

# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°6

PÉRIODE ANALYSÉE : 3<sup>E</sup> TRIMESTRE 2022

VALABLE DU 01.10.2022 AU 31.12.2022

## LE MOT DE SOGENIAL IMMOBILIER

Chers associés,

vous SCPI Cœur d'Europe entame la dernière ligne droite de l'année 2022 avec un niveau de collecte soutenu qui porte sa capitalisation à plus de 27 millions d'euros au 30.09.2022. L'acompte sur dividende du troisième trimestre s'inscrit dans la continuité avec 2,50 € versés.

Sur le plan locatif, la situation demeure stable et permet d'afficher un taux d'occupation financier de 99%. Après avoir acquis ses premiers actifs immobiliers à Bruxelles (Belgique) et à Benidorm (Espagne), la conquête de la péninsule ibérique se poursuit avec l'acquisition d'un portefeuille de 6 actifs à Barcelone. Les actifs sont situés sur des axes passants et à fort potentiel économique.

Sur le plan locatif, ce nouveau portefeuille d'actifs est loué dans le cadre d'un bail de 20 ans ferme signé en 2009 à BBVA, 3e banque espagnole ainsi que l'une des plus grandes institutions financières du monde.

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 quatrième trimestre 2022.

Toute l'équipe de Sogénial Immobilier se tient à votre disposition et reste mobilisée pour atteindre les objectifs fixés pour cette fin d'année 2022.

**Jean-Marie Soulier**  
Président

## L'ESSENTIEL



PRIX DE LA PART

**200 €**



ENTRÉE EN JOUISSANCE

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



DIVIDENDE PAR PART 3T 2022

**2,50 €**



TAUX DE DISTRIBUTION  
DU 01/10/2021 AU 30/09/2022

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

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. 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.

# VALORISATION FINANCIÈRE AU 30/09/2022

## VALEURS DE RÉFÉRENCES AU 30/09/2022

Prix de souscription	200 €
Commission de souscription (12% TTC)	24 €
Valeur de retrait	176 €
Capitalisation	27 496 800 €
Nombre d'associés	749
Nombre de parts	137 484
Effet de levier*	7,24 %

\* en % de la valeur du patrimoine

## DISTRIBUTION DES DIVIDENDES

	4T 2021	1T 2022	2T 2022	3T 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 €

## DIVIDENDE

Montant par part	2,50 €
Date de versement	28 octobre 2022
Date du prochain versement	Au plus tard le 27 janvier 2023

	31/12/2021	31/03/2022	30/06/2022	30/09/2022
Nouvelles parts souscrites	10 352	20 488	27 692	37 684
Retrait de parts	0	93	0	0
Capital nominal	8 274 080 €	11 537 280 €	15 968 000 €	21 997 440 €
Capitalisation	10 342 600 €	14 421 600 €	19 960 000 €	27 496 800 €

Aucune part en attente de retrait et aucune part cédée de gré à gré au 30/09/2022  
Les performances passées ne laissent présager en rien des performances futures.

## TAUX DE DISTRIBUTION DU 01/10/2021 AU 30/09/2022

**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> octobre 2021 au 30 septembre 2022** (y compris les comptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) divisé par le prix de souscription **1<sup>er</sup> octobre 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

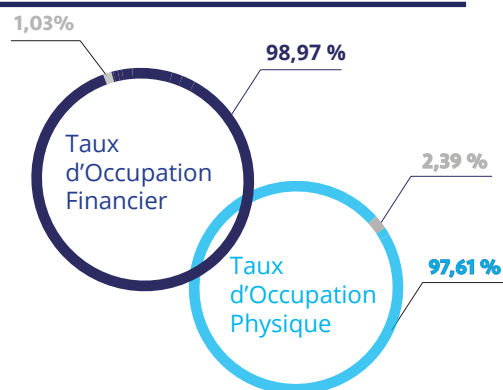
Typologie d'investissement	Immobilier d'entreprise en zone euro
Capital	Variable
N° Visa AMF	21-07
Date de délivrance	28 mai 2021
Durée de la SCPI	99 ans

## VALEURS DE RÉFÉRENCES AU 31/12/2021

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

# SITUATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 30/09/2022

## TAUX D'OCCUPATION



Locaux Occupés — ■ Taux d'Occupation Financier \*

Locaux Vacants — ■ Recherche de locataires

■ 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).

La garantie locative d'une durée de 24 mois sur l'actif Louise 500 permet de maintenir un TOF à 98,97 %.

\*\* 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 3<sup>e</sup> trimestre 2022.

## SITUATION LOCATIVE

Le montant des loyers encaissés au titre du 3<sup>e</sup> trimestre 2022 s'élève à 179 735,33 €, dont les garanties locatives sur les surfaces vacantes.

Taux de recouvrement des loyers sur le 3<sup>e</sup> trimestre 2022 : 72,55 %.

*Ce taux s'explique par le long processus d'intégration des nouveaux bailleurs de notre récent locataire BBVA et des loyers qui n'ont pu être réglés avant le 30/09/2022.*

*Toutefois, BBVA a régularisé sa situation au jour de l'édition du bulletin.*

## ACQUISITION DU TRIMESTRE



### Barcelone - Espagne

**Locataire :** Portefeuille de 6 agences BBVA

**Surface :** 1 513 m<sup>2</sup>

**Acquisition :** septembre 2022

**Typologie :** commerces

**Taux de rendement AEM :** 6,16%

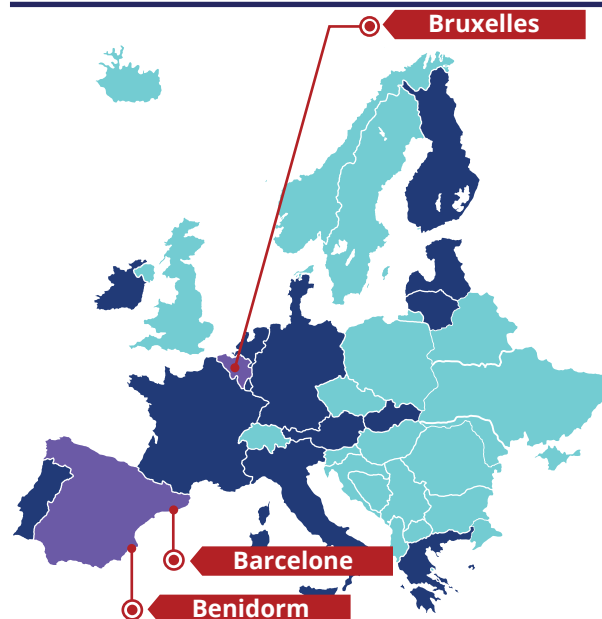
Exemples d'investissements ne préjugent pas des investissements futurs.

## 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.

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE



■ : Zone euro

■ : Implantation actifs SCPI Cœur d'Europe



10  
Actifs

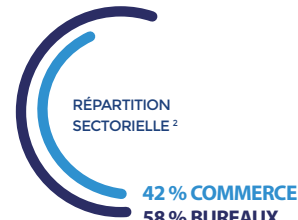
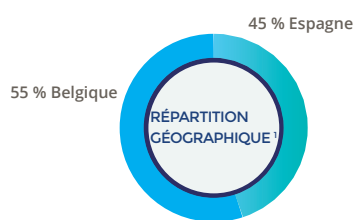


6 056 m<sup>2</sup>  
Surface globale



17\*  
Locataires

\* Hors contrats de domiciliation



<sup>1</sup> Ventilation géographique par rapport à la surface

<sup>2</sup> Ventilation par secteur d'activité par rapport à la surface

## 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