



## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°12

PÉRIODE ANALYSÉE : 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2024  
Valable du 01/04/2024 au 30/06/2024



### LE MOT DE SOGENIAL IMMOBILIER

Chers associés,

Nous sommes ravis de vous présenter ce premier bulletin trimestriel de 2024 de votre SCPI Cœur d'Europe.

Après avoir clôturé une année record en termes de collecte et dépassé nos objectifs de distribution, cette année 2024 s'annonce sous les meilleurs auspices. La capitalisation atteint 119 millions d'euros, ce qui représente une collecte dépassant les 14 millions au T1 2024.

Sogénial continue le développement de votre SCPI, notamment au Portugal avec l'acquisition d'un parc commercial de plus de 11 000 m<sup>2</sup> situé à Viana Do Castelo. Cet actif représente un volume de 9 millions d'euros pour une rentabilité nette en main de plus de 6 %.

Le niveau de distribution est quant à lui de 2,54€ par part, en parfaite adéquation avec notre objectif de 5 % (net de fiscalité étrangère) sur cette année 2024, venant confirmer notre capacité à générer des revenus stables.

Les indicateurs de performance se maintiennent eux aussi à des niveaux très élevés, puisque le taux d'occupation physique est de 99,61% et le taux d'occupation financier de 99,23 %. Ces données reflètent la qualité de nos signatures, couplée au travail quotidien de nos équipes de gestion.

Notre stratégie de diversification géographique se poursuit et nous restons très attentifs aux opportunités offertes par le marché européen.

Nous nous engageons à maintenir notre savoir-faire historique et à donner du sens à nos investissements afin de répondre aux objectifs que nous nous sommes fixés. Nous veillerons à offrir proximité et transparence à nos clients et partenaires.

Nous vous remercions pour votre confiance envers la SCPI Cœur d'Europe. Toute l'équipe de Sogénial Immobilier reste à votre écoute et dévouée à la valorisation de votre investissement.

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 T1 2024

2,54 €  
par part

TAUX DE DISTRIBUTION 2023



5,93 % brut, soit  
5,23 % net après fiscalité  
étrangère

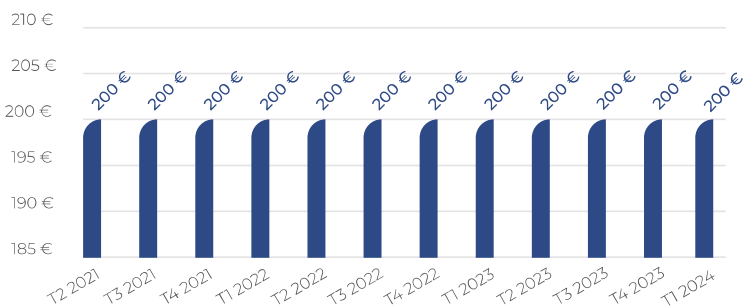
Les performances passées  
ne sont pas un indicateur  
fiable des performances  
futures.

### Avertissements

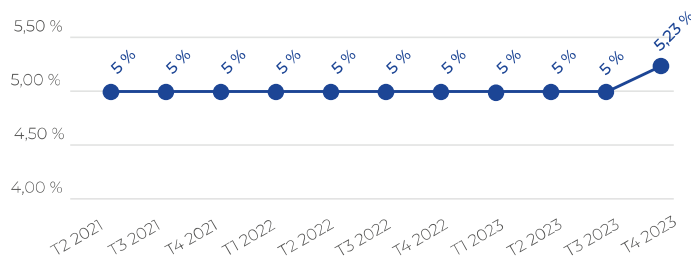
L'investissement en parts de capital de SCPI doit s'envisager sur le long terme. Ce placement comporte des risques en perte en capital, les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier. Sogénial Immobilier ne garantit pas le rachat des parts. Nous vous rappelons que la durée de placement recommandée est de 10 ans. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

AU 31/03/2024

## ÉVOLUTION DU PRIX DE PART



## ÉVOLUTION DU TAUX DE DISTRIBUTION



### 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 d'Olen (Belgique), acquis en août 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.

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



Actif d'Alicante (Espagne), acquis en décembre 2023



Actif de Oviedo (Espagne), acquis en août 2023

## AU 31/03/2024

### VALEURS DE RÉFÉRENCES AU 31/03/2024

Prix de souscription	200 €
Commission de souscription (12 % TTC)	24 €
Valeur de retrait	176 €
Capitalisation	119 000 400 €
Nombre d'associés	3 676
Nombre de parts	595 002
Effet de levier*	1,13 %

\* en % de la valeur du patrimoine

### DIVIDENDE

Montant par part	2,54 €
Date de versement	30 avril 2024
Date du prochain versement	Au plus tard le 31 juillet 2024

	2T 2023	3T 2023	4T 2023	1T 2024
Revenus fonciers	1,79 €	2,09 €	2,53 €	2,40 €
Revenus financiers	0,71 €*	0,41 €	0,44 €	0,14 €
Revenus distribués	2,50 €	2,50 €	2,97 €	2,54 €

\* 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.

\*\* Soit un acompte sur dividendes de 2,63€ + un complément de 0,34€ par part, réparti au prorata temporis de la période de jouissance sur l'année 2023

## LE MARCHÉ DES PARTS

	30/06/2023	30/09/2023	31/12/2023	31/03/2024
Nouvelles parts souscrites	89 937	71 006	77 648	73 422
Retraits de parts	325	141	0	1 175
Capital nominal	59 878 720 €	71 217 120 €	83 640 800 €	95 200 320 €
Capitalisation	74 848 400 €	89 021 400 €	104 551 000 €	119 000 400 €

Aucune demande de retrait en attente et aucune cession de gré à gré au 31/03/2024.

## RÉPARTITION DES PARTS

Nombre de parts	595 002
dont parts souscrites par des investisseurs privés	<b>99,20 %</b>
dont parts souscrites par des investisseurs institutionnels	<b>0,80 %</b>

### VALEURS DE RÉFÉRENCES AU 31/12/2023

Valeur de réalisation	173,19 €
Valeur de reconstitution	210,69 €
Taux de distribution 2023 net de fiscalité étrangère	5,23 %
Valeur IFI résident (par part)	136,85 €

### 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

## MIEUX COMPRENDRE LA VALEUR DE RECONSTITUTION

La valeur de reconstitution représente le coût estimé pour reconstituer l'intégralité du portefeuille d'une SCPI en utilisant les prix du marché actuels et les coûts associés (frais de notaires, droits d'enregistrement, commissions).

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

### ÉTAT DU PATRIMOINE



27

ACTIFS



86 775 m<sup>2</sup>

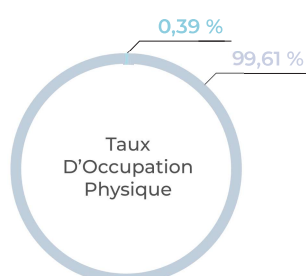
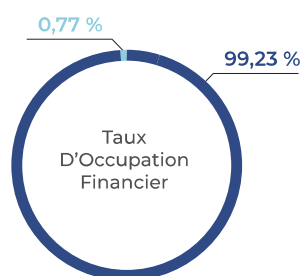
SURFACE GLOBALE



53

LOCATAIRES

### TAUX D'OCCUPATION



- Taux d'Occupation Financier\*
- 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 Coeur d'Europe.

### CESSION

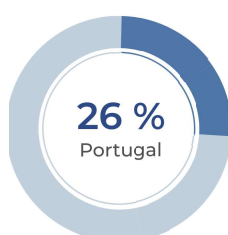
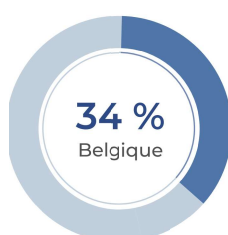
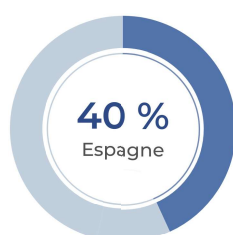
Il n'y a pas eu de cession lors du 1<sup>er</sup> trimestre 2024

### SITUATION LOCATIVE

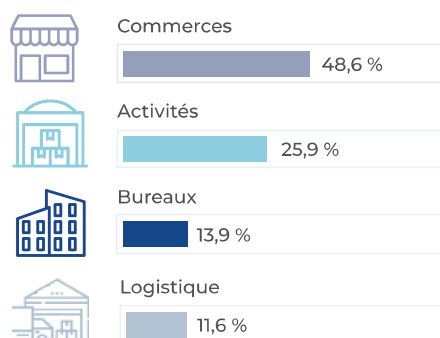
Le montant des loyers encaissés au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2024 s'élève 1 190 976,24 €

Le taux de recouvrement des loyers sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2024 est de 85,66 %. Ce taux s'explique par l'entrée de nouveaux locataires soumis à une procédure interne de référencement allongeant les délais de paiement des premiers loyers.

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



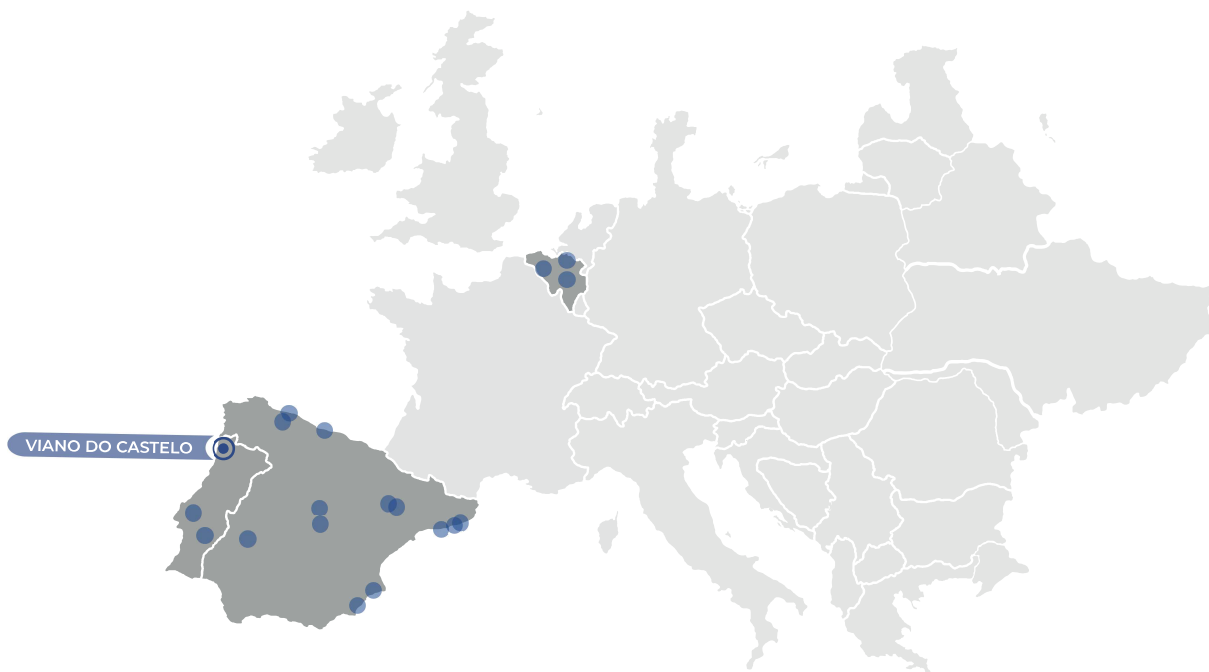
### RÉPARTITION SECTORIELLE



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



### ACQUISITIONS DU TRIMESTRE



#### VIANO DO CASTELO (PORTUGAL)

Locataires : Jom, Casa... (11 locataires)  
Surface : 11 036m<sup>2</sup>  
Acquisition : février 2023  
Typologie : commerce  
Taux de rendement AEM : 6,14 %



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.

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

## 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 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

