

# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°3

PÉRIODE ANALYSÉE : 4<sup>EME</sup> TRIMESTRE 2021

VALABLE DU 01.01.2022 AU 31.03.2022



## LE MOT DE SOGENIAL IMMOBILIER

Chers Associés,

Après ce premier semestre d'existence, votre SCPI Cœur d'Europe termine cette année 2021 avec une collecte de plus de 10 M€, ce qui nous a permis de réaliser 2 nouvelles acquisitions sur ce trimestre pour porter le nombre total de nos actifs à 3.

Ces actifs nous permettent de déployer la direction stratégique que nous souhaitons donner à votre SCPI à savoir une diversification géographique pan européenne et une mutualisation des risques grâce à nos locataires.

Ces dernières acquisitions nous permettent d'honorer nos objectifs de distribution de 2,50€ par part.

Aux vues des premiers résultats et d'un contexte de reprise économique global, nous sommes pleinement convaincus de notre positionnement et nous allons poursuivre notre politique de développement notamment avec à l'étude des futurs actifs ibériques.

Cette ouverture hors de nos frontières, qui suscite un fort engouement, offre à nos équipes une plus vaste zone d'investissements sans prendre de risque de change car nous restons en zone euro.

Fort de ses résultats, Sogénial Immobilier se place en tête des « Sociétés de gestion de SCPI préférées des CGP » au palmarès des fournisseurs 2022 du magazine Gestion de Fortune grâce à la qualité de notre offre, de nos services et de notre compétence commerciale. Nous remercions vivement nos partenaires CGP pour la confiance qu'ils nous témoignent.

Nous entamons donc l'année 2022 de manière sereine. En effet, Sogénial Immobilier a pu renforcer ses équipes avec l'arrivée de 10 nouveaux collaborateurs pour accompagner notre croissance. De même, Sogénial Immobilier a déployé votre espace internet dédié où vous pouvez consulter vos relevés de distributions de dividendes et vos prochaines déclarations fiscales.

Enfin, Sogénial Immobilier vous souhaite une belle et heureuse année 2022.

## L'ESSENTIEL

Inès Dias et Jean-Marie Soulier  
Directeurs Généraux



PRIX DE LA PART  
**200 €**



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



DIVIDENDE PAR PART 4T 2021  
**2,50 €**

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

# VALORISATION FINANCIÈRE AU 31/12/2021

## VALEURS DE RÉFÉRENCE

Prix de souscription	200,00 €
Commission de souscription (12% TTC)	24,00 €
Valeur de retrait	176,00 €
Capitalisation au 31/12/2021	10 342 600,00 €
Nombre d'associés	330
Nombre de parts	51 713
Effet de levier*	14,83 %

\* en % de la valeur du patrimoine

## 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

## DISTRIBUTION DES DIVIDENDES

	3T 2021	4T 2021
Revenus fonciers	2,50 €	2,50 €
Revenus financiers	0 €	0 €
Revenus distribués	2,50* €	2,50 €

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

## DIVIDENDE

Montant par part	2,50 €
Date de versement	24 janvier 2022
Date du prochain versement	Au plus tard le 5 mai 2022

	30/06/2021	30/09/2021	31/12/2021
Nouvelles parts souscrites	13 363*	27 998*	10 352
Retrait de parts	0	0	0
Capital nominal	2 138 080,00 €* 2 138 080,00 €	6 617 760,00 €* 6 617 760,00 €	8 274 080,00 € 8 274 080,00 €
Capitalisation	2 672 600,00 €* 2 672 600,00 €	8 272 200,00 €* 8 272 200,00 €	10 342 600,00 € 10 342 600,00 €

\*Chiffres mis à jour par rapport au dernier bulletin trimestriel

Aucune part en attente de retrait et aucune part cédée de gré à gré au 31/12/2021

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

## OBJECTIF DE TAUX DE DISTRIBUTION 2022<sup>(1)</sup>

**6,09 %<sup>(2)</sup>**  
Brut

.....  
**5 %<sup>(2)</sup>**  
Net après fiscalité étrangère

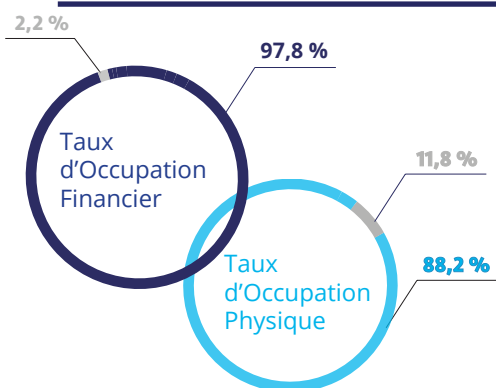
<sup>(1)</sup> Le Taux de Distribution remplace le TDVM (Taux de distribution sur valeur de marché).

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 1<sup>er</sup> janvier de l'année N de la part.

<sup>(2)</sup>Hypothèse de distribution arrêtée par la Société de Gestion qui ne constitue en aucun cas une promesse de rendement.

# SITUATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31/12/2021

## TAUX D'OCCUPATION



Locaux Occupés — ■ Taux d'Occupation Financier \*

Locaux Vacants — ■ Recherche de locataires

■ 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 sur l'actif Louise 500 permet de maintenir un TOF à 97,8%.

\*\*\* 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 4<sup>ème</sup> trimestre 2021.

### SITUATION LOCATIVE

Le montant des loyers encaissés au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 s'élève à 114 986 €, dont les garanties locatives sur les surfaces vacantes.

Taux de recouvrement des loyers sur le 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 : 100 %

## ACQUISITIONS DU TRIMESTRE



Evere - Belgique

#### Locataire :

Groupe Babilou (crèches)

**Surface :** 487 m<sup>2</sup>

**Acquisition :** décembre 2021

**Typologie :** Commerce

**Taux de rendement AEM :** 7,77%



Bruxelles - Belgique

#### Locataire :

Groupe Babilou (crèches)

**Surface :** 523 m<sup>2</sup>

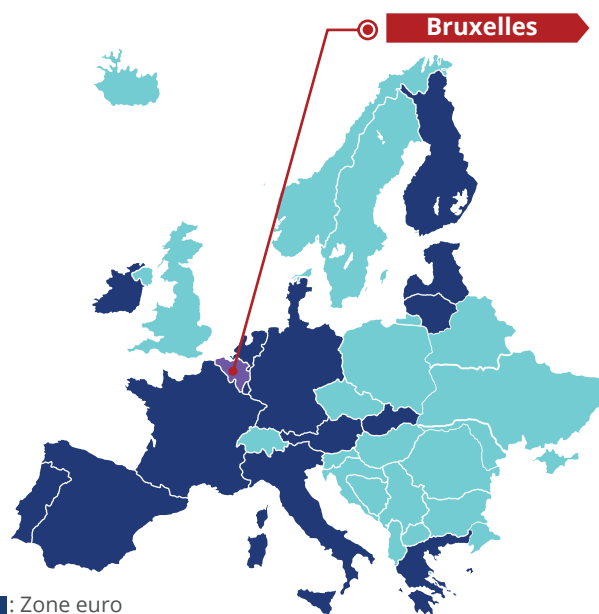
**Acquisition :** décembre 2021

**Typologie :** Commerce

**Taux de rendement AEM :** 6,93%

Exemples d'investissements ne préjugant pas des investissements futurs.

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE



■ : Zone euro

■ : Implantation actifs SCPI Cœur d'Europe

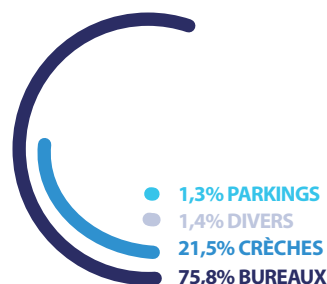
**3**  
ACTIFS

**14\***  
LOCATAIRES

\* Hors contrats de domiciliation

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

<sup>1</sup> Ventilation par secteur d'activité par rapport au loyer



## 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.