

Société civile de placement immobilier



SCPI
**CŒUR
D'EUROPE**



Bénéficiez des atouts
des marchés immobiliers
pan-européens

L'investissement en parts de la SCPI COEUR D'EUROPE est un placement dont la rentabilité est fonction des dividendes qui vous seront versés, étant précisé que la SCPI a vocation à distribuer la quasi-intégralité du résultat d'exploitation.

Ceux-ci :

- Dépendent des conditions de location des immeubles
- Peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et financière ainsi que du marché immobilier (taux d'occupation, niveau des loyers, réglementation et mises aux normes,...)
- Dépendent du montant du capital que vous percevrez lors de la vente ou du retrait de vos parts ou de la liquidation de la SCPI.

Cette stratégie est un objectif de gestion ne pouvant être garanti.

Les principaux risques auxquels s'exposent les investisseurs en souscrivant des titres de SCPI sont les suivants :

- Le risque immobilier dans la mesure où la variation des marchés immobiliers est susceptible d'entraîner une baisse de la valeur ;
- Le risque lié à la gestion dans la mesure où les sélections d'investissement peuvent se révéler moins performants que prévu ;
- Le risque de perte en capital : le capital que vous investissez dans la SCPI n'est ni garanti, ni protégé. Votre responsabilité en tant qu'associé à l'égard des tiers est limitée au montant de votre investissement.
- Le risque de liquidité : en cas de demande de rachat, la SCPI procède au rachat de vos parts dès lors qu'une contrepartie acheteuse existe, et ce au prix de retrait. En cas d'absence de contreparties à l'achat, vous ne pourrez pas céder vos parts ou pourriez devoir accepter un prix inférieur au prix de retrait. En cas de cession avant la fin de la période de détention recommandée (10 ans au minimum), le risque de céder vos parts à un prix inférieur au prix de souscription est plus important. L'investissement en parts de la SCPI COEUR D'EUROPE est un investissement dont la liquidité n'est pas garantie.
- Le risque de marché : ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché (absence de rendement ou perte de valeur d'un immeuble), vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

L'investissement dans une SCPI est sensible aux variations des taux d'intérêt, à l'inflation et aux récessions pouvant impacter le marché immobilier. Le

risque financier résulte de la sensibilité des actifs à l'exposition ou à la non-exposition à certains taux et aux fluctuations des marchés des taux d'intérêts. En particulier, une remontée des taux d'intérêts pourra avoir un impact négatif sur la performance globale.

En cas de recours par le souscripteur à l'emprunt pour financer la souscription de parts de la SCPI, le produit de la cession des parts ne doit pas être insuffisant pour rembourser son endettement. Le souscripteur ne doit pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement. Il convient de s'assurer de sa capacité de remboursement et ne pas compter uniquement sur les revenus de la SCPI pour rembourser son emprunt bancaire. Toutefois, les risques d'un investissement en SCPI à crédit sont indirects et ne reflètent pas nécessairement la nature de l'investissement SCPI à crédit. Ils sont principalement liés au non-versement de loyer et à la vacance locative prolongée.

Le traitement fiscal dépend de la situation de chaque porteur de parts, chaque associé étant taxé individuellement sur les revenus fonciers qu'il perçoit.

La possibilité de rachat dépendra de l'existence d'un fonds de remboursement suffisant ou de l'existence de demandes de souscription, permettant l'animation d'un marché secondaire. En d'autres termes, la sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la société pourra réaliser des acquisitions financées à crédit dans la limite de 40% du montant du capital maximum. Le montant maximal fixé par l'Assemblée Générale des associés doit être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base des recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Par sa caractéristique essentielle d'investissement immobilier et par sa forme de produit de gestion collective, la SCPI conjugue versement potentiel de dividendes et simplicité par la délégation de gestion de la SCPI et de son patrimoine à une Société de Gestion de portefeuille immobilier, SOGENIAL IMMOBILIER.

Principales caractéristiques de Coeur d'Europe

Forme juridique	Société Civile de Placement Immobilier à capital variable.
Société de gestion	SOGENIAL IMMOBILIER (Agrément AMF N° GP12000026 en date du 26/09/2012)
Classe d'actif	Immobilier d'entreprise (bureaux, activité, commerces)
Durée de placement recommandée	10 ans minimum.
Minimum de souscription	10 parts lors de la première souscription, 1 part ensuite.
Prix de souscription à l'origine*	200 € TTC (commission de souscription incluse).
Modalité de retrait à l'origine**	la demande de retrait est possible s'il existe une contrepartie. Le prix de retrait est de 176 € par part. La société de gestion ne garantit ni le retrait des parts ni la liquidité du marché.
Délai de jouissance des parts	1 ^{er} jour du sixième mois suivant la date de souscription.
Distribution potentielle des revenus	Trimestrielle. Les dividendes potentiels dépendent des résultats annuels de la SCPI et des décisions des associés en Assemblée Générale.
Fiscalité applicable	Les revenus locatifs seront principalement imposés dans le pays du lieu de situation de l'immeuble (sous réserve de l'application des conventions fiscales conclues par la France).
Commission de souscription	12% TTC du prix de souscription, prime d'émission incluse.
Commission de gestion annuelle	<ul style="list-style-type: none"> • jusqu'au 31 décembre 2021 : 5% TTC des produits locatifs Hors Taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés. • du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022 : 7% TTC des produits locatifs Hors Taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés • du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023 : 10 % TTC des produits locatifs Hors Taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés • à partir du 1^{er} janvier 2024 : 12 % TTC des produits locatifs Hors Taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés
Information de suivi	Bulletin trimestriel, rapport annuel complet, informations permanentes sur le site de la société de gestion www.sogenial.fr

* Prix de la part actualisé dans la note d'information et sur le site internet de la société de gestion www.sogenial.fr

** Prix de retrait actualisé dans la note d'information et sur le site internet de la société de gestion www.sogenial.fr

Une SCPI Européenne

Sogenial gère environ 80 M€ d'actifs immobiliers investis en Europe, hors France et notamment dans des pays comme la Belgique et le Portugal.

Dans la continuité de cette stratégie, Sogenial Immobilier lance la SCPI Cœur d'Europe et met à la disposition de cette SCPI son savoir-faire sur l'immobilier pan-européen.

La caractéristique majeure de la SCPI européenne est qu'elle se situe en totalité en zone euro. Elle permet de faire bénéficier l'associé de l'attractivité des marchés immobiliers européens et d'investir indirectement dans l'immobilier professionnel locatif sans pour autant acheter le bien.

Pourquoi investir dans les SCPI en Europe ?

Les SCPI européennes présentent plusieurs intérêts et avantages :

- Diversifier son patrimoine en général et son portefeuille de SCPI de la zone Euro en particulier.
- Accéder à des locataires absents du marché français.
- Profiter d'une fiscalité favorable des revenus fonciers dans plusieurs pays européens (Belgique et Portugal notamment).
- Bénéficier des effets de cycles économiques et immobiliers sur une zone européenne favorable.

Stratégie d'investissement

La SCPI Cœur d'Europe investira dans les différents pays européens en privilégiant principalement des actifs présentant un objectif de rendement stabilisé et de valorisation à long terme.

La mutualisation des risques, afin de réduire le risque de perte en capital, sera l'un des principaux objectifs via la constitution d'un portefeuille diversifié (bureaux, commerces, locaux d'activités), des locataires multiples et des investissements répartis notamment en Belgique, et au Portugal pour commencer. Cette stratégie de sécurisation sera renforcée par l'acquisition prioritaire d'actifs de taille réduite et liquide afin de réduire le risque d'emprise unitaire de chaque actif pour les souscripteurs.

Ce choix n'est pas anodin puisque ces pays sont dans une dynamique économique favorable et pérenne. Situés en plein cœur de villes économiques de premier plan, ils bénéficient d'un avantage considérable. De plus, ils restent des lieux attractifs pour des investisseurs, puisqu'ils sont rattachés à l'Union Européenne et bénéficient d'une stabilité à long terme sur le plan structurel et conjoncturel.

La SCPI Cœur d'Europe suivra une politique d'investissement opportuniste en sélectionnant des actifs que la société de gestion considérera comme de qualité, à fort potentiel de création de valeur, les futurs preneurs seront sélectionnés selon leur profil de résilience et de surface financière.

Cette stratégie d'investissement présente un risque potentiel de perte en capital, un risque immobilier lié à la variation des marchés et un risque de perte lié à l'absence de garantie de remboursement du capital investi.

Un portefeuille immobilier construit à partir d'opportunités d'investissement et de mutualisation des risques

Diversification géographique Portefeuille Pan-Européen en zone Euro	Profil d'investissement Volume unitaire compris entre 1 M€ et 7 M€	Diversification par typologie Immobilier d'entreprise	Secteur d'activité Diversification du secteur d'activité des locataires
---------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------

Premières cibles : la Belgique et le Portugal

L'année 2020 est l'année de tous les records sur le marché de l'investissement belge

Avec 6 milliards d'euros investis (contre 4,9 milliards en 2019, soit + 22 %). Volume qui pour la première fois dépasse cette barre symbolique. Ce record est lié à l'intérêt croissant des acteurs pour le marché immobilier belge pré-covid, la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne pour dynamiser les économies, et des transactions records comme l'acquisition à Bruxelles de la Tour des Finances à environ 1,3 milliards d'euros acquis par Meritz Securities.

Le secteur du bureau a battu des records avec plus de 3,5 milliards d'euros investis en Belgique. Il représente ainsi 61 % du volume d'investissement annuel (+ 32 % par rapport à 2019). En effet, malgré des taux de rendement plancher actuellement compris entre 3,5 % pour des baux de longue durée et 3,9 % pour des baux classiques, la Belgique demeure attractive par rapport à d'autres marchés européens où les taux primes peuvent descendre sous les 3 % pour des produits similaires, attirant ainsi des investisseurs nationaux et étranger.

Le secteur industriel et logistique enregistre également de belles performances, compte tenu du développement important du E-commerce, plus de 650 millions d'euros ont été investis en 2020, soit 13 % du volume annuel. Cette classe d'actif bénéficie d'un attrait croissant des investisseurs nationaux et internationaux. Conséquence directe, le taux de rendement pour des produits prime est en baisse et s'établit à 4,5 % contre 5,10 % fin 2019.

Le secteur du commerce, particulièrement impacté par la crise COVID 19, ne représente plus que 9 % du volume investi en 2020 (684 millions d'euros sur l'ensemble de l'année 2020), soit une baisse de 24 % sur une année. Le COVID-19 a accéléré les tendances de changement d'habitude de consommation et notamment favorisé le développement du E-commerce. Toutefois, les commerces physiques occupent une place privilégiée dans la manière de consommer des Européens et notamment des Belges.

Sources JLL

Le Portugal a réussi à maintenir son attractivité

L'année 2020 est la troisième meilleure année jamais enregistrée après 2018 et 2019.

Le Portugal a réussi à maintenir son attractivité auprès des investisseurs internationaux qui ont été les acteurs les plus actifs de l'année. Ils se retrouvent désormais en concurrence avec certains acteurs nationaux tels que les fonds d'investissement ouverts et les fonds de pension.

Au cours des dix dernières années, le commerce a été le principal secteur d'investissement, suivi des bureaux et des hôtels. Cette hiérarchisation s'est maintenue en 2020 en termes de volume investi. Ainsi, les commerces ont représenté 40 %, les bureaux 34 % et l'hôtellerie 15 % des investissements annuels totalisés.

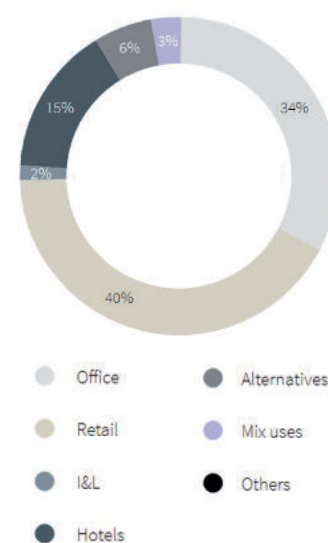
Malgré des volumes d'investissements soutenus, l'hôtellerie et le commerce ont été parmi les segments les plus touchés par la pandémie.

Les bureaux sont restés une catégorie particulièrement prisée et active au cours de l'année avec un volume d'investissement record d'environ 810 millions d'euros.

Le marché de l'investissement a démontré sa résilience malgré la crise. Les taux de rendement prime sont restés à des niveaux historiquement bas. Stables pour les bureaux, ils ont augmenté pour les commerces toutes catégories confondues (commerces de centre-ville, retail park, centres commerciaux). A l'inverse et face à l'appétence des investisseurs pour cette typologie, le taux de rendement prime des actifs logistiques s'est contracté de 50 points de base sur une année et s'établit à 6 %, valeur la plus basse jamais enregistrée.

Sources JLL

Secteurs en 2020



Un premier actif à Bruxelles

Bruxelles est non seulement la capitale de la Belgique, mais aussi la capitale de l'Europe et le coeur battant des institutions européennes.

Situation géographique stratégique et prestigieuse

Situé sur la prestigieuse avenue Louise, le numéro 500, situé sur le haut de l'Avenue, dispose d'une très belle localisation et, avec sa proximité avec le Bois de la Cambre, il offre un cadre de travail assez unique.

- L'avenue, particulièrement prisée, accueille des immeubles mixtes de commerces/résidentiels ou commerces/bureaux et les plus grandes tours de bureaux de la capitale (Tour Louise, Tour bleue et Tour IT).
- Le quartier Louise est historiquement l'un des plus prisés de la ville avec un haut niveau de vie et une forte présence des services et commodités urbaines.
- Desserte :
 - Tramway Legrand à proximité immédiate
 - Bus 366 – Arrêt Abbaye de la Cambre

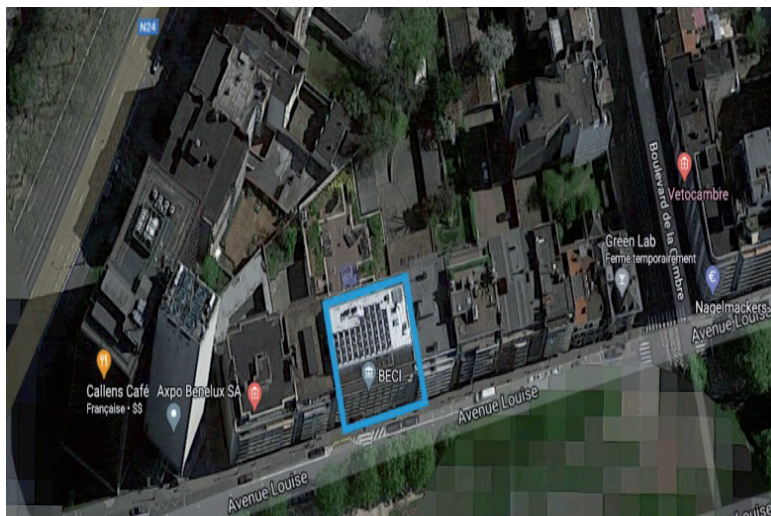
Les surfaces déployées sur les plateaux sont rares, car elles sont plus contenues que celles des grandes tours (Tour IT, Tour Bleue, Tour Louise) mais offrent des prestations très élevées.

Actif moderne, sain et en accord avec son temps

L'immeuble est une copropriété, la Chambre des Commerces de Bruxelles occupe les RDC et étages 1 et 2. L'actif acheté se compose donc des étages 3 à 8 (soit 2 833 m²), ainsi que de 34 parkings.

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.



Il s'agit de plateaux de bureaux (étages 3 à 8) acquis dans le cadre d'un bail emphytéotique* d'une durée de 55 ans.

Notre volonté est de conserver cet immeuble sur la durée et d'inscrire une stratégie d'Asset Management visant à :

- Améliorer l'état locatif annuel compte tenu des niveaux locatifs de la zone.
- Acquérir le rez-de chaussée et les niveaux 1 et 2 afin de reconstituer la pleine propriété et ainsi créer de la valeur.

*Un bail emphytéotique constitue un droit réel immobilier pour le preneur (SCPI Coeur d'Europe), c'est-à-dire qu'il jouit des constructions pour leur exploitation et a également la possibilité de vendre ce droit. En fin de contrat le bailleur (qui détient le foncier) devient propriétaire des constructions et améliorations que le locataire a faites pendant la durée du bail.

Exemple d'investissement ne préjugant pas des investissements futurs.
Les actifs ne sont pas nécessairement représentatifs du patrimoine du fonds.



La Fiscalité applicable aux associés de la SCPI Cœur d'Europe

Une fiscalité foncière intéressante⁽¹⁾ dans un environnement juridique et fiscal stable

Les associés de la SCPI Cœur d'Europe sont en principe redevables de l'impôt sur les revenus fonciers en fonction de leur quote-part dans le résultat fiscal de la SCPI. Toutefois, lorsque les revenus fonciers proviennent d'immeubles situés à l'étranger des règles spécifiques peuvent s'appliquer.

- Aucune déclaration fiscale étrangère
Les revenus locatifs perçus des immeubles supportent d'abord une imposition locale (1). Cet impôt est payé directement au Trésor du pays du lieu de situation des immeubles par la SCPI pour le compte de ses associés.
- Des revenus perçus nets de fiscalité
Les revenus perçus par les associés sont nets de charges et de fiscalité (2). Ils sont composés principalement de revenus fonciers issus des revenus locatifs perçus par la SCPI.

Personnes physiques

Les conventions fiscales conclues par la France avec la Belgique et le Portugal actuellement en vigueur prévoient que les revenus immobiliers résultant d'immeubles situés en Belgique et au Portugal sont exclusivement imposables dans ces Etats.

Toutefois, la France s'est réservé le droit de tenir compte de ces revenus exonérés dans la détermination du taux effectif issu du barème progressif de l'impôt sur le revenu français (Méthode du taux effectif).

Personnes morales

La méthode du taux effectif n'a pas d'effet sur les porteurs de parts soumis à l'impôt sur les sociétés. Les revenus nets d'impôts étrangers distribués par la SCPI sont donc exonérés en France.

(1) Le taux applicable est fonction de la législation fiscale en vigueur dans le pays du lieu de situation de l'immeuble.

(2) Ce traitement résulte des dispositions prévues par les conventions fiscales conclues par la France avec la Belgique et le Portugal actuellement en vigueur.

À noter : Chaque associé devra analyser son projet d'investissement en fonction de sa situation fiscale et de son taux d'imposition en vigueur au 01/01/2021.

Présentation de la société de gestion

CHIFFRES CLÉS

803 M€

Encours brut sous gestion

176

Immeubles

595

Locataires

320 000 m²

Gérés

36 M€

De loyer

Données au 30/06/2022



Sogenial Immobilier, gérant de la SCPI Coeur d'Europe, est une société de gestion de portefeuilles indépendante agréée depuis 2012 par l'AMF (N°12000026). Son capital est détenu par des personnes physiques et morales. Elle s'appuie à ce titre sur le savoir-faire et la culture immobilière et financière de ses actionnaires et de ses dirigeants.

Depuis 40 ans elle est spécialisée dans le management de fonds immobiliers avec 5 Club Deals, 9 OPPCI, 1 SLP, 1 FPCI, 1 FCPR, 1 SICAV-SIF de droits Luxembourgeois et 3 SCPI (Coeur de Ville, Coeur de Régions et Coeur d'Europe) sous gestion, représentant un encours brut de plus de 803 millions d'euros.

Ces fonds sont investis en immobilier d'entreprise (bureaux, activités, commerces...) en France et en Europe.

- 2013 : Sogenial obtient le visa AMF pour la SCPI Coeur de Ville
- 2014 : elle devient la première société de gestion de SCPI agréée AIFM
- 2018 : lancement de l'activité de gestion d'OPPCI et de l'activité de création et gestion de Clubs-deals immobiliers et de la SCPI Coeur de Régions.
- 2019 : Lancement de l'OPPCI France Régions Opportunités, accessible aux investisseurs éligibles à partir de 100.000€.
- 2021 : Lancement de la SCPI Coeur d'Europe.



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.

SCPI Cœur d'Europe

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable faisant offre au public de parts sociales.

RCS PARIS 899 506 919

Siège social : 29 rue Vernet - 75008 Paris

La note d'information a reçu le visa AMF SCPI n°21-07 en date du 28 mai 2021.

Les statuts, la note d'information sont disponibles gratuitement et sur simple demande auprès de la société de gestion Sogenial Immobilier (www.sogenial.fr) ou ses distributeurs habilités.

La notice légale est parue au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires le 23 juin 2021.

Le droit de rétractation prévu par l'article L.341-16 du Code Monétaire et Financier relatif au démarchage et par l'article L. 121-20-12 du Code de la consommation relatif à la fourniture à distance de services financiers ne s'applique pas aux souscriptions de parts de SCPI.

La valeur de l'investissement en SCPI peut varier à la hausse comme à la baisse, tout comme les revenus qui y sont attachés.

SOGENIAL IMMOBILIER

Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF n°GP12000026
S.A.S au capital de 658 250 euros - RCS PARIS 322 982 075.

Nous contacter

Tél : 01 42 89 19 52

E-mail : contact@sogenial.fr

www.sogenial.fr

Service commercial : 01 83 62 65 16

Paris • 29, rue Vernet • 75008 Paris

Marseille • 61, route d'Allauch • 13011 Marseille

