

# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°4

PÉRIODE ANALYSÉE : 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2022

VALABLE DU 01.04.2022 AU 30.06.2022

## LE MOT DE SOGENIAL IMMOBILIER

Chers associés,

En ce début d'année 2022, la collecte des capitaux de votre SCPI Cœur d'Europe se poursuit et permet d'atteindre une capitalisation de plus de 14 millions d'euros au 31.03.2022.

Avec un acompte sur dividende de 2,5€ par part sur ce premier trimestre, votre SCPI Cœur d'Europe maintient son objectif de distribution 2022 à hauteur de 5% net de fiscalité étrangère.

Votre SCPI Cœur d'Europe a pour objectif de détenir un patrimoine immobilier professionnel locatif diversifié d'un point de vue sectoriel et géographique en zone euro.

Après avoir acquis ses premiers actifs immobiliers à Bruxelles en Belgique, la conquête de la zone euro par votre SCPI se poursuit avec plusieurs dossiers à l'étude sur le marché espagnol et portugais.

La situation locative demeure stable et permet d'afficher un taux d'occupation financier de 98%.

Dans la continuité de son développement, Sogenial Immobilier renforce ses équipes Back & Middle Office et son pôle Investissement avec l'arrivée de deux nouveaux collaborateurs. Le déploiement des outils digitaux se poursuit avec la livraison des outils Extranet pour accéder à vos investissements mais aussi l'outil de souscription en ligne dédié à nos partenaires CGPS.

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 1T 2022  
**2,50 €**

Les performances passées ne laissent présager en rien 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. 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 31/03/2022

## VALEURS DE RÉFÉRENCES AU 31/03/2022

Prix de souscription	200,00 €
Commission de souscription (12% TTC)	24,00 €
Valeur de retrait	176,00 €
Capitalisation	14 421 600,00 €
Nombre d'associés	438
Nombre de parts	72 108
Effet de levier*	13,58 %

\* en % de la valeur du patrimoine

## DISTRIBUTION DES DIVIDENDES

	3T 2021	4T 2021	1T 2022
Revenus fonciers	2,50 €	2,50 €	2,50 €
Revenus financiers	0 €	0 €	0 €
Revenus distribués	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	5 mai 2022
Date du prochain versement	Au plus tard le 29 juillet 2022

	30/06/2021	30/09/2021	31/12/2021	31/03/2022
Nouvelles parts souscrites	13 363	27 998	10 352	20 488
Retrait de parts	0	0	0	93
Capital nominal	2 138 080,00 €	6 617 760,00 €	8 274 080,00 €	11 537 280,00 €
Capitalisation	2 672 600,00 €	8 272 200,00 €	10 342 600,00 €	14 421 600,00 €

Aucune part en attente de retrait et aucune part cédée de gré à gré au 31/03/2022

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

## OBJECTIF TAUX DE DISTRIBUTION 2022\*\*

# 5 %<sup>(2)</sup>

## Net après fiscalité étrangère

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

\*\* 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.

## 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

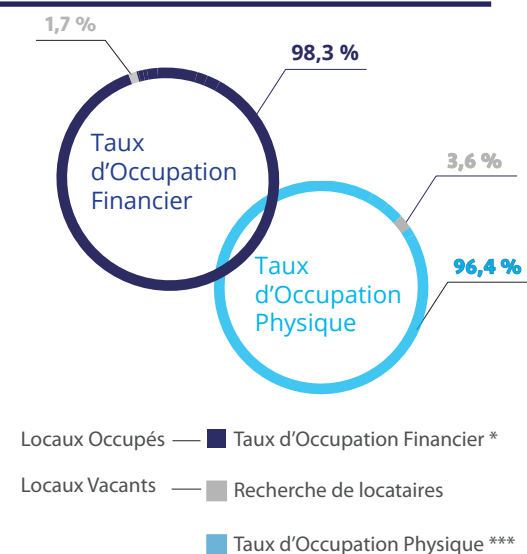
## VALEURS DE RÉFÉRENCES AU 31/12/2021

Valeur de réalisation	180,22 €
Valeur de reconstitution	212,52 €
Taux de distribution 2021	5 %
Valeur IFI (par part)	132,67 €

<sup>(2)</sup>Hypothèse de distribution arrêtée par la Société de Gestion qui ne constitue en aucun cas une promesse de rendement. S'agissant d'une hypothèse de distribution, la Société de Gestion ne peut pas communiquer d'objectif de taux de distribution brut.

# SITUATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31/03/2022

## 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 98,3%.

\*\*\* 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 1<sup>er</sup> trimestre 2022.

### SITUATION LOCATIVE

Une nouvelle prise à bail en mars 2022 par EMERGING MARKETS INTERNATIONAL sur l'actif de Louise 500.

Le montant des loyers encaissés au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2022 s'élève à 146 040,46 €, dont les garanties locatives sur les surfaces vacantes.

Taux de recouvrement des loyers sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2022 : 100 %

### ACQUISITION

Aucune acquisition n'a été effectuée au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2022.

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE



3

ACTIFS



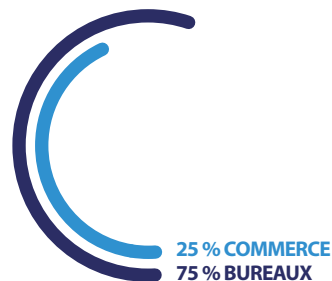
14\*

LOCATAIRES

\* Hors contrats de domiciliation

### RÉPARTITION SECTORIELLE<sup>1</sup>

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



Crèche Babilou - Bruxelles



Louise 500 (12 locataires) - Bruxelles

Exemples d'investissements ne préjugent pas des investissements futurs.

## 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.