La SCPI Coeur d'Europe
FranceSCPI.com

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°7

PÉRIODE ANALYSÉE : 4E TRIMESTRE 2022 — VALABLE DU 01.01.2023 AU 31.03.2023

LE MOT DE SOGENIAL IMMOBILIER

Chers associés,

Votre SCPI Cœur d'Europe termine l'année 2022 avec une collecte qui s'est intensifiée. Ainsi, 2022 a été une année très dynamique sur le plan des acquisitions mais également sur les performances de votre SCPI puisque nous sommes ravis d'annoncer l'atteinte de nos ambitions en termes de performances. Le dividende versé sur le T4 est de 2,50€ par part, ce qui nous donne une distribution sur l'année de 6,10% brut qui, retraitée après paiement de la fiscalité étrangère revient à 5% net.

Nous avons pu réaliser 10 nouvelles acquisitions sur l'exercice 2022 dont 2 sur le 4e trimestre. Ces actifs se situent en Espagne à Benidorm, nous avons renforcé notre précédente acquisition louée à GESTIMED et par conséquent consolidé notre relation avec notre locataire. Cette acquisition délivre un rendement acte en main de 7,91%.
Le second, en Belgique (Tournai), pour une surface totale de 6147m2, cet actif est loué à la mairie de la ville, ce bâtiment accueille le commissariat local, installé depuis 2004, dont le bail de durée ferme court jusqu'en 2031. La rentabilité acte en main de cette acquisition est de 8,01%.

Sur le plan de l'occupation tant physique que financière, votre SCPI jouit d'un TOF de 99,13% et d'un TOP de 98,54%. A ce jour, votre SCPI Cœur d'Europe compte 13 actifs pour 25 locataires et plus de 40 millions d'euros de capitalisation.

Nous entamons 2023 de manière sereine et dynamique avec des objectifs ambitieux pour cette nouvelle année qui seront atteints avec l'aide de 10 nouveaux profils qui viendront en renfort des équipes de Sogenial Immobilier pour accompagner notre croissance.

Jean-Marie Souclier
Président

L'ESSENTIEL

PRIX DE LA PART	ENTRÉE EN JOUISSANCE	DIVIDENDE PAR PART 4T 2022	TAUX DE DISTRIBUTION 2022
200 €	1er jour du 6e mois	2,50 €	6,10%* soit 5 % net après fiscalité étrangère

Les performances passées ne laissent présager en rien des performances futures.
* Taux provisoire dans l'attente de l'arrêté des comptes 2022

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.

SOGENIAL IMMOBILIER

La SCPI Coeur d'Europe
FranceSCPI.com

VALORISATION FINANCIÈRE AU 31/12/2022

VALEURS DE RÉFÉRENCES AU 31/12/2022

Prix de souscription	200 €
Commission de souscription (12% TTC)	24 €
Valeur de retrait	176 €
Capitalisation	40 061 400 €
Nombre d'associés	1 092
Nombre de parts	200 307
Effet de levier*	4,04%

* en % de la valeur du patrimoine

DISTRIBUTION DES DIVIDENDES

	1T 2022	2T 2022	3T 2022	4T 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	27 janvier 2023
Date du prochain versement	Au plus tard le 28 avril 2023

	31/03/2022	30/06/2022	30/09/2022	31/12/2022
Nouvelles parts souscrites	20 488	27 692	37 684	62 823
Retrait de parts	93	0	0	0
Capital nominal	11 537 280 €	15 968 000 €	21 997 440 €	32 049 120 €
Capitalisation	14 421 600 €	19 960 000 €	27 496 800 €	40 061 400 €

Aucune part en attente de retrait et aucune part cédée de gré à gré au 31/12/2022
Les performances passées ne laissent présager en rien des performances futures.

TAUX DE DISTRIBUTION 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 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.

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

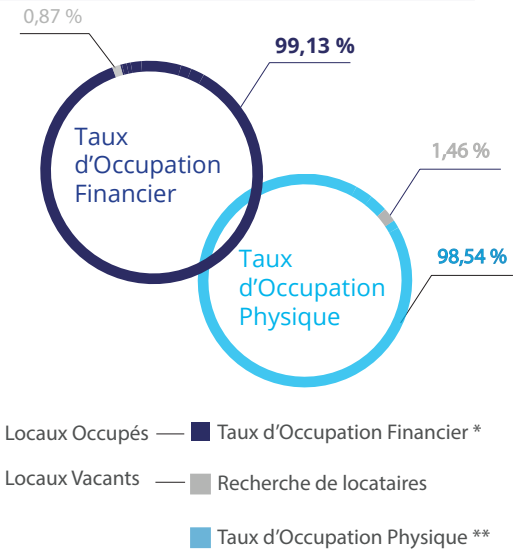
Valeur de réalisation	180,22 €
Valeur de reconstitution	212,52 €
Valeur IFI (par part)	132,67 €

SCPI CŒUR D'EUROPE

La SCPI Coeur d'Europe
FranceSCPI.com

SITUATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31/12/2022

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 99,13 %.

** 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

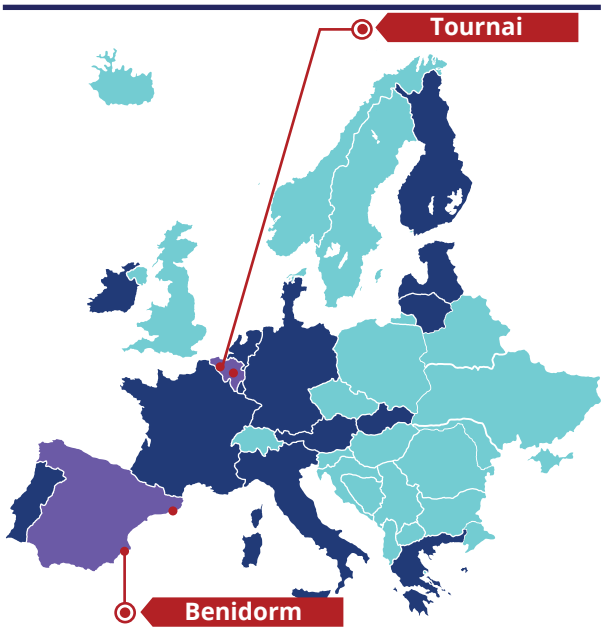
Aucune cession n'a été effectuée au cours du 4e trimestre 2022.

SITUATION LOCATIVE

Le montant des loyers encaissés au titre du 4e trimestre 2022 s'élève à 123 459 €, dont les garanties locatives sur les surfaces vacantes.

Taux de recouvrement des loyers sur le 4e trimestre 2022 : 99,02 %

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

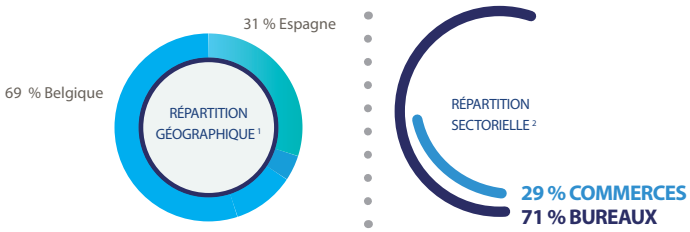


: Zone euro

: Implantation actifs SCPI Cœur d'Europe

13	9 938 m²	25
Actifs	Surface globale	Locataires

* Hors contrats de domiciliation



[1] Ventilation géographique par rapport à la surface
[2] Ventilation par secteur d'activité par rapport à la surface

ACQUISITIONS DU TRIMESTRE

Benidorm - Espagne

Locataire : Gestimed
Surface : 166 m²
Acquisition : décembre 2022
Typologie : bureaux
Taux de rendement AEM : 7,91%

Tournai - Belgique

Locataire : RDB
Surface : 5 980 m²
Acquisition : décembre 2022
Typologie : bureaux
Taux de rendement AEM : 8,01%

Exemples d'investissements ne préjugeant 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.

CŒUR D'EUROPE

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
Service associés : 01.83.62.64.95

SOGENIAL IMMOBILIER