



BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°9

PÉRIODE ANALYSÉE : 2^E TRIMESTRE 2023

Valable du 01/07/2023 au 30/09/2023



LE MOT DE SOGENIAL IMMOBILIER

Chers associés,

Votre SCPI Cœur d'Europe termine ce premier semestre de l'année 2023 avec un niveau de collecte soutenu qui porte sa capitalisation à près de 75 millions d'euros au 30.06.2023. L'acompte sur dividende du deuxième trimestre s'inscrit dans la continuité du premier trimestre avec un versement de 2,50 € par part.

Cœur d'Europe a poursuivi son développement avec l'acquisition d'un portefeuille de 3 locaux commerciaux au deuxième trimestre 2023, renforçant ainsi son patrimoine immobilier. Ces actifs sont loués aux enseignes Al Campo et Dia et sont situés dans les villes de Gijon, Zafra et Llanes en Espagne. Ces nouveaux actifs disposent de rendements nets en main compris entre 7,64 % et 8,65 %. Avec ces nouvelles acquisitions, le portefeuille de la SCPI comprend désormais 19 actifs diversifiés, composés à 36 % de bureaux, 32 % de locaux d'activités et 32 % de commerces.

Le nombre de locataires continue d'augmenter avec à ce jour 33 locataires. La situation locative reste stable, avec un taux d'occupation financier et physique respectifs de 99,64 % et 99,29 %. Cette stratégie de diversification sectorielle et géographique en zone euro contribue à maintenir la granularité du portefeuille. Avec un prix de part fixé à 200 € depuis l'origine, nous maintenons notre objectif de taux de distribution à 5 % net de frais de gestion et de fiscalité européenne.

Toute l'équipe de Sogénial Immobilier se tient à votre disposition et vous souhaite un bel été et nous vous retrouvons à la rentrée pour vous faire part de nos riches actualités.

Jean-Marie Souclier,
Président

L'ESSENTIEL



PRIX DE LA PART

200 €



ENTRÉE EN JOUISSANCE

**1^{er} jour
du 6^e mois**



DIVIDENDE T2 2023

**2,50 €
par part**



TAUX DE DISTRIBUTION 2022

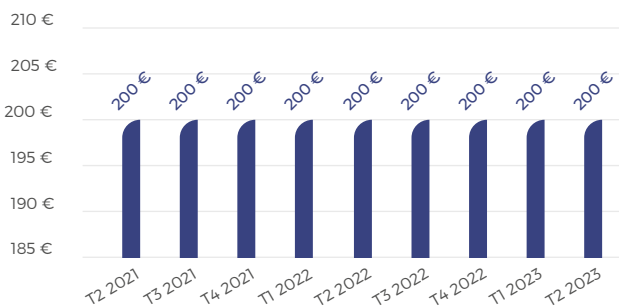
5 %
net après fiscalité étrangère

Les performances passées
ne préjugent pas des
performances futures.

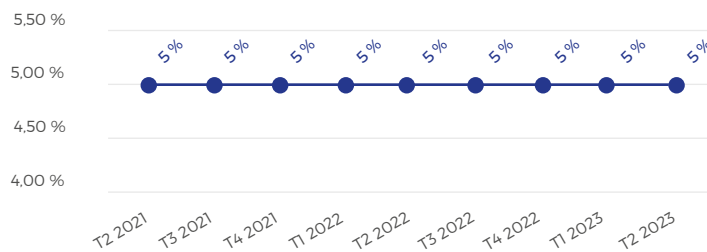
Avertissements

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 %
net après fiscalité étrangère

TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2023

Le taux de distribution prévisionnel 2023 est compris entre

5 % - 5,20 %
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 de Zafra, acquis en juin 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 d'Evère,
acquis en décembre 2021



Actif d'Alicante, acquis en novembre 2022

AU 30/06/2023

VALEURS DE RÉFÉRENCES AU 30/06/2023

Prix de souscription	200 €
Commission de souscription (12 % TTC)	24 €
Valeur de retrait	176 €
Capitalisation	74 848 400 €
Nombre d'associés	2 228
Nombre de parts	374 242
Effet de levier*	2,59 %

* en % de la valeur du patrimoine

DIVIDENDE

Montant par part	2,50 €
Date de versement	28 juillet 2023
Date du prochain versement	Au plus tard le 30 octobre 2023

	3T 2022	4T 2022	1T 2023
Revenus fonciers	2,50 €	2,50 €	2,50 €
Revenus financiers	-	-	-
Revenus distribués	2,50 €	2,50 €	2,50 €

2T 2023
1,79 €
0,71 €*
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

	30/09/2022	31/12/2022	31/03/2023
Nouvelles parts souscrites	37 684	62 823	84 383
Retraits de parts	0	0	60
Capital nominal	21 997 440 €	32 049 120 €	45 540 800 €
Capitalisation	27 496 800 €	40 061 400 €	56 926 000 €

30/06/2023
89 937
325
59 878 720 €
74 848 400 €

Aucune demande de retrait en attente et aucune cession de gré à gré au 30/06/2023.

RÉPARTITION DES PARTS

Nombre de parts	374 242
dont parts souscrites par des investisseurs privés	100 %
dont parts souscrites par des investisseurs institutionnels	0 %

VIE DE LA SCPI

Assemblée Générale Mixte du 28 juin 2023

Le 28 juin 2023, les associés de la SCPI Cœur d'Europe se sont réunis en Assemblée Générale Mixte. Ils ont approuvé l'ensemble des résolutions qui leur avaient été proposées.

VALEURS DE RÉFÉRENCES AU 31/12/2022

Valeur de réalisation	174,25 €
Valeur de reconstitution	213,41 €
Taux de distribution 2022	5 %
Valeur IFI résident (par part)	130,07 €

DIVIDENDE

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

AU 30/06/2023

ÉTAT DU PATRIMOINE



19

ACTIFS

20 304 m²

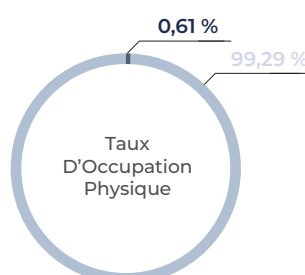
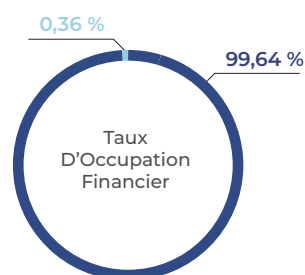
SURFACE GLOBALE



33

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

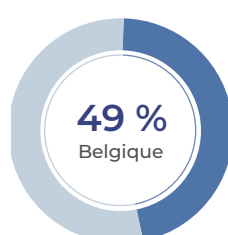
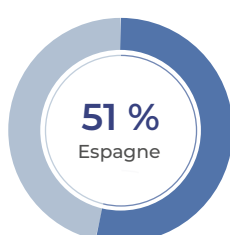
Il n'y a pas eu de cession lors du 2^e trimestre 2023

SITUATION LOCATIVE

Le montant des loyers encaissés au titre du 2^e trimestre 2023 s'élève à 698 441,10 €

Le taux de recouvrement des loyers sur le 2^e trimestre 2023 est de 95,05 %.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



RÉPARTITION SECTORIELLE



Bureaux

36 %



Activités

32 %



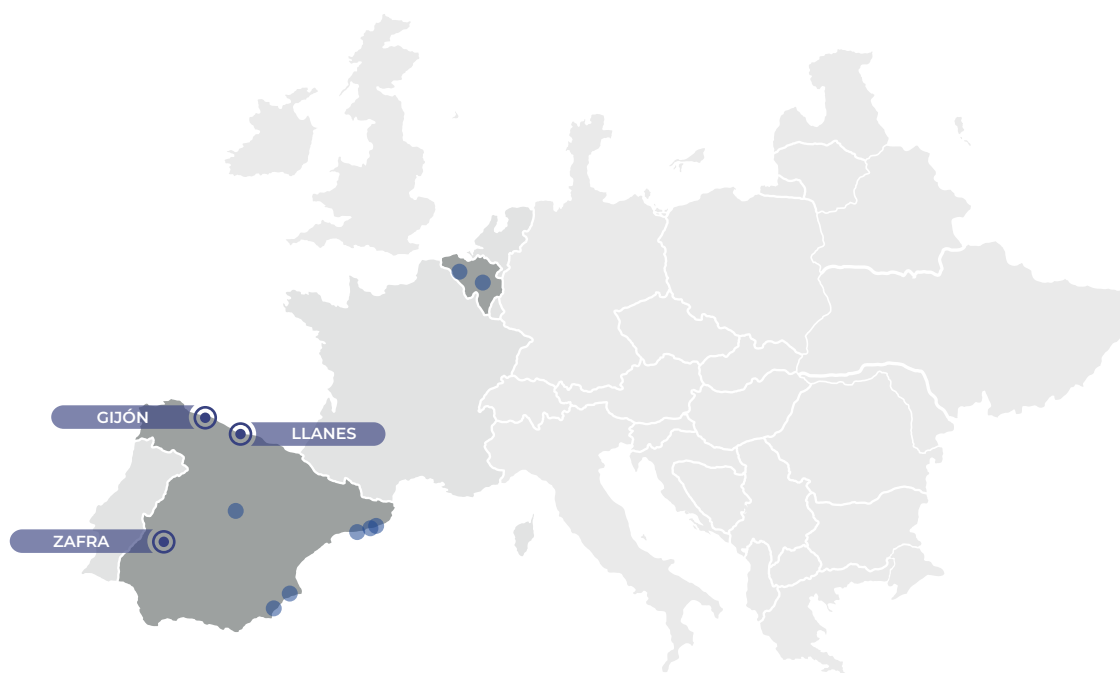
Commerces

32 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

AU 30/06/2023

ACQUISITION DU TRIMESTRE



GIJÓN

Locataire : Al Campo
Surface : 1 781 m²
Acquisition : juin 2023
Typologie : commerce
Taux de rendement AEM : 7,64 %

LLANES

Locataire : Al Campo
Surface : 913 m²
Acquisition : juin 2023
Typologie : commerce
Taux de rendement AEM : 8,15 %

ZAFRA

Locataire : Dia
Surface : 2 796 m²
Acquisition : juin 2023
Typologie : commerce
Taux de rendement AEM : 8,65 %

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 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

📍 29 rue Vernet, 75008 Paris ☎ 01 42 89 19 52 ✉ contact@sogenial.fr
Services associés : 01 83 62 64 95

