

Bulletin trimestriel d'information N°19

SCPI Cœur d'Europe

Période analysée : 4^e trimestre 2025

Valable du 01/01/2026 au 31/03/2026

Le mot de Sogenial Immobilier



Chères associées, chers associés,

L'année 2025 marque une étape structurante pour la SCPI Cœur d'Europe. Dans un environnement immobilier européen contrasté, votre SCPI a poursuivi son développement avec discipline, en privilégiant la sélectivité des investissements, la diversification géographique et la solidité des fondamentaux locatifs.

Au cours du quatrième trimestre, Cœur d'Europe a maintenu une collecte régulière, permettant la poursuite du déploiement de sa stratégie d'investissement pan-européenne. Au 31 décembre 2025, la capitalisation de la SCPI s'établit à plus de 236 M€. Le patrimoine immobilier compte désormais 38 actifs, loués à 131 entreprises locataires, traduisant la montée en puissance progressive du portefeuille et une mutualisation renforcée des risques.

Sur le dernier trimestre, deux acquisitions représentant un montant global supérieur à 30 M€ sont venues enrichir le patrimoine : une salle de sport située à Lisbonne, ainsi qu'un site industriel à Toledo, acquis dans le cadre d'une opération de sale and lease back avec l'entreprise Extol. Ces investissements s'inscrivent pleinement dans la stratégie de recherche d'actifs offrant à la fois visibilité locative et rendements alignés avec les objectifs de la SCPI.

Au 31 décembre 2025, les taux d'occupation financier et physique ressortent respectivement à 95,53 % et 98,18 %, confirmant la qualité des actifs détenus et des locataires en place.

Sur le plan de la distribution, l'acompte versé au titre du quatrième trimestre s'élève à 3,14 € brut par part. Sur l'ensemble de l'exercice 2025, la SCPI a atteint, et même dépassé, ses objectifs avec un taux de distribution de 6,25 % brut, soit 5,23 % net après fiscalité étrangère. Cette performance s'est accompagnée de deux revalorisations du prix de la part, intervenues le 6 janvier et le 1^{er} juillet 2025, traduisant la création de valeur progressive du patrimoine.

La structure financière de la SCPI demeure volontairement prudente, avec un recours à l'endettement limité, offrant à Cœur d'Europe une capacité d'adaptation et de saisie d'opportunités dans un marché européen qui continue d'évoluer.

L'ensemble des équipes de Sogenial Immobilier reste pleinement mobilisé pour poursuivre le développement de votre SCPI et inscrire sa performance dans la durée. Nous vous adressons à cette occasion nos meilleurs vœux pour l'année 2026, avec l'engagement constant de continuer à gérer votre investissement avec rigueur, transparence et exigence.

Jean-Marie SOUCLIER,
Président

Les chiffres clés

 **204 €**

Prix de la part

 **1^{er} jour
du 6^e mois**

Entrée en jouissance

 **3,14 € par part**

Dividende brut 4T 2025

 **5,23 %**

Taux de distribution
2025⁽¹⁾ net de fiscalité
étrangère

 **6,25 %**

Taux de distribution
2025⁽¹⁾ brut

 **8,25 %**

Performance Globale
Annuelle 2025⁽²⁾

 **6,99 ans**

WALB⁽³⁾

Avertissements

L'investissement en parts de capital de SCPI doit s'envisager sur le long terme. Ce placement comporte des risques de perte en capital, les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier. Sogenial Immobilier ne garantit pas le rachat des parts. Nous vous rappelons que la durée de placement recommandée est de 10 ans. Les performances et investissements passés ne préjugent pas des performances et investissements futurs.

⁽¹⁾ Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année 2025 par le prix de souscription au 1^{er} janvier 2025. Dont 5,80 % au titre des revenus non récurrents.

⁽²⁾ Performance Globale Annuelle : dividende brut de l'année N + (prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N+1 - prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N) / prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N

⁽³⁾ WALB : durée résiduelle de bail restant à courir entre le propriétaire d'un actif et le locataire occupant.

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

Valorisation financière

au 31/12/2025



Les performances en bref

204 €

Prix de la part

212,39 €

Valeur de reconstitution
au 30/06/2025

0

part en attente de retrait
et part cédée de gré à gré

Positionnement du prix de la part par rapport à la valeur de reconstitution

204 €

Prix de la part

212,39 €

Valeur de reconstitution⁽¹⁾

191,15 €

Borne inférieure -10 %

233,63 €

Borne supérieure +10 %



“

Le prix de la part de Cœur d'Europe est de 204 €, soit en-dessous de la valeur de reconstitution. Cette décote d'environ 3,95 % s'inscrit dans une approche mesurée et offre un point d'entrée attractif aux investisseurs.

”

Rémi Danowski

Responsable Administratif et Financier

Le marché des parts

	Au 31/03/2025	Au 30/06/2025	Au 30/09/2025	Au 31/12/2025
Parts souscrites	69 182	84 059	63 511	102 653
Retraits de parts	3 692	1 540	3 440	2 489
Capital nominal	146 735 040 €	159 938 080 €	169 549 440 €	185 575 680 €
Capitalisation	185 252 988 €	201 921 826 €	216 175 536 €	236 608 992 €

Vos dividendes

	1T 2025	2T 2025	3T 2025	4T 2025
Revenus fonciers	2,19 €	2,25 €	2,41 €	2,61 €
Revenus financiers	0,44 €	0,36 €	0,13 €	0,06 €
Revenus distribués	2,63 €	2,61 €	2,54 €	2,67 €⁽²⁾



- **0,47 €** : Impôt étranger prélevé à la source, supporté par la SCPI Cœur d'Europe⁽³⁾
- **2,67 €** : Dividende net lié aux loyers perçus au 4^e trimestre 2025

Date de virement : **Janvier 2026**

Date du prochain virement : **Avril 2026**



Pour mieux comprendre

⁽¹⁾ La valeur de reconstitution correspond à la valeur du patrimoine de la SCPI intégrant les frais et droits payés pour l'acquisition de celui-ci. Conformément à la réglementation, le prix de la part doit s'inscrire dans une fourchette de $\pm 10\%$ autour de cette valeur.

⁽²⁾ Soit un acompte sur dividendes de 2,52 € + un complément de 0,15 € par part, réparti au prorata temporis de la période de jouissance sur l'année 2025.

⁽³⁾ Dont 14,97 % de la fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé.

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

Valorisation financière

au 31/12/2025



Le taux de distribution

📊 **6,25 %**

Taux de distribution brut 2025⁽¹⁾

📊 **5,23 %**

Taux de distribution
net de fiscalité étrangère 2025

📊 **8,25 %**

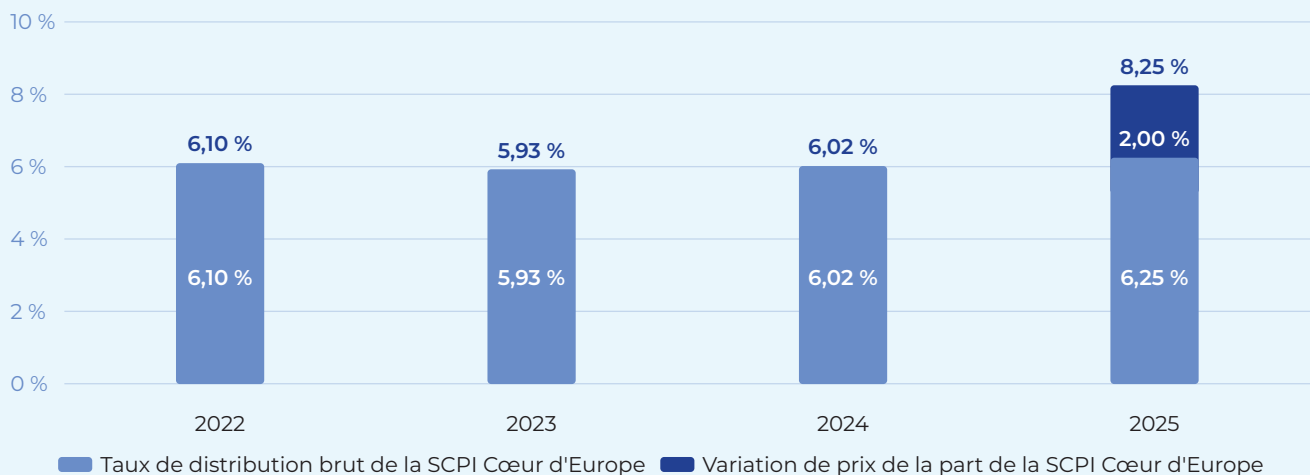
Performance Globale Annuelle 2025⁽²⁾

📅 **N/A**

TRI 5 ans⁽³⁾

Évolution annuelle de la Performance Globale Annuelle

- taux de distribution et variation du prix de la part



💡 Pour mieux comprendre

⁽¹⁾ Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.
Dont 5,80 % au titre des revenus non récurrents.

⁽²⁾ Quant à l'imposition des revenus éventuels perçus de l'étranger par la SCPI, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition des associés, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal varie selon la situation individuelle et le taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer. Les porteurs ayant investi via des unités de compte (UC) ne bénéficient pas directement des crédits d'impôt éventuels, ceux-ci étant attribués à l'assureur.

⁽²⁾ Dividende brut de l'année 2025 + (prix de souscription au 1^{er} janvier 2026 - prix de souscription au 1^{er} janvier 2025)/prix de souscription au 1^{er} janvier 2025

⁽³⁾ Le Taux de Rentabilité Interne (TRI) indique la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (souvent par période de 5 ans) en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait. La SCPI n'ayant pas plus de 5 ans d'existence, aucun TRI n'est disponible afin de mesurer la rentabilité de la SCPI.

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

Valorisation financière

au 31/12/2025



Valeurs de référence

Au 31/12/2025

Prix de souscription	204 €
Commission de souscription (12 % TTC)	24,48 €
Valeur de retrait	179,52 €
Capitalisation	236 608 992 €
Nombre d'associés	7 080
Nombre de parts	1 159 848
Investisseurs privés	99,98 %
Investisseurs institutionnels	0,02 %
Effet de levier ⁽¹⁾	4,39 %
Taux de distribution 2025 net de fiscalité étrangère	5,23 %
Taux de distribution 2025 brut	6,25 %
Performance Globale Annuelle brute 2025	8,25 %

Au 30/06/2025

Valeur de réalisation	176,71 €
Valeur de reconstitution	212,39 €

Endettement



- Emprunts bancaires⁽¹⁾

Évolution du nombre d'associés

+ 35,19 % sur 2025

7 080

Associés au 31/12/2025

+ 587

Associés ce trimestre

Caractéristiques

Typologie d'investissement	Pan-européenne diversifiée
Capital	Variable
N° Visa AMF	21-07
Date de délivrance	28 mai 2021
Durée de la SCPI	99 ans

Pour mieux comprendre

⁽¹⁾ En % de l'endettement sur le total de l'actif net augmenté des dettes.

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

Situation du patrimoine immobilier

au 31/12/2025

État du patrimoine

38

Biens immobiliers

188 228 m²

Surface globale

131

Entreprises locataires

6,99 ans

WALB⁽¹⁾

Répartition typologique - selon la valeur du patrimoine



Commerces

49,32 %



Logistique et locaux d'activités

24,32 %



Bureaux

22,64 %



Santé et éducation

3,72 %

Taux d'occupation

95,53 %

Taux d'occupation financier⁽²⁾

+ 3,82 % sous franchise et palier

Soit 0,65 % en recherche de locataire

98,18 %

Taux d'occupation physique⁽³⁾

Soit 1,82 % en recherche de locataire

Poids des locataires

1. Le plus important : 12 %
2. Les 3 plus importants : 23 %
3. Les 5 plus importants : 33 %



Entrepôt et locaux d'activités à Zumaia (ES), acquis en décembre 2024

Cession et situation locative

0

Cession au 4^e trimestre 2025

3 257 992,56 €

Montant des loyers encaissés au 4^e trimestre 2025

93,50 %

Taux de recouvrement des loyers au 4^e trimestre 2025

Pour mieux comprendre

⁽¹⁾ WALB : durée résiduelle de bail restant à courir entre le propriétaire d'un actif et le locataire occupant.

⁽²⁾ Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

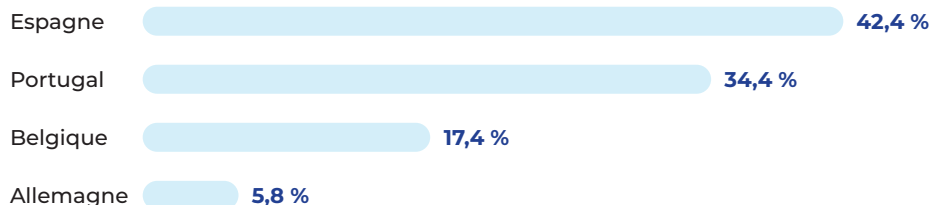
⁽³⁾ Le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

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

Situation du patrimoine immobilier

au 31/12/2025

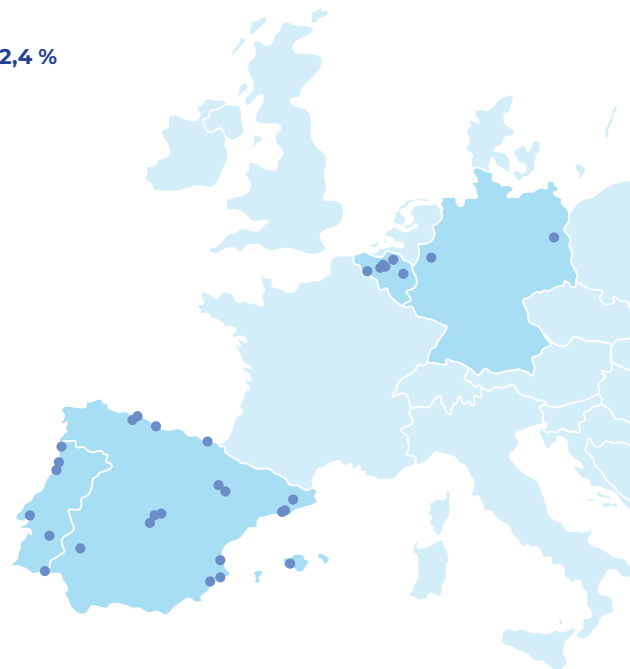
Composition du patrimoine - selon la valeur du patrimoine



“ Notre approche privilégie une diversification géographique maîtrisée au sein de la zone euro. Nous faisons le choix de nous implanter dans un nombre ciblé de pays afin de garantir la qualité et la cohérence du portefeuille dans la durée. ”

Jean-Marie Souclier

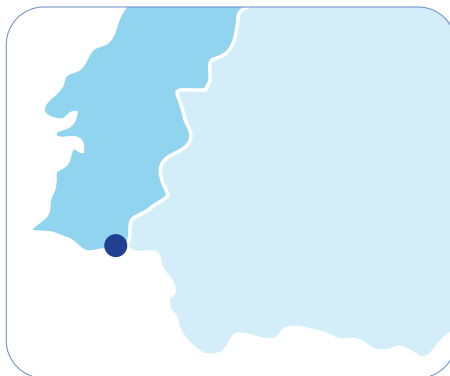
Président



Acquisitions du trimestre

Lisbonne, Portugal

Acquis en octobre 2025 Typologie : Commerces



Surface

3 846 m²

Locataire

Solinca

Taux de rendement AEM⁽¹⁾

7,43 %

Prix d'acquisition AEM

7 M€



⁽¹⁾ Voir la définition en page 8.

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

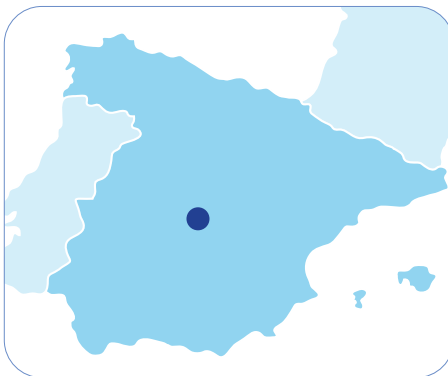
Situation du patrimoine immobilier

au 31/12/2025

Acquisitions du trimestre

Toledo, Espagne

Acquis en décembre 2025 Typologie : Logistique et locaux d'activités



Surface

44 026 m²

Locataire

Extrusiones de Toledo SA "Extol"

Taux de rendement AEM⁽¹⁾

7,65 %

Prix d'acquisition AEM

24,5 M€



L'actualité du patrimoine immobilier

• Cullera

Pris à bail par un nouveau locataire, Factory Colchón (magasin de literie).

Opportunités à venir

5,2 M€

1 opportunité sous promesse⁽²⁾

10,1 M€

2 opportunités en exclusivité⁽²⁾

Pour mieux comprendre

⁽¹⁾ Taux de rendement AEM : indicateur de performance au moment de l'acquisition, calculé comme le rapport entre le loyer net annuel et le coût total d'acquisition « acte en main » (incluant prix, droits, frais de notaire et honoraires). Ce rendement n'est pas garanti.

⁽²⁾ Investissement non garanti soumis notamment aux conditions suspensives de réalisation des due-diligences et de validation par le Comité d'investissement de Sogenial Immobilier.

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



Investir en démembrement temporaire

Le démembrement temporaire de parts de SCPI consiste à partager la pleine propriété de parts de la SCPI entre deux parties : l'usufruitier, qui perçoit les loyers pendant une durée déterminée, et le nu-proprétaire, qui détient les parts mais sans revenus immédiats. À la fin de la période déterminée, la pleine propriété revient automatiquement au nu-proprétaire, sans coûts supplémentaires.

Pour le nu-proprétaire (personne physique), l'intérêt réside dans l'acquisition de parts à prix décoté, sans fiscalité ni IFI pendant le démembrement, tout en préparant des revenus futurs. Pour l'usufruitier (souvent une personne morale), c'est l'opportunité de percevoir des revenus immédiats avec un cadre fiscal favorable.

Glossaire

Délai de jouissance : délai entre la date de l'acquisition des parts et la date à laquelle les parts ouvrent droit aux dividendes. Il doit être pris en compte par le souscripteur, notamment dans le cadre d'une acquisition de part financée à crédit où il pourra exister un décalage entre les remboursements du crédit et le versement des premiers dividendes.

Capitalisation : correspond au nombre total de parts multiplié par le prix de la part.

Capital nominal : correspond au nombre total de parts multiplié par le montant nominal d'une part.

Performance Globale Annuelle : correspond à la somme du taux de distribution cumulé avec l'évolution du prix de la part annuelle.

Valeur de retrait : correspond au prix de souscription de la part en vigueur diminué de la commission de souscription.

Valeur de réalisation : correspond à la valeur à laquelle les immeubles peuvent être vendus dans les conditions actuelles du marché, augmentée de la valeur des autres actifs (par exemple la trésorerie) et diminuée des dettes.

Valeur de reconstitution : correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires pour reconstituer le patrimoine à l'identique (frais de notaires, droits d'enregistrement, commissions).

Taux de Rendement Interne (TRI) : permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année. Le TRI intègre également les revenus distribués avant imposition sur la période considérée.

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

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

Modalité de souscription et de retrait

Minimum de souscription

10 parts pour chaque nouveau souscripteur.

Souscription en versements programmés

La souscription peut également être réalisée sous forme de versements programmés, pour tout nouvel associé souscrivant au minimum 10 parts (voir conditions au dossier de souscription).

Modalités de sortie

Tout associé a le droit de se retirer de la SCPI Cœur d'Europe partiellement ou en totalité dans les conditions détaillées dans la Note d'Information. Une demande de retrait partiel ne peut avoir pour effet de réduire à moins de dix (10) parts la participation d'un associé dans la SCPI.

Les demandes sont à communiquer par courrier recommandé avec demande d'avis de réception, à Sogenial Immobilier, accompagnées des documents suivants :

- 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.

Si le retrait est possible, le règlement de celui-ci a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation. Il est 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.

Frais de mutation des parts

Conformément à l'article 22 des statuts de la SCPI Cœur d'Europe, la Société de gestion perçoit une rémunération forfaitaire de 100,00 € HT (120,00 € TTC) par dossier/par ayant droit.

Votre société de gestion vous informe

Demande de changement d'adresse

Toute demande de modification d'adresse doit être transmise à la Société de gestion, accompagnée d'un justificatif de domicile de moins de trois mois.

SCPI CŒUR D'EUROPE



Sogénial Immobilier · Société de gestion de portefeuille
Agrément AMF n°GP-12000026 reçu le 26/09/2012

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