SCPI

CŒUR D'EUROPE

NOTE D'INFORMATION

Mise à jour le 28 mai 2026

SOGENIAL IMMOBILIER

SOGENIAL IMMOBILIER - Société de gestion de portefeuille
135 Avenue de Wagram - 75017 Paris
Tél. : 01.42.89.19.52 - Email : contact@sogenial.fr
www.sogenial.fr

SOMMAIRE

INTRODUCTION..... 3
1. Renseignements sur les fondateurs 3
2. Politique d'investissement et de gestion de la SCPI 5
3. Capital 7
4. Facteurs de risques 8
5. Valorisation de la SCPI 11
6. Principales conséquences juridiques des engagements contractuels pris par la Société à des fins d'investissement 11

CHAPITRE 1 – CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS..... 12
1. Composition du dossier de souscription 12
2. Modalités de versement du montant des souscriptions 12
3. Parts sociales 13
4. Minimum de souscription 14
5. Lieu de souscription et de versement 14
6. Jouissance des parts 14
7. Conditions de l'offre au public 14
8. Agrément 14
9. Garantie bancaire 15
10. Information sur la manière dont la Société de Gestion garantit un traitement équitable des actionnaires 15

CHAPITRE 2 – MODALITÉS DE SORTIE..... 16
1. Retrait des associés 16
2. Dispositions générales relatives aux cessions 19
3. Organisation du marché secondaire 20

CHAPITRE 3 – FRAIS..... 23
1. Répartition des frais entre la société de gestion 23
2. Rémunération de la Société de gestion 24

CHAPITRE 4 – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ..... 25
1. Régime des assemblées 25
2. Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices 28
3. Provision pour gros entretien 28
4. Dispositions destinées à protéger les droits des associés 28
5. Régime fiscal 29
6. Modalités d'information 31

CHAPITRE 5 – ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ 32
1. La société 32
2. Conseil de Surveillance 32
3. Autres acteurs 33
4. Information 34

Annexe II SFDR 35

INTRODUCTION

1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

La société, objet des présentes (ci-après la « Société »), est une société civile de placement immobilier à capital variable, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, L.231-1 et suivants du Code de commerce, par les articles L.214-86 à L.214-118 et R.214-130 à R.214-160 du Code Monétaire et Financier (CMF), le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RG AMF) et par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts.

Les membres fondateurs de la SCPI sont :

ASSOCIES	PARTS
M - Mme Gérard - Mireille AURIEL	74
Monsieur Xavier AZAN	30
Madame Joséphine BAEZA	29
Monsieur Simon BEILLEVAIRE	170
Monsieur Stéphane CAILLEBOTTE	284
Monsieur Eric CAYROLLES	171
Monsieur Laurent CHARBONNIER	113
Monsieur Patrick CHEVALLIER	57
M - Mme Philippe - Françoise CHIRON	34
Madame Angéline COSSON	57
Monsieur Sébastien COSSON	85
Monsieur Olivier DUPARC	20
Monsieur Jean-Christophe DURIEUX	34
M-Mme Huges-Annegret FOURMENT-DIETRICK	68
Monsieur Laurent GAILLOT	10
Madame Laurence GAILLOT	10
Monsieur Matthieu GALLEGO	15
Monsieur Pierre GARIN	115
M - Mme Daniel - Isabelle GEORGES	30
Madame Roxane GILARD	57
M - Mme Franck - Nathalie GILARD	57
Monsieur Julien GRAILHES	10
Monsieur Dominique GUERIN	29
M - Mme Mickaël - Talia HAMOU	114
Monsieur Alain JOYE	15
Monsieur François KERAVEL	29
Monsieur Nicolas LANDON	10
Madame Camille LAUMET-MONIN	10
M - Mme Alain - Pascale LAURENT	30
Monsieur Hugues LEGENDRE	114
Monsieur Romain LOISEAU	295

ASSOCIES	PARTS
Madame Claudine LOIZEAU	284
M - Mme Guy - Anne-Catherine LOUCHART	85
M - Mme David - Estelle METAIS - BITEAU	29
Madame Cendrine RICARD	227
Monsieur Flavien ROBERT	20
Monsieur Jean-Marie SOUCLIER	10
Madame Alexandra TUBEUF	42
M - Mme Georgie - Catherine VERFAILLIE	114
Madame Karine ZAMARA	28
La société ATLAN INVEST	28
La société C HEDGE INVEST	55
La société CRILUZAPHI 1	56
La société DIRECT SOURCING	29
La société EMMANUEL HAYATE CONSEIL	100
La société HENIJARIMA	285
La société LES PONTONNIERES	455
La société MOLENE INVEST	170
La société MOLENE & GASPARD	285
La société OPPORTUNITIS CAPITAL	170
La société PIERRE MONTIGNON	114
La société SC MONTGRAND	29
La société SC PEIROFUE	57
La société SDCE INVEST	86
La société SGO-USU	100
La société SICIO	10
La société SVH PARTICIPATIONS	568
La société THE KLEIN'S	143
La société WATERFORD	171
TOTAL	5 926

Les associés fondateurs ont payé, outre le montant nominal d'une part soit 160 euros, une prime d'émission de 16 euros (10 %), couvrant les frais de recherche, de collecte et d'investissement.

Conformément à l'article L.214-86 du Code Monétaire et Financier, les parts ainsi détenues par les Fondateurs sont inaliénables pendant trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF.

2. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT ET DE GESTION DE LA SCPI

a) Politique d'investissement :

La stratégie d'investissement de la SCPI CŒUR D'EUROPE vise à acquérir directement ou indirectement
- Principalement des bureaux, des locaux d'activité, des locaux de commerces,
- et de manière accessoire dans des actifs hôteliers, des résidences gérées, de la logistique, et des locaux à usage d'habitation.

Ces actifs ont vocation à être situés dans les principales métropoles régionales de la zone Euro situées hors de France mais aussi en France.

Dans la sélection des investissements, la Société de Gestion s'efforcera, sans qu'il s'agisse d'une obligation de résultat, d'acquérir des immeubles satisfaisant les normes environnementales définissant des objectifs de réduction de consommation d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre. En outre, en fonction des ressources de la SCPI, la Société de Gestion planifiera financièrement les travaux à engager afin de satisfaire les normes environnementales.

Pour les besoins de cette gestion, la SCPI peut également, conformément au cadre réglementaire :
- procéder directement ou en ayant recours à des tiers à des travaux de toute nature dans ces immeubles en vue de leur location,
- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles,
- céder des éléments de patrimoine immobiliers dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel,
- détenir des dépôts et des liquidités,
- consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment celles nécessaires à la conclusion des emprunts),
- détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 III du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change ou de taux,
- conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social,
- réaliser plus généralement toutes opérations compatibles avec les dispositions de l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

Les parts de sociétés de personnes mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier peuvent représenter jusqu'à 100% de l'actif de la SCPI si elles sont contrôlées par la SCPI et si elles répondent aux conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du Code Monétaire et financier.

La SCPI peut également détenir dans la limite de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :
- Des terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.
- Des parts de SCPI (Sociétés Civiles de Placement Immobilier) des parts ou actions d'OPCI (Organismes de Placement Collectifs Immobiliers), d'OPPCI (Organismes Professionnels de Placement Collectifs Immobiliers) et des parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droits étrangers ayant un objet équivalent quelques soit leur forme.
- Des parts de société des personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ne répondant pas aux conditions définies au I de l'article R.214-156 du Code monétaire et financier.

Les sommes qui pourraient se trouver temporairement en attente d'investissements immobiliers ainsi que les liquidités disponibles et la trésorerie courante de la SCPI seront investies en actifs liquides, soit :
- des dépôts à terme,

- des dépôts à vue,
- des instruments financiers à caractère liquide tels que visés à l'article R214-93 du Code Monétaire et Financier.

Information sur le Règlement (UE) 2020/852 dit « Taxonomie »

La Taxonomie de l'Union Européenne a pour objectif d'identifier les activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental. La Taxonomie identifie ces activités selon leur contribution à six grands objectifs environnementaux :

- Atténuation des changements climatiques,
- Adaptation aux changements climatiques,
- Utilisation durable et protection de l'eau et des ressources marines,
- Transition vers l'économie circulaire (déchets, prévention et recyclage),
- Prévention et contrôle de la pollution,
- Protection des écosystèmes sains.

Actuellement, des critères d'examen technique (Technical Screening Criteria) ont été développés pour certaines activités économiques à même de contribuer substantiellement à deux de ces objectifs : l'atténuation du changement climatique, et l'adaptation au changement climatique. Ces critères sont actuellement en attente de publication au Journal Officiel de l'Union Européenne. Les données présentées ci-dessous ne reflètent donc que l'alignement à ces deux objectifs, sur la base des critères non-définitivement publiés, tels qu'ils ont été soumis aux colégislateurs européens. Nous mettrons à jour cette information en cas de changements apportés à ces critères, de développement de nouveaux critères d'examen relatifs à ces deux objectifs, ainsi que lors de l'entrée en application des critères relatifs aux quatre autres objectifs environnementaux : l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines ; la transition vers une économie circulaire ; la prévention et la réduction de la pollution ; la protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes.

Pour être considérée comme durable, une activité économique doit démontrer qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un des 6 objectifs, tout en ne nuisant pas à l'un des cinq autres (principe dit DNSH, « Do No Significant Harm »).

Pour qu'une activité soit considérée comme alignée à la Taxonomie européenne, elle doit également respecter les droits humains et sociaux garantis par le droit international.

Le Fonds ne prend actuellement aucun engagement en matière d'alignement de son activité avec la Taxonomie européenne.

Bien que la Société de Gestion ait pris cette décision sur la base de son analyse de la pertinence d'une telle intégration pour la stratégie du fonds, rien ne garantit que les facteurs qui sous-tendent son analyse ne changeront pas au fil du temps.

La SCPI Cœur d'Europe, labellisée ISR (Investissement Socialement Responsable), a mis en place une grille ESG de notation des actifs du portefeuille. Chaque actif, existant ou en cours d'acquisition, est évalué selon des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) et un plan d'actions ESG dédié est mis en place pour atteindre ou maintenir une note ESG cible.

Conformément au Règlement Européen (UE) 2019/2088 SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation), la SCPI Cœur d'Europe est classée article 8 selon le Règlement SFDR et promeut des caractéristiques environnementales et sociales, mais ne réalise pas d'investissement durable.
Pour davantage d'informations sur la prise en compte des caractéristiques environnementales et sociales dans les décisions d'investissement du fonds, se référer à l'annexe 2 SFDR en annexe de la présente note

d'information.

b) Politique d'endettement

La Société de Gestion pourra, au nom de la SCPI, contracter des emprunts, assumer des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme. Conformément à l'article 422-203 du RGAMF, la SCPI a été autorisée par l'assemblée générale constitutive en date du 12 mai 2021 à recourir à l'emprunt en vue de financer ses investissements dans la limite de quarante (40) % de la valeur des actifs, la cible moyenne d'endettement étant de trente (30) % de la valeur des actifs.

c) Modification de la stratégie d'investissement et/ou la politique d'investissement de la Société

Conformément à l'article 422-194 du RG AMF, toute modification de la politique d'investissement doit être précédée d'une autorisation de l'assemblée générale extraordinaire.

d) Politique de gestion

La Société entend :

- Sélectionner des actifs immobiliers de bureaux et/ou locaux d'activités avec un revenu à long terme : locataire qualitatif sur le plan financier, bail avec une durée résiduelle avec durée ferme de plus de 3 années…, ainsi que des actifs de commerces avec un fort potentiel de création de valeur ;
- Valoriser autant que possible le patrimoine en pratiquant une politique active de revalorisation des loyers, essentiellement sur les commerces, et en assurant dans les meilleures conditions les flux locatifs des bureaux et/ou locaux d'activités en négociant de nouvelles durées de baux ;
- Valoriser par capitalisation le patrimoine immobilier en pratiquant une politique d'amélioration de l'immobilier (entretien et mises aux normes, sélection des nouveaux locataires…) ;
- Assurer, sous le contrôle du Conseil de Surveillance, une répartition harmonieuse des différentes catégories d'associés, et notamment entre les institutionnels et les particuliers.

3. CAPITAL

- Capital social initial

Le capital initial de la SCPI COEUR D'EUROPE, est de neuf cent quarante-huit mille cent soixante euros (948 160) euros, divisé en cinq mille neuf cent vingt-six (5 926) parts, chacune d'une valeur nominale de cent soixante (160) euros, augmenté d'une prime d'émission de seize (16) euros par part. il a été souscrit le 12 mai 2021 par les fondateurs.

- Capital social maximum statutaire

Le capital social maximum statutaire est le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues.

Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire. Le capital social maximum statutaire est fixé à cinq cents millions d'euros (500 000 000 €), divisé en trois millions cent vingt-cinq mille (3 125 000) parts de cent soixante (160) euros de valeur nominale.

- Variabilité du capital

La Société de Gestion constate et arrête, pour chaque exercice, le montant du capital social effectif, c'est-à-dire le montant du capital souscrit au jour de la clôture de l'exercice, compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus.

En outre, elle mentionne dans chaque bulletin semestriel d'information les mouvements de capital constatés au cours du semestre précédent.

Le capital social effectif peut être augmenté par les souscriptions de parts nouvelles sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire. Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social effectif tant que le capital social initial n'a pas été intégralement libéré et tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier depuis plus de trois mois pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.
Tout associé peut se retirer de la Société conformément à la clause de variabilité du capital figurant aux statuts, sous réserve que l'exercice de son droit n'ait pas pour conséquence que le capital social effectif ne devienne inférieur à la plus élevée des trois limites suivantes :

- Capital légal minimum, soit 760 000 (sept cent soixante mille) euros ;
- 10 % du capital social maximum statutaire ;
- 90 % du capital social effectif constaté par la Société de Gestion au terme de l'exercice précédent.

- Responsabilité des Associés

Conformément aux dispositions de l'article L.214-89 du Code Monétaire et Financier, la responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la SCPI COEUR D'EUROPE a été préalablement et vainement poursuivie.
Conformément aux dispositions du Code Monétaire et Financier, et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la Société.
Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

4. FACTEURS DE RISQUES

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la Société de Gestion est de 10 ans.

RISQUE DE LIQUIDITÉ

Comme tout investissement, l'immobilier (locaux commerciaux, résidences en hébergement géré pour l'accueil des étudiants, des touristes ou des personnes âgées, locaux d'activités, entrepôts, hôtels, bureaux voire logements) présente des risques : absence de rentabilité potentielle ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI ;

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers : la sortie n'est possible que s'il existe un fonds de remboursement ou une contrepartie à l'achat.

Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution, à la hausse comme à la baisse, du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI.

La souscription de parts de SCPI comporte un risque de perte en capital, le montant du capital investi n'étant pas garanti.

La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est d'une manière générale fonction :

1. Des dividendes potentiels versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, et peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau de loyers) sur la durée totale du placement ;
2. Du montant de capital perçu, soit lors de la revente des parts ou le cas échéant de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée

totale du placement.

RISQUE DE TAUX

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement principalement bancaire, en application des dispositions des articles L.214-101 et L.214-102 du Code Monétaire et Financier, à hauteur maximale de 40% de la valeur vénale totale du patrimoine immobilier de la SCPI CŒUR D'EUROPE pour financer ses investissements. Ce montant a été fixé, conformément aux dispositions de l'article 422-203 du RGAMF, par l'assemblée générale constitutive.

Ces financements concerneront :

- toute acquisition d'immeuble par voie directe ou indirecte,
- tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société, et
- la réalisation d'acquisitions payables à terme.

Les prêts ou emprunts seront consentis à la SCPI principalement par des établissements financiers de premier rang situés au sein de l'Union Européenne.

Ces prêts ou emprunts seront soumis au paiement d'un intérêt calculé par application d'un taux fixe ou variable. Dans ce dernier cas, des instruments de couverture, de type cap (plafond) ou swap (option pour un taux fixe) pourront être souscrits.

En tout état de cause, l'acquisition d'immeubles financée par recours à un financement bancaire expose la SCPI à un risque de variation de taux donc de majoration du coût du financement. L'objectif est de contracter des financements dont le coût est couvert par le montant des loyers du ou des immeubles financés.

RISQUE DE MODIFICATION DE LA RÉGLEMENTATION FISCALE

De même, il est ici précisé que le rendement de la SCPI pourra être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendra des actifs et/ou l'existence ou pas de conventions fiscales que la France aurait pu conclure avec eux. Toutefois, en présence de conventions fiscales, des mécanismes (principalement crédit d'impôt) sont mis en œuvre. Ils visent notamment à éviter une double imposition des revenus fonciers et des plus-values de source européenne entre les mains des Associés résidents fiscaux français, tout en maintenant la progressivité de l'impôt sur les autres revenus des Associés imposés en France.

RISQUE LIÉ A LA GESTION DISCRÉTIONNAIRE

Le risque lié à la gestion discrétionnaire résulte de la possibilité que les actifs sélectionnés par les gérants se révèlent moins performant que prévus.

Manière dont les risques en matière de durabilité sont intégrés dans les décisions d'investissement

Concepts et définitions

Au sens de la réglementation européenne, un investissement durable contribue à des objectifs environnementaux et sociaux tout en veillant à ne causer aucun préjudice important à aucun de ces objectifs.

Un préjudice important causé à l'environnement est réputé exister notamment lorsqu'une activité économique génère des émissions importantes de gaz à effet de serre, augmente les incidences négatives sur le climat, est préjudiciable au bon état et au bon potentiel écologique des eaux, s'avère inefficace dans la gestion et l'utilisation des matières premières et de l'énergie et dans le recyclage des déchets qu'elle

produit, est émettrice de polluants de l'air, de l'eau ou des sols, et altère le bon état, la résilience et la conservation des écosystèmes et habitats naturels contribuant à la préservation de la biodiversité.

Un risque en matière de durabilité est un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la performance de l'investissement.
Au-delà du caractère potentiellement durable d'un investissement, le secteur de l'investissement immobilier est exposé à certains risques de durabilité liés au changement climatique et à l'altération de l'environnement plus généralement.

Facteurs de risques en matière de durabilité

Les événements météorologiques constituant des catastrophes naturelles, et leurs conséquences immédiates comme à long terme, augmentent en fréquence et en intensité (sécheresses, incendies, précipitations, inondations, canicules, vagues de froid, tempêtes, érosion, glissements de terrains, submersion définitive de littoraux). Ils sont susceptibles de causer des dommages structurels au patrimoine immobilier de nature à exposer des coûts de travaux importants, impactant la rentabilité, pour en maintenir la valeur et l'usage, et à provoquer de la vacance locative induisant une perte de revenus.

Le possible accroissement des températures, de l'hygrométrie et de la pollution constituent des facteurs qui sont également de nature à faire perdre son attractivité à un bâtiment placé dans un tel environnement, tant pour des locataires utilisateurs que pour de futurs acquéreurs, ce qui se traduirait par une baisse de valeur intrinsèque.

Enfin, l'industrie immobilière étant très exposée aux enjeux climatiques en raison de sa contribution majeure à l'émission de gaz à effet de serre et de sa consommation d'énergie, l'investissement immobilier doit s'attendre à supporter une pression réglementaire et donc un besoin en capitaux croissants pour parvenir à plus de sobriété et d'efficacité, potentiellement au détriment de sa performance financière, sauf à s'exposer à des dommages de réputation majeurs.

Prise en compte des facteurs de risques en matière de durabilité dans les décisions d'investissement

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

La Société a été constituée dans le but d'acquérir un patrimoine immobilier locatif conforme à sa politique d'investissement. Dans l'exécution de cette politique, la société de gestion peut diligenter des audits environnementaux dont les résultats, si jamais ils révèlent des non-conformités graves, sont susceptible de remettre en question le projet d'acquisition concerné. Pour autant, les risques de durabilité tels qu'ils sont envisagés par la réglementation actuelle ne sont pas pris en considération dans la décision d'investir autrement que sous l'angle du coût qu'aurait représenté la mise en conformité du patrimoine à la réglementation environnementale (p. ex. : dépollution) ou sa mise en sécurité eu égard aux circonstances locales (p. ex. : protection contre un risque avéré d'inondation), et l'impact de ce coût sur la rentabilité du projet.

La société de gestion ne prend pas en compte les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité.

L'intégration des incidences négatives spécifiques aux actifs immobiliers, telles que l'émission additionnelle de gaz à effet de serre, ou les conséquences de la hausse des valeurs d'actifs sur la mixité sociale, requièrent des outils de mesure et de modélisation qui ne sont pas utilisés pour la gestion des fonds relevant de l'Article 6 du Règlement (UE) 2019/2088. En outre, il est à noter que les fonds gérés par la Société de Gestion détiennent exclusivement des biens immobiliers, sans que la Société de Gestion exerce une influence

sur les actions des locataires ou des exploitants de ces actifs, du moment qu'elles sont conformes à la réglementation en vigueur. Les incidences négatives potentielles dues aux actions des locataires (politique de recrutement, etc.) ne sont dès lors pas sous la responsabilité de la Société de Gestion.

Résultats de l'évaluation des incidences probables des risques en matière de durabilité sur le rendement du fonds

Le patrimoine immobilier est exposé au risque de dommages dus à des événements météorologiques extrêmes, tels que des sécheresses, inondations, fortes précipitations, vagues de chaleur ou de froid, glissements de terrain ou tempêtes. A mesure que la probabilité de ces événements augmente, le risque associé pour le patrimoine augmente également.

Les dommages dus à la réalisation de risques de durabilité (exemple : inondations) peuvent induire des coûts de réparation ou une impossibilité physique d'occuper les lieux, qui résulterait dans une perte de loyer. De plus, les dommages peuvent détériorer la valeur de l'actif ou rendre sa cession plus difficile, voire impossible.

5. VALORISATION DE LA SCPI

La valeur des actifs immobiliers de la SCPI Cœur d'Europe fait l'objet d'une évaluation interne au sens de l'article L214-24-15 du Code Monétaire et Financier et de l'article 421-28 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers dans le cadre d'un dispositif qui préserve l'indépendance de la fonction de valorisation interne par rapport au gérant en charge de la gestion de la SCPI. Cette valeur est déterminée par référence à l'expertise immobilière réalisée par l'expert externe en évaluation nommé par la SCPI au sens de l'article 422-234 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers. L'expertise immobilière, qui vise à fixer la valeur vénale des immeubles détenus par la SCPI est réalisée par l'Expert Externe en Evaluation désigné par l'Assemblée Générale des associés pour 5 ans. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans. Elle est actualisée chaque année par l'Expert Externe en Evaluation désigné par les Associés réunis en Assemblée Générale.

6. PRINCIPALES CONSÉQUENCES JURIDIQUES DES ENGAGEMENTS CONTRACTUELS PRIS PAR LA SOCIÉTÉ À DES FINS D'INVESTISSEMENT

La Société acquiert des immeubles ou des parts de sociétés immobilières définies par la réglementation, qui résulte notamment des dispositions des articles L.214-115 et R.214-155 à R.214-156 du Code Monétaire et Financier.

La sélection des investissements immobiliers sera effectuée après audit technique, locatif et juridique. Cet audit sera effectué par la Société de Gestion avec, le cas échéant, le concours des conseils externes de la Société à savoir notaires, avocats, bureau d'études, architectes et tout professionnel compétent.

L'acquisition d'un immeuble donne lieu à la signature d'un acte notarié.

Après signature d'un tel acte notarié, la Société devient propriétaire voire bailleur si l'immeuble fait l'objet de contrat de location. En qualité de propriété et de bailleur, la Société supporte la responsabilité attachée à une telle qualité à l'égard des tiers dont les locataires, les riverains et, le cas échéant du syndicat des copropriétaires, des membres de l'association syndicale libre ou de l'association foncière urbaine libre, des collectivités territoriales et des administrations compétentes, notamment fiscales.

Si une acquisition immobilière est financée par recours à un crédit ou un prêt bancaire, la Société sera tenue de se conformer aux engagements du contrat de financement soit principalement le remboursement du capital et le paiement des intérêts et accessoires.

Tout conflit ou toute contestation relative à la SCPI qui naitrait durant la vie de la SCPI, ou pendant sa liquidation, sera régi par la Loi française et soumis à la juridiction des tribunaux français compétents. Les tribunaux français reconnaissent en règle générale les décisions des tribunaux des autres juridictions (sous réserve cependant (i) de la législation relative à la reconnaissance des décisions de justice mentionnée ci-dessous, (ii) des règles des tribunaux français relatives à la reconnaissance et/ou l'exécution des jugements étrangers et (iii) que ces jugements ne soient pas contraires aux lois d'ordre public en France). Les règles précises sur la reconnaissance et l'exécution des jugements étrangers dépendent des tribunaux dans lesquels ces jugements ont été obtenus. La législation relative à la reconnaissance réciproque des jugements étrangers en France inclut : le Règlement européen du 12 décembre 2012 concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale pour tous les États membres de l'Union Européenne en dehors du Danemark (avec des dispositions équivalentes s'appliquant au Danemark, à l'Islande, à la Norvège et à la Suisse comme signataires des Conventions de Bruxelles et de Lugano) et tout autre accord bilatéral entre la France et un autre Etat ne faisant pas partie de l'Union Européenne ou un Etat non signataire des Conventions de Bruxelles et de Lugano. Pour les autres juridictions (y compris les États-Unis), les jugements ne sont pas automatiquement applicables en France et devront être appliqués en France selon la loi française en vigueur.

CHAPITRE 1 CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Le dossier de souscription, qui doit être remis à tout souscripteur, préalablement à sa souscription, est composé des cinq documents suivants :

1. La note d'information, en cours de validité, visée par l'AMF et, le cas échéant, son actualisation ;
2. Les statuts de la Société ;
3. Le bulletin de souscription, contenant les indications prévues par l'instruction prise en application du règlement général de l'AMF, dont un exemplaire restera en possession du souscripteur ;
4. Le dernier bulletin semestriel d'information, le cas échéant ;
5. Le dernier rapport annuel, le cas échéant.

Cette communication pourra être réalisée par voie électronique. Dans tous les cas, un exemplaire papier de ces documents est fourni gratuitement aux investisseurs qui le demandent.

2. MODALITES DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

Lors de toute souscription, les parts doivent être entièrement libérées de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission.
Les versements doivent être libellés à l'ordre de la SCPI CŒUR D'EUROPE.

Le bulletin de souscription doit parvenir à la Société de Gestion, dûment complété et signé. Le montant total de la souscription doit être libéré au plus tard dans les trois jours de la souscription.

La souscription des parts de la SCPI peut se faire par le biais d'un emprunt. Dans ce cas, le souscripteur doit l'indiquer dans le bulletin de souscription ainsi que le montant du prêt correspondant.
En cas de défaillance au remboursement du prêt consenti et de nantissement des parts dans le cadre du prêt, l'établissement prêteur pourrait en demander la vente et entraîner une perte de capital. Par ailleurs, à terme, si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse du prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

3. PARTS SOCIALES

- Valeur nominale

Le capital est divisé en parts sociales de cent soixante (160) euros de valeur nominale émises en représentation des apports des associés. Il est perçu, en sus de la valeur nominale de chaque part, une prime d'émission.

- Forme des parts

Les parts sociales sont nominatives et pourront être représentées, pour les associés qui en font la demande, par des certificats de parts valant attestations de propriété, établis au nom des associés.
Ces certificats ne sont pas cessibles et doivent être restitués à la Société préalablement à toute transaction et à la transcription des cessions sur le registre des transferts. Ils sont numérotés dans l'ordre chronologique de l'émission des parts sociales. Les droits des associés résultent de leur inscription sur le registre de la Société.

- Modalités de calcul du prix de souscription

Lors d'augmentations de capital, les parts sociales sont émises à la valeur nominale majorée d'une prime d'émission destinée à maintenir l'égalité entre anciens et nouveaux associés et à amortir les frais engagés par la Société pour la prospection des capitaux, la recherche et l'acquisition des immeubles, et les frais liés à l'augmentation du capital.

Le montant de la prime d'émission est déterminé par la Société de Gestion et précisé dans le bulletin semestriel d'information.

Le prix de souscription et les éléments qui le composent sont communiqués au public dans le bulletin semestriel d'information et mentionnés clairement sur le bulletin de souscription.
Le prix de souscription de la part est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société à une date donnée. Cette valeur de reconstitution correspond à la somme qui devrait être déboursée pour reconstituer le patrimoine de la Société à l'identique.

Cette valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la Société (frais d'acquisition des immeubles, frais de collecte des capitaux et frais de recherche des investissements).

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise du patrimoine réalisée tous les cinq ans avec actualisations annuelles dans l'intervalle par un expert indépendant nommé par l'Assemblée Générale. Ces valeurs sont validées en interne par la Société de Gestion.

La Société de Gestion détermine la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société. Ces valeurs sont établies au regard, d'une part, de la valeur d'expertise ou valeurs vénales des immeubles établies par l'évaluateur immobilier indépendant de la Société et, d'autre part, de la valeur des instruments financiers souscrits par la Société.

La valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société sont portées à la connaissance des Associés de la Société dans le rapport annuel de gestion établi par la Société de Gestion. Elles font l'objet d'une résolution soumise au vote de l'assemblée générale ordinaire annuelle de la Société.

Selon la réglementation actuellement en vigueur (article L214-94 du Code Monétaire et Financier), le prix de souscription ne saurait s'écarter de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution ramenée à une part sociale sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers. La Société peut également détenir des

placements financiers, principalement des comptes à terme et des OPCVM monétaires, la valeur de ces placements est communiquée par les banques émettrices à la Société de Gestion.

4. MINIMUM DE SOUSCRIPTION

Le minimum de souscription est de 10 (dix) parts sociales.
Ce minimum de souscription est susceptible d'être modifié par la Société de Gestion.

5. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et les versements sont reçus auprès de la Société de Gestion : 135 Avenue de Wagram – 75017 PARIS.

6. JOUISSANCE DES PARTS

Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. A partir de leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées.
Les dates d'entrée en jouissance des parts sont déterminées par la Société de Gestion, notamment en fonction du programme d'investissement.
Ces dates sont précisées dans le bulletin semestriel d'information et dans le bulletin de souscription.

La date d'entrée en jouissance est disponible à tout instant sur le site internet de la société de gestion : www.sogenial.fr
La note d'information sera mise à jour à chaque changement de date d'entrée en jouissance.

7. CONDITION DE L'OFFRE AU PUBLIC

Montant de l'augmentation du capital

Le montant du capital social maximum statutaire est fixé à 500 000 000 d'euros, soit 3 125 000 parts sociales de 160 euros de nominal.

Prix de souscription d'une part :
- Valeur nominale : 160 euros
- Prime d'émission : 44 euros

Dont commission de souscription de 12% TTC du prix de souscription des parts, soit 24,48 € TTC. Le prix de souscription de 204 € s'entend net de tous autres frais.

Le délai d'entrée en jouissance, à la date d'ouverture de la souscription au public est le premier jour du 6ème mois suivant l'encaissement des fonds.

Date de la première ouverture de la souscription pour le public : le 24 juin 2021

8. AGREMENT

Toute souscription d'une personne qui n'est pas déjà associée de la Société doit recueillir le consentement de la Société de Gestion. Le dépôt par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

La Société de Gestion notifie sa décision au souscripteur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les décisions ne sont pas motivées.

Faute pour la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception du bulletin de souscription, l'agrément est considéré comme donné.
L'agrément peut être donné par courrier simple et résulter de l'acceptation de la souscription par la Société de Gestion.
En cas de refus d'agrément, le remboursement du prix de souscription versé par le souscripteur s'effectuera dans un délai de 7 jours ouvrés à compter de la date du courrier de la Société de Gestion notifiant son refus d'agrément.

Toutefois, il n'entre pas dans les intentions de la Société de Gestion de faire jouer cette clause d'agrément sauf situation exceptionnelle, et notamment lorsque la souscription, de l'avis discrétionnaire de la Société de Gestion, ne permet pas le respect de la législation en vigueur, notamment dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme ou en cas de transfert des parts, par voie successorale, au profit d'une « US Person » selon la définition de la réglementation américaine. En effet, les parts de cette SCPI n'ont pas été enregistrées en vertu de la loi US Securites Act de 1933. En conséquence, elles ne peuvent pas être offertes ni vendues, directement ou indirectement, aux Etats-Unis ou pour le compte ou au bénéfice d'une « US Person » selon la définition de la réglementation américaine. Par ailleurs, les parts de ce fonds ne peuvent pas non plus être offertes ni vendues, directement ou indirectement, à toute entité détenue par une ou plusieurs « US Persons » telles que définies par la réglementation américaine Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA).

9. GARANTIE BANCAIRE

Une garantie bancaire, telle que prévue par les articles L. 214-86 et L. 214-116 du Code Monétaire et Financier, et portant sur deux millions trois cent cinquante-cinq mille quatre cent soixante-seize euros (2 355 476) euros, a été délivrée le 15 juin 2021, à la SCPI COEUR D'EUROPE par la SOCIETE GENERALE, pour garantir le remboursement du montant des souscriptions, dans le cas où 15 %, au moins, du capital maximum statutaire, soit un montant de 1 050 000 €, ne serait pas souscrit par le public dans un délai d'un an après la date d'ouverture de la souscription.

Cette garantie, ne pourra être mise en jeu :
- que si les souscriptions recueillies auprès du public entre la date d'ouverture des souscriptions au public, telle que mentionnée dans la notice du BALO, et l'expiration du délai d'une année à compter de cette date, n'atteignent pas 15 % du capital maximum statutaire de la SCPI COEUR D'EUROPE ;
- qu'après justification de l'envoi dans un délai de quinze (15) jours à compter de l'échéance du délai légal d'une année susmentionné, par la Société de Gestion de la SCPI COEUR D'EUROPE à l'AMF et à la SOCIETE GENERALE, d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de l'assemblée générale extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la Société ;
- qu'après remise par la Société de Gestion à la SOCIETE GENERALE du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI COEUR D'EUROPE, de la liste complète des associés avec leur nom et adresse, le nombre de parts dont ils sont titulaires et tous documents complémentaires demandés par la SOCIETE GENERALE.

10. INFORMATION SUR LA MANIÈRE DONT LA SOCIÉTÉ DE GESTION GARANTIT UN TRAITEMENT ÉQUITABLE DES ACTIONNAIRES

La Société de Gestion s'assurera que chaque associé bénéficie d'un traitement équitable et de droits proportionnels au nombre de parts qu'il possède. Aucun associé ne bénéficie d'un traitement préférentiel qui entraîne un préjudice global important pour les autres associés.

Dans la mesure où tous les associés ont les mêmes droits, la Société de Gestion considère que l'exigence de traitement égalitaire des associés est respectée.

CHAPITRE 2. MODALITÉS DE SORTIE

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de deux moyens :

1. Le retrait demandé à la Société de Gestion, dans le cadre de la variabilité du capital auquel se substituerait dans le cas du blocage des retraits et dans les conditions visées à la section 3 ci-après la cession de ses parts sur le marché secondaire ;
2. La cession directe de ses parts sans intervention de la Société de Gestion.

La Société de Gestion ne garantit ni le retrait, ni la cession des parts.

1. RETRAIT DES ASSOCIÉS

- Principe du retrait

Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI COEUR D'EUROPE partiellement ou en totalité dans les conditions détaillées au (a) ou au (b) ci- après.

Étant précisé que les demandes de retrait peuvent notamment être compensées par une souscription se réalisant via des fonds collectés au cours des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours.

Toutefois la Société de Gestion ne peut accepter de retrait partiel ni de cession partielle qui ont pour effet de réduire à moins de dix (10) parts la participation d'un associé dans la SCPI COEUR D'EUROPE.

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre et sont prises en considération par ordre chronologique d'inscription.

Le remboursement des parts rend effectif le retrait de l'associé de son inscription sur le registre des associés. Les parts remboursées sont annulées. Les parts faisant l'objet d'un retrait portent jouissance jusqu'au premier jour du mois au cours duquel le retrait a eu lieu.

Le règlement des associés qui se retirent a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.

Aux termes d'une résolution en date du 08 juillet 2025, l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés a décidé d'introduire un mécanisme de compensation différée consistant à permettre de compenser des demandes de retrait effectuées par des associés de la SCPI avec des souscriptions réalisées par d'autres associés au cours des mois passés dans la SCPI (ci-après le « Mécanisme de Liquidité »).

<u>Description du Mécanisme de Liquidité</u>

Le Mécanisme de Liquidité est le suivant :
(i) les demandes de retrait enregistrées sur un mois donné peuvent être compensées avec les fonds non encore investis dans des actifs immobiliers et issus des souscriptions ;
(ii) les sommes issues des souscriptions non encore investies pouvant être utilisées dans le cadre de la mise en œuvre du Mécanisme de Liquidité en vue de compenser des demandes de retrait ne peuvent excéder 2 % par mois de la valeur de reconstitution de la SCPI sur une période maximale de 12 mois : en

conséquence, les souscriptions non encore investies de plus de 12 mois ne peuvent pas être compensées ;
(iii) les sommes issues des souscriptions, qui n'auront pas encore été investies dans des actifs immobiliers et qui pourront être utilisées dans le cadre de la mise en œuvre du Mécanisme de Liquidité, seront placées dans l'attente de leur utilisation dans des actifs liquides ;
(iv) les sommes collectées sur les 12 mois précédent la mise en œuvre du Mécanisme de Liquidité pourront être utilisées par cette dernière à compter de l'adoption du Mécanisme de Liquidité par les associés ; et
(v) les sommes issues des souscriptions dans l'attente de leur utilisation dans le cadre de la mise en œuvre du Mécanisme de Liquidité feront l'objet d'un suivi extracomptable et d'une inscription sur un compte ségrégué. Dans le cadre de la mise en œuvre du Mécanisme de Liquidité, la Société de Gestion dispose d'un suivi comptable et extracomptable des flux de souscription.

Mesures d'encadrement du Mécanisme de Liquidité

Dans un objectif de protection de l'ensemble des associés, le Mécanisme de Liquidité est encadré par les mesures suivantes :
(i) le Mécanisme de Liquidité a été adopté par une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés, sans nécessité d'un visa préalable de l'AMF ;
(ii) le Mécanisme de Liquidité est également mentionné dans les statuts de la SCPI ;
(iii) les modalités de fonctionnement du Mécanisme de Liquidité (et notamment le niveau des sommes disponibles pour compenser les demandes de retrait et l'historique des opérations de compensation réalisées sur la période écoulée) sont communiquées aux associés dans chaque bulletin périodique d'information et dans le rapport annuel ; et
(iv) la Société de Gestion agira de façon indépendante et prendra en compte les intérêts des « associés restants » dans la mise en œuvre du Mécanisme de Liquidité ;
(v) la Société de Gestion limitera l'utilisation du Mécanisme de Liquidité non seulement aux sommes non encore investies issues des souscriptions mais également ne permettra pas l'utilisation de liquidités nécessaires à la gestion courante de la SCPI (remboursement des emprunts, distribution du niveau de dividende souhaité initialement, etc.).

- Prix de retrait

Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de la part, dit prix de retrait, déterminé selon les modalités suivantes :

a. Si des demandes de souscriptions existent ou si des souscriptions ont été réalisées via des fonds collectés au cours des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours, pour un montant au moins égal aux demandes de retrait, le prix de retrait correspond au prix de souscription du moment diminué de la commission de souscription toutes taxes comprises, soit 12 % TTC.

Prix de retrait avec contrepartie au 1er juillet 2025

La demande de retrait est compensée par des demandes de souscription, l'associé se retirant perçoit 179,52 euros par part, soit :
- Prix total de souscription : 204 euros
- Commission de souscription de 12 % TTC : 24,48 euros
- Prix de retrait : 179,52 euros

b. Dans le cas où, au bout de quatre (4) mois, les souscriptions nouvelles ou les souscriptions réalisées au cours des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours ne permettraient pas de compenser le retrait demandé, celui-ci serait, à la demande de l'associé concerné par lettre recommandée avec avis de réception, assuré par prélèvement sur le fonds de remboursement sous réserve de la mise

en place d'un tel fonds et dans la limite de celui-ci à la valeur de retrait sans contrepartie retenue par la Société de Gestion et publiée dans chaque bulletin semestriel d'information ; valeur qui ne peut être supérieure à la valeur de réalisation, ni inférieure à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'AMF.

Baisse du prix de retrait

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé le retrait, au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec avis de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de l'article 422-219 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

Fonds de remboursement

Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait dans le cas évoqué ci-dessus, l'assemblée générale des associés pourra décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts. Le fonds de remboursement est un compte spécifique affecté à un usage exclusif, comptablement matérialisé. L'Autorité des Marchés Financiers sera informée préalablement à la création d'un fonds de remboursement. Les sommes allouées à ce fonds proviendront soit du produit de cessions d'éléments du patrimoine locatif soit de bénéfices affectés lors de l'approbation de comptes annuels. Les liquidités affectées à ce fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés.

Au jour du visa de la présente note d'information, aucun fonds de remboursement n'a été mis en place. Par conséquent, seules les demandes de retrait compensées par une souscription peuvent être satisfaites.

- Documents à transmettre en cas de demande de retrait

Afin qu'une demande de retrait puisse valablement être inscrite sur le registre des demandes de retrait, l'associé doit communiquer à la Société de Gestion les documents ci-après :

- Le bulletin de retrait dûment complété et signé manuscritement ;
- Une copie d'une pièce d'identité en cours de validité ;
- Un kbis de moins de trois mois si l'associé est une personne morale ;
- Le RIB.

L'ensemble de ces documents est à transmettre, par courrier recommandé avec demande d'avis de réception, à SOGENIAL IMMOBILIER, à l'adresse suivante : 135, avenue de Wagram – 75017 Paris.

- Blocage des retraits

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des parts de la SCPI COEUR D'EUROPE n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze (12) mois, la Société de Gestion, conformément à l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier, en informerait sans délai l'AMF et convoquerait une assemblée générale extraordinaire dans les deux mois de cette information.

La Société de Gestion proposerait à l'assemblée générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. La décision de l'assemblée générale, d'une inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente, dans les conditions ci-après définies à la section 3 " Marché secondaire ", constituerait une mesure appropriée et emporterait la suspension des demandes de retrait.

Les rapports de la Société de Gestion, du commissaire aux comptes et les projets de résolutions sont transmis à l'AMF un mois avant la date de l'assemblée générale extraordinaire.

2. DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX CESSIONS

Toute transaction effectuée directement entre associés, ou entre associés et tiers, est considérée comme une cession directe ou une opération réalisée sans l'intervention de la Société de Gestion.

Deux cas peuvent se présenter :

- Le cessionnaire est déjà associé : la cession est libre.
- Le cessionnaire n'est pas associé : la cession est soumise par lettre recommandée avec avis de réception à l'agrément de la Société de Gestion, sauf pour les cas légaux particuliers : successions, liquidation de communauté de biens entre époux, cession au conjoint, ascendant ou descendant. Cet agrément résulte soit d'une notification, soit d'un défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande.

La Société de Gestion n'a pas l'intention, sauf circonstances exceptionnelles, de refuser l'agrément aux demandes de cession qui lui seront soumises.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus de faire acquérir les parts soit par un associé, soit par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction du capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code Civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification de refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément sera considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

En cas de cession directe, les conditions sont librement débattues entre les intéressés sans oublier qu'il y a lieu de prévoir les droits d'enregistrement (5 % du prix versé au cédant) et les frais de transfert de dossier s'élevant à un forfait actuel de 120 € TTC à la charge des acheteurs, donataires ou ayant droits.

Le cédant doit signifier la cession à la Société de Gestion (et lui remettre les certificats nominatifs représentant les parts cédées s'il en a été établi), ainsi que la justification du paiement au Trésor Public des droits d'enregistrement. A réception, la Société de Gestion procédera au transfert de propriété sur le registre des associés et la cession deviendra dès cet instant opposable à la Société et aux tiers.

- Registre des transferts

Pour toute transcription de mutations ou de cessions sur le registre des associés, les certificats représentatifs des parts délivrés doivent être restitués à la Société de Gestion. Toute cession (ou transmission) de parts sera considérée comme réalisée et opposable à la Société à la date de son inscription sur les registres sociaux.

Pour toute cession réalisée directement par l'associé, l'inscription de la cession se fera à la diligence de l'une ou de l'autre des parties sur présentation ou à réception par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la Société de Gestion :

- de l'acte de cession ou d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts, comportant l'un comme l'autre, les renseignements de l'état civil du bénéficiaire de la cession, le nombre de parts cédées et de l'acceptation du transfert par le bénéficiaire de la cession dont la signature devra, s'il n'est pas associé, être légalisée par un notaire,
- de la justification du paiement des droits d'enregistrement (5 % à la date du visa apposée sur la présente note d'information).

- Effet de la cession

En cas de cession, le vendeur cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois au cours duquel la cession a lieu. L'acheteur commence à en bénéficier à la même date.

- Droits d'enregistrement

Un droit d'enregistrement de 5 % (taux actuellement en vigueur) du montant de la transaction (article 726 du Code Général des Impôts) est applicable à la charge du cessionnaire. Ce droit est inclus dans le prix payé par l'acquéreur.

- Délai de versement des fonds

Le versement des fonds à l'associé intervient :

- pour toute cession de gré à gré : directement entre les associés,
- pour toute cession qui serait réalisée à partir du registre des ordres d'achat et de vente en cas de blocage des retraits : dans un délai de quinze (15) jours après la fin du mois au cours duquel l'exécution de l'ordre a lieu.

3. ORGANISATION D'UN MARCHÉ SECONDAIRE

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale extraordinaire, réunie en cas de blocage des retraits, prendrait une telle décision, les ordres d'achat et de vente seraient, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société de Gestion dans les conditions fixées par l'instruction de l'AMF.

- Registre des ordres de vente et d'achat

Pour toute cession réalisée par la Société de Gestion par confrontation des ordres d'achat et de vente, la transaction donne lieu, à peine de nullité, à l'inscription sur un registre tenu au siège de la Société de Gestion qui est réputé constituer l'acte écrit.

Dès lors, tout associé pourra adresser à la Société de Gestion, suivant les formulaires de mandat mis à la disposition des intéressés par la Société de Gestion, un ordre de vente pour tout ou partie de ses parts et toute personne pourra, de même, adresser un ordre d'achat de parts.

- Conditions d'inscription des ordres sur le registre

Pour être valablement inscrits, modifiés ou annulés sur le registre, les ordres doivent comporter toutes les caractéristiques prévues par l'instruction de l'AMF.

Les ordres d'achat et de vente doivent être établis sur des formulaires de mandat d'achat ou de mandat de vente prévus à cet effet et disponibles sur simple demande auprès de la Société de Gestion.

La durée de validité d'un ordre de vente est de douze mois. L'associé ayant donné ou transmis l'ordre doit être préalablement informé du délai d'expiration de l'ordre. Le délai de validité de l'ordre peut être prorogé de douze mois maximums sur demande expresse de l'associé.

Ils doivent notamment indiquer :

- le nombre de parts concernées,
- la mention expresse, que ce soit pour la vente ou l'achat, que l'ordre pourra être exécuté partiellement ou qu'il ne pourra donner lieu à transaction que pour la totalité,
- le prix limite, étant précisé que seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum offert et les ordres de vente à prix minimum proposé,
- les droits d'enregistrement et la commission de cession, supportés par l'acquéreur.

L'acquéreur devra exprimer son prix maximum offert, frais inclus.

Le vendeur, quant à lui, doit exprimer son prix net de tous frais (soit hors droit d'enregistrement et

commission de la Société de Gestion), correspondant au prix qu'il va encaisser (exception faite de l'impôt sur la plus-value éventuelle qui pourra être déduite du prix de vente au moment du règlement).

Concernant plus particulièrement les ordres d'achat, leur inscription sera en outre subordonnée au règlement par les donneurs d'ordre, dans les conditions définies au paragraphe "Couverture des ordres", du prix auquel leurs ordres pourraient être exécutés en totalité (frais inclus).

Après avoir vérifié que les ordres qui lui sont transmis satisfont aux conditions requises pour leur inscription, la Société de Gestion les horodate et les inscrit sur le registre de manière chronologique.

- Modification d'un ordre

La modification d'un ordre inscrit sur le registre emporte la perte de son rang d'inscription, lorsque le donneur d'ordre :

- augmente son prix limite pour l'ordre de vente ou le diminue pour l'ordre d'achat,
- augmente la quantité de parts concernées,
- modifie le sens de son ordre.

- Suspension des inscriptions sur le registre

Sur décision motivée et sous sa responsabilité, la Société de Gestion peut suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'AMF.

La Société de Gestion assure par tout moyen approprié la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

Lorsque cette suspension est motivée par un événement qui, s'il était connu du public, serait susceptible d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou sur la situation et les droits des associés, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre. Elle en informe individuellement les donneurs d'ordre et les intermédiaires et assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

- Diffusion des informations dans le public

Sur décision motivée et sous sa responsabilité, la Société de Gestion peut suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'AMF.

- La Société de Gestion assure par tout moyen approprié la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.
- Lorsque cette suspension est motivée par un événement qui, s'il était connu du public, serait susceptible d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou sur la situation et les droits des associés, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre. Elle en informe individuellement les donneurs d'ordre et les intermédiaires et assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

- Périodicité des prix d'exécution

Le prix d'exécution est celui auquel peut s'échanger le plus grand nombre de parts. Exprimé hors commission de cession et droit d'enregistrement à la charge de l'acquéreur, il correspond à la somme nette revenant au vendeur (exception faite de l'impôt sur la plus-value éventuelle qui pourra être déduite du prix de vente au moment du règlement).

Ce prix, le jour de son établissement, et les quantités de parts échangées sont rendus publics sur le site internet de SOGENIAL IMMOBILIER. En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible ainsi que les quantités de parts proposées pour chacun de ces prix sont rendus publics de la même façon.

Conformément aux textes, qui prévoient que le prix d'exécution résulte de la confrontation périodique, à intervalles réguliers et à heure fixe des ordres inscrits sur le registre, la Société de Gestion procèdera à l'établissement de ce prix le premier jour ouvré de chaque mois à 10 heures. Pour participer à la confrontation le premier jour de chaque mois, les ordres devront avoir été reçus et horodatés au plus tard la veille à 16 heures, sauf en ce qui concerne les ordres d'achat supérieurs ou égaux à trente mille (30 000) euros pour lesquels les fonds devront avoir été crédités au préalable sur le compte spécifique de la SCPI (voir le paragraphe "Couverture des ordres" ci-après).

Tout ordre reçu et horodaté après cette limite sera considéré comme enregistré pour la période suivante. Tout ordre dont la durée de validité expire au cours d'une période de confrontation, ne participe pas à la confrontation, il est réputé caduc à la clôture de la période précédente.

Si la Société de Gestion était amenée, en raison des contraintes du marché, à modifier cette périodicité du prix d'exécution, les donneurs d'ordre et les intermédiaires en seraient informés six (6) jours au moins avant la date d'effet, soit à la faveur du bulletin d'information si possible, soit par lettre circulaire. Cette information serait rendue publique sur le site internet de la Société de Gestion (www.sogenial.fr) dans les mêmes délais.

- Exécution des ordres

Dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix, les ordres sont exécutés en prenant en priorité les ordres :

- d'achat inscrits au prix le plus élevé,
- de vente inscrits au prix le plus faible.

À limite de prix égal, les ordres sont exécutés suivant leur ordre chronologique d'inscription. Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sans délai sur le registre des associés.

- Mode de transmission des ordres

Les ordres peuvent être adressés directement à la Société de Gestion : SOGENIAL IMMOBILIER – 135 Avenue de Wagram – 75017 PARIS.

Le donneur d'ordre, quelles que soient les modalités de transmission de son ordre doit être en mesure de prouver la passation de son ordre et de s'assurer de sa réception.

À cet égard, les ordres doivent être transmis par courrier avec avis de réception ou par télécopie ou mail (ordre scanné), sous réserve de la transmission de l'original par courrier avec avis de réception.

Les ordres d'annulation ou de modification sont soumis aux mêmes modalités de transmission. Les ordres, dès leur réception, font l'objet d'un enregistrement permettant la reconstitution des étapes de leur traitement et des différentes exécutions.

- Effet de la cession

EEn cas de cession, le vendeur cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois au cours duquel la cession a eu lieu. L'acheteur commence à en bénéficier à la même date.

- Droits d'enregistrement

Un droit d'enregistrement de 5 % (taux actuellement en vigueur en 2021) du montant de la transaction (article 726 du Code Général des Impôts) est applicable à la charge du cessionnaire. Ce droit est inclus dans le prix payé par l'acquéreur.

- Couverture des ordres

L'enregistrement de l'ordre d'achat étant subordonné au règlement de la totalité du montant, frais compris,

auquel l'ordre pourrait être exécuté, le donneur d'ordre devra :

- autoriser le prélèvement de ce montant en remplissant et en signant l'autorisation de prélèvement sur le formulaire,
- ou accompagner son formulaire d'un chèque bancaire de ce même montant (frais compris).

Les fonds, dès leur réception par la Société de Gestion, sont automatiquement virés sur le compte spécifique non-rémunéré de la SCPI COEUR D'EUROPE ouvert à cet effet. Uniquement pour les ordres d'achat d'un montant total, droits d'enregistrement inclus, supérieur ou égal à trente mille (30 000) euros, la couverture de l'ordre sera vérifiée au préalable.

L'ordre participera à la confrontation dès lors que les fonds correspondants auront effectivement été crédités sur le compte spécifique. S'il s'avérait que la couverture de l'ordre (chèque ou virement) n'était pas honorée par la banque du donneur d'ordre pour quelque motif que ce soit, l'ordre d'achat serait purement et simplement annulé.

- Revente des parts

La SCPI COEUR D'EUROPE ne garantit pas la revente des parts.

CHAPITRE 3. FRAIS

1. RÉPARTITION DES FRAIS ENTRE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET LA SCPI

La Société de Gestion supporte les frais de bureau (notamment locaux et matériels) et de personnel nécessaires à la gestion courante des biens sociaux et à l'administration de la Société, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la Société.

La Société supporte et paie tous les autres frais sans exception, notamment :

- les frais relatifs à l'acquisition des immeubles et à leur location,
- les prix d'acquisition des actifs immobiliers,
- les frais afférents aux documents : statuts, notes d'information, bulletins de souscription, rapports annuels remis aux souscripteurs, plaquettes et certificats de parts,
- les frais nécessaires à l'aménagement (y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études), l'entretien, et la gestion des immeubles (y compris les honoraires de gestionnaires ou de property manager non refacturés aux locataires et d'intervenants techniques),
- les frais et honoraires de recherche, d'identification, de présentation, de négociation et de conseil d'opportunité d'investissement dans des actifs immobiliers,
- la rémunération des membres du Conseil de Surveillance,
- les honoraires du Commissaire aux Comptes,
- les cotisations professionnelles notamment due à une association de défense des intérêts de la Société et due à l'Autorité de marchés financiers,
- les frais d'expertises immobilières,
- les frais entraînés par la tenue des Conseils de Surveillance, Conseils et Assemblées et l'information des associés,
- les frais de contentieux ou de procédure et honoraires d'avocats,
- les consommations d'eau, de gaz et d'électricité, les impôts et droits, honoraires des syndics de copropriété ou gérants d'immeubles,
- les frais et honoraires relatifs à la gestion opérationnelle des actifs immobiliers, et notamment la gestion technique des immeubles, la représentation de la Société, la gestion comptable et financière des opérations immobilières et la gestion des baux,
- les frais de mission du Dépositaire,

- et en général, toutes les charges non récupérables sur les locataires et toutes les dépenses qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent, en ce compris notamment les primes d'assurance des immeubles et les frais de gestion des indivisions.

2. RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de Gestion perçoit, les rémunérations suivantes pour les frais incombant aux associés :

- Commission de souscription

Afin de préparer les augmentations de capital, rechercher les capitaux, organiser et exécuter les programmes d'investissement la société reçoit une commission de souscription de 10 % HT (soit 12 % TTC au taux actuellement en vigueur) du prix de souscription (prime d'émission incluse), prélevée sur la prime d'émission.

- Commission de gestion

Pour l'administration de la SCPI COEUR D'EUROPE et la gestion des biens sociaux :

- Une commission forfaitaire de :
  - Jusqu'au 31 décembre 2021 : 5% TTC des produits locatifs Hors Taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés.
  - Du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022 : 7% TTC des produits locatifs Hors Taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés.
  - Du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023 : 8,33% HT (soit 10 % TTC au taux actuellement en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et du montant des produits financiers nets encaissés ;
  - A partir du 1er janvier 2024 : 10% HT (soit 12 % TTC au taux actuellement en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et du montant des produits financiers nets encaissés.

En cas de détention par la SCPI de parts ou actions de sociétés détenant principalement des immeubles ou des droits réels portant sur des immeubles, l'assiette de la commission de gestion définie à l'alinéa précédent inclut également le montant des produits locatifs encaissés hors taxes et hors charges refacturées aux locataires et des produits financiers nets et assimilés perçus par les sociétés détenues par la SCPI. Le montant de ces revenus est calculé au prorata de la participation détenue par la SCPI.

- Commission d'arbitrage sur actifs immobiliers

Une commission sur arbitrage sera prélevée par la Société de Gestion. La commission sera au maximum de 6 % TTC du prix de vente net.

Cette commission sera prélevée au jour de la signature de l'acte définitif.

- Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

Une commission de suivi et de pilotage des travaux sera prélevée par la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux. Elle sera au maximum de 6% TTC du montant des travaux HT réalisés et sera prélevée au fur et à mesure de la comptabilisation de ces derniers.

- Commission de cession de parts

Suivant les cas de cession :

- Si la cession intervient par l'intermédiaire de la Société de Gestion : une commission de cession égale à 6 % TTC du montant de la transaction, à la charge de l'acheteur. Cette commission couvre l'organisation du marché des parts.
- Si la cession intervient sans intervention de la Société de Gestion (cession de gré à gré, succession, donation, divorce…) : un forfait fixé actuellement, par cessionnaire, donataire ou ayant-droit, à 120 € TTC. Ces frais de cession de parts sont à la charge des acheteurs ou des ayant droits, quel que soit le

nombre de parts cédées.

Les droits d'enregistrement versés au Trésor Public, lorsqu'ils sont applicables, sont de 5 % du prix d'exécution ou de cession (au mois de mai 2021 avec un taux en vigueur depuis novembre 2018), à la charge de l'acheteur dans le cas de cession avec intervention de la Société de Gestion, et au choix des parties dans le cas de cession de gré à gré.

CHAPITRE 4. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES

- Convocation

L'assemblée générale est convoquée par la Société de Gestion. A défaut, elle peut être également convoquée par :

- le conseil de surveillance,
- un commissaire aux comptes,
- un mandataire désigné en justice à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- les liquidateurs.

Conformément aux Articles R214-137 et R214-138 du Code Monétaire et Financier, les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires ("BALO"), et par voie électronique après avoir recueilli leur accord par écrit au préalable. Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la SCPI leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, de la voie postale.

Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique pourront également, si la société de gestion le propose, voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et règlementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la société de gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'Assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.

La demande de transmission des documents par voie électronique, pour être valablement prise en compte lors de la prochaine assemblée, est notifiée par la Société de Gestion au plus tard vingt jours avant la date de cette assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante se tenant sur première convocation.

Les associés n'ayant pas opté pour la communication électronique sont convoqués par un avis de convocation inséré au Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée.

Sous la condition d'adresser à la SCPI COEUR D'EUROPE le montant des frais postaux, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.
Le délai entre la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

Les associés sont obligatoirement réunis au moins une fois par an en assemblée générale ordinaire, pour l'approbation des comptes, dans les six mois qui suivent la clôture de l'exercice.
Aucune périodicité fixe n'est prévue pour les assemblées générales extraordinaires.

- Droit de vote

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation dans le capital social.

- Participation

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales, en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent indiquer les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolution présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

- Vote par procuration

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une assemblée, sans autres limites que celles qui résultent des dispositions légales ou statutaires fixant le nombre maximal des voix dont peut disposer une même personne, tant en son nom personnel que comme mandataire.

Pour tout autre vote, l'associé doit faire le choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Pour toute procuration d'un associé expressément donnée au Président de l'assemblée générale, celui-ci émet un avis favorable aux projets de résolution présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions. Pour tout autre vote, l'associé doit faire le choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

- Vote par correspondance

Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire prévu par l'article L214-105 du Code Monétaire et Financier.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires reçus par la Société de trois jours au moins avant la date de réunion de l'Assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société pour une assemblée vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

- Modalités de décision – Quorum

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire réunie sur première convocation doit être composée d'un nombre d'associés présents, représentés ou votant par correspondance réunissant au moins la moitié du capital social.

Lorsque l'Assemblée Générale Extraordinaire n'a pas délibéré régulièrement, faute de quorum requis,

la deuxième assemblée est convoquée dans les formes prévues ci-dessus : l'avis et les lettres rappelant la date de la première assemblée. La deuxième assemblée peut délibérer valablement sur les mêmes résolutions quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

Étant précisé que l'Assemblée Générale Ordinaire délibère valablement, sur première convocation, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés.

- Majorité

Les décisions des Assemblées Générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance, sauf celles concernant la nomination du Conseil de Surveillance, qui sont prises à la majorité des associés présents et des votes par correspondance.

- Ordre du jour

L'Assemblée est appelée à statuer sur l'ordre du jour fixé par la Société de Gestion ou à son défaut, par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée.

Les associés ont la possibilité de proposer l'inscription à l'ordre du jour de projets de résolutions, s'ils réunissent les conditions prévues par l'article R.214-138, II., du Code Monétaire et Financier.

- Information des associés

L'avis et la lettre de convocation à l'Assemblée Générale doivent mentionner l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions présentées à l'assemblée générale.

A la lettre de convocation à l'assemblée, il est joint :

- une brochure contenant :
  - le rapport de la Société de Gestion,
  - le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
  - le ou les rapports des Commissaires aux comptes,
  - s'il s'agit d'une Assemblée Générale ordinaire prévue à l'article L214-103 alinéa 1 du Code Monétaire et Financier, les comptes de résultats, le bilan, l'annexe et les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes,
  - le texte des projets de résolutions
  - le ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration,
  - lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique les nom, prénom usuel, l'âge des candidats et leur activité professionnelle au cours des cinq dernières années. Les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats, le nombre de parts dont ils sont titulaires ainsi que le nombre de mandat de membre de conseil de surveillance occupés dans d'autres SCPI par le candidat et le cas échéant la liste exhaustive des mandats.

- Consultation écrite

Pour tous les cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion d'une assemblée générale, la Société de Gestion peut consulter les associés par écrit, en adressant à chacun d'eux, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte des résolutions proposées et tous renseignements, documents et explications utiles.

Les associés ont un délai de vingt (20) jours pour faire parvenir leur vote à la Société de Gestion. Les décisions collectives par consultation écrite doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies pour les assemblées générales.

2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES

L'assemblée générale ordinaire annuelle détermine le montant du bénéfice distribué aux associés à titre de dividende. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures ou augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en "Réserves" ou en "Report à nouveau", est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, en tenant compte de la date d'entrée en jouissance de chaque part.

En outre, la Société de Gestion peut décider la mise en paiement d'acomptes trimestriels sur le bénéfice distribuable au prorata des droits de chaque associé et de la date de la mise en jouissance des parts à la condition :

- ou bien que la SCPI COEUR D'EUROPE dispose, après la répartition décidée au titre de l'exercice précédent, de réserves d'un montant supérieur à celui des acomptes ;
- ou bien qu'un bilan certifié par un des commissaires aux comptes fasse apparaître que la SCPI COEUR D'EUROPE a réalisé, en cours d'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

3. PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

La provision pour gros entretien est destinée à faire face aux dépenses de gros entretiens nécessités par l'état des immeubles. La Société de Gestion veille à ce que les grosses réparations à effectuer soient suffisamment provisionnés dans les comptes de la Société. La provision est déterminée immeuble par immeuble en fonction du plan pluriannuel de travaux sur les cinq prochaines années.

4. DISPOSITIONS DESTINÉES À PROTÉGER LES DROITS DES ASSOCIÉS

• Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la Société d'une part, et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière, d'autre part, doit sur rapports du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, être approuvée annuellement par l'Assemblée Générale des associés.

La Société de Gestion s'engage, préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion, à faire évaluer cet immeuble par un expert immobilier indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers.

• Démarchage et publicité

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L. 341-1 et suivants du Code Monétaire et Financier.

En vertu de ces dispositions, il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L. 341-3 du même code (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurance et des conseillers en investissements financiers dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers).

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-221 du Règlement Général de l'AMF qui stipule que, pour procéder au placement de parts dans le public, les SCPI peuvent recourir à tout procédé de publicité à condition que soient indiqués :

- le n° du BALO dans lequel est parue la notice,
- la dénomination sociale de la SCPI,
- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'Autorité des marchés financiers (la

date, le n° de visa, les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement).

5. RÉGIME FISCAL

• Avertissement
Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions applicables à la date du visa de la note d'information (28 mai 2021) et, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures. Elles ne constituent qu'un résumé du régime fiscal applicable. Les souscripteurs ou acquéreurs de parts de la SCPI COEUR D'EUROPE sont donc invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel.

Dans l'état actuel de la législation, les dispositions suivantes s'appliquent aux investisseurs personnes physiques résidents de France agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé :

REVENUS

Les sociétés civiles de placements immobiliers S.C.P.I. bénéficient du régime fiscal prévu par l'article 8 du Code Général des Impôts imposant le revenu entre les mains des associés.

La Société de Gestion détermine elle-même pour chaque associé le montant du revenu net imposable et adresse en temps voulu un relevé individuel. Le revenu net imposable de chaque associé est calculé conformément aux règles suivantes :

- Associé personne physique

L'associé n'est pas imposé sur le revenu qu'il perçoit effectivement mais sur sa part calculée au prorata de ses droits et de la date de mise en jouissance de ses parts, du revenu brut de la Société avant frais d'exploitation et dotation aux comptes d'amortissements et de provisions.

- Associé personne physique domiciliée fiscalement en France

a) Revenu Foncier
La partie de ce revenu qui provient des loyers, est assimilée à un revenu foncier et bénéficie d'un certain nombre de déductions comprenant entre autres les frais réels de gérance, la rémunération des concierges, les travaux d'entretien, l'imposition foncière. Il est imposé au barème progressif de l'impôt sur le revenu et est soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 % (taux en vigueur au 1er janvier 2021).

Les détenteurs de parts de SCPI, par ailleurs propriétaires en direct de biens immobiliers donnés en location nue, peuvent bénéficier régime forfaitaire du micro foncier, un abattement forfaitaire de 30 % est alors appliqué sur la totalité des revenus fonciers bruts (tous produits confondus) lorsque ces derniers sont inférieurs ou égaux à 15 000 euros.

b) Produits Financiers
Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers produits par la trésorerie issue des capitaux collectés en attente d'investissement et des loyers perçus d'avance, placée en certificats de dépôts négociables (CDN).

Les revenus financiers sont soumis à un prélèvement forfaitaire au taux de 30% (12,80 % d'impôt sur le revenu + 17,20 % de Prélèvements sociaux). Ce montant sera prélevé, avant distribution, par la Société de Gestion.

Peuvent être dispensés de ce prélèvement, à l'aide du formulaire à demander à la Société de Gestion, les contribuables ayant un revenu fiscal de référence inférieur à certains seuils en fonction de la nature du

revenu (intérêt ou dividende) et de la situation maritale (célibataire ou en couple). Ce document est à retourner à la Société de Gestion avant le 30 novembre de chaque année. Vos revenus financiers seront alors soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

- Associé personne physique non domiciliée fiscalement en France

a) Revenus Fonciers

Les revenus fonciers sont soumis à l'impôt sur le revenu progressif, avec un minimum de 20 % et aux prélèvements sociaux au taux de 17,2% au 1er janvier 2021.

b) Produits Financiers

Les revenus sont soumis à la retenue à la source de 12,8 %.

- Associé personne morale

Conformément à l'article 238 bis K-1 du Code Général des Impôts, les bénéfices correspondant à des droits détenus dans une SCPI sont déterminés d'après les règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux (BIC) si les droits sont détenus par une personne morale passible de l'impôts sur les sociétés.

LES PLUS-VALUES DE CESSION

- Cession de parts

L'Associé d'une société civile de placements immobiliers est, lors de la revente de ses parts, dans la même situation que le propriétaire d'un immeuble revendant directement celui-ci.

D'une façon générale, la plus-value lors de la revente des parts est égale à la différence entre la somme perçue par le vendeur et le prix de revient effectif de la part.

Elle est taxée forfaitairement au taux de 36,2 % (19 % au titre de l'impôt sur le revenu et 17,20 % au titre des prélèvements sociaux), taux au 1er janvier 2021.

Les abattements suivants sont appliqués :

	Taux d'abattement Impôt sur le Revenu	Taux d'abattement Prélèvements sociaux
< 6 ans	0 %	0 %
6 - 21 ans	6 % par an	1,65 % par an
22 ans	4 %	1,60 %
> 22 ans	—	9% par an

Pour les associés personnes physiques non domiciliées fiscalement en France, l'imposition est acquittée directement par la Société de Gestion chargée de la cession des parts avant reversement de la somme revenant à l'associé cédant. Les plus-values immobilières sont imposées au taux de 19 % et sont soumises aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 % au 1er janvier 2021.

Une taxe additionnelle sur les plus-values immobilière nettes supérieures à 50 000 € est applicable depuis le 1er janvier 2013. Cette taxe s'élève à 2 % de la plus-value nette dépassant 50 000 € et augmentera de 1 % à chaque tranche de 50 000 € jusqu'à 250 000 € avec un système de décote pour éviter les effets de seuil. A partir de 260 000 €, la plus-value nette sera imposée au taux de 6%.

Pour les associés personnes morales, conformément aux articles 238 bis K-II et 39 duodecies et suivants

du Code Général des Impôts, lors de la cession des parts, les plus-values (ou moins-values) sont soumises au régime des plus-values à court terme. Elles subissent donc une imposition au taux normal de l'impôt sur les sociétés (ou une déduction de la base d'imposition en cas de moins-value), à laquelle s'ajoute éventuellement la contribution sociale.

- Cession d'immeubles

La vente d'immeuble est soumise au même régime fiscal que la plus-value sur cession de parts, elle résulte de la différence entre le prix de vente et le prix d'achat, celui-ci augmenté des frais d'acquisition et d'un abattement de 15 % pour travaux.

Les associés de la SCPI personnes physiques, n'auront ainsi aucune déclaration, sur les plus-values de cession d'immeubles.

Les personnes morales non assujetties aux plus-values de cession des particuliers devront déclarer elle-même leur plus-value selon leur propre régime d'imposition.

6. MODALITÉS D'INFORMATION DES ASSOCIES

L'information des Associés est définie par les dispositions de la réglementation notamment les dispositions des articles 422-226 et suivants du RGAMF, de l'article 2.3 de l'instruction AMF DOC-2002-01 et de l'article R.214-144 du CMF.

L'information des Associés est assurée par la présente note d'information et les statuts de la Société.

L'information périodique adressé aux Associés par la Société de Gestion est constituée des documents définis par la réglementation soit à la date des présentes :

- Du bulletin semestriel d'informations ;
- Du rapport annuel qui est envoyé préalablement à l'assemblée générale annuelle et qui comprend le rapport de la Société de Gestion, le ou les rapports du Conseil de Surveillance, le ou les rapports des commissaires aux compte et le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration.

Ces informations pourront être adressées aux Associés par voie électronique, ou déposées sur l'extranet de l'Associé qui aura été préalablement informé de la mise à disposition de ces documents.

Le rapport de gestion soumis à l'assemblée générale rend compte :

- Des investissements et des cessions d'actifs immobiliers ;
- De la situation locative du patrimoine immobilier de la SCPI qui inclut l'évolution de l'occupation, des loyers, de la part des recettes locatives dans les recettes globales et des charges ;
- Des travaux réalisés sur le patrimoine immobilier de la SCPI ;
- De l'évolution du capital et du prix de la part ;
- De l'évolution et de l'évaluation du patrimoine immobilier :
- De l'évolution du marché des parts au cours de l'exercice.

Conformément aux dispositions de l'article 422-228 du RGAMF, dans les quarante-cinq jours suivant la fin de chaque semestre est diffusé un bulletin d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale survenus au cours du semestre concerné de l'exercice, et ce, afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

La Société de Gestion précise qu'elle pourra opter pour un rapport trimestriel et non semestriel dans les mêmes conditions que celles mentionnées ci-dessus.

La Société de Gestion diffuse notamment si besoin aux associés au travers du bulletin d'information toutes les informations requises par l'article 421-34 du RG AMF.

CHAPITRE 5. ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

1. LA SOCIÉTÉ

Dénomination sociale : COEUR D'EUROPE
Siège social : 135 Avenue de Wagram – 75017 PARIS
Nationalité : Française
Forme juridique : Société civile à capital variable autorisée à faire offre au public régie. Elle est régie par régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, l. 231-1 et suivants du Code de commerce, par les articles L. 214-24 et suivants L. 214-86 et suivants et R. 214-130 et suivant du Code monétaire et financier (CMF), le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RGAMF) et par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts.
Statuts : Déposés au greffe du tribunal de commerce de Paris le 19 mai 2021
Objet social : Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif.
Registre du Commerce : 899 506 919 RCS PARIS
Durée de la Société : La durée de la Société est fixée à 99 ans à compter de l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une assemblée générale extraordinaire des associés.
Exercice social : du 1er janvier au 31 décembre. Par exception, le premier exercice débutera lors de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés et s'achèvera le 31/12/2021.
Capital social initial : 948 160 euros
Capital social maximum statutaire : 500 000 000 euros

2. CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion.

Il opère les vérifications qu'il juge opportun à toute époque de l'année. Il peut se faire communiquer tout document ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la société civile de placement immobilier sur la gestion de laquelle il présente un rapport à l'assemblée.

Il est composé de trois associés au moins et de douze au plus qui sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire de la Société (étant précisé que le nombre exact des membres du Conseil de surveillance est fixé, lors de chaque renouvellement, par la Société de Gestion), pour une durée courant jusqu'à la date d'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du troisième exercice social complet de la Société. Puis à compter de cette date, les membres du Conseil de Surveillance sont élus par périodes de trois ans par l'assemblée générale ordinaire de la Société, étant précisé que le nombre exact de membres du Conseil de Surveillance est fixé, lors de chaque renouvellement de mandats, par la Société de Gestion.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, lors du vote des résolutions relatives à la désignation des membres du Conseil de Surveillance, seuls seront pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion procède à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs.

À l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le Conseil de Surveillance est renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

La composition du Conseil de Surveillance est actuellement la suivante :

Président
- Monsieur Julien GRAILHES,

Membres :
- Monsieur Jean-Louis DERVIN
- Monsieur Laurent GAILLOT
- La société SC MICHEL ANGE PARTNERS, représentée par Monsieur Xavier DE BOYSSON
- Monsieur Xavier AZAN
- La société SICIO, représentée par Monsieur Jean-Philippe HELLMANN
- Madame Camille MONIN LAUMET

3. AUTRES ACTEURS

• SOCIETE DE GESTION

Agrément de l'Autorité des Marchés Financiers n° GP 12 000026 délivré le 26 septembre 2012.
Dénomination : SOGENIAL IMMOBILIER
Siège social : 135 Avenue de Wagram – 75017 PARIS
Nationalité : Française
Forme juridique : Société par Actions Simplifiée
Registre du Commerce : 322 982 075 R.C.S. PARIS
Objet social : Société de gestion de portefeuille pour le compte de tiers, dans la limite de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers.
Capital : Le capital s'élève à 1 000 000 d'euros
Direction : Jean-Marie SOUCLIER, Président
Responsabilité Professionnelle : Conformément à l'article 317-2 du RGAMF Afin de couvrir les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion des fonds qu'elle gère, SOGENIAL IMMOBILIER dispose de fonds propres supplémentaire d'un montant suffisant pour couvrir le risque éventuel de mise en cause de sa responsabilité pour négligence professionnelle.

• DEPOSITAIRE

La Société est tenue de désigner un dépositaire ayant pour mission :
- la garde des actifs (immobiliers et financiers) de la Société,
- le contrôle de la régularité des décisions prises,
- le suivi des flux de liquidités au quotidien,
- la tenue des comptes espèces.

Le dépositaire, sélectionné par SOGENIAL IMMOBILIER et dont la nomination a été actée par les statuts constitutifs en date du 12 mai 2021, est Société Générale, située 29 boulevard Haussmann, 75009 Paris.

• COMMISSAIRE AUX COMPTES

La société CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES, 19 rue Clément Marot – 75008 PARIS, a été désigné pour une durée de six années par l'Assemblée Générale Constitutive du 12 mai 2021. Son mandat expirera lors de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

• EXPERT IMMOBILIER

La société BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES, a été nommée en qualité d'expert immobilier chargé de procéder à l'évaluation annuelle du patrimoine de la SCPI COEUR D'EUROPE par l'Assemblée Générale Constitutive du 12 mai 2021, pour une durée de 5 exercices, puis renouvelée à ses fonctions lors de

l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle du 28 mai 2026, pour une durée de 6 exercices. Son mandat expirera lors de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2031.

4. INFORMATION

Responsable de l'information : Monsieur Jean-Marie Souclier
Adresse postale : 135 Avenue de Wagram – 75017 PARIS
Téléphone : 01 42 89 19 52
Personne assumant la responsabilité de la présente note d'information : Monsieur Jean-Marie SOUCLIER, Président de SOGENIAL IMMOBILIER

Jean-Marie SOUCLIER
Président de SOGENIAL IMMOBILIER

Visa de l'Autorité des Marchés Financiers – AMF
Par application des articles L. 411-3 9° et L. 214-86 du code monétaire et financier et 422-192 du règlement général de l'AMF, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa n°21-07 en date du 28 mai 2021. Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Par investissement durable, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **Taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste **d'activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Les indicateurs de durabilité évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Nom du produit : SCPI Cœur d'Europe

Entité légale : RCS Paris 899 506 919

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

☐ OUI

☒ NON

☐ Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S), et bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de … % d'investissements durables.

- ☐ Ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
- ☐ Ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
- ☐ Ayant un objectif social

☒ Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables.

Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

La SCPI Cœur d'Europe est une SCPI paneuropéenne diversifiée qui investit dans les principales métropoles régionales de la zone Euro en privilégiant les actifs de bureaux, d'activité et des locaux commerciaux alliant rendement et objectifs de durabilité. La SCPI Cœur d'Europe a pour objectif de contribuer au développement économique et social des territoires européens, en soutenant l'économie régionale tout en prenant en compte les enjeux environnementaux.

Compte tenu du contexte de la double matérialité et de la nécessité de renforcer les dimensions environnementales et sociales inhérentes aux actifs immobiliers, la SCPI Cœur d'Europe s'est dotée en 2024 d'une politique d'Investissement Socialement Responsable afin d'améliorer la performance ESG de ses actifs. Cette politique vise à créer de la valeur à long terme pour les investisseurs de la SCPI tout en contribuant positivement à la société et à l'environnement. La SCPI Cœur d'Europe présente un objectif de rendement stable et de valorisation à long terme en intégrant des caractéristiques relatives à la durabilité.

Afin d'adresser une réponse aux défis auxquels le secteur fait face, la SCPI Cœur d'Europe intègre les dimensions sociale, environnementale et relative à la bonne gouvernance dans la gestion des actifs et dans ses prises de décision. Cette prise en compte s'accompagne de la fixation d'objectifs et de la prise d'engagements spécifiques.
De manière globale la SCPI vise, au travers de cette démarche, à :

- améliorer la performance environnementale des actifs sous gestion,
- approfondir la connaissance du patrimoine,
- contribuer à la durabilité des bâtiments,
- et à améliorer les relations avec les parties prenantes.

Forte de ses différents engagements, la SCPI Cœur d'Europe a obtenu le label ISR en novembre 2024.

investissement socialement responsable iSR
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

- Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

Les indicateurs de durabilité utilisés sont d'ordre environnemental, social et de bonne gouvernance (ESG) :

- **4 indicateurs environnementaux :**
  - Consommations énergétiques (tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives)
  - Part des actifs ayant déployé une solution de monitoring de l'énergie
  - Emissions de GES (scopes 1 et 2, tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives)
  - Part des actifs ayant plus de 50% d'équipements hydroéconomes

- **1 indicateur social :**
  - Nombre d'initiatives moyennes en faveur de la mobilité durable.
    - Nombre d'actifs équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques ou de racks à vélo

- **3 indicateurs de gouvernance :**
  - Part des actifs disposant d'un profil de vulnérabilité climatique
  - Part des actifs dont le contrat des prestataires d'exploitation inclut des clauses ESG
  - Part des actifs intégrant une annexe environnementale

- Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre et comment les investissements effectués contribuent-ils à ces objectifs ?

Outre la démarche d'amélioration globale, la SCPI Cœur d'Europe a identifié des enjeux ESG sur lesquels elle souhaite particulièrement agir : la performance énergétique des bâtiments, l'encouragement à la mobilité durable et le renforcement des relations avec ses parties prenantes.

Concrètement, cela se traduit par les objectifs suivants :

- **Réduire l'empreinte environnementale des actifs en :**
  - Accompagnant les occupants dans une démarche de réduction des consommations énergétiques, des émissions de GES et des consommations en eau
  - Améliorant le suivi de ces différentes consommations

- **Encourager la mobilité durable en :**
  - Installant des bornes de recharge pour véhicules électriques quand cela est économiquement et techniquement viable
  - Installant des racks à vélo

- **Sensibiliser l'ensemble des parties prenantes aux enjeux ESG**, notamment les locataires, et les intégrer dans une démarche d'exploitation durable en :
  - Organisant des réunions dédiées aux sujets ESG (comités verts annuels)

- Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Cœur d'Europe ne s'est pas fixé d'objectif investissement durable au sens de la SFDR.

La stratégie d'investissement guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

- Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Les principales incidences négatives ne sont pas prises en compte par la SCPI Cœur d'Europe.

- Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ?

Cœur d'Europe ne s'est pas fixé d'objectif investissement durable au sens de la SFDR.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des Droits de l'Homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à "ne pas causer de préjudice important" en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE.

Le principe consistant à "ne pas causer de préjudice important" s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Tout autre investissement durable ne doit pas non plus causer de préjudice important aux objectifs environnementaux ou sociaux.

Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

☐ OUI

☒ NON

Quelle est la stratégie d'investissement suivie par ce produit financier ?

Les pratiques de **bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

Les actifs de la SCPI Cœur d'Europe font l'objet d'une politique de contrôle, de suivi et de gestion des risques ESG.

- Quels sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?

3 catégories de risques ont été identifiées :

- **Le risque de durabilité :**

Un risque en matière de durabilité est un évènement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.
Les facteurs de durabilité sont les questions environnementales, sociales et de personnel, le respect des droits de l'Homme et la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

La SCPI Cœur d'Europe se prémunit des risques de durabilité en procédant à une évaluation ESG des actifs. Cette évaluation permet d'anticiper une quelconque incidence négative environnementale, sociale ou de gouvernance sur lesdits actifs. Ces évaluations sont revues chaque année afin de s'assurer que les impacts identifiés soient évités ou anticipés et, ainsi, ne nuisent pas ou peu au portefeuille d'actifs.

- **Risques physiques :**

Ces risques résultent des dommages directement causés par les phénomènes météorologiques et climatiques. Cela peut par exemple revêtir la forme d'une perte de valeur des actifs touchés par des évènements climatiques ou l'augmentation de la fréquence et du coût des sinistres à régler par les assureurs aux assurés.

La SCPI Cœur d'Europe intègre dans son évaluation ESG les impacts réels ou potentiels du changement climatique sur ces actifs en réalisant une étude de vulnérabilité sur chacun de ses bâtiments. Lorsque cela s'avère nécessaire, un plan d'action est mis en place afin de limiter l'impact de ces risques sur l'actif.

- **Risques de transition :**

Les risques de transition résultent de l'évolution de la règlementation et des ambitions publiques pour accompagner et mettre en œuvre la transition de l'économie vers un modèle bas carbone. Etudier ces risques

à l'échelle d'un actif revient à comprendre dans quelles mesures l'actif répond aux orientations inscrites dans ces stratégies de long terme. C'est un moyen de projeter l'actif dans cette future conjoncture économique bas-carbone et d'évaluer son niveau de résilience face, par exemple, à un contexte législatif de plus en plus exigeant en matière d'énergie et de déchets, aux évolutions des modes de consommations, de travail et de mobilités, à un renforcement de l'ancrage territorial et à une démultiplication des synergies locales.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les activités transitoires sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

L'exposition aux évolutions induites par des changements réglementaires pourrait entraîner une dépréciation des actifs et venir pénaliser la valeur des investissements. Cela concerne notamment l'ensemble des réglementations européennes et françaises liées notamment aux consommations énergétiques des actifs (Décret Tertiaire, Décret BACS, loi relative à la production d'énergies renouvelables), aux émissions de GES (Réglementation F-Gaz), mais également les obligations liées à la mobilité durable (Loi d'Orientation des Mobilités).

Afin de se prémunir du risque de transition, la SCPI Cœur d'Europe intègre dans l'évaluation ESG de ses fonds labélisés un positionnement des actifs vis-à-vis de certaines réglementations ESG en vigueur. Cela lui permet de suivre ses obligations réglementaires et de se conformer le cas échéant aux différentes exigences.

Ces différents risques sont contrôlés à travers une revue annuelle réalisée par le RCCI et le pôle ESG. Nous contrôlons également les audits ESG en interne et en externe, la note de chaque actif, les plans d'action et leur mise en œuvre.

- Dans quelle proportion minimale le produit financier s'engage-t-il à réduire son périmètre d'investissement avant l'application de cette stratégie d'investissement ?

S'il n'y a pas de taux minimal d'engagement à réduire la portée des investissements, Cœur d'Europe est par essence structurée autour de sa méthodologie ISR. Ainsi, 100% des actifs de la SCPI sont concernés par la politique d'investissement ESG du fonds.

- Quelle est la politique mise en œuvre pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ?

Au-delà de l'évaluation de la performance ESG des actifs, la démarche ESG mise en œuvre vient impacter l'ensemble des procédures et des processus qui régissent la vie du fonds, de l'acquisition à la gestion.

Dans la cadre de la labellisation de la SCPI Cœur d'Europe, l'ensemble des actifs présents dans le fonds lors de l'audit initial font l'objet d'une évaluation ESG. Pour ce faire, la SCPI s'appuie conjointement sur ses équipes en interne (Invest et Asset Managers) et le prestataire externe spécialisé. Les plans d'action sont validés, intégrés aux plans de travaux et mis en œuvre par les équipes de la SCPI.

En ce qui concerne les actifs acquis durant le cycle de labellisation, la SCPI intègre la dimension ESG dans la phase de due diligence. Plus précisément, dans le cadre de la négociation et de la finalisation d'une acquisition, une due diligence ESG est réalisée pour tous les actifs. Au cas par cas selon les actifs et les besoins, d'autres études sont réalisées : audit technique, missions ESG spécifiques, analyse règlementaire (DEET, décret BACS…).

La phase de due diligence permet ainsi de réaliser l'évaluation ESG initiale de l'actif et de s'assurer que l'ensemble des éléments requis pour évaluer l'actif de manière qualitative sont mis à disposition par le vendeur. Cette maîtrise documentaire renforcée vise à fiabiliser la caractérisation de la performance ESG initiale de l'actif mais également sa performance cible, grâce à l'identification d'axes de progression.

Les relations étroites entre le service Investissement et Asset Management lors de cette phase de négociation et de finalisation de l'acquisition permettent d'assurer une fluidité dans la transmission de l'information et dans l'implémentation de la démarche ESG au niveau de l'actif.

Lorsque des visites sont réalisées par l'asset manager et le property manager, visant à maintenir une relation étroite avec les locataires, un point spécifique sur les sujets ESG est intégré. Cela permet d'échanger sur les besoins des occupants et d'agir pour assurer leur satisfaction mais également d'incarner concrètement la démarche ESG de la SCPI auprès des locataires. Ces échanges sont également un moyen de garantir que les actions sont en phase avec l'usage du bâtiment et les attentes croissantes des locataires en matière de durabilité. Ces visites et ces échanges permettent de vérifier les caractéristiques ESG des actifs, la mise en œuvre des actions prévues, et de mettre à jour annuellement leur notation.

En parallèle, une sensibilisation des locataires sur les bonnes pratiques a vocation à être réalisée. Cela passera notamment par la diffusion à l'ensemble des locataires d'un guide de bonnes pratiques dans le but de favoriser l'adoption effective d'écogestes.

Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?

La SCPI Cœur d'Europe est une SCPI paneuropéenne diversifiée qui investit dans les principales métropoles régionales de la zone Euro en privilégiant les actifs de bureaux, d'activité et des locaux commerciaux alliant rendement et objectifs de durabilité.

Consciente du contexte caractérisé par le principe de double matérialité, mais également par la nécessité de renforcer la dimension sociale inhérente aux actifs immobiliers, la SCPI Cœur d'Europe s'est dotée d'une politique d'investissement responsable afin d'améliorer la performance ESG des actifs.

Comment l'utilisation de produits dérivés permet-elle d'atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

Le produit financier n'utilise pas de produit dérivé.

Le symbole représente des investissements sur le plan environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

Dans quelle proportion minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Le fond n'a pas d'investissement durable aligné sur la taxonomie de l'UE.

- Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformément à la taxinomie de l'UE ?

☐ OUI ☒ NON

☐ Gaz naturel ☐ Nucléaire

- Quelle est la proportion minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?

La part minimale des investissements de la SCPI dans les activités transitoires et habilitantes est fixée à 0%.

Quelle est la proportion minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La part minimale d'investissement durable du fonds ayant un objectif environnemental non aligné sur la taxonomie de l'UE est de 0%.

Quelle est la proportion minimale d'investissements durables sur le plan social ?

La proportion minimale d'investissements sur le plan social est de 0%

Quels sont les investissements inclus dans la catégorie « 2# Autres », quelle est leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquent-elles à eux ?

La totalité des investissements promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales. Ainsi, aucun investissement n'entre dans la catégorie « 2# Autres ».

Un indice spécifique est-il désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut ?

La SCPI Cœur d'Europe déploie une démarche « best-in-progress » qui repose sur la progression de la performance ESG des actifs sur le cycle de labellisation de trois ans. La mise en œuvre de cette démarche se structure autour de l'élaboration d'une grille d'évaluation ESG et de la définition d'une note ESG minimale.

- Comment l'indice de référence est-il en permanence aligné sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

La grille d'évaluation, et notamment le choix des critères retenus, résulte d'un travail itératif de plusieurs mois réalisé conjointement avec le cabinet externe spécialisé en immobilier durable et les équipes dédiées en interne. Avant d'être validée, la grille a été testée sur un échantillon du portefeuille, permettant de préciser les points d'attention méthodologiques et réglementaires, d'ajuster le format, mais également d'introduire certaines distinctions entre différentes typologies d'actifs lorsque cela était nécessaire.

- Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il à tout moment garanti ?

La note ESG minimale, qui permet de définir si un actif appartient à la poche d'actifs « best-in-progress » ou « best-in-class » permet de comparer la note initiale des actifs avec cette note minimale. Cette dernière est déterminante en ce qu'elle influe sur le niveau de progression attendu durant le cycle de labellisation pour les actifs. Cette note ESG correspond à un actif considéré comme performant sur les trois domaines E/S/G/ pour la SCPI Cœur d'Europe, au regard de sa grille d'évaluation. La définition de cette note tient compte des différentes typologies d'actifs présentes dans le portefeuille à savoir des bureaux, des commerces, mais aussi des entrepôts. Cette note s'élève à 35/100.

- En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?

Cet indice a été validé par un auditeur externe du label ISR. Cela témoigne de la pertinence de la grille.

- Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?

La méthodologie de calcul utilisée pour définir la note minimale est disponible sur le site internet de Sogenial Immobilier dans le document Politique ISR.

Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet : https://www.sogenial.fr/

SCPI CŒUR D'EUROPE

SOGENIAL
IMMOBILIER

SOGENIAL IMMOBILIER - Société de gestion de portefeuille
135 Avenue de Wagram - 75017 Paris
Tél. : 01.42.89.19.52 - Email : contact@sogenial.fr
www.sogenial.fr