



# Bulletin trimestriel d'information N°14

Période analysée : **3<sup>e</sup> trimestre 2024**  
Valable du 01/10/2024 au 31/12/2024



## Le mot de Sogénial Immobilier

Chers Associés,

Au troisième trimestre 2024, la SCPI Cœur d'Europe continue son développement et affiche une collecte dynamique et régulière depuis le début de l'année. Sa capitalisation se porte à plus de 149 millions d'euros. Le portefeuille de la SCPI compte désormais 30 actifs diversifiés, avec un taux d'occupation financier de 97,41 % et un taux d'occupation physique de 99,65 %, témoignant d'une situation locative stable.

Le nombre de locataires a également augmenté, atteignant 59, renforçant ainsi la complémentarité du portefeuille. Le portefeuille s'est agrémenté d'un nouvel actif avec l'acquisition d'un ensemble de locaux commerciaux à Liège, en Belgique, pour un montant de 6,7 millions d'euros AEM, offrant un rendement proche des 7 % AEM et loué à plusieurs locataires de renom.

Les valeurs d'expertise à mi-année ont révélé une légère hausse de la valeur de reconstitution, soulignant la solidité des actifs du portefeuille. Cette tendance positive témoigne de la bonne gestion de la SCPI et de la valorisation croissante de ses biens immobiliers, renforçant ainsi la confiance des investisseurs.

Pour le troisième trimestre, l'acompte sur dividende s'établit à 2,58 € par part s'inscrivant parfaitement dans les objectifs que nous nous sommes fixés en début d'année. Avec un prix de part à 200 €, nous maintenons notre provisionnel de taux de distribution compris entre 5 % et 5,20 % net de fiscalité étrangère soit un taux supérieur à 6 % brut\*.

Toute l'équipe de Sogénial Immobilier se tient à votre disposition pour répondre à vos questions et reste mobilisée pour atteindre les résultats escomptés pour cette fin d'année 2024.

**Jean-Marie SOUCLIER,**  
Président

*\* Perspective non garantie de distribution arrêtée par la société de gestion sur la base d'hypothèses de marché et ne constituant en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.*

## 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 et investissements passés ne préjugent pas des performances et investissements futurs.

<sup>(1)</sup> Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année 2023 par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2023.

<sup>(2)</sup> Taux de Rentabilité Interne (TRI) : taux de rendement prenant en compte les flux de trésorerie (investissement, distribution, désinvestissement) et le nombre de périodes analysées. Ce taux permet d'évaluer un investissement par rapport à sa durée aux revenus générés et à sa valeur.


## L'essentiel

 Prix de la part  
**200 €**

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

 Dividende 3T 2024  
**2,58 € par part**

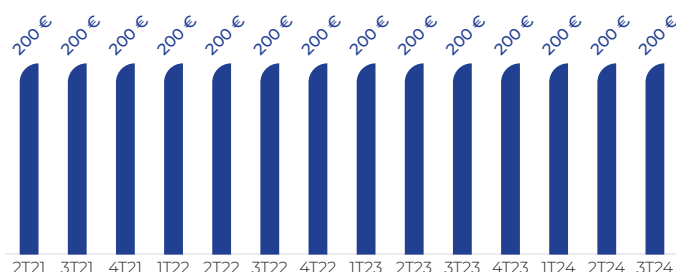
 Taux de distribution 2023<sup>(1)</sup>  
**5,93 % brut**  
**5,23 % net après  
fiscalité étrangère**

 TRI 5 ans  
au 30/09/2024<sup>(2)</sup>  
**N/A**

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

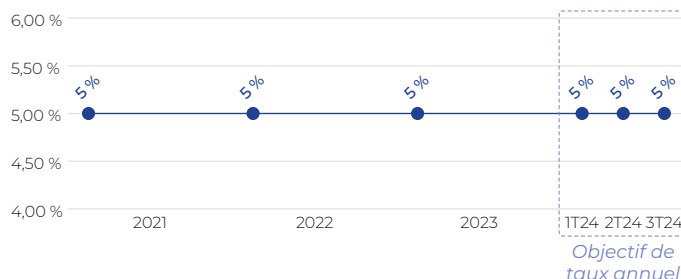
Au 30/09/2024

## Évolution du prix de part



## Évolution du taux de distribution

Net de fiscalité étrangère et net de prélèvements sur les revenus financiers



## Taux de distribution brut 2023

**5,93 %**  
brut

## Taux de distribution net 2023

**5,23 %**  
net après fiscalité étrangère

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 Duisburg, acquis en avril 2024

## TRI 5 ans

N/A

Le Taux de Rentabilité Interne (TRI) indique la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (souvent par période de 5 ans) en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait. La SCPI n'ayant une existence de plus de 5 ans, aucun TRI n'est disponible afin de mesurer la rentabilité de la SCPI.

Les performances et investissements passés ne préjugent pas des performances et investissements futurs.



Actif de Viana do Castelo, acquis en février 2024



Actif de Évora, acquis en décembre 2023

Au 30/09/2024

## Valeurs de références au 30/09/2024

Prix de souscription	200,00 €
Commission de souscription (12 % TTC)	24,00 €
Valeur de retrait	176,00 €
Capitalisation	149 173 600,00 €
Nombre d'associés	4 620
Nombre de parts	745 868
Effet de levier*	1,13 %

\* en % de la valeur du patrimoine

## Dividende

Montant par part	2,58 €
Date de versement	31 octobre 2024
Date du prochain versement	Au plus tard le 30 janvier 2025

	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024
Revenus fonciers	2,53 €	2,40 €	2,32 €	2,30 €
Revenus financiers	0,44 €	0,14 €	0,26 €	0,28 €
Revenus distribués	2,97 €	2,54 €	2,58 €	2,58 €

## Le marché des parts

	31/12/2023	31/03/2024	30/06/2024	30/09/2024
Nouvelles parts souscrites	77 648	73 422	76 315	78 237
Retraits de parts	0	1 175	667	3 019
Capital nominal	83 640 800,00 €	95 200 320,00 €	107 304 000,00 €	119 338 880,00 €
Capitalisation	104 551 000,00 €	119 000 400,00 €	134 130 000,00 €	149 173 600,00 €

Aucune part en attente de retrait et aucune part cédée de gré à gré au 30/09/2024

## Répartition des parts

Nombre de parts	745 868
dont parts souscrites par des investisseurs privés	99,36 %
dont parts souscrites par des investisseurs institutionnels	0,64 %

## Caractéristiques

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

## Valeurs de références au 30/06/2024

Valeur de réalisation	175,25 €
Valeur de reconstitution	211,21 €

## Valeurs de références au 31/12/2023

Taux de distribution 2023 net de fiscalité étrangère	5,23 %
Valeur IFI (par part)	136,85 €

## Le versement programmé désormais disponible

L'investissement en SCPI chez Sogénial Immobilier évolue avec la mise en place du versement programmé pour la SCPI Cœur d'Europe.

Le versement programmé en SCPI offre aux associés la possibilité d'acquérir des parts supplémentaires à intervalles réguliers. Plutôt que d'investir une somme importante en une seule fois, l'épargnant peut opter pour des investissements plus accessibles, tout en conservant une flexibilité totale dans le rythme et le montant de ses versements.

Comment fonctionne cette nouvelle solution ?

- Souscription disponible pour tout associé de la SCPI ou tout nouvel associé souscrivant concomitamment 10 parts ;
- Possibilité de versements à partir d'une part (avec une fréquence mensuelle, trimestrielle, semestrielle ou annuelle) ;
- Une liberté totale avec la possibilité de suspendre les versements sans frais additionnels.

Au 30/09/2024

## État du patrimoine



Actifs

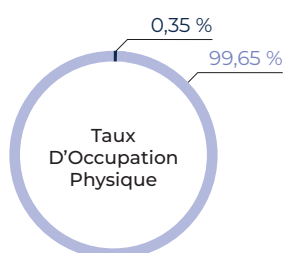
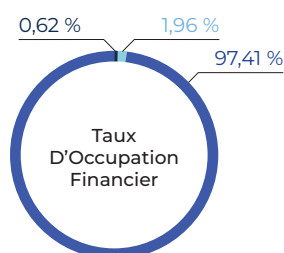


Surface globale



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

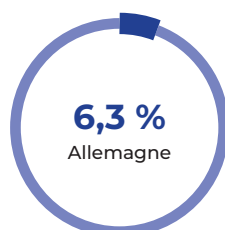
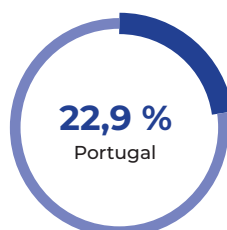
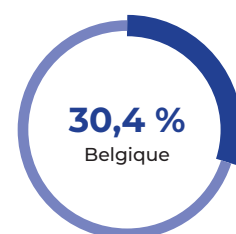
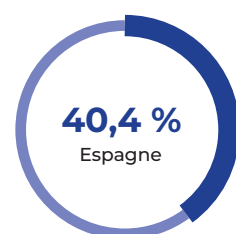
Il n'y a pas eu de cession lors du 3<sup>e</sup> trimestre 2024.

## Situation locative

Le montant des loyers encaissés au titre du 3<sup>e</sup> trimestre 2024 s'élève à 1 722 687,01 €.

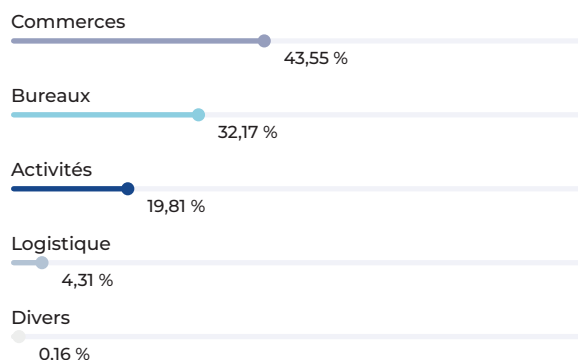
Le taux de recouvrement des loyers sur le 3<sup>e</sup> trimestre 2024 est de 92,17 %.

## Répartition géographique\*



\* Par rapport à la valeur vénale

## Répartition sectorielle\*\*



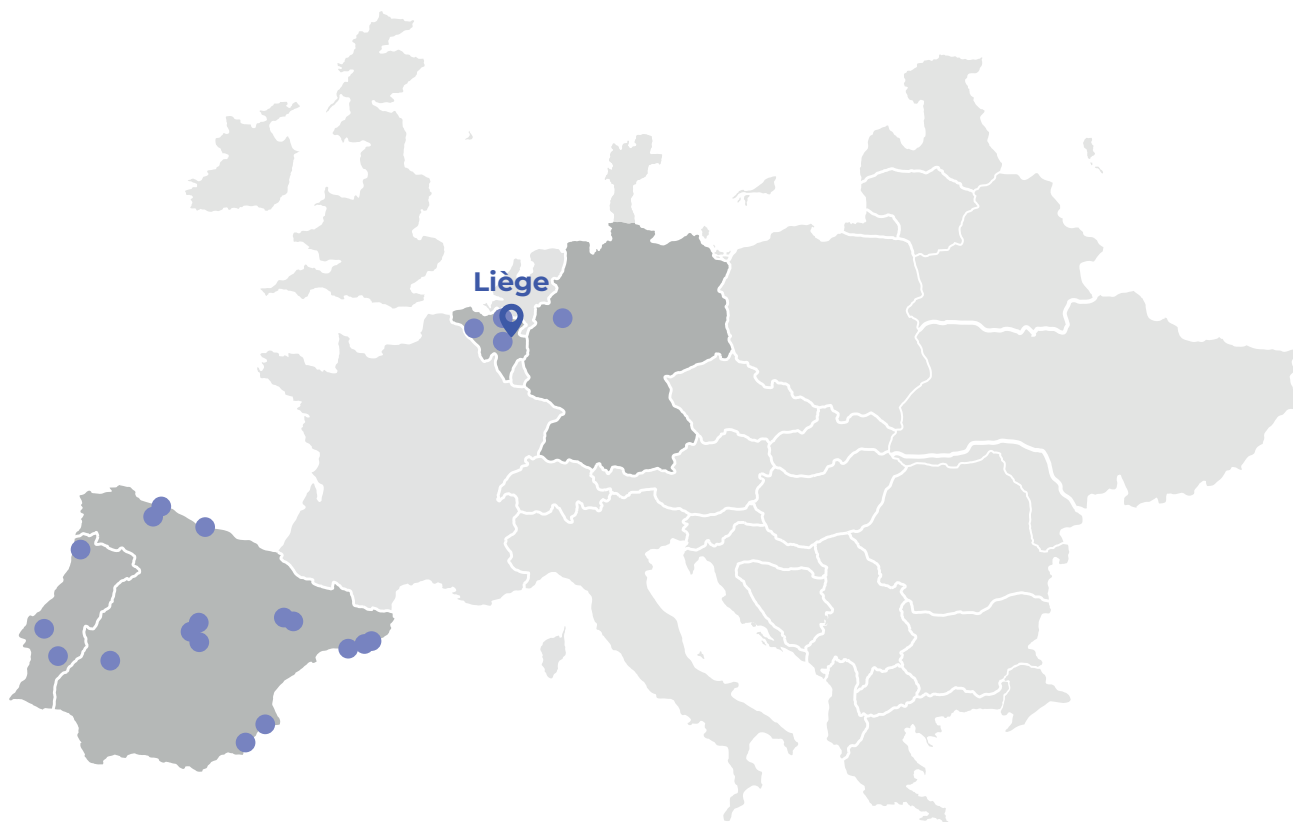
\*\* Pourcentage de la valeur du patrimoine

Les performances et investissements passés ne préjugent pas des performances et investissements futurs.



Au 30/09/2024

## Acquisition du trimestre



### Liège

- **Locataires** : 4 dont Quick, Alain Afflelou, etc.
- **Surface** : 1 184 m<sup>2</sup>
- **Acquisition** : Septembre 2024
- **Typologie** : Commerce
- **Taux de rendement AEM** : 6,79 %

Les performances et investissements passés ne préjugent pas des performances et 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.

## 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 annuelle.

**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.

### Modalités 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 le bulletin de retrait à la société de gestion et le compléter.
- Envoyer ce bulletin de retrait par lettre recommandée auprès de la société de gestion. 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

