

# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°2

PÉRIODE ANALYSÉE : 3<sup>EME</sup> TRIMESTRE 2021

VALABLE DU 01.10.2021 AU 31.12.2021



## LE MOT DE SOGENIAL IMMOBILIER

Chers associés,

Grâce au lancement réussi de votre SCPI Cœur d'Europe, nous avons pu réaliser une première acquisition : un actif de bureaux implanté au cœur du quartier d'affaires de Bruxelles de 2 842 m<sup>2</sup> et 36 places de parking, comptant 18 locataires.

Négociée sur la base d'un taux de rendement acte en main de 7,36%, cette acquisition s'intègre dans la stratégie de votre SCPI. Un Asset Management sur le long terme devrait permettre l'amélioration de l'état locatif et d'envisager la reconstitution de la pleine propriété en acquérant les trois premiers étages et ainsi créer de la valeur.

La qualité de ce premier actif ainsi que le travail de notre équipe de gestion, permettent d'atteindre l'objectif prévisionnel de distribution sur valeur de marché de 5% net après fiscalité étrangère. Les premiers acomptes sur dividende de 2,50 € par part ont été versés le 20 octobre.

En quelques mois, la SCPI Cœur d'Europe a déjà collecté plus de 8 millions d'euros, et a été primée lors des Top D'Or 2021 dans la catégorie «Meilleur Espoir SCPI Diversifiée» décerné par le media «Toutsurmesfinances\*».

A l'heure où nous rédigeons ces lignes, une communication est en cours de préparation contenant les codes d'accès pour le portail extranet tant attendu par nos partenaires Conseillers en Gestion de Patrimoine ainsi que nos associés porteurs de parts SCPI.

\*[https://www.toutsurmesfinances.com/placements/palmares-spci-classement-des-meilleures-spci-de-rendement.html#Palmares\\_des\\_TOP\\_SPCI\\_2021\\_et\\_1%2E2%80%99avis\\_du\\_jury](https://www.toutsurmesfinances.com/placements/palmares-spci-classement-des-meilleures-spci-de-rendement.html#Palmares_des_TOP_SPCI_2021_et_1%2E2%80%99avis_du_jury)

Inès Dias et Jean-Marie Soulier  
Directeurs Généraux

## L'ESSENTIEL



PRIX DE LA PART  
**200 €**



ENTRÉE EN JOUISSANCE  
**1<sup>er</sup> jour  
du 6<sup>e</sup> mois**



DIVIDENDE PAR PART T3 2021  
**2,50 €**



DVM 3T 2021  
**5 %**  
net après fiscalité  
étrangère

Les performances passées ne laissent pas présager en rien des performances futures.

# VALORISATION FINANCIÈRE AU 30/09/2021

## VALEURS DE RÉFÉRENCE

|                                      |             |
|--------------------------------------|-------------|
| Prix de souscription                 | 200,00 €    |
| Commission de souscription (12% TTC) | 24,00 €     |
| Valeur de retrait                    | 176,00 €    |
| Capitalisation au 30/09/2021         | 8 275 200 € |
| Nombre d'associés                    | 266         |
| Nombre de parts                      | 41 376      |
| Effet de levier*                     | 0 %         |

\* en % de la valeur du patrimoine

## DIVIDENDE

|                            |                                 |
|----------------------------|---------------------------------|
| Rentabilité par part       | 5,00 %                          |
| Montant par part           | 2,50 €                          |
| Date de versement          | 20 octobre 2021                 |
| Date du prochain versement | Au plus tard le 21 janvier 2022 |

## DISTRIBUTION DES DIVIDENDES

|                    | 3T 2021 |
|--------------------|---------|
| Revenus fonciers   | 2,50 €  |
| Revenus financiers | 0 €     |
| Revenus distribués | 2,50* € |

\*Le premier acompte sur dividende a été versé aux associés fondateurs conformément aux statuts.

## 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                               |

## D.V.M. 3<sup>EME</sup> TRIMESTRE 2021

5,00 %

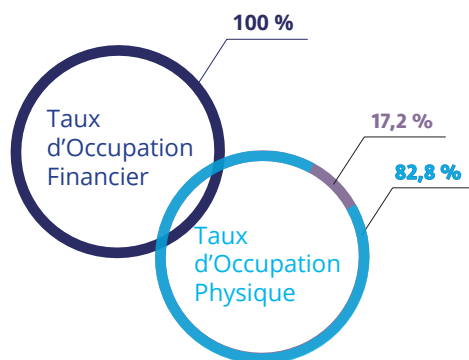
net après fiscalité étrangère

Les performances passées ne laissent présager en rien les performances futures.

|                            | 30/06/2020     | 30/09/2020     |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Nouvelles parts souscrites | 14 168         | 27 208         |
| Retrait de parts           | 0              | 0              |
| Capital nominal            | 2 691 357,00 € | 6 620 160,00 € |
| Capitalisation             | 2 833 600,00 € | 8 275 200,00 € |

Aucune part en attente de retrait et aucune part cédée de gré à gré au 30/09/2021

## SITUATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 30/09/2021



Locaux Occupés — ■ Taux d'Occupation Financier \*

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).

La garantie locative d'une durée de 24 mois permet de maintenir le T.O.F à 100%

\*\*\* 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.

Le T.O.P de 82,8% s'explique par la vacance d'un bureau de 330m<sup>2</sup> actuellement en cours de relocation.

### CESSION

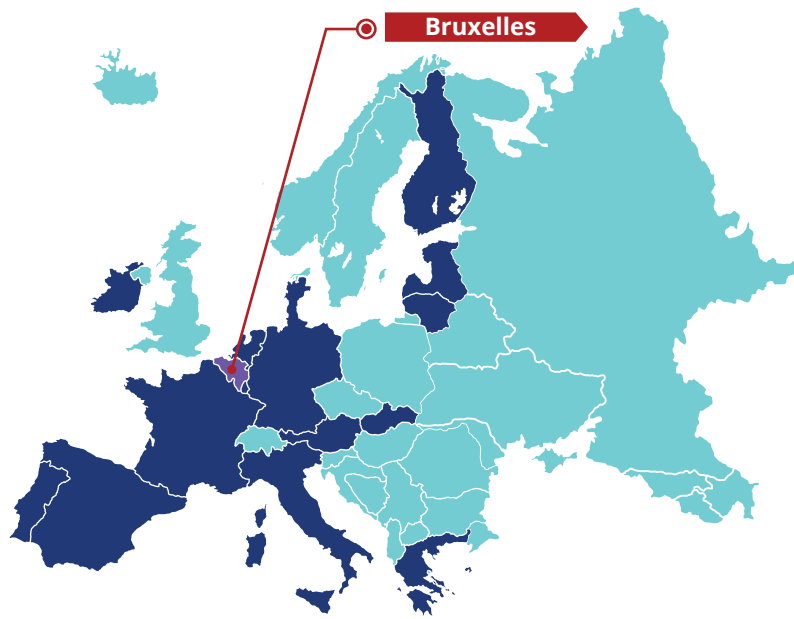
Aucune cession n'a été effectuée au cours du 3<sup>eme</sup> trimestre 2021.

### SITUATION LOCATIVE

Le montant des loyers encaissés au titre du 3<sup>eme</sup> trimestre 2021 s'élève à 78 028 €.

Taux de recouvrement des loyers sur le 3<sup>eme</sup> trimestre 2021 : 100 %

# SITUATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 30/09/2021



■ : Zone euro

■ : Implantation actif SCPI Coeur d'Europe



## RÉPARTITION SECTORIELLE<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Ventilation secteur d'activité par rapport à la surface.



## UN PREMIER ACTIF, MODERNE, SAIN ET EN ACCORD AVEC SON TEMPS

### Bruxelles – Belgique

**Locataires : 18 dont Tradecorp, Taleo Consulting et Kingsley**

**Surface : 2 842 m<sup>2</sup> et 36 places de parking**

L'actif se situe sur la prestigieuse avenue Louise, au numéro 500. Il dispose d'une très belle localisation au cœur du quartier d'affaires.

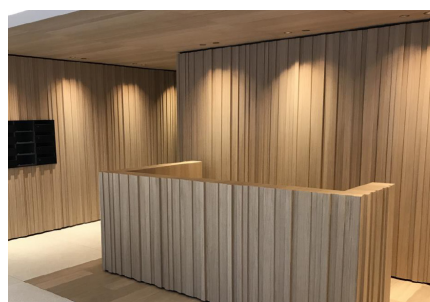
L'immeuble est une copropriété, la Chambre des Commerces de Bruxelles occupe les Rez-De-Chaussée et étages 1 et 2.

L'actif acheté se compose donc des étages 3 à 8 (soit 2 842 m<sup>2</sup>), ainsi que de 36 places de parking.

L'immeuble a récemment été rénové :

- Intérieur : bureaux et espaces communs de haut-standing pour offrir un cadre de qualité supérieure.
- Ravalement de façade : pour moderniser la façade et améliorer la visibilité.
- Energie : les rénovations ont permis de réduire les pertes d'énergie dans l'immeuble et des panneaux solaires ont également été ajoutés afin de réduire les consommations et l'empreinte carbone.

**Taux de rendement AEM : 7,36%**



Exemple d'investissement ne préjugant pas des investissements futurs.

## MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE RETRAIT

### MINIMUM DE SOUSCRIPTION

10 parts pour l'ensemble des souscripteurs.

### 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.