'ESSENTIEL



PRIX DE LA PART

**200 €**



ENTRÉE EN JOUISSANCE

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



DIVIDENDE PAR PART 2T 2022

**2,50 €**



TAUX DE DISTRIBUTION  
DU 01/07/2021 AU 30/06/2022

**6,10 %**  
soit 5 % net après fiscalité  
étrangère

Les performances passées ne laissent présager en rien des performances futures.

**\*\*Hypothèse de distribution arrêtée par la Société de Gestion qui ne constitue en aucun cas une promesse de rendement.**

**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. Sogenial 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.

# VALORISATION FINANCIÈRE AU 30/06/2022

## VALEURS DE RÉFÉRENCES AU 30/06/2022

|                                      |              |
|--------------------------------------|--------------|
| Prix de souscription                 | 200 €        |
| Commission de souscription (12% TTC) | 24 €         |
| Valeur de retrait                    | 176 €        |
| Capitalisation                       | 19 960 000 € |
| Nombre d'associés                    | 581          |
| Nombre de parts                      | 99 800       |
| Effet de levier*                     | 12,11 %      |

\* en % de la valeur du patrimoine

## DISTRIBUTION DES DIVIDENDES

|                    | 3T 2021 | 4T 2021 | 1T 2022 | 2T 2022 |
|--------------------|---------|---------|---------|---------|
| Revenus fonciers   | 2,50 €  | 2,50 €  | 2,50 €  | 2,50 €  |
| Revenus financiers | 0 €     | 0 €     | 0 €     | 0 €     |
| Revenus distribués | 2,50 €* | 2,50 €  | 2,50 €  | 2,50 €  |

\*Le premier acompte sur dividende a été versé aux associés fondateurs conformément aux statuts.

## DIVIDENDE

|                            |                                 |
|----------------------------|---------------------------------|
| Montant par part           | 2,50 €                          |
| Date de versement          | 29 juillet 2022                 |
| Date du prochain versement | Au plus tard le 28 octobre 2022 |

|                            | 30/09/2021  | 31/12/2021   | 31/03/2022   | 30/06/2022   |
|----------------------------|-------------|--------------|--------------|--------------|
| Nouvelles parts souscrites | 27 998      | 10 352       | 20 488       | 27 692       |
| Retrait de parts           | 0           | 0            | 93           | 0            |
| Capital nominal            | 6 617 760 € | 8 274 080 €  | 11 537 280 € | 15 968 000 € |
| Capitalisation             | 8 272 200 € | 10 342 600 € | 14 421 600 € | 19 960 000 € |

Aucune part en attente de retrait et aucune part cédée de gré à gré au 30/06/2022  
Les performances passées ne laissent présager en rien des performances futures.

## TAUX DE DISTRIBUTION DU 01/07/2021 AU 30/06/2022

**6,10 %**  
Soit 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 du **1<sup>er</sup> juillet 2021 au 30 juin 2022** (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) divisé par le prix de souscription **1<sup>er</sup> juillet 2021** au de la part.

## TRI 5 ANS

N/A

### Historique inférieur à 5 ans

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.

## CARACTÉRISTIQUES

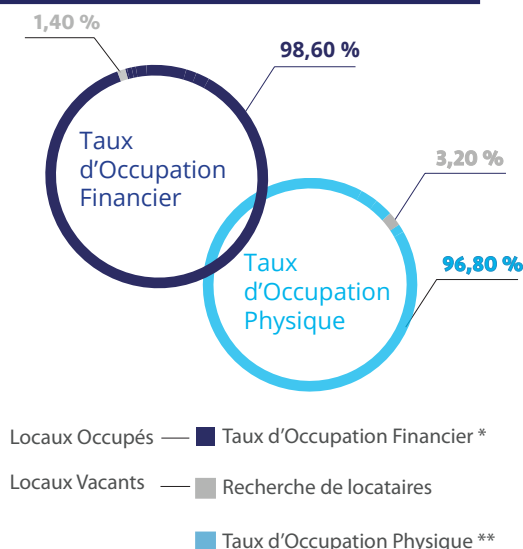
|                            |                                      |
|----------------------------|--------------------------------------|
| Typologie d'investissement | Immobilier d'entreprise en zone euro |
| Capital                    | Variable                             |
| N° Visa AMF                | 21-07                                |
| Date de délivrance         | 28 mai 2021                          |
| Durée de la SCPI           | 99 ans                               |

## VALEURS DE RÉFÉRENCES AU 31/12/2021

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| Valeur de réalisation    | 180,22 € |
| Valeur de reconstitution | 212,52 € |
| Valeur IFI (par part)    | 132,67 € |

# SITUATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 30/06/2022

## TAUX D'OCCUPATION



\* 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).

La garantie locative d'une durée de 24 mois sur l'actif Louise 500 permet de maintenir un TOF à 98,60 %.

\*\* 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

Aucune cession n'a été effectuée au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2022.

## SITUATION LOCATIVE

Le montant des loyers encaissés au titre du 2<sup>e</sup> trimestre 2022 s'élève à 174 229,52 €, dont les garanties locatives sur les surfaces vacantes.

Taux de recouvrement des loyers sur le 2<sup>e</sup> trimestre 2022 : 100 %

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE



■ Zone euro

■ Implantation actifs SCPI Cœur d'Europe



4 Actifs

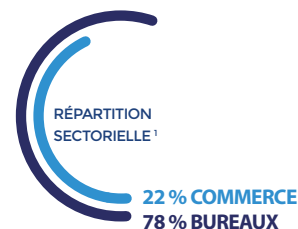
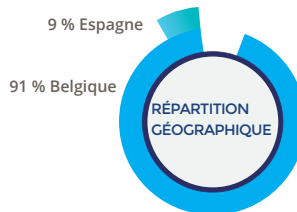


4 553 m<sup>2</sup> Surface globale



16\* Locataires

\* Hors contrats de domiciliation



<sup>1</sup> Ventilation par secteur d'activité par rapport à la surface

## ACQUISITION DU TRIMESTRE



### Benidorm - Espagne

**Locataire :** Gestimed  
**Surface :** 555 m<sup>2</sup>  
**Acquisition :** mai 2022  
**Typologie :** Bureaux  
**Taux de rendement AEM :** 9,40 %

Exemples d'investissements ne préjugant pas des investissements futurs.

## LES DISTINCTIONS



Sogenial Immobilier se place en tête des « Sociétés de gestion de SCPI préférées des CGP » au palmarès des fournisseurs 2022 du magazine Gestion de Fortune grâce à la qualité de notre offre, de nos services et de notre compétence commerciale.

## 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**

Adresse : 29, rue Vernet 75008 Paris - Tél. : 01.42.89.19.52 - E-mail : [contact@sogenial.fr](mailto:contact@sogenial.fr)

Service associés : 01.83.62.64.95