



## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°11

PÉRIODE ANALYSÉE : 4<sup>E</sup> TRIMESTRE 2023  
Valable du 01/01/2024 au 31/03/2024



### LE MOT DE SOGÉNIAL IMMOBILIER

Chers Associés,

Toute l'équipe de Sogénial Immobilier vous souhaite une belle et heureuse année 2024 et vous adresse ses meilleurs vœux. Nous sommes ravis de vous dévoiler les résultats de l'année écoulée et les perspectives encourageantes de votre SCPI Cœur d'Europe. Ce bulletin d'information du 4<sup>e</sup> trimestre 2023 met en lumière la croissance dynamique de celle-ci et l'intérêt grandissant des investisseurs vers la catégorie des SCPI « européenne ».

L'année 2023 s'est clôturée avec une capitalisation dépassant les 104 millions d'euros. La capitalisation de votre SCPI a augmenté de 160 % par rapport au 31.12.2022.

Notre portefeuille s'est enrichi de 13 nouvelles acquisitions, portant le nombre total à 26 actifs. Ces acquisitions, représentant un volume d'investissement de près de 49 millions d'euros.

Le taux de distribution annuel pour 2023 est de 5,23 % net de fiscalité soit 5,93 % brut (net de frais de gestion), avec un dividende de 2,97 € par part pour le dernier trimestre. Ces résultats reflètent notre capacité à générer des revenus stables et attrayants dans des pays de la zone euro (Belgique, Espagne et Portugal).

Nous avons maintenu un taux d'occupation financier de 99,79 % et un taux d'occupation physique de 99,80 %, démontrant la qualité de signature de nos locataires et le suivi permanent de nos équipes de gestion.

Nous abordons 2024 avec optimisme et détermination grâce à la confiance de nos clients et partenaires tout au long de l'année écoulée. Notre objectif est de maintenir le niveau de croissance dynamique sur cette SCPI pour saisir les opportunités d'acquisitions en accord avec l'ADN de Sogénial Immobilier. Nous souhaitons poursuivre notre stratégie de diversification des zones géographiques en explorant de nouvelles opportunités d'investissement nées du contexte de hausse des taux.

Nous nous engageons à maintenir notre savoir-faire historique et 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 dédiée à la valorisation de votre investissement.

Jean-Marie Souclier,  
Président

### 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.

### L'ESSENTIEL



PRIX DE LA PART

200 €



ENTRÉE EN JOUISSANCE

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



DIVIDENDE T4 2023

2,97 €  
par part



TAUX DE DISTRIBUTION 2023

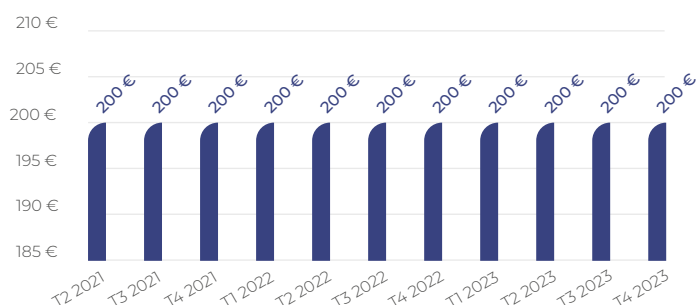
5,93 % brut, soit  
5,23 % net après fiscalité  
étrangère

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

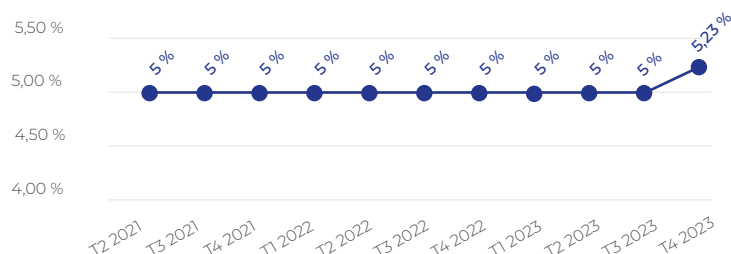
# VALORISATION FINANCIÈRE

AU 31/12/2023

## 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' Arruda Dos Vinhos (Portugal), acquis en décembre 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'Evora (Portugal), acquis en décembre 2023



Actif de Zaragoza (Espagne), acquis en juillet 2023

# VALORISATION FINANCIÈRE



AU 31/12/2023

## VALEURS DE RÉFÉRENCES AU 31/12/2023

|                                       |               |
|---------------------------------------|---------------|
| Prix de souscription                  | 200 €         |
| Commission de souscription (12 % TTC) | 24 €          |
| Valeur de retrait                     | 176 €         |
| Capitalisation                        | 104 551 000 € |
| Nombre d'associés                     | 3 191         |
| Nombre de parts                       | 522 755       |
| Effet de levier*                      | 1,30 %        |

\* en % de la valeur du patrimoine

## DIVIDENDE

|                            |                               |
|----------------------------|-------------------------------|
| Montant par part           | 2,97 €                        |
| Date de versement          | 30 janvier 2024               |
| Date du prochain versement | Au plus tard le 30 avril 2024 |

|                    | 1T 2023 | 2T 2023 | 3T 2023 | 4T 2023 |
|--------------------|---------|---------|---------|---------|
| Revenus fonciers   | 2,50 €  | 1,79 €  | 2,09 €  | 2,53 €  |
| Revenus financiers | -       | 0,71 €* | 0,41 €  | 0,44 €  |
| Revenus distribués | 2,50 €  | 2,50 €  | 2,50 €  | 2,97 €  |

\* 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

|                            | 31/03/2023   | 30/06/2023   | 30/09/2023   | 31/12/2023    |
|----------------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Nouvelles parts souscrites | 84 383       | 89 937       | 71 006       | 77 648        |
| Retraits de parts          | 60           | 325          | 141          | 0             |
| Capital nominal            | 45 540 800 € | 59 878 720 € | 71 217 120 € | 83 640 800 €  |
| Capitalisation             | 56 926 000 € | 74 848 400 € | 89 021 400 € | 104 551 000 € |

Aucune demande de retrait en attente et aucune cession de gré à gré au 31/12/2023.

## RÉPARTITION DES PARTS

|                                                             |         |
|-------------------------------------------------------------|---------|
| Nombre de parts                                             | 522 755 |
| dont parts souscrites par des investisseurs privés          | 99,09 % |
| dont parts souscrites par des investisseurs institutionnels | 0,91 %  |

## VALEURS DE RÉFÉRENCES AU 31/12/2022

|                                        |          |
|----------------------------------------|----------|
| Valeur de réalisation                  | 174,25 € |
| Valeur de reconstitution               | 213,41 € |
| Taux de distribution 2022 net d'impôts | 5 %      |
| Valeur IFI résident (par part)         | 130,07 € |

## 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).

L'Autorité des Marchés Financiers a demandé aux sociétés de gestion de procéder à une revue de leurs actifs et au recalcul des valeurs de reconstitution à mi-année, conduisant certaines SCPI à revoir à la baisse leurs prix de part. Sogénial Immobilier a effectué cette évaluation pour chacune de ses SCPI, y compris votre SCPI Cœur d'Europe, et les résultats au 30.06.2023 indiquent qu'aucun réajustement des prix des parts n'est nécessaire, la valeur de reconstitution restant supérieure au prix de la part, il en est de même au 31/12/2023.

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

# SITUATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER



AU 31/12/2023

## ÉTAT DU PATRIMOINE



26

ACTIFS



71 192 m<sup>2</sup>

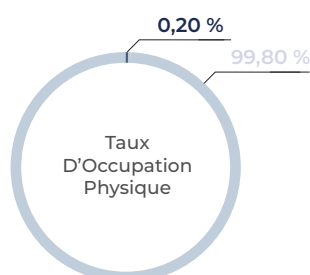
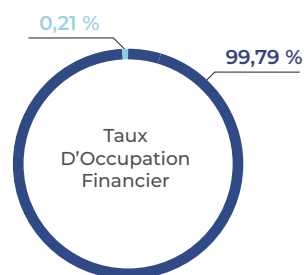
SURFACE GLOBALE



44

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.

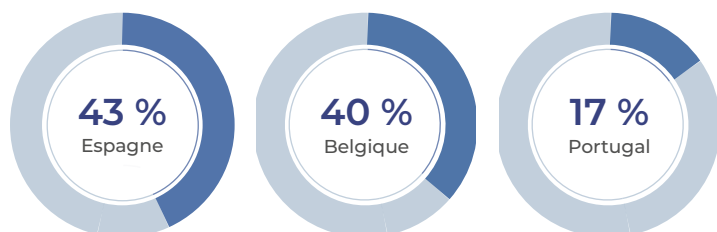
## CESSION

Il n'y a pas eu de cession lors du 4<sup>e</sup> trimestre 2023

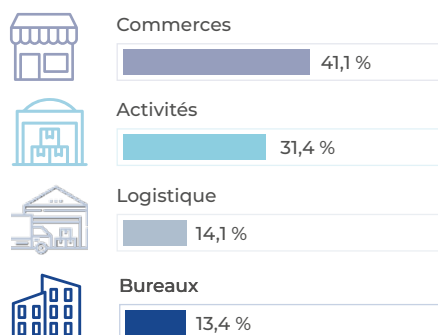
## SITUATION LOCATIVE

Le montant des loyers encaissés au titre du 4<sup>e</sup> trimestre 2023 s'élève 1 165 097,21 €  
Le taux de recouvrement des loyers sur le 4<sup>e</sup> trimestre 2023 est de 96,58 %.

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



## RÉPARTITION SECTORIELLE

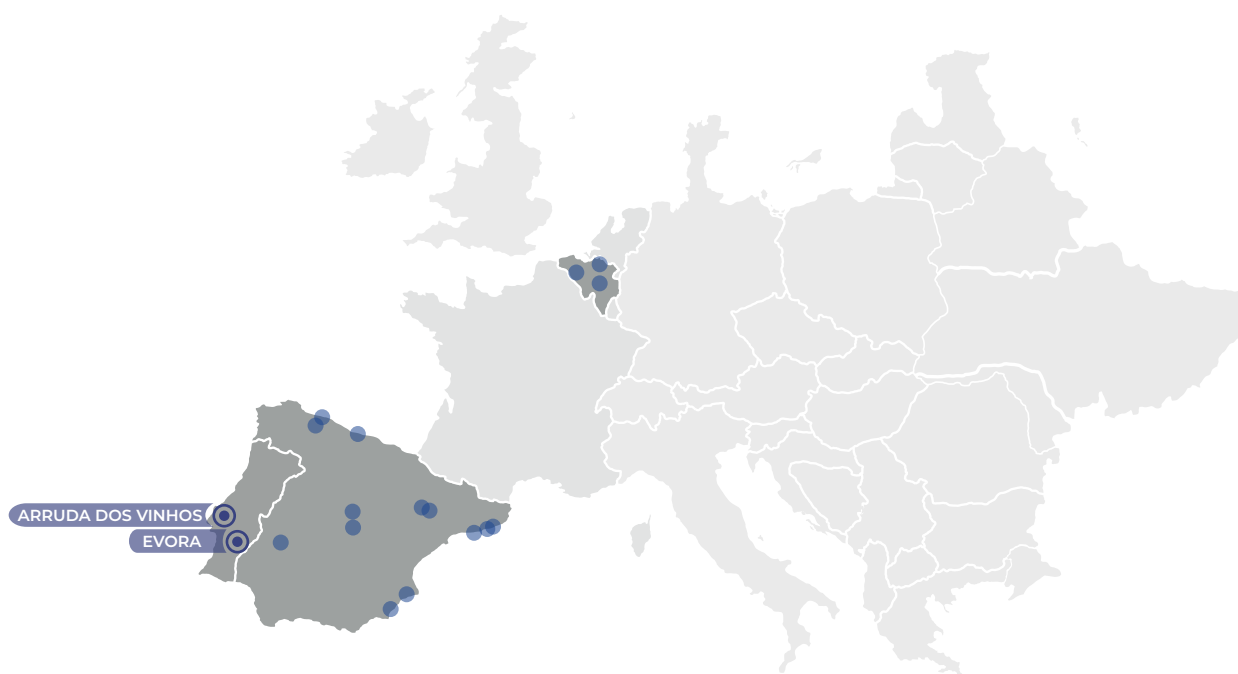


Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

# SITUATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

AU 31/12/2023

## ACQUISITIONS DU TRIMESTRE



### ARRUDA DOS VINHOS (PORTUGAL)

Locataire : Equanto  
Surface : 7 024 m<sup>2</sup>  
Acquisition : décembre 2023  
Typologie : logistique  
Taux de rendement AEM : 7,09 %

### EVORA (PORTUGAL)

Locataires : Jom, Wortem... (5 locataires)  
Surface : 8 633 m<sup>2</sup>  
Acquisition : décembre 2023  
Typologie : commerce  
Taux de rendement AEM : 7,05 %



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](mailto:contact@sogenial.fr)  
Services associés : 01 83 62 64 95

