

# SCPI CŒUR D'EUROPE

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°1

Valable du 01.07.2021 au 30.09.2021

Période du 28.05.2021 au 30.06.2021  
Visa AMF SCPI n°21-07 en date du 28.05.2021

### LE MOT DE SOGENIAL IMMOBILIER

Chers associés,

Sogenial gère environ 80 M€ d'actifs immobiliers investis en Europe, hors France et notamment dans des pays comme la Belgique et le Portugal.

Dans la continuité de cette stratégie, Sogenial Immobilier lance la SCPI Cœur d'Europe et met à la disposition de cette SCPI son savoir-faire sur l'immobilier pan-européen.

La caractéristique majeure de notre SCPI européenne est de se situer en totalité en zone euro. Elle permet de faire bénéficier les associés de l'attractivité des marchés immobiliers européens et d'investir indirectement dans l'immobilier professionnel locatif sans pour autant acheter le bien.

La SCPI Cœur d'Europe investira dans les différents pays européens en privilégiant principalement des actifs présentant un objectif de rendement stabilisé et de valorisation à long terme.

La mutualisation des risques, afin de réduire le risque de perte en capital, sera l'un des principaux objectifs via la constitution d'un portefeuille diversifié (bureaux, commerces, locaux d'activités), des locataires multiples et des investissements répartis notamment en Belgique, et au Portugal pour commencer. Cette stratégie de sécurisation sera renforcée par l'acquisition prioritaire d'actifs de taille réduite et liquide afin de réduire le risque d'emprise unitaire de chaque actif pour les souscripteurs.

Ce choix n'est pas anodin puisque ces pays sont dans une dynamique économique favorable et pérenne. Situés en plein cœur de villes économiques de premier plan, ils bénéficient d'un avantage considérable. De plus, ils restent des lieux attractifs pour les investisseurs, puisqu'ils sont rattachés à l'Union Européenne et bénéficient d'une stabilité à long terme sur le plan structurel et conjoncturel.

La SCPI Cœur d'Europe suivra une politique d'investissement opportuniste en sélectionnant des actifs que la société de gestion considérera comme de qualité, et à fort potentiel de création de valeur. Les futurs preneurs seront sélectionnés selon leur profil de résilience et de surface financière.

Cette stratégie d'investissement présente un risque potentiel de perte en capital, un risque immobilier lié à la variation des marchés et un risque de perte lié à l'absence de garantie de remboursement du capital investi.

Toute notre équipe reste à vos côtés pour vous accompagner.

**Inès Dias et Jean-Marie Souclier**  
SOGENIAL IMMOBILIER

### UN PORTEFEUILLE IMMOBILIER CONSTRUIT À PARTIR D'OPPORTUNITÉS D'INVESTISSEMENT ET DE MUTUALISATION DES RISQUES

#### DIVERSIFICATION GÉOGRAPHIQUE

Portefeuille Pan-Européen  
en zone Euro

#### PROFIL D'INVESTISSEMENT

Volume unitaire compris  
entre 1 M€ et 7 M€

#### DIVERSIFICATION PAR TYPOLOGIE

Immobilier d'entreprise

#### SECTEUR D'ACTIVITÉ

Diversification du secteur  
d'activité des locataires

# VALORISATION FINANCIÈRE AU 30 JUIN 2021

## VALEURS DE RÉFÉRENCES

Prix de souscription	200,00 €
Commission de souscription	24,00 €
Valeur de retrait	176,00 €
Capitalisation au 30/06/2021	2 833 600,00 €
Nombre d'associés	121
Nombre de parts	14 168
Effet de levier*	N/A

\* en % de la valeur du patrimoine

30/06/21

Nouvelles parts souscrites	14 168
Retrait de parts	0
Capital nominal	2 691 357,00 €
Capitalisation	2 833 600,00 €



## PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DE COEUR D'EUROPE

Forme juridique	Société Civile de Placement Immobilier à capital variable.
Société de gestion	SOGENIAL IMMOBILIER (Agrément AMF N° GP12000026 en date du 26/09/2012) S.A.S au capital de 658 250 euros - RCS PARIS 322 982 075.
Classe d'actif	Immobilier d'entreprise (bureaux, activité, commerces)
Durée de placement recommandée	10 ans minimum.
Minimum de souscription	10 parts lors de la première souscription, 1 part ensuite.
Prix de souscription à l'origine*	200 € TTC (commission de souscription incluse).
Modalité de retrait à l'origine**	La demande de retrait est possible s'il existe une contrepartie. Le prix de retrait est de 176 € par part. La société de gestion ne garantit ni le retrait des parts ni la liquidité du marché.
Délai de jouissance des parts	1 <sup>er</sup> jour du sixième mois suivant la date de souscription.
Distribution potentielle des revenus	Trimestrielle. Les dividendes potentiels dépendent des résultats annuels de la SCPI et des décisions des associés en Assemblée Générale.
Fiscalité applicable	Les revenus locatifs seront principalement imposés dans le pays du lieu de situation de l'immeuble (sous réserve de l'application des conventions fiscales conclues par la France).
Commission de souscription	12% TTC du prix de souscription, prime d'émission incluse.
Commission de gestion annuelle	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jusqu'au 31 décembre 2021 : 5% TTC des produits locatifs Hors Taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés.</li> <li>• du 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 31 décembre 2022 : 7% TTC des produits locatifs Hors Taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés</li> <li>• du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 31 décembre 2023 : 10 % TTC des produits locatifs Hors Taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés</li> </ul>

\* Prix de la part actualisé dans la note d'information et sur le site internet de la société de gestion [www.sogenial.fr](http://www.sogenial.fr)

\*\* Prix de retrait actualisé dans la note d'information et sur le site internet de la société de gestion [www.sogenial.fr](http://www.sogenial.fr)

### SCPI Coeur d'Europe - Société Civile de Placement Immobilier à capital variable faisant offre au public de parts sociales.

RCS PARIS 899 506 919, Siège social : 29 rue Vernet - 75008 Paris.

La note d'information a reçu le visa AMF SCPI n°21-07 en date du 28 mai 2021.

La notice légale est parue au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires le 23 juin 2021.

Le droit de rétractation prévu par l'article L.341-16 du Code Monétaire et Financier relatif au démarchage et par l'article L. 121-20-12 du Code de la consommation relatif à la fourniture à distance de services financiers ne s'applique pas aux souscriptions de parts de SCPI. La valeur de l'investissement en SCPI peut varier à la hausse comme à la baisse, tout comme les revenus qui y sont attachés.

**SOGENIAL IMMOBILIER - Société de gestion de portefeuille, Agrément AMF n°GP 120000.**

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

Service commercial : 01 83 62 65 16