



Communiqué de presse
Paris, le 21 mars 2024

SOGENIAL IMMOBILIER ANNONCE 200 M€ DE COLLECTE EN 2023 (+ 30% PAR RAPPORT A 2022), ET UNE ANNÉE 2024 AVEC UN ENGAGEMENT SOCIÉTAL RENFORCÉ

Sogential Immobilier, société de gestion de portefeuille indépendante spécialisée dans la gestion de l'épargne investie en immobilier notamment avec une gamme de SCPI et un GFI, annonce une très belle année 2023 avec une collecte supérieure de 30% par rapport à 2022 et une année 2024 placée sur le renforcement d'un engagement sociétal pour donner du sens aux épargnants dans leurs investissements.

Un bon bilan 2023 pour Sogential Immobilier

Malgré un contexte de marché chahuté, Sogential Immobilier s'est distinguée par la résilience de ses fonds qui se sont classés en 2023 dans le top 10 des SCPI. La société de gestion a réalisé une collecte de 200 millions d'euros répartie principalement sur les 2 SCPI phares, Cœur de Régions et Cœur d'Europe, ce qui représente une progression de 30% par rapport à 2022.

Jean-Marie Soulier, Président de Sogential Immobilier explique : « *Malgré une forte inflation, 2023 a été une bonne année pour Sogential Immobilier en termes de collecte. Nous avons enregistré une croissance positive, contrairement à la plupart des SCPI et nos taux de distribution ont été nettement supérieurs à la moyenne des rendements annuels de l'ensemble des SCPI du marché. Le taux moyen de distribution de l'ensemble des SCPI du marché est de 4,52% quand celui de Sogential Immobilier se situe entre 5,30 et 6,20%.* »

Sogential Immobilier a investi plus de 191 M€ dont 50 M€ en Europe soit 74% d'augmentation par rapport à l'année 2022. 35 acquisitions ont été réalisées réparties pour 25% en bureaux, 30% en commerces, et 45% sur la logistique et locaux d'activités, avec un investissement situé entre 500 K€ et 15 M€. Ces investissements sont en phase avec le maintien des performances des fonds et les objectifs de distributions de dividendes, avec une petite revalorisation de la part pour Cœur de Régions.

Jean-Marie Soulier, Président de Sogential Immobilier: « *On constate un changement des choix dans la typologie des classes d'actifs. A la place des SCPI de bureaux, en 2023, les épargnants se sont orientés vers des SCPI diversifiées comme Cœur de Régions et Cœur d'Europe. Cette classe d'actifs a représenté près de 42% des investissements globaux des porteurs de parts et 55% au 4^{ème} trimestre.* »

Quels sont les atouts et l'ADN de Sogential Immobilier ?

✓ La proximité et diversification géographique

Depuis quelques années, Sogential Immobilier a déployé une stratégie de développement diversifié en direction des commerces, des bureaux et des locaux activités, en France comme en Europe.

Jean-Marie Soulier : « La proximité avec nos locataires, nos porteurs de parts et nos actifs est au cœur de toutes nos préoccupations depuis 40 ans. Nous garantissons la meilleure gestion possible, cela signifie entretenir le patrimoine, en prendre soin, le valoriser pour nos porteurs de parts. Par ailleurs, nous veillons à détenir le maximum d'actifs en portefeuille et à choisir les bonnes zones. Lorsque nous allons dans un pays étranger comme l'Espagne, notre ambition est avant tout d'avoir des locataires et entreprises espagnoles pour créer de la diversification géographique, non seulement dans le nombre d'actifs que nous détenons, mais également dans la qualité et l'identité même de nos locataires. »

Parallèlement, le prix de souscription des SCPI Sogenial Immobilier reste inférieur à la valeur de reconstitution des parts ce qui permet aux épargnants de bénéficier d'un prix décoté par rapport à la valeur de la SCPI.

✓ **Un taux d'occupation et d'encaissement des loyers de 97% et une gestion active du patrimoine immobilier**

En 2023, l'ensemble des SCPI de Sogenial Immobilier a enregistré un taux d'occupation financier de plus de 94% et un taux d'encaissement des loyers de plus de 97%. Un point important qui garantit aux porteurs de parts la régularité de la distribution et de la valeur de leur patrimoine comme de la performance dans le temps.

Jean-Marie Soulier : « Face à l'inflation, la stratégie de proximité déployée par Sogenial Immobilier avec ses locataires a été payante. Dans l'ensemble, les locataires ont bien accepté les indexations de loyer. Le bon choix des actifs et des locataires a permis à nos SCPI d'enregistrer de bonnes performances.

Objectifs et perspectives 2024 : Donner du sens à nos investissements

Atteindre un statut de leader du marché pour la gamme de fonds

Sogenial Immobilier continuera à donner de la profondeur et de la stabilité à ses fonds pour en faire des leaders du marché, chacun de leur catégorie, en accélérant la collecte et augmentant la proximité, afin de continuer à accroître les investissements et la diversification pour avoir les meilleurs fonds du marché.

Jean-Marie Soulier : « En 2024, nous accélérons notre croissance et confirmons notre stratégie en privilégiant principalement des actifs diversifiés permettant un objectif de rendement stabilisé et de valorisation à long terme. Nous entamons cette année de manière sereine et dynamique avec des objectifs ambitieux. Nous irons chercher les meilleures opportunités pour nos porteurs de parts, réaliserons les meilleurs investissements pour leur permettre de bénéficier des meilleurs « momentum » de marché, afin de leur constituer le plus beau patrimoine, le plus rentable possible avec un couple rendement/risque adapté et le plus de pérennité possible. »

Diversification géographique pour la SCPI Cœur d'Europe

Déjà présente en Belgique et en Espagne, la SCPI a réalisé ses premiers investissements au Portugal au cours de l'année 2023 où elle détient aujourd'hui 3 actifs représentant plus de 30.000 m² avec 19 locataires. Pour l'année 2024, la SCPI met le cap sur l'Allemagne avec un premier investissement en cours du côté de Düsseldorf.

Labellisation et démarche sociétale

Jean-Marie Soulier : « L'année 2024 sera placée sous le mot « sens » en donnant du sens à nos investissements et à notre gestion. Nos actions RSE vont ainsi s'intensifier pour les années à venir afin d'illustrer notre engagement sociétal. »

Après le lancement de Cœur d'Avenir en 2023, une SCPI sous forme de fonds de partage pour laquelle la société de gestion reverse 20% de sa commission de gestion annuelle à 2 associations (Le Rire Médecin et SOS Villages d'Enfants), Sogenial Immobilier souhaite continuer dans cette dynamique pour donner du sens aux investissements de ses porteurs de parts avec de nouveaux projets avec la labellisation ISR de Cœur de Régions au 1^{er} trimestre 2024 suivi de celle de Cœur d'Europe.

L'objectif est de s'inscrire dans une démarche sociétale plus forte, avoir un vrai impact dans ses investissements, sur la qualité de vie de ses locataires, dans la qualité environnementale et de continuer l'offre de Cœur d'Avenir avec la protection et la défense de l'enfance.

Une gamme de SCPI qui a fait ses preuves et régulièrement en tête des classements

↳ Cœur de Régions, une SCPI qui contribue au dynamisme des régions

Créée fin 2018, la SCPI Cœur de Régions a pour objectif de sélectionner des actifs de bureaux, d'activité et des locaux commerciaux situés exclusivement en France, en privilégiant les zones les plus dynamiques et des baux sécurisés sur de longues durées.

L'année 2023 s'est clôturée avec une capitalisation dépassant les 322 millions d'euros, grâce à une collecte soutenue de plus de 129 millions d'euros en 2023.

Le taux de distribution annuel s'est élevé à 6,20%, avec un dividende de 40,86€ par part pour le dernier trimestre 2023.

Le portefeuille s'est enrichi de 26 actifs supplémentaires, portant le total à 73 actifs immobiliers pour un investissement de 139,4 millions d'euros, traduisant une diversification sectorielle et géographique efficace. Le nombre de locataires s'élève à 124 pour une surface globale de 162 360 m².

Le rendement global immobilier ressort à 6,96%, incluant la revalorisation de 0,76% de la part au 1^{er} juillet 2023. Au 31 décembre 2023, le taux d'occupation financier s'est porté à 98,44% et le taux d'occupation physique de 99,39%, preuve de la qualité et de la pertinence de nos choix d'investissement.

Le prix de la part demeure stable à 664€, témoignant de la solidité de la stratégie d'investissement et de la résilience de ce portefeuille face aux fluctuations du marché.

La trajectoire de croissance sera poursuivie en 2024.

↳ Cœur d'Europe, une SCPI pour bénéficier des marchés immobiliers européens

Depuis son lancement mi 2021, la SCPI Cœur d'Europe a pour objectif de détenir un patrimoine immobilier professionnel locatif diversifié d'un point de vue sectoriel et géographique en zone euro.

L'année 2023, qui a été marquée par une croissance dynamique et un intérêt grandissant des investisseurs vers la catégorie des SCPI « européennes », s'est clôturée avec une capitalisation dépassant les 104 millions d'euros soit une augmentation de 160 % par rapport à la fin d'année 2022 avec une collecte 2023 de 65 M€.

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 la capacité de cette SCPI à générer des revenus stables et attrayants dans des pays de la zone euro (Belgique, Espagne et Portugal).

Le portefeuille s'est enrichi de 13 nouvelles acquisitions, portant le nombre total à 26 actifs pour un volume d'investissement de près de 49 millions d'euros. Le nombre de locataires s'élève à 44 pour une surface globale de 71.192 m². Le taux d'occupation financier s'est maintenu 99,79 % et le taux d'occupation physique est de 99,80 %, démontrant la qualité de signature des locataires et le suivi de gestion.

La stratégie de diversification des zones géographiques se poursuivra en 2024 avec de nouvelles opportunités d'investissement nées du contexte de hausse des taux. 2024 sera l'année de l'ouverture sur l'Allemagne qui sera le 4^{ème} pays d'investissement pour Cœur d'Europe.

Cœur de Ville, une SCPI qui cible principalement les commerces des centres-villes

Créée en 2013, la SCPI Cœur de Ville, a pour objectif de sélectionner des locaux commerciaux situés en France, principalement en centre-ville, en privilégiant les enseignes dynamiques ou les activités peu concurrencées par internet.

Le portefeuille s'est enrichi de 3 actifs supplémentaires, portant le total à 29 actifs immobiliers et 31 locataires et une surface globale de 11.572m².

Le taux de distribution annuel s'est élevé à 5,30%, avec une capitalisation de plus de 26 millions d'euros.

Le taux d'occupation financier s'est maintenu (94,28%) et le taux d'occupation physique est de 91,92 %.

L'année 2024 sera marquée par une accélération de la croissance, avec un objectif de taux de distribution de dividendes établi à 5,30 % pour la 5^{ème} année.

Cœur d'Avenir, une SCPI qui cible des actifs à portée sociétale

Lancée en 2023, la SCPI Cœur d'Avenir est la première SCPI créée sous forme de fonds de partage. Sogenial Immobilier reverse 20% de sa commission de gestion annuelle à 2 associations (Le Rire Médecin et SOS Villages d'Enfants).

La SCPI Cœur d'Avenir cible les investissements liés à toutes les étapes de la vie de 0 à 25 ans et notamment les crèches, l'éducation, et les étudiants avec des immeubles de "co-living étudiant" qui est un modèle hybride entre la colocation et l'hôtellerie et qui répond à une forte demande de logements des étudiants.

En 2023, la SCPI Cœur d'Avenir a franchi avec succès les premières phases de collecte et se concentre actuellement sur ses premières lignes d'investissement.

CœurForest, un GFI pour un investissement valorisant et responsable

Lancé en septembre 2022, le GFI CœurForest vise à sélectionner, acheter et gérer durablement des forêts pour le compte de ses investisseurs, avec le concours, notamment, d'experts forestiers et ingénieurs forestiers professionnels.

Sogénial Immobilier ajoute ainsi une corde à son arc en proposant un investissement dans un actif réel, refuge, vivant, naturellement vert, avec une volatilité historiquement moins élevée.

L'équipe de gestion a réalisé 4 acquisitions représentant une surface d'environ 230 hectares de forêt gérée et protégée par le GFI.

Le GFI CœurForest a obtenu la labellisation GREENFIN, témoignant de son engagement en faveur d'une gestion responsable. C'est l'un des labels les plus exigeants au niveau européen. Il a été créé par le Ministère de la Transition Écologique afin de distinguer les acteurs financiers œuvrant pour le bien commun à travers des pratiques transparentes.

Contact Presse :

- Agence FORCE MEDIA - Patricia Ouaki - patricia.ouaki@forcemedia.fr - 06 07 59 60 32
- SOGENIAL IMMOBILIER - Chris Rhand - cr@sogenial.fr - 06 61 11 68 31

A propos de SOGENIAL IMMOBILIER : www.sogenial.fr

Depuis 1981, SOGENIAL IMMOBILIER propose aux investisseurs et aux épargnants ses services de conseil en investissement et de gestion de fonds immobiliers. Fort de plus de 40 ans d'expérience dans l'investissement et l'asset management immobilier, SOGENIAL IMMOBILIER est depuis 2012 une société de Gestion de portefeuille agréée par l'AMF spécialisée dans la Gestion de SCPI et d'OPCI.

SOGENIAL IMMOBILIER gère 6 Club Deals, 9 OPPCI, 2 SLP, 1 FPCI, 1 FCPR, 1 SICAV-SIF et 1 RAIF de droits Luxembourgeois, 1 GFI : CœurForest et 4 SCPI : Cœur de Ville, Cœur de Régions, Cœur d'Europe et Cœur d'Avenir, une SCPI sous forme de fonds de partage, liée à l'enfance, aux adolescents et aux étudiants.

Avertissements :

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. 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. Nous vous rappelons que la durée de placement recommandée est de 10 ans.