



Bulletin trimestriel d'information N°17

Période analysée : 2^e trimestre 2025
Valable du 01/07/2025 au 30/09/2025



Le mot de Sogénial Immobilier

Chers Associés,

Nous débutons l'été par une excellente nouvelle pour votre SCPI Cœur d'Europe : au 1^{er} juillet 2025, le prix de la part a été revalorisé à 204 €. Cette seconde hausse, depuis le début de l'année, illustre l'attractivité de la SCPI, la qualité de ses acquisitions dès l'origine et l'engagement de nos équipes.

Ce 2^e trimestre de l'année est également celui qui marque le passage symbolique des 200 millions d'euros de capitalisation. Une étape franchie grâce à une collecte soutenue de plus de 15 millions d'euros sur la période, témoignant de l'intérêt des épargnants pour cette jeune SCPI européenne, lancée il y a quatre ans.

La distribution trimestrielle s'élève à 2,61 € par part, en ligne avec notre objectif annuel de distribution de 6 %⁽³⁾ brut. Ce résultat traduit la capacité de la SCPI à générer des revenus réguliers pour ses associés.

Portée par un taux d'occupation physique de 99,29 % et financier de 97,96 %, la SCPI aborde la seconde moitié de l'année avec sérénité. Au 30 juin 2025, le rendement acte en main moyen du patrimoine s'établit à 7,54 %, soutenant nos perspectives de distribution sur le long terme. Ces résultats reflètent la qualité des entreprises locataires et l'implication de nos équipes sur le terrain, dans chaque pays où nous investissons.

Dans cette dynamique, deux nouvelles acquisitions viennent renforcer le portefeuille de la SCPI. Cœur d'Europe a notamment acquis un commerce de périphérie de plus de 12 000 m² à Cullera, en Espagne, près de Valence, pour un rendement AEM de 7,59 %. Il accueille notamment Carrefour, Action, Norauto et plusieurs cellules commerciales, illustrant une diversification à la fois géographique et locative. Dans la continuité de cette stratégie, Cœur d'Europe a également acquis un commerce de 3 430 m² à Palma de Majorque, loué depuis 2011 à une enseigne reconnue dans le secteur du jouet, pour un rendement AEM de 6,94 %.

Par ailleurs, notre engagement environnemental se confirme. Dans la continuité de nos investissements ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance), nous avons publié en juin le rapport ISR de Cœur d'Europe. Ce bilan reflète notre volonté d'allier performance économique et responsabilité sociétale.

Nous sommes ravis de vous annoncer que Cœur d'Europe a été élue « Meilleur Espoir 2025 » dans la catégorie « SCPI Diversifiée de plus de 100 millions d'euros de capitalisation » par le magazine ToutSurMesFinances.

Nous vous remercions pour votre fidélité envers la SCPI Cœur d'Europe. Les équipes de Sogénial Immobilier restent à votre entière écoute et nous continuons à maintenir le cap vers nos objectifs fixés pour 2025.

Jean-Marie SOUCLIER,
Président

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 et investissements passés ne préjugent pas des performances et investissements futurs.

⁽¹⁾ Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année 2024 par le prix de souscription au 1^{er} janvier 2024.

⁽²⁾ Performance Globale Annuelle : Taux de distribution + variation du prix de souscription annuelle

⁽³⁾ L'objectif présenté est une estimation des performances futures à partir des données du passé relatives aux conditions de marché actuelles ; il ne constitue pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

L'essentiel

 Prix de la part
au 30/06/2025
202 €

 Entrée en jouissance
**1^{er} jour
du 6^e mois**

 Dividende 2T 2025
2,61 € par part

 Taux de
distribution 2024⁽¹⁾
6,02 % brut
**5,25 % net après
fiscalité étrangère**

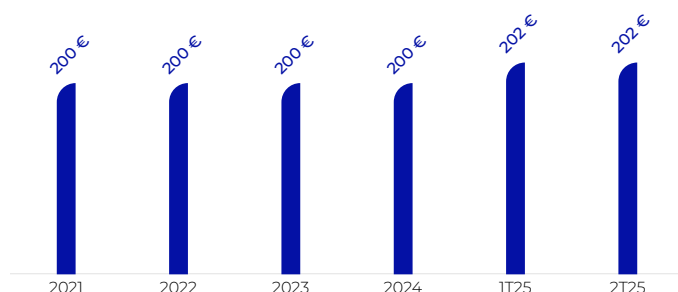
 Performance Globale
Annuelle 2024⁽²⁾
6,02 % brut

 TRI 5 ans
au 30/06/2025
N/A

Les performances passées
ne préjugent pas des
performances futures.

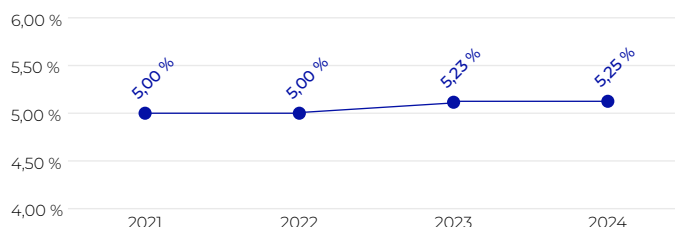
Au 30/06/2025

Évolution du prix de la part



Évolution du taux de distribution

Net de fiscalité étrangère



Taux de distribution brut 2024

6,02 %
brut

Taux de distribution net 2024

5,25 %
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 au 1er janvier de l'année N de la part.

6,00 %

brut
Objectif de distribution
non garanti 2025⁽¹⁾

⁽¹⁾ L'objectif de performance est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion et n'est pas garanti. Il ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.



Bien immobilier à Evora (PT),
acquis en décembre 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 pas plus de 5 ans d'existence, aucun TRI n'est disponible afin de mesurer la rentabilité de la SCPI.

Les performances et investissements passés ne préjugent pas des performances et investissements futurs.



Bien immobilier à Viana do Castelo (PT),
acquis en février 2024



Bien immobilier à Getafe (ES),
acquis en mai 2024

Au 30/06/2025

Valeurs de références au 30/06/2025

Prix de souscription	202,00 €
Commission de souscription (12 % TTC)	24,24 €
Valeur de retrait	177,76 €
Capitalisation	201 921 826,00 €
Nombre d'associés	6 116
Nombre de parts	999 613
Effet de levier ⁽¹⁾	0,49 %

⁽¹⁾ en % de la valeur du patrimoine

Dividende

Montant par part	2,61 €
Date de virement	Juillet 2025
Date du prochain versement	Octobre 2025

	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025
Revenus fonciers	2,30 €	2,48 €	2,19 €	2,25 €
Revenus financiers	0,28 €	0,32 €	0,44 €	0,36 €
Revenus distribués	2,58 €	2,80 € ⁽²⁾	2,63 €	2,61 € ⁽³⁾

⁽²⁾ soit un acompte sur dividendes de 2,65 € + un complément de 0,15 € par part, réparti au prorata temporis de la période de jouissance sur l'année 2024

⁽³⁾ dont 0 % au titre des revenus non récurrents

Le marché des parts

	30/09/2024	31/12/2024	31/03/2025	30/06/2025
Nouvelles parts souscrites	78 237	106 727	69 182	84 059
Retraits de parts	3 019	991	3 692	1 540
Capital nominal	119 338 880,00 €	136 256 640,00 €	146 735 040,00 €	159 938 080,00 €
Capitalisation	149 173 600,00 €	170 320 800,00 €	185 252 988,00 €	201 921 826,00 €

Aucune part en attente de retrait et aucune part cédée de gré à gré au 30/06/2025

Répartition des parts

Nombre de parts	999 613
dont parts souscrites par des investisseurs privés	99,81 %
dont parts souscrites par des investisseurs institutionnels	0,19 %

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

Valeurs de références au 31/12/2024

Valeur de réalisation	175,70 €
Valeur de reconstitution	212,05 €
Taux de distribution 2024 net de fiscalité étrangère	5,25 %
Valeur IFI (par part)	124,92 €

Vie de la SCPI

Assemblée Générale Mixte du 25 juin 2025

Le 25 juin 2025, 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 8 juillet 2025, approuvant les résolutions à titre extraordinaire.

Les performances et investissements passés ne préjugent pas des performances et investissements futurs.

Au 30/06/2025

État du patrimoine



34

Biens immobiliers



120 858 m²

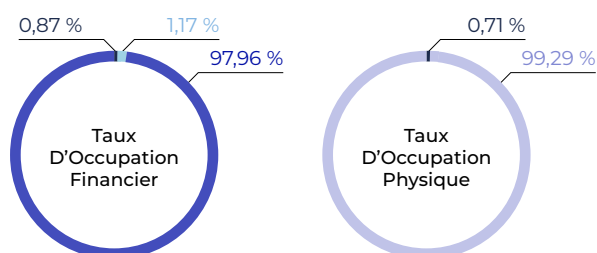
Surface globale



67

Entreprises locataires

Taux d'occupation



- Locaux Occupés
- Taux d'Occupation Financier⁽¹⁾
 - Sous franchise et palier
- Locaux Vacants
- Recherche de locataire
 - Taux d'Occupation Physique⁽²⁾

⁽¹⁾ 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).

⁽²⁾ 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

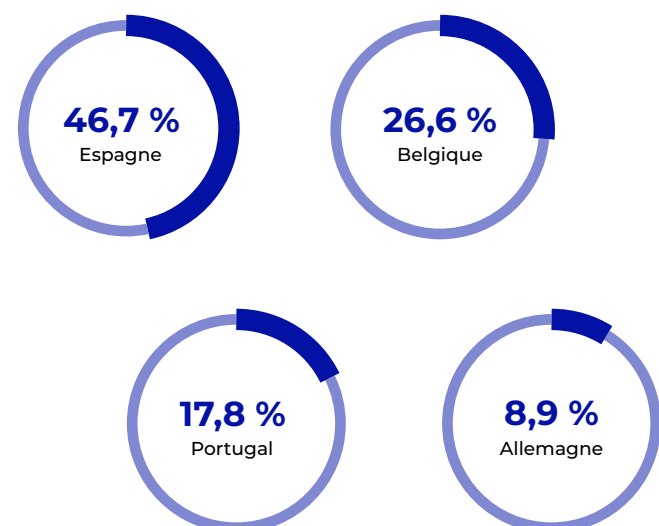
Il n'y a pas eu de cession lors du 2^e trimestre 2025.

Situation locative

Le montant des loyers encaissés au titre du 2^e trimestre 2025 s'élève à 2 054 556,24 €.

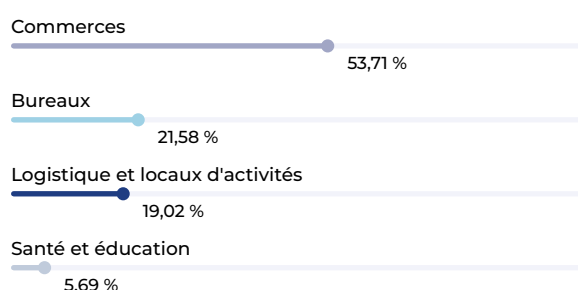
Le taux de recouvrement des loyers sur le 2^e trimestre 2025 est de 93,38 %.

Répartition géographique⁽³⁾



⁽³⁾ Par rapport à la valeur du patrimoine

Répartition sectorielle⁽⁴⁾

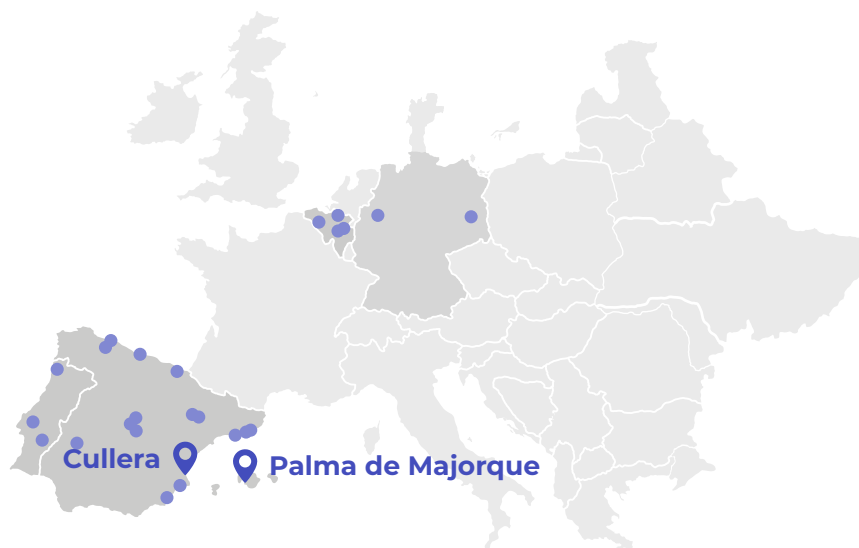


⁽⁴⁾ Pourcentage de la valeur du patrimoine

Les performances et investissements passés ne préjugent pas des performances et investissements futurs.

Au 30/06/2025

Acquisitions du trimestre



Cullera

Locataires : 5 dont Carrefour, Action, Norauto, etc.

Surface : 12 269 m²

Acquisition : Juin 2025

Typologie : Commerce

Taux de rendement acte en main : 7,59 %



Palma de Majorque

Locataire : PRG Retail Group Spain SL

Surface : 3 430 m²

Acquisition : Juin 2025

Typologie : Commerce

Taux de rendement acte en main : 6,94 %

Les performances et investissements passés ne préjugent pas des performances et investissements futurs.

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.

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 annuelle.

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.

AEM : prix incluant les droits d'enregistrement et autres frais liés à l'acquisition.

Taux de rendement AEM : rapport entre le loyer annuel perçu et le prix d'acquisition AEM.

Rendement AEM moyen du patrimoine : indicateur de rentabilité immobilière utilisé pour évaluer la performance réelle d'un investissement en intégrant l'ensemble des frais liés à l'acquisition.

Modalités de souscription et de retrait

Minimum de souscription

10 parts pour chaque nouveau souscripteur.

Modalités 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 la 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 reçu le 26/09/2012

📍 135 Avenue de Wagram, 75017 Paris ☎ 01 42 89 19 52 @ contact@sogenial.fr
Services associés : 01 83 62 64 95

