



## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°13

PÉRIODE ANALYSÉE : 2<sup>E</sup> TRIMESTRE 2024  
Valable du 01/07/2024 au 30/09/2024



### LE MOT DE SOGENIAL IMMOBILIER

Chers associés,

Votre SCPI Coeur d'Europe termine ce premier semestre de l'année 2024 avec un niveau de collecte soutenu qui porte sa capitalisation à près de 134 millions d'euros au 30.06.2024. L'acompte sur dividende du deuxième trimestre s'inscrit dans la continuité du premier trimestre avec un versement en légère augmentation de 2,58 € par part.

Coeur d'Europe a poursuivi son développement avec l'acquisition de 2 nouveaux actifs au deuxième trimestre 2024, renforçant ainsi son patrimoine immobilier.

Le premier actif marque l'arrivée de Sogénial Immobilier en Allemagne dans la ville de Duisbourg avec un local commercial loué au deuxième groupe bancaire allemand, Commerzbank AG. Quant au deuxième actif, ce dernier vient renforcer la présence de votre SCPI en Espagne avec un local d'activité loué à Inventia Kinetics, société spécialisée en ingénierie aérospatiale dans la ville de Getafe, dans la banlieue de Madrid.

Ces nouveaux actifs disposent de rendements actuels en main compris entre 7,29 % et 7,40 %. Avec ces nouvelles acquisitions, le portefeuille de la SCPI comprend désormais 29 actifs diversifiés.

Le nombre de locataires continue d'augmenter avec à ce jour 55 locataires. La situation locative reste stable, avec un taux d'occupation financier et physique respectifs de 99,61 % et 99,33 %. Cette stratégie de diversification sectorielle et géographique en zone euro contribue à maintenir la granularité du portefeuille. Avec un prix de part fixé à 200 € depuis l'origine, nous maintenons notre objectif de taux de distribution à 5 % net de fiscalité étrangère et net de prélèvements forfaitaire unique sur les revenus financiers.

Toute l'équipe de Sogénial Immobilier se tient à votre disposition et vous souhaite un bel été et nous vous retrouvons à la rentrée pour vous faire part de nos riches actualités.

Jean-Marie SOUCLIER,  
Président

### L'ESSENTIEL



PRIX DE LA PART  
200 €



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



DIVIDENDE 2T 2024  
2,58 € par part



TAUX DE  
DISTRIBUTION 2023  
5,93 % brut, soit  
5,23 % net après fiscalité  
étrangère



TRI 5 ANS AU  
30/06/2024  
N/A

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

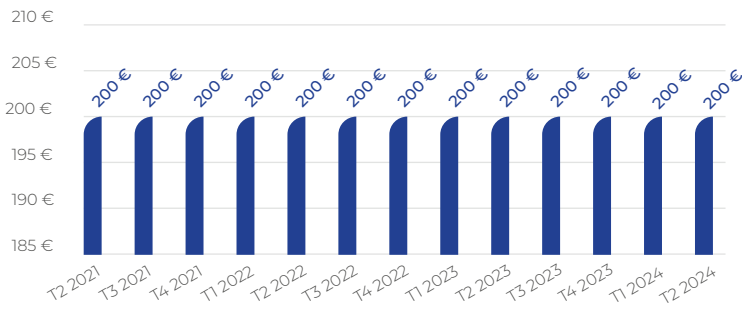
### Avertissements

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.

# VALORISATION FINANCIÈRE

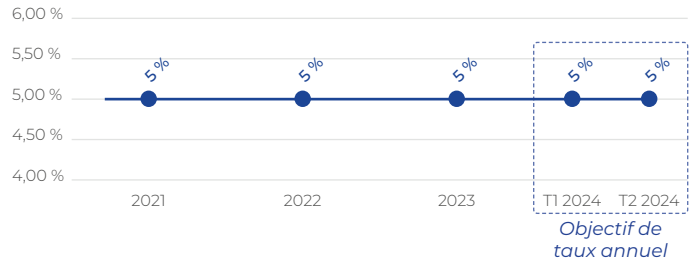
AU 30/06/2024

## ÉVOLUTION DU PRIX DE PART



## ÉVOLUTION DU TAUX DE DISTRIBUTION

Net de fiscalité étrangère et net de prélèvements sur les revenus financiers



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



Actif d'Olen (Belgique), acquis en août 2023

## TRI 5 ANS

N/A

Le Taux de Rentabilité Interne (TRI) indique la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (souvent par période de 5 ans) en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait. La SCPI n'ayant une existence de plus de 5 ans, aucun TRI n'est disponible afin de mesurer la rentabilité de la SCPI.

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



Actif de Duisburg (Allemagne), acquis en avril 2024



Actif de Getafe (Espagne), acquis en mai 2024

# VALORISATION FINANCIÈRE

AU 30/06/2024

## VALEURS DE RÉFÉRENCES AU 30/06/2024

Prix de souscription	200 €
Commission de souscription (12 % TTC)	24 €
Valeur de retrait	176 €
Capitalisation	134 130 000 €
Nombre d'associés	4 149
Nombre de parts	670 650
Effet de levier*	1,13 %

\* en % de la valeur du patrimoine

## DIVIDENDE

Montant par part	2,58 €
Date de versement	29 juillet 2024
Date du prochain versement	Au plus tard le 31 octobre 2024

	3T 2023	4T 2023	1T 2024	2T 2024
Revenus fonciers	2,09 €	2,53 €	2,40 €	2,32 €
Revenus financiers	0,41 €	0,44 €	0,14 €	0,26 €
Revenus distribués	2,50 €	2,97 €	2,54 €	2,58 €

## LE MARCHÉ DES PARTS

	30/09/2023	31/12/2023	31/03/2024	30/06/2024
Nouvelles parts souscrites	71 006	77 648	73 422	76 315
Retraits de parts	141	0	1 175	667
Capital nominal	71 217 120 €	83 640 800 €	95 200 320 €	107 304 000 €
Capitalisation	89 021 400 €	104 551 000 €	119 000 400 €	134 130 000 €

Aucune demande de retrait en attente et aucune cession de gré à gré au 30/06/2024.

## RÉPARTITION DES PARTS

Nombre de parts	670 650
dont parts souscrites par des investisseurs privés	99,29 %
dont parts souscrites par des investisseurs institutionnels	0,71 %

## 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

## VIE DE LA SCPI

### Assemblée Générale Mixte du 28 juin 2024

Le 28 juin 2024, les associés de la SCPI Cœur d'Europe se sont réunis en Assemblée Générale Mixte. Ils ont approuvé l'ensemble des résolutions à titre ordinaire qui leur avaient été proposées. Une seconde session s'est tenue le 11 juillet 2024, approuvant les résolutions à titre extraordinaire.

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

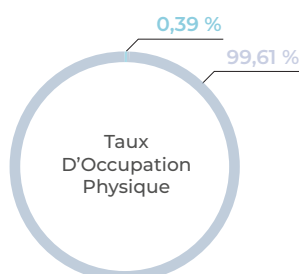
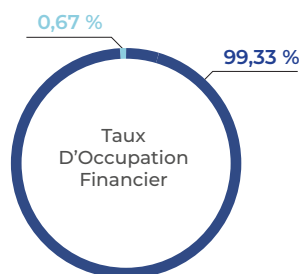
# SITUATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

AU 30/06/2024

## ÉTAT DU PATRIMOINE



## 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.

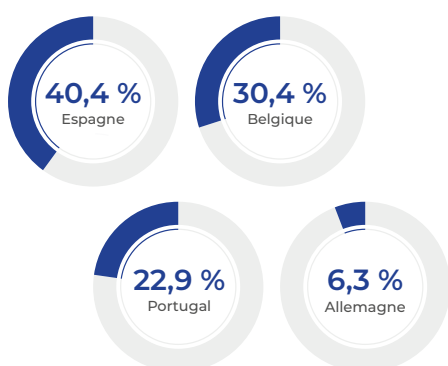
## CESSION

Il n'y a pas eu de cession lors du 2<sup>e</sup> trimestre 2024

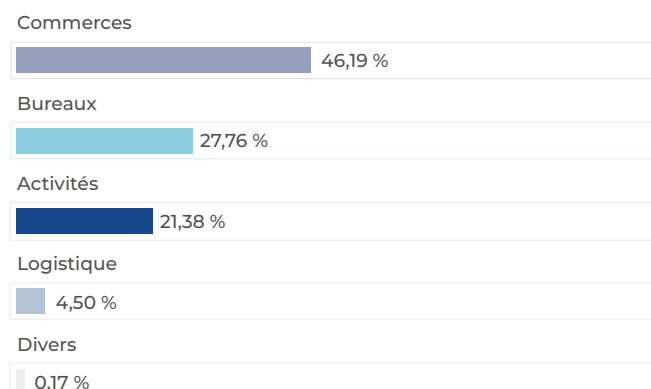
## SITUATION LOCATIVE

Le montant des loyers encaissés au titre du 2<sup>e</sup> trimestre 2024 s'élève à 1 813 311 €  
Le taux de recouvrement des loyers sur le 2<sup>e</sup> trimestre 2024 est de 93,37 %.

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



## RÉPARTITION SECTORIELLE\*



\* Pourcentage de la valeur du patrimoine

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

AU 30/06/2024

## ACQUISITIONS DU TRIMESTRE



**DUISBURG**  
Locataire : Commerzbank  
Surface : 2 813 m<sup>2</sup>  
Acquisition : Avril 2024  
Typologie : Bureaux  
Taux de rendement AEM : 7,23 %



**GETAFE**  
Locataire : INVENTIA KINNETICS  
Surface : 5 528 m<sup>2</sup>  
Acquisition : Mai 2024  
Typologie : Activité  
Taux de rendement AEM : 7,33 %

## 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

