

# Rapport annuel 2025







# Table des matières

|  |           |
|--|-----------|
| <b>01. Introduction</b>  | <b>04</b> |
| Organes de direction et de contrôle                                  | 06        |
| Le mot du Président  | 08        |
| L'actualité de Sogenial Immobilier                                   | 09        |
| <b>02. Point conjoncture du marché</b>                               | <b>10</b> |
| L'analyse de notre expert  | 12        |
| <b>03. La démarche ISR de la SCPI Cœur d'Europe</b>                  | <b>16</b> |
| Une SCPI labellisée ISR  | 18        |
| <b>04. Le patrimoine de la SCPI Cœur d'Europe</b>                    | <b>22</b> |
| Patrimoine de la SCPI Cœur d'Europe : le bilan 2025                  | 24        |
| Les acquisitions de 2025   | 26        |
| Les autres actifs de la SCPI Cœur d'Europe                           | 27        |
| Surface du patrimoine  | 31        |
| <b>05. Données financières</b>                                       | <b>34</b> |
| Le marché des parts  | 36        |
| Les données financières  | 37        |
| <b>06. Comptes et annexes au 31/12/2025</b>                          | <b>42</b> |
| Règles et méthodes comptables  | 44        |
| Les comptes annuels de l'exercice 2025                               | 45        |
| <b>07. Rapports et projet de résolutions de l'Assemblée Générale</b> | <b>58</b> |
| Le rapport de la Société de Gestion                                  | 60        |
| Le rapport du Conseil de Surveillance                                | 61        |
| Le rapport du Commissaire aux Comptes                                | 63        |
| Le rapport spécial sur les conventions réglementées                  | 65        |
| Les projets de résolutions à l'Assemblée Générale                    | 66        |
| Les risques liés à l'investissement en SCPI                          | 68        |
| Annexe IV SFDR   | 69        |





# 01. Introduction

---



# Organes de direction et de contrôle

## Carte d'identité de la Société de Gestion

Sogenial Immobilier est une société par actions simplifiée au capital de 1 000 000,00 € ayant pour activité la gestion de portefeuille.

**Jean-Marie SOUCLIER - Président de Sogenial Immobilier**

**Sogenial Immobilier est inscrite au Registre du Commerce des Sociétés de Paris sous le n° 322 982 075**

📍 135 Avenue de Wagram, 75017 Paris

☎ 01 42 89 19 52

@ contact@sogenial.fr

🌐 sogenial.fr

Responsable de l'information : Monsieur Jean-Marie SOUCLIER, Président de Sogenial Immobilier

## Conformité réglementaire de la société de gestion

Sogenial Immobilier en tant que société de gestion de portefeuille est agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 12000026, depuis le 26 septembre 2012.

Sogenial Immobilier est agréée en tant que société de gestion de portefeuille au titre de la directive 2011/61/UE (A.I.F.M.), depuis le 10 juin 2014.

La supervision du dispositif de conformité et de contrôle interne de la société de gestion est assurée par le RCCI.

Les conditions de recours aux services de sociétés ayant des actionnaires communs avec Sogenial Immobilier sont encadrées, contractualisées, documentées et contrôlées. Ce, dans le cadre du suivi des conflits d'intérêts potentiels et/ou avérés mis en œuvre par la Société de Gestion.

Cœur d'Europe est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, dédiée à l'investissement en bureaux, commerces et activités en zone euro.

La SCPI Cœur d'Europe a reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers le 28 mai 2021, sous le n° 21-07.

## Conseil de surveillance Cœur d'Europe

- Monsieur Julien GRAILHES, Président du Conseil de Surveillance

### 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.

## Expert Immobilier

**BPCE EXPERTISES IMMOBILIÈRES,**  
7 Promenade Germaine Sablon, 75013 Paris

La société BPCE EXPERTISES IMMOBILIÈRES a été nommée par l'Assemblée Générale constitutive du 12 mai 2021 pour une durée de 5 ans.

## Commissaire aux comptes

**Société CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIÉS,**  
19 rue Clément Marot 75008 Paris

La société CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIÉS est représentée par Monsieur Stéphane LIPSKI en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire. Le Commissaire aux Comptes a été désigné pour une durée de 6 ans, par l'Assemblée Générale constitutive du 12 mai 2021.





## Le mot du Président



**Chères associées, chers associés,**

L'année 2025 constitue une étape clé dans le développement de votre SCPI Cœur d'Europe. Dans un environnement immobilier européen contrasté, la SCPI a poursuivi sa trajectoire de croissance avec rigueur, en s'appuyant sur une stratégie d'investissement sélective, une diversification maîtrisée et une attention constante portée par la qualité des locataires.

Cette dynamique se traduit par un changement d'échelle. Au 31 décembre 2025, la capitalisation dépasse 236 millions d'euros, en progression de près de 39 % sur un an, permettant le renforcement du portefeuille, qui compte désormais 38 biens immobiliers et rassemble 131 entreprises locataires. Cette évolution illustre une croissance maîtrisée et renforce la mutualisation des risques.

Au cours de l'exercice, Cœur d'Europe a poursuivi son déploiement avec 91,6 M€ investis et 6 nouveaux actifs acquis. Cette expansion s'est accompagnée de l'intégration de 70 locataires supplémentaires et d'une augmentation du patrimoine de 82 143 m². Le taux moyen à l'acquisition, établi à 7,31 %, reflète une approche équilibrée entre recherche de rendement et exigence sur la qualité des actifs.

La solidité du modèle se reflète également dans la qualité des indicateurs opérationnels. Les taux d'occupation financier et physique moyens annuels s'établissent respectivement à 96,69 % et 99,08 %, témoignant de la pertinence des investissements réalisés et de la qualité des locataires en place.

Sur le plan financier, la SCPI a atteint, et même dépassé, ses objectifs. Le taux de distribution s'établit à 6,25 % brut et la performance globale annuelle à 8,25 %, confirmant la capacité du portefeuille à générer des revenus réguliers. Cette performance s'inscrit dans une dynamique de création de valeur continue, matérialisée par deux revalorisations du prix de la part intervenues successivement le 6 janvier et le 1<sup>er</sup> juillet 2025, portant son prix à 204 €, ainsi que par la progression de la valeur de reconstitution, désormais établie à 219,47 €.

Enfin, nous avons poursuivi notre engagement en matière de responsabilité dans le cadre de notre démarche ISR, avec une attention constante portée à la conciliation entre performance financière et impact durable.

Fort de ces fondamentaux, Cœur d'Europe aborde l'année 2026 avec confiance, tout en conservant une approche exigeante et sélective. L'ensemble des équipes de Sogenial Immobilier vous remercie pour votre confiance renouvelée et reste pleinement mobilisé à vos côtés.

**Jean-Marie SOUCLIER,**  
Président

## L'actualité de Sogenial Immobilier

### Une gestion récompensée



Prix décernés par des jurys composés de journalistes de la rédaction du magazine de référence de la gestion privée, ainsi que de professionnels du secteur de la gestion de patrimoine, reconnus pour leurs expertises et leur expérience.

### Les chiffres clés au 31/12/2025

**1,76 Md€**  
Encours sous gestion

**+ de 450**  
Biens immobiliers

**+ de 1 210**  
Entreprises locataires

**+ de 950 000 m²**  
Surface globale

**+ de 110 M€**  
Loyers

**~ 50**  
Acquisitions en 2025



Commerces à Liège (BE),  
acquis en septembre 2024

édito.





## 02. Point conjoncture du marché

Immeuble de bureaux à Porto (PT),  
acquis en septembre 2025



# L'analyse de notre expert

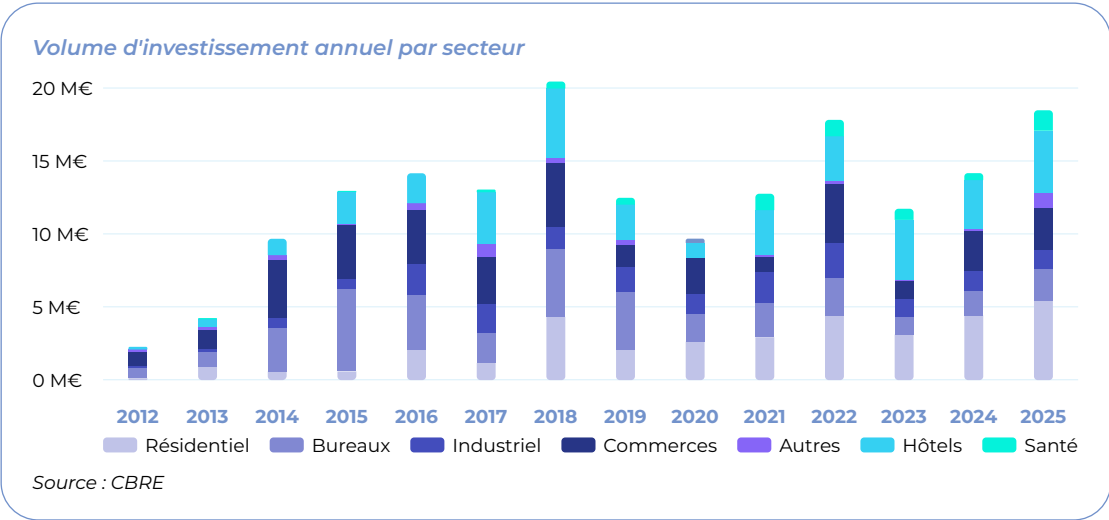


**François BONIN**  
Coordinateur Immobilier & Évaluateur Interne

## Le marché de l'investissement en Espagne

L'investissement immobilier en Espagne a dépassé 18,45 milliards d'euros en 2025, soit une hausse de 31 % par rapport à l'année précédente et la meilleure performance depuis 2018. Le 4<sup>e</sup> trimestre se distingue comme le troisième meilleur trimestre de la période, confirmant l'intérêt des investisseurs pour le pays. Cette dynamique devrait se prolonger en 2026, avec une croissance attendue des volumes de 5 à 10 %. Les investisseurs nationaux représentent près de 50 % des volumes, tandis que les capitaux américains (15 %) et britanniques (8 %) confirment l'attractivité internationale du marché espagnol.

Madrid et Barcelone concentrent 58 % des investissements (36 % et 22 % respectivement), témoignant de leur statut de marchés prime de référence. Les localisations secondaires captent une part significative (42 %), notamment Valence et les îles Canaries, soutenues par des dynamiques économiques et touristiques structurelles.



## Le marché du commerce en Espagne

Portée par la solidité de la demande et l'amélioration progressive des indicateurs macroéconomiques, l'économie espagnole a confirmé sa trajectoire d'expansion au dernier trimestre 2025. La croissance annuelle du PIB est estimée à environ 2,9 %, un niveau supérieur aux anticipations initiales, traduisant une dynamique plus robuste qu'attendu. La progression des ventes au détail de 3,3 %, soit la plus forte hausse depuis 2022, confirme le redressement de la consommation des ménages. Le tourisme a atteint des niveaux historiques en 2025. Avec 97 millions de visiteurs internationaux (+3,5 %) et une hausse de 6,8 % des dépenses touristiques, l'Espagne confirme son attractivité et soutient directement l'activité des zones commerciales prime et des principales destinations urbaines et balnéaires. Dans ce contexte, le commerce de détail espagnol démontre une résilience et une capacité d'adaptation.

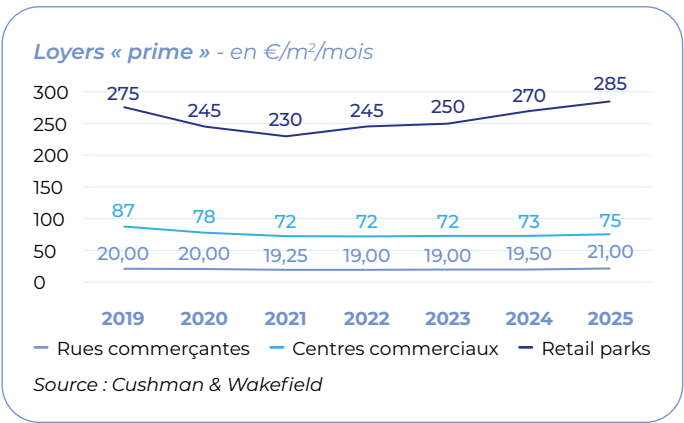
Les taux de rendement prime se stabilisent, avec certains ajustements sectoriels spécifiques et un regain d'intérêt des investisseurs pour les segments Core et les emplacements prime.

Le segment résidentiel demeure le principal moteur du marché (29 % des volumes), porté par des fondamentaux démographiques et locatifs robustes. L'hôtellerie (23 %) enregistre sa deuxième meilleure performance depuis 2018, confirmant la solidité du secteur touristique espagnol. Le commerce avec 2,84 milliards d'euros investis (15 % du volume total) affiche une progression mesurée mais positive, tandis que les bureaux (2,17 milliards d'euros / 12 % du volume total) et l'industriel-logistique (7 %) montrent des signes de stabilisation progressive.

La mode affiche une croissance de 5,1 % au quatrième trimestre, tandis que la restauration progresse de 4,5 %, portée notamment par le segment fast casual (+8,7 %). À l'inverse, les loisirs enregistrent un recul de 7 %, principalement lié à la baisse de fréquentation des cinémas.

Globalement, le marché des centres commerciaux évolue vers un modèle plus sélectif, favorisant les actifs dominants et les emplacements à fort pouvoir d'attraction.

Le commerce de centre-ville prime confirme sa solidité structurelle. Malgré une offre limitée dans les meilleures localisations, l'activité locative est restée dynamique en 2025.



## Le marché de l'investissement au Portugal

En 2025, le marché portugais de l'investissement en immobilier tertiaire a enregistré un volume total de 2,85 milliards d'euros, en progression de 17 % par rapport à 2024. Le 4<sup>e</sup> trimestre a concentré plus de 850 millions d'euros, confirmant l'accélération de l'activité en fin d'exercice.

Le commerce a constitué la première classe d'actifs avec 30 % des volumes investis. Au sein de cette classe d'actifs, les centres commerciaux ont concentré 70 % des montants engagés. Le secteur des bureaux a représenté 25 % des volumes annuels, soit plus du double par rapport à 2024, boosté par plusieurs transactions de taille significative. L'hôtellerie a totalisé 20 % des investissements en 2025, avec un positionnement majoritairement orienté vers des actifs haut de gamme, bénéficiant du dynamisme structurel du tourisme portugais.

La structure des investisseurs confirme le caractère institutionnel du marché : les fonds immobiliers ont représenté 72 % des volumes engagés en 2025, loin devant les autres catégories d'acteurs.

Sur le plan des rendements, la fin d'année 2025 a été marqué

## Le marché du commerce au Portugal

L'économie portugaise a connu une croissance stable en 2025, avec un PIB en hausse de 1,9 %, soutenu par une consommation privée (+3,5 %), une inflation en ralentissement (2,3 %) et un taux de chômage projeté à 5,7 % en 2026. Les perspectives pour 2026 restent favorables, avec une croissance attendue de 2,3 %, offrant un socle stable pour le commerce.

Le marché du commerce a enregistré 800 nouvelles ouvertures, en baisse de 14 % par rapport à 2024, traduisant une expansion plus sélective. Le centre-ville domine avec 68 % des implantations, suivi des centres commerciaux (16 %) et des unités indépendantes (8 %).

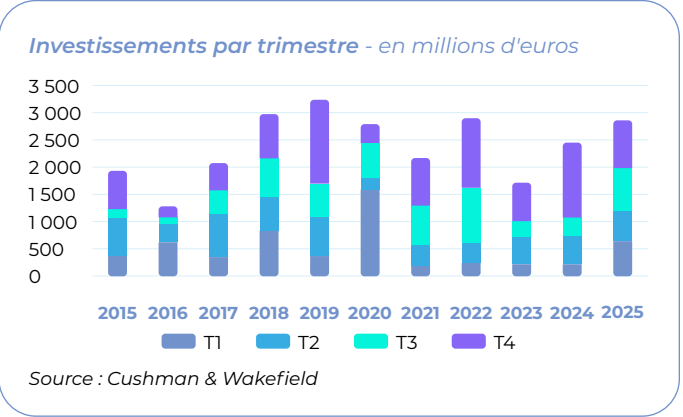
D'un point de vue sectoriel, la restauration (Food & Beverage – F&B) a constitué le principal moteur de la demande, avec 45 % des ouvertures sur l'année.

La prédominance du commerce de centre-ville dans le choix des nouvelles implantations reflète une demande plus soutenue et, par conséquent, des taux de vacance plus faibles sur ces

Le taux de vacance s'établit à 2,7 % en fin d'année, en légère baisse par rapport à 2024, traduisant une tension locative sur les emplacements les plus recherchés. L'activité transactionnelle demeure en ligne avec les moyennes des cinq dernières années, notamment dans les zones Prime et Super Prime de Madrid et Barcelone. La mode continue de jouer un rôle central, représentant 47 % de la demande placée sur les principales artères entre 2018 et 2025, confirmant l'attractivité durable des localisations iconiques pour les enseignes internationales.

Les loyers prime poursuivent leur progression, en hausse de 6 % sur un an et supérieurs de 4 % aux niveaux pré-pandémie, atteignant 3 300 €/m²/an, HT, HC à Madrid et 3 400 €/m²/an, HT, HC à Barcelone. Cette évolution reflète la rareté des surfaces disponibles et la profondeur de la demande sur les emplacements stratégiques.

Dans un contexte de vacance historiquement basse et de reprise économique graduelle, la pression haussière sur les valeurs locatives confirme le positionnement défensif et la capacité de résilience des actifs prime situés au cœur des grandes métropoles espagnoles.



par une compression de 10 points de base des taux prime sur les centres commerciaux et les retail parks, tandis que les autres segments sont demeurés stables. À fin 2025, les taux prime s'établissent à 5 % pour les bureaux, 4 % pour les commerces de centre-ville, 5,50 % pour la logistique, 6,15 % pour les centres commerciaux et 6,40 % pour les retail parks.

emplacements prime par rapport aux centres commerciaux et aux retail parks.

L'année 2025 a été marquée par la livraison de cinq ensembles commerciaux totalisant 51 930 m² de surface locative brute (GLA). Parmi les principales opérations figurent l'ouverture du Nova Vila Retail Park (22 000 m²) ainsi que l'extension de 10 000 m² du Vila do Conde Porto Fashion Outlet, achevée au quatrième trimestre. S'agissant des centres commerciaux, le projet majeur en développement est City Center Covilhã (18 000 m²).

Les valeurs locatives prime ont augmenté à Lisbonne (1 680 €/m²/an, HT, HC) et Porto (1 020 €/m²/an, HT, HC), alors qu'elles restent stables dans les centres commerciaux (1 440 €/m²/an, HT, HC) et retail parks (156 €/m²/an, HT, HC), reflétant une forte tension sur les artères prime.



Le marché de l’investissement en Belgique

Les marchés immobiliers belges ont évolué dans un environnement marqué par une stabilisation progressive des conditions financières et une sélectivité accrue des investisseurs. L'activité s'est principalement concentrée sur les actifs de qualité et les localisations établies.

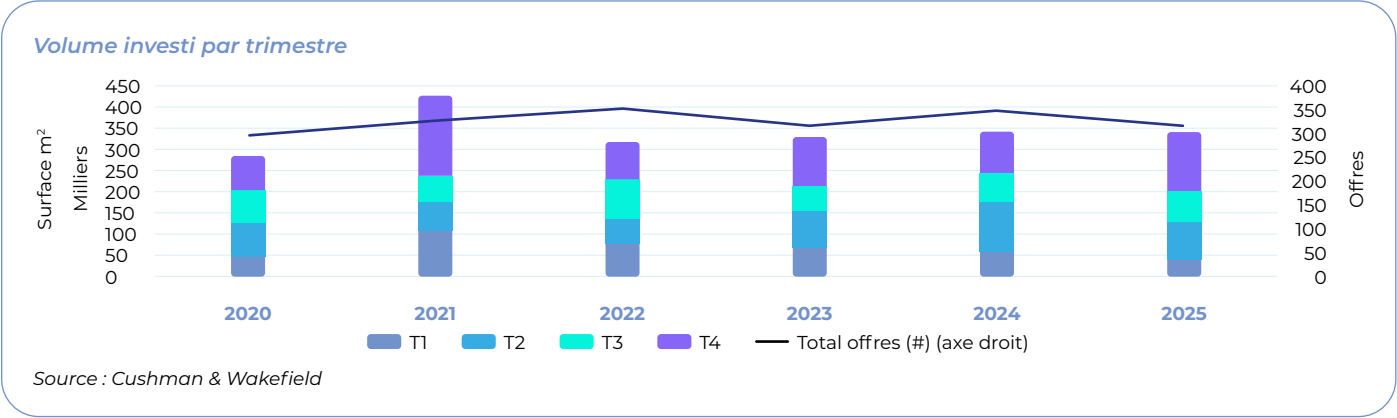
En 2025, le marché des bureaux à Bruxelles a enregistré un volume d’investissement de 914 millions d’euros. Le 4<sup>e</sup> trimestre a été particulièrement actif avec 410 millions d’euros investis, soit 45 % du volume annuel. Le marché demeure caractérisé par une forte sélectivité des investisseurs, avec une prédominance d’opérations de taille intermédiaire. Les rendements prime demeurent stables à 5,15 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2025, prolongeant une phase de stabilisation observée depuis trois ans.

Concernant le marché de l’investissement en commerce, il a fait preuve d’un dynamisme soutenu, avec environ 2,155 milliards d’euros engagés, un niveau supérieur à la moyenne des dix dernières années. Cette performance reflète un regain d’appétit des investisseurs pour la classe d’actifs. Les rendements prime

sont demeurés stables au cours du trimestre, à 4,85 % pour les commerces de centre-ville et à 6 % pour les actifs de périphérie. Le segment des emplacements prime en centre-ville continue de bénéficier d’un intérêt marqué, avec des perspectives d’ajustement à la baisse des taux pour les actifs les plus qualitatifs. S’agissant des centres commerciaux, les rendements prime ont été repositionnés à 6,00 %.

Le marché de l’investissement industriel et logistique en Belgique a affiché une activité soutenue en 2025, avec un volume d’investissement atteignant 1,26 milliard d’euros. Les investisseurs institutionnels internationaux ont été les plus actifs, témoignant de l’attractivité croissante de la logistique belge au sein des allocations paneuropéennes. Les rendements prime ont évolué de manière différenciée selon les segments. La logistique Core le long de l’axe stratégique Anvers–Bruxelles a enregistré une compression des taux à 4,90 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2025, soit une baisse de 25 points de base sur un an.

Le marché du bureau en Belgique



Avec une demande placée sur l’année d’environ 341 000 m², le marché locatif des bureaux à Bruxelles a affiché une performance stable par rapport à 2024, bien qu’encore 9 % inférieur à la moyenne décennale, reflétant un marché locatif plus prudent ces dernières années. Le 4<sup>e</sup> trimestre a été particulièrement dynamique, concentrant à lui seul près de 40 % du volume total de l’année, avec des transactions majeures comme celle de la Commission européenne au sein du quartier Léopold (20 000 m² au EQ – Arlon-Trèves).

La structure des transactions est restée globalement similaire à celle de l’année précédente, avec toutefois une légère progression dans le segment 5 000 – 10 000 m², reflétant un intérêt prudent mais croissant des grands utilisateurs pour des surfaces intermédiaires. Le marché continue de se polariser entre bureaux haut de gamme et solutions économiques. Le taux de vacance affiche toutefois des disparités entre les quartiers du CBD (Central Business District) où il est de 6,3 % et les quartiers périphériques et décentralisés dans lesquels il atteint 16 %.

Les loyers prime dans le CBD (Central Business District) sont restés stables tout au long de 2025, se maintenant dans une fourchette de 370 – 390 €/m²/an, HT, HC. Une dynamique différente a été observée dans le quartier de l’Aéroport, seul sous-marché à enregistrer une hausse claire. Les loyers prime y sont passés de 185 à 195 €/m²/an, HT, HC.

En Flandre et en Wallonie, la demande placée a progressé au 4<sup>e</sup> trimestre 2025, atteignant 116 000 m². Ce trimestre a été le plus dynamique de l’année. Toutefois, cette performance est à nuancer car elle pourrait s’expliquer par des transactions finalisées en prévision de la clôture annuelle, plutôt que par une évolution structurelle de la demande.

Les taux de vacance dans les principaux marchés régionaux ont poursuivi leur baisse progressive en 2025. Anvers, qui affichait les niveaux de vacance les plus élevés au début de la période, a connu une diminution régulière depuis 2021 et se situe désormais autour de 3,50 %. Gand reste globalement stable, fluctuant dans une fourchette étroite ces dernières années pour clôturer 2025 à 3,43 %. À Liège, la vacance a également reculé pour s’établir à 3,52 %, après une hausse temporaire en début de cycle. Namur conserve le taux de vacance le plus bas parmi les villes régionales, à 1,67 %.

Le marché de l’investissement en Allemagne

En 2025, le marché de l’investissement en immobilier commercial en Allemagne a atteint environ 23 milliards d’euros. Bien que légèrement supérieur à celui de 2024, ce volume demeure sensiblement inférieur aux moyennes historiques (50,7 milliards d’euros sur 10 ans), confirmant que le marché reste en phase de normalisation.

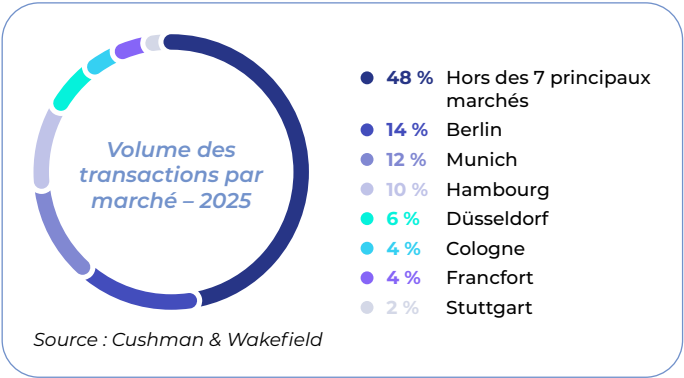
Toutefois, la dynamique observée au quatrième trimestre (7 milliards d’euros investis) marque un point d’inflexion. La stabilisation progressive des conditions de financement a favorisé le retour d’une meilleure visibilité pour les investisseurs,

réduisant l’attentisme constaté les années précédentes. La part des capitaux internationaux, représentant 45 % des volumes, confirme ce regain de confiance et le repositionnement progressif de l’Allemagne dans les stratégies paneuropéennes.

Le commerce a été le segment le plus actif (6,5 milliards d’euros, +57 % par rapport à 2024), suivi par le bureau (5,1 milliards d’euros), la logistique et l’industrie (5,0 milliards d’euros, -17 %) et l’hôtellerie, qui enregistre une progression significative (près de 2 milliards d’euros, +51 %).

Les sept principales métropoles (Berlin, Munich, Hambourg, Düsseldorf, Cologne, Francfort et Stuttgart) ont capté 52 % des volumes investis en Allemagne, avec 12,0 milliards d’euros. Ce résultat est légèrement en hausse par rapport à 2024, mais reste toutefois inférieur à la moyenne quinquennale d’environ 22,3 milliards d’euros. Dans ces métropoles, le bureau représente environ un tiers des investissements, confirmant que la sélectivité prime sur un retrait massif du segment.

Berlin domine avec 3,3 milliards d’euros investis, suivie de Munich (2,8 milliards d’euros) et de Hambourg (2,3 milliards d’euros), qui enregistre une nette progression par rapport à l’année précédente.



Les rendements prime des immeubles de bureaux du Top 7 sont restés inchangés en fin d’année par rapport au trimestre précédent, avec une moyenne de 4,90 %. Des divergences locales existent toutefois entre Munich (4,60 %), suivie de Berlin et Hambourg (4,80 % chacun), Francfort (4,90 %), tandis que Stuttgart, Düsseldorf et Cologne affichent chacun 5,10 %.

Les rendements prime des actifs logistiques s’établissaient à 4,50 % en fin d’année, restant au niveau de l’année précédente. Une divergence apparaît dans le segment du commerce. Le

rendement prime des commerces de centre-ville dans les emplacements prime est resté stable dans le Top 7, avec une moyenne de 4,46 %. La fourchette s’étend de 4,10 % à Munich à 4,65 % à Cologne et Stuttgart.

En revanche, une évolution significative est observée pour les retail parks : en raison d’une forte demande des investisseurs, le rendement prime a nettement diminué, s’établissant à 4,75 % en fin d’année, soit une compression de 35 points de base sur un an.

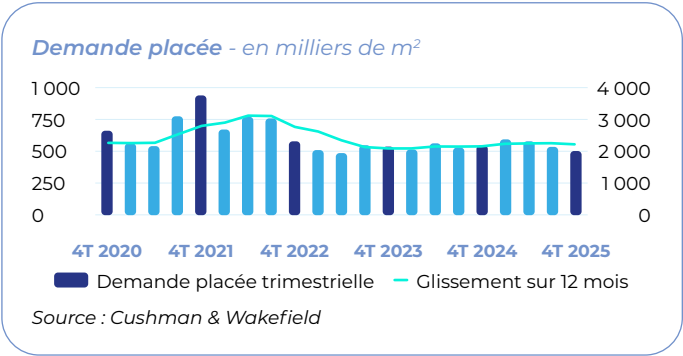
Le marché locatif en Allemagne

En 2025, la demande placée sur les cinq principaux marchés de bureaux allemands — Berlin, Munich, Frankfurt, Hamburg et Düsseldorf — atteint 2,20 millions de m², en hausse de 3 % sur un an, suggérant une phase de stabilisation après deux années d’ajustement du marché. Cette évolution reflète la poursuite de l’adaptation des entreprises à des modèles de travail hybrides et à des stratégies immobilières plus sélectives.

La dynamique demeure toutefois contrastée selon les marchés : Frankfurt se distingue nettement avec 549 300 m² placés (+56 %) sur un an, tandis que l’activité recule dans les autres grandes métropoles, notamment à Berlin (484 200 m², -11 %), Munich (560 500 m², -7 %), Hamburg (393 600 m², -5 %) et Düsseldorf (212 300 m², -5 %).

En parallèle, la vacance continue de progresser, atteignant 9,4 % en moyenne fin 2025 (+1,2 point sur un an), soit 7,39 millions de m² disponibles à court terme. Les niveaux les plus élevés sont observés à Frankfurt (11,9 %) et Düsseldorf (11,0 %), tandis que Berlin franchit désormais également le seuil des 10 % (10,4 %).

Malgré cette hausse de l’offre disponible, les loyers prime demeurent résilients, confirmant la polarisation du marché en faveur des actifs les mieux situés et les plus qualitatifs. Les loyers progressent notamment à Frankfurt (+6,1 %), ainsi qu’à



Düsseldorf et Hamburg (+5,7 % chacun) et à Munich (+3,8 %), tandis qu’ils restent stables à Berlin.

Munich demeure le marché le plus cher avec un loyer prime d’environ 660 €/m²/an HT HC, suivi de Frankfurt (625 €/m²/an). Les niveaux atteignent 550 €/m²/an à Düsseldorf et 540 €/m²/an à Berlin, tandis que Hamburg affiche le niveau le plus bas parmi ces cinq marchés (440 €/m²/an).





## 03. La démarche ISR de la SCPI Cœur d'Europe

Complexe commercial et hospitalier à Ovar (PT),  
acquis en juillet 2025





Immeuble de bureaux à Duisburg (ALL), acquis en avril 2024

# Une SCPI labellisée ISR

La SCPI Cœur d'Europe a obtenu le label ISR (Investissement Socialement Responsable) en novembre 2024. Créé par le Ministère de l'Economie et des Finances, ce label certifie l'intégration de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans sa stratégie d'investissement et sa gestion d'actifs.

L'investissement socialement responsable intègre les principes du développement durable dans les choix d'investissement. Contrairement aux fonds traditionnels qui se focalisent principalement sur la performance financière et les rendements, les fonds labellisés ISR prennent en compte des critères extra-financiers tels que l'environnement, le social et la gouvernance. On parle alors de la prise en compte de critères ESG qui orientent les décisions d'investissement et de gestion vers des pratiques plus responsables et durables.

Dans le cadre du label ISR, Sogenial Immobilier s'engage à intégrer systématiquement les critères ESG dans ses décisions d'investissement pour la SCPI afin d'atteindre les objectifs suivants :



### Environnement

Réduire l'impact environnementale des actifs en :

- >> Accompagnant les occupants dans une démarche de réduction des consommations énergétiques, des émissions de gaz à effet de serre et des consommations d'eau ;
- >> Améliorant le suivi de ces différentes consommations.



### Social

Encourager la mobilité durable en :

- >> Installant des bornes de recharge pour véhicules électriques (lorsque cela est économiquement viable) ;
- >> Mettant en place des solutions de mobilité douce.



### Gouvernance

- >> Sensibiliser les parties prenantes, notamment les locataires, aux enjeux ESG, en les intégrant dans une démarche d'exploitation durable.

## Méthodologie d'évaluation ESG des actifs de la SCPI Cœur d'Europe

Cœur d'Europe, en tant que fonds labellisé ISR, adopte une stratégie mixte « best-in-progress » et « best-in-class ». Cette approche est particulièrement pertinente dans un contexte où l'amélioration des performances environnementales est une priorité cruciale. En effet, la stratégie « best-in-progress » se concentre sur la progression continue de la performance ESG des actifs tout au long du cycle de labellisation. La mise en œuvre de cette démarche est structurée autour de l'élaboration d'une grille d'évaluation ESG détaillée qui permet d'évaluer les actifs selon des critères spécifiques.

Une note ESG minimale cible est définie pour chaque actif, garantissant ainsi que les performances environnementales, sociales et de gouvernance s'améliorent de manière continue et mesurable dans le temps. Pour Cœur d'Europe, la note ESG minimale (ou note cible) a été fixée à 40/100. Cette note est cohérente avec les objectifs du fonds et la réglementation en vigueur. Ces caractéristiques sont valorisées par un jeu de pondération dans la grille d'évaluation.

Les indicateurs ESG ci-dessous correspondent aux indicateurs de performance liés à la SCPI :

|  |   |
|--|---|
|  Énergie                                | Part des actifs ayant déployé un système de management de l'énergie.  |
|  Carbone                                | Consommations énergétiques moyennes (tout fluide, tout usage, parties communes et parties privatives).<br><b>kWhEF/an/m² tous usages</b><br>Émission de GES (scopes 1 et 2, tout fluide, tout usage, parties communes et parties privatives).<br><b>kgéqCO2/m²/an tous usages</b> |
|  Eau                                    | Part des actifs ayant plus de 50 % d'équipements économes en eau.   |
|  Mobilité douce                       | Nombre d'actifs ayant des infrastructures de recharge pour véhicules électriques (IRVE) ou des racks à vélos.   |
|  Résilience climatique                | Part des actifs disposant d'un profil de vulnérabilité aux phénomènes liés au changement climatique.  |
|  Relations avec les parties prenantes | Part des contrats des prestataires d'exploitation sous la responsabilité de Sogenial Immobilier ayant une clause ESG.<br>Part des locataires ayant signé un bail vert.  |



Établissement d'enseignement supérieur à Berlin (ALL), acquis en décembre 2024



Principes de l'évaluation ESG

Selon la note ESG initiale obtenue par l'actif, nous appliquons soit la méthode « best-in-progress » soit la méthode « best-in-class ».

Pour les actifs de la poche « best-in-progress », la note ESG doit être améliorée d'au moins 20 points ou atteindre la note minimale à l'issue du cycle de labellisation (soit 3 ans).

Pour les actifs classés dans la poche « best-in-class », la note ESG doit être maintenue ou augmentée tout au long du cycle de labellisation (soit 3 ans).



L'ISR au service de la résilience et de la performance des actifs de la SCPI Cœur d'Europe

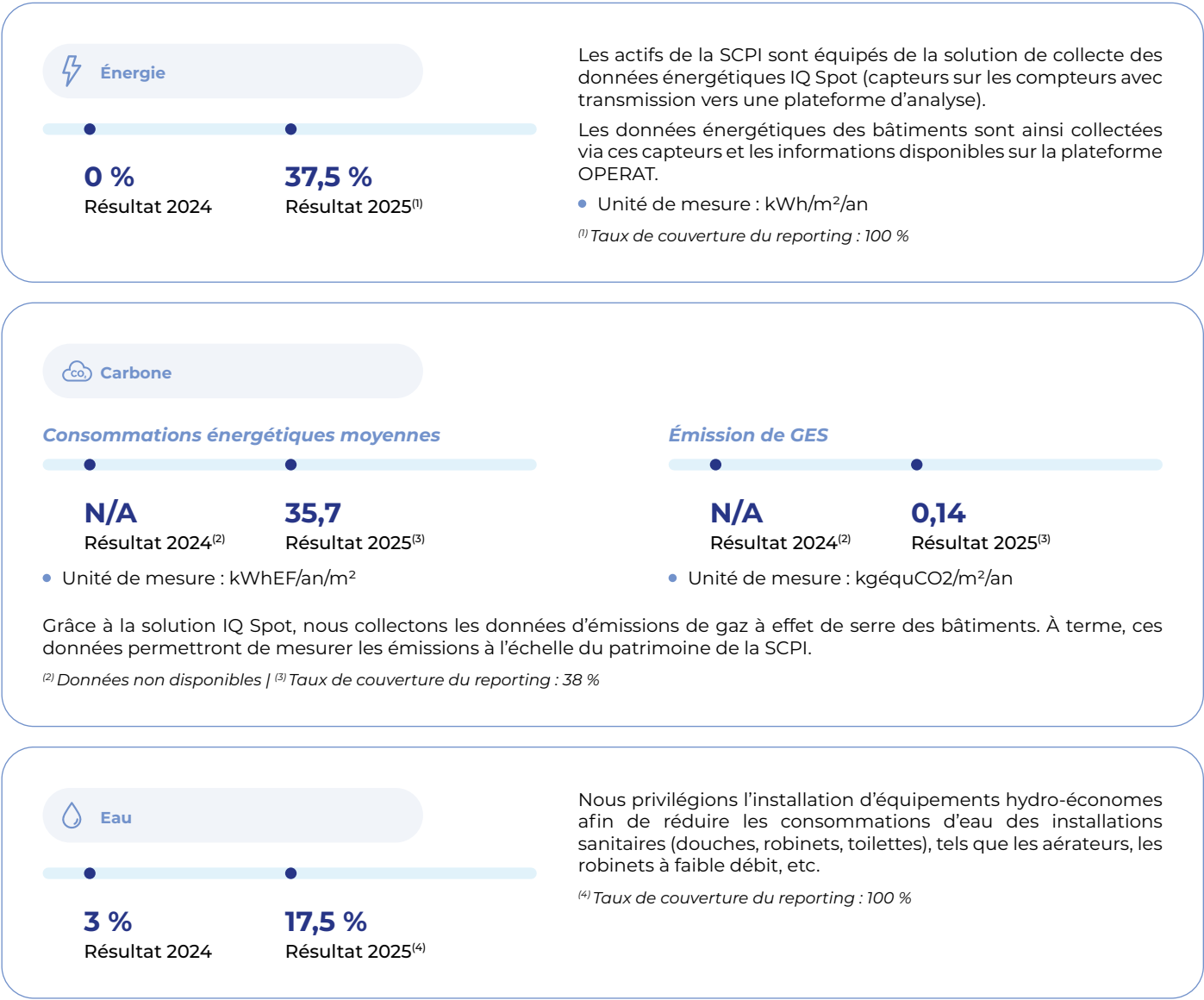
La labellisation ISR de la SCPI Cœur d'Europe permet de mesurer la performance ESG de ses actifs afin de les rendre plus résilients et durables, et ainsi préserver leur valeur dans le temps.

Les critères extra-financiers sont intégrés dès l'acquisition lors des due diligences ESG, puis déclinés dans un plan d'actions visant à améliorer le score global du fonds tout au long du cycle de labellisation de trois ans. Cette méthode permet d'orienter les travaux vers des mesures de résilience et d'adaptabilité tout en réduisant le risque de dépréciation lié à l'obsolescence environnementale des actifs. La performance ESG devient ainsi un pilier essentiel de la création de valeur et de la régularité des dividendes versés aux investisseurs.

Si les objectifs ESG s'appliquent en priorité aux fonds labellisés, Sogenial Immobilier s'attache à les généraliser à l'ensemble de son patrimoine via sa Charte ESG. L'ensemble des services de la société est impliqué dans cette démarche et les collaborateurs sont régulièrement formés aux enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance.

Cette dynamique s'inscrit dans un cadre réglementaire de plus en plus exigeant. Le Décret Éco-Énergie Tertiaire de 2019 impose une réduction progressive des consommations énergétiques du parc immobilier national et incite propriétaires et locataires à instaurer un dialogue constructif autour des données énergétiques. La réglementation issue de la loi Grenelle II encourage bailleurs et preneurs à adopter une gestion éco-responsable des actifs par l'introduction d'une annexe environnementale dans les baux. Le Décret BACS rend obligatoire, d'ici 2030, la mise en place d'une gestion technique du bâtiment afin d'optimiser l'efficacité énergétique. Les propriétaires sont par ailleurs conduits à installer des bornes de recharge pour véhicules électriques sur les parkings de plus de vingt places afin de favoriser l'électromobilité et de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Enfin, la loi relative à l'Accélération de la Production d'Énergies Renouvelables (APER), promulguée en mars 2023, prévoit notamment l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures et d'ombrières photovoltaïques sur les parkings. Ces évolutions, loin d'être des contraintes, constituent de puissants leviers d'innovation et d'adaptation pour le secteur immobilier.

Focus sur certaines évolutions de performances ESG de la SCPI en 2025







## 04. Le patrimoine de la SCPI Cœur d'Europe

Bureaux à Tournai (BE),  
acquis en décembre 2022



# Patrimoine de la SCPI

## Cœur d'Europe - *le bilan 2025*



Jean-Marie SOUCLIER  
Président

Julie VALON  
Asset Manager Europe

Portées par une dynamique économique favorable, les pays du sud de l'Europe s'affirment désormais comme de véritables locomotives de la zone euro. Depuis juin 2024, l'Espagne et le Portugal enregistrent ainsi parmi les meilleurs taux de croissance de l'Europe, confirmant l'attractivité économique et la résilience de ces territoires.

Dans ce contexte porteur, la SCPI Cœur d'Europe a poursuivi le déploiement de sa stratégie d'investissement en renforçant sa présence en Europe du Sud, tout en consolidant parallèlement son exposition à d'autres marchés européens structurants, notamment en Allemagne. Cette approche s'inscrit pleinement dans la stratégie de diversification géographique de la SCPI Cœur d'Europe, visant à optimiser la performance du portefeuille immobilier tout en saisissant les opportunités offertes par les marchés les plus dynamiques du continent.

L'année 2025 marque à ce titre une étape significative dans le développement de la SCPI Cœur d'Europe, avec une progression remarquable de son patrimoine européen, dont la valeur vénale a augmenté de 81 %<sup>(1)</sup>.

### L'Investissement en 2025

Dans un environnement immobilier encore marqué en 2025 par les ajustements de valeurs, votre SCPI Cœur d'Europe a su tirer parti d'un marché redevenu plus rationnel. La correction des prix observée sur plusieurs marchés européens nous a permis d'investir dans des conditions attractives, tout en restant fidèles à notre stratégie : diversification européenne ciblée, allocation équilibrée entre classes d'actifs, recherche de rendements immédiats, sélection rigoureuse des emplacements et des locataires et intégration systématique des critères ESG dans le cadre de notre démarche ISR.

En 2025, la SCPI a accéléré son développement avec 91,6 M€ investis, 6 biens immobiliers acquis, 70 entreprises locataires intégrées et 82 143 m² supplémentaires. Le taux moyen à l'acquisition ressort à 7,31 %, illustrant notre capacité à saisir des opportunités créatrices de valeur, tout en conservant une approche prudente sur la qualité des actifs.

Les investissements ont porté principalement sur le commerce (53 %), complétés par la logistique et locaux d'activités (27 %) ainsi que les bureaux (20 %), dans une logique de diversification et de sécurisation des flux locatifs.

L'année 2025 marque un changement de dimension avec 38 immeubles en portefeuille, 131 locataires, un taux d'occupation financier moyen annuel de 96,69 % et une hausse de 38,9 % de la capitalisation.

En 2026, nous poursuivrons une stratégie sélective et opportuniste, avec une ambition inchangée : construire un patrimoine européen diversifié, résilient et générateur de performance durable pour nos associés.

### La Gestion Locative et Immobilière

Grâce à ses équipes implantées localement à travers l'Europe, la SCPI Cœur d'Europe démontre une nouvelle fois la solidité et la performance de son organisation. Cette présence de proximité permet une gestion active et rigoureuse des actifs, tant sur le plan financier que technique, tout en entretenant une relation étroite et qualitative avec les locataires.

Cette approche intégrée se traduit par une optimisation continue des revenus locatifs, une anticipation des enjeux techniques (maintenance, travaux, conformité réglementaire) ainsi qu'un accompagnement personnalisé des occupants. Elle contribue directement à la fidélisation locative et à la stabilité des flux, comme en témoigne le taux d'occupation physique de 99,08 % enregistré en 2025, niveau particulièrement élevé au regard des standards du marché.

La SCPI Cœur d'Europe s'appuie par ailleurs sur une équipe spécialisée des marchés immobiliers européens, disposant d'une expertise fine des dynamiques macroéconomiques, sectorielles et réglementaires propres à chaque pays. Cette capacité d'analyse nous permet de cibler prioritairement des économies présentant des fondamentaux solides : croissance soutenue, stabilité institutionnelle, environnement juridique protecteur et profondeur du marché locatif. Cette stratégie d'investissement vise à assurer la résilience du patrimoine, la diversification géographique des risques et la pérennité de la performance dans la durée.

Enfin, il convient de rappeler que les revenus issus des actifs situés hors de France ne sont pas soumis aux prélèvements sociaux français (CSG-CRDS), actuellement fixés à 17,2 %. Cet avantage fiscal structurel contribue à améliorer le rendement net perçu par les associés, renforçant ainsi l'attractivité des SCPI européennes dans une logique d'optimisation du couple rendement/risque.

<sup>(1)</sup> Cette valeur inclut les acquisitions de la période et ne présente pas l'appréciation du parc immobilier.

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

### Le patrimoine de la SCPI - selon la valeur du patrimoine

38

Biens immobiliers

188 226 m²

Surface globale

131

Entreprises locataires

### 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 du patrimoine au 31 décembre 2025

96,69 %

Taux d'occupation financier<sup>(1)</sup> moyen annuel

99,08 %

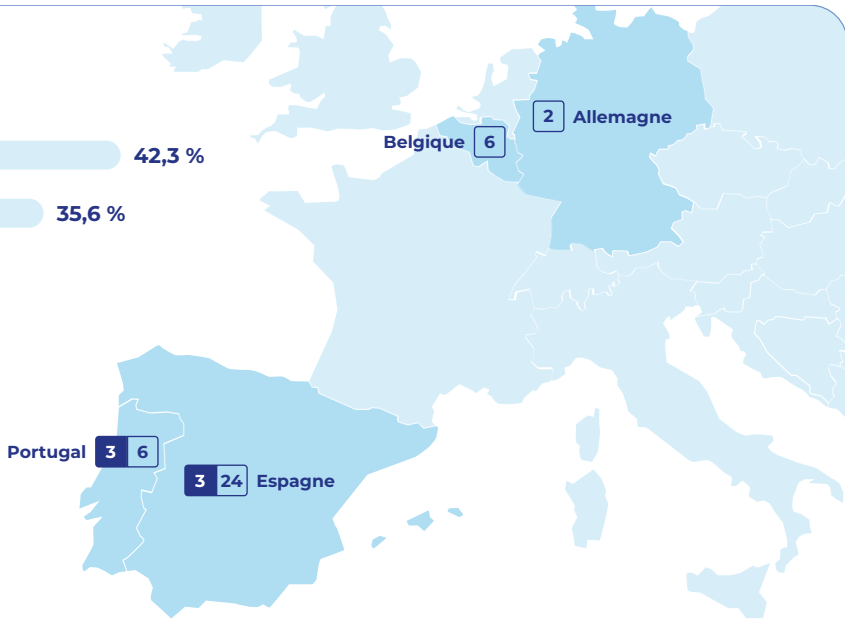
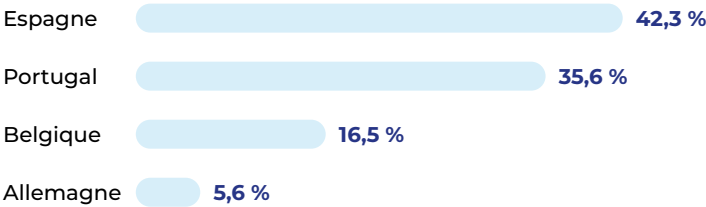
Taux d'occupation physique<sup>(2)</sup> moyen annuel

<sup>(1)</sup> Le taux d'occupation financier (TOF) est déterminé par le rapport entre la totalité des montants facturés au cours de l'année et la totalité des montants facturés si l'ensemble des locaux étaient loués (la valeur locative est retenue pour les locaux vacants).

<sup>(2)</sup> Le taux d'occupation physique (TOP) correspond au rapport entre la surface totale louée au cours de l'année et la surface totale des immeubles détenus par la SCPI Cœur d'Europe.

### Répartition géographique

- selon la valeur vénale



■ Nombre d'acquisitions réalisées en 2025

□ Nombre total d'actifs

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



# Les acquisitions de 2025

Cullera

- Surface : 11 344 m²
- Locataires : 6 dont Carrefour, Action, Norauto, etc.
- Prix d'acquisition AEM : 7,4 M€
- Date d'acquisition : Juin 2025



Palma de Majorque

- Surface : 3 430 m²
- Locataire : PRG Retail Group Spain SL
- Prix d'acquisition AEM : 10,3 M€
- Date d'acquisition : Juin 2025



Ovar

- Surface : 13 329 m²
- Locataires : 60 dont Worten, Decathlon, etc.
- Prix d'acquisition AEM : 23,7 M€
- Date d'acquisition : Juillet 2025



Porto

- Surface : 6 168 m²
- Locataire : Fidelidade
- Prix d'acquisition AEM : 18,4 M€
- Date d'acquisition : Septembre 2025



Lisbonne

- Surface : 3 846 m²
- Locataire : Solinca
- Prix d'acquisition AEM : 7 M€
- Date d'acquisition : Octobre 2025



Tolède

- Surface : 44 026 m²
- Locataire : Extrusiones de Toledo SA "Extol"
- Prix d'acquisition AEM : 24,8 M€
- Date d'acquisition : Décembre 2025



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

# Les autres actifs de la SCPI

Zumaia

- Surface : 6 390 m²
- Locataire : Eroski S. Coop.
- Prix d'acquisition AEM : 3,7 M€
- Date d'acquisition : Décembre 2024



Berlin

- Surface : 3 335 m²
- Locataires : IUNworld et DCI
- Prix d'acquisition AEM : 5,9 M€
- Date d'acquisition : Décembre 2024



Liège

- Surface : 1 133 m²
- Locataires : 5 dont Quick, Alain Afflelou et Black & White Burger
- Prix d'acquisition AEM : 6,7 M€
- Date d'acquisition : Septembre 2024



Getafe

- Surface : 5 528 m²
- Locataire : INVENTIA Kinetics
- Prix d'acquisition AEM : 5 M€
- Date d'acquisition : Mai 2024



Duisburg

- Surface : 3 246 m²
- Locataire : Commerzbank
- Prix d'acquisition AEM : 6,7 M€
- Date d'acquisition : Avril 2024



Viana do Castelo

- Surface : 10 763 m²
- Locataires : 11 dont Casa, Action et Hôma
- Prix d'acquisition AEM : 9,6 M€
- Date d'acquisition : Février 2024



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



### Arruda dos Vinhos



- Surface : 7 024 m<sup>2</sup>
- Locataire : **Equanto**
- Prix d'acquisition AEM : 4,4 M€
- Date d'acquisition : **Décembre 2023**



### Evora



- Surface : 8 633 m<sup>2</sup>
- Locataires : **5 dont Jom, Worten et Sportzone**
- Prix d'acquisition AEM : 8,9 M€
- Date d'acquisition : **Décembre 2023**



### Zaragoza



- Surface : 5 367 m<sup>2</sup>
- Locataire : **Griferias Grober**
- Prix d'acquisition AEM : 3 M€
- Date d'acquisition : **Juillet 2023**



### Zafra



- Surface : 3 765 m<sup>2</sup>
- Locataire : **Dia Retail**
- Prix d'acquisition AEM : 1,6 M€
- Date d'acquisition : **Juin 2023**



### Olen



- Surface : 13 546 m<sup>2</sup>
- Locataire : **Oh'Green**
- Prix d'acquisition AEM : 9,7 M€
- Date d'acquisition : **Août 2023**



### Oviedo



- Surface : 1 885 m<sup>2</sup>
- Locataire : **Ontier España S.L.**
- Prix d'acquisition AEM : 3,1 M€
- Date d'acquisition : **Août 2023**



### Llanes



- Surface : 893 m<sup>2</sup>
- Locataire : **Al Campo**
- Prix d'acquisition AEM : 1,5 M€
- Date d'acquisition : **Juin 2023**



### Gijón



- Surface : 1 781 m<sup>2</sup>
- Locataire : **Al Campo**
- Prix d'acquisition AEM : 1,6 M€
- Date d'acquisition : **Juin 2023**



### Pedrola



- Surface : 10 017 m<sup>2</sup>
- Locataire : **Grupo Logistico Sese**
- Prix d'acquisition AEM : 4,9 M€
- Date d'acquisition : **Juillet 2023**



### Mejorada del Campo "C. Segura B.6-17-18-20"



- Surface : 3 477 m<sup>2</sup>
- Locataire : **Gavilan S.A**
- Prix d'acquisition AEM : 2,8 M€
- Date d'acquisition : **Juillet 2023**



### Mejorada del Campo "C. Segura B.9-10"



- Surface : 2 469 m<sup>2</sup>
- Locataire : **Transmission**
- Prix d'acquisition AEM : 1,8 M€
- Date d'acquisition : **Avril 2023**



### Hospitalet



- Surface : 266 m<sup>2</sup>
- Locataire : **Caixabank**
- Prix d'acquisition AEM : 1 M€
- Date d'acquisition : **Avril 2023**



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

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



Montcada

- Surface : 4 020 m²
- Locataire : Premier Foods & Meat
- Prix d'acquisition AEM : 4,3 M€
- Date d'acquisition : Janvier 2023

Tournai

- Surface : 5 980 m²
- Locataire : Police
- Prix d'acquisition AEM : 11,2 M€
- Date d'acquisition : Décembre 2022

Alicante

- Surface : 364 m²
- Locataire : Pronovias
- Prix d'acquisition AEM : 1,3 M€
- Date d'acquisition : Novembre 2022

Barcelone

- Surface : 1 577 m²
- Locataires : Portefeuille de 6 agences BBVA
- Prix d'acquisition AEM : 6,1 M€
- Date d'acquisition : Juillet 2022

Benidorm

- Surface : 626 m²
- Locataire : Ensemble de 2 lots loués à Gestimed
- Prix d'acquisition AEM : 1,3 M€
- Date d'acquisition : Mai 2022/Décembre 2022

Evere

- Surface : 632 m²
- Locataire : Groupe Babilou
- Prix d'acquisition AEM : 540 k€
- Date d'acquisition : Décembre 2021

Bruxelles "Quai des Péniches"

- Surface : 523 m²
- Locataire : Groupe Babilou
- Prix d'acquisition AEM : 1,2 M€
- Date d'acquisition : Décembre 2021

Bruxelles "Louise 500"

- Surface : 2 843 m²
- Locataires : 10 dont Taleo Consulting Hightech Partners
- Prix d'acquisition AEM : 6,1 M€
- Date d'acquisition : Août 2021

## Surface du patrimoine

| Immeubles                                | Localisation | Surface totales au 31/12/2025 | Surfaces vacantes au 31/12/2025 |
|--|--------------|-------------------------------|---------------------------------|
| Détenition directe                       |              |                               |                                 |
| Bruxelles "Louise 500" <sup>(1)</sup>    | Belgique     | 2 843 m²                      | -                               |
| Bruxelles "Quai des Péniches"            | Belgique     | 523 m²                        | -                               |
| Evere                                    | Belgique     | 632 m²                        | 145 m²                          |
| Benidorm                                 | Espagne      | 626 m²                        | -                               |
| BBVA - Diputacio                         | Espagne      | 240 m²                        | -                               |
| BBVA - Gran Vía                          | Espagne      | 220 m²                        | -                               |
| BBVA - Madrazo                           | Espagne      | 221 m²                        | -                               |
| BBVA - Plaza Mayor                       | Espagne      | 331 m²                        | -                               |
| BBVA - Roger de Flor                     | Espagne      | 296 m²                        | -                               |
| BBVA - Sardenya                          | Espagne      | 269 m²                        | -                               |
| Alicante                                 | Espagne      | 364 m²                        | -                               |
| Tournai                                  | Belgique     | 5 980 m²                      | -                               |
| Montcada                                 | Espagne      | 4 020 m²                      | -                               |
| Hospitalet                               | Espagne      | 266 m²                        | -                               |
| Mejorada del Campo "C. Segura B.9-10"    | Espagne      | 2 469 m²                      | -                               |
| Gijón                                    | Espagne      | 1 781 m²                      | -                               |
| Llanes                                   | Espagne      | 893 m²                        | -                               |
| Zafra                                    | Espagne      | 3 765 m²                      | -                               |
| Zaragoza                                 | Espagne      | 5 367 m²                      | -                               |
| Mejorada del Campo "C. Segura B.6-17-18" | Espagne      | 2 718 m²                      | -                               |

<sup>(1)</sup> Acquisition de l'emphytéose

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

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



| Immeubles                           | Localisation | Surface totales au 31/12/2025 | Surfaces vacantes au 31/12/2025 |
|-------------------------------------|--------------|-------------------------------|---------------------------------|
| Détenition directe                  |              |                               |                                 |
| Mejorada del Campo "C. Segura B.20" | Espagne      | 759 m²                        | -                               |
| Pedrola                             | Espagne      | 10 017 m²                     | -                               |
| Oviedo                              | Espagne      | 1 885 m²                      | -                               |
| Olen                                | Belgique     | 13 546,00 m²                  | -                               |
| Évora                               | Portugal     | 8 633 m²                      | -                               |
| Arruda dos Vinhos                   | Portugal     | 7 024 m²                      | -                               |
| Viano do Castelo                    | Portugal     | 10 763 m²                     | 191 m²                          |
| Duisburg                            | Allemagne    | 3 246 m²                      | -                               |
| Getafe                              | Espagne      | 5 528 m²                      | -                               |
| Liège                               | Belgique     | 1 133 m²                      | -                               |
| Berlin                              | Allemagne    | 3 335 m²                      | -                               |
| Zumaia                              | Espagne      | 6 390 m²                      | -                               |
| Cullera                             | Espagne      | 11 344 m²                     | 405 m²                          |
| Palma de Majorque                   | Espagne      | 3 430 m²                      | -                               |
| Ovar                                | Portugal     | 13 329 m²                     | 504 m²                          |
| Porto                               | Portugal     | 6 168 m²                      | 2 172 m²                        |
| Lisbonne                            | Portugal     | 3 846 m²                      | -                               |
| Tolède                              | Espagne      | 44 026 m²                     | -                               |
| Total                               |              | 188 226 m²                    | 3 417 m²                        |



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



Crèche à Bruxelles "Quai des Péniches" (BE),  
acquis en décembre 2021





## 05. Données financières

Bien de logistique et locaux d'activités à Montcada (ES),  
acquis en janvier 2023



# Le marché *des parts*

## Caractéristiques au 31 décembre 2025

|                                 |                  |
|---------------------------------|------------------|
| Capital nominal                 | 185 575 680,00 € |
| Prime d'émission                | 46 718 943,96 €  |
| Total des souscription          | 232 294 623,96 € |
| Nombre de parts                 | 1 159 848        |
| Nombre d'associés               | 7 080            |
| Valeur de retrait au 31/12/2025 | 179,52           |

## Évolution du capital

| Année | Montant du capital nominal au 31/12/2025 (€) | Nouvelles souscriptions au cours de l'année (€) | Nombre de parts au 31/12/2025 | Nombre d'associés au 31/12/2025 | Rémunération HT de la société de gestion à l'occasion des souscriptions (€) | Prix d'entrée au 31/12/2025 (€) |
|-------|--|---|-------------------------------|---------------------------------|---|---------------------------------|
| 2025  | 185 575 680,00                               | 64 844 496,00                                   | 1 159 848                     | 7 080                           | 6 484 449,60  | 204,00                          |

## Évolution des conditions de cession

| Année | Nombre de parts cédées ou retirées | % par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier | Demandes de cessions ou de retraits en suspens | Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait (jour) | Rémunération HT de la gérance sur les cessions ou les retraits |
|-------|------------------------------------|--|--|--|--|
| 2021  | -                                  | N/A  | -  | N/A  | -  |
| 2022  | 93                                 | 0,18 %   | -  | 7  | -  |
| 2023  | 526                                | 0,26 %   | -  | 10   | -  |
| 2024  | 5 377                              | 1,03 %   | -  | 10   | -  |
| 2025  | 11 161                             | 1,31 %   | -  | 15   | -  |

## Évolution du prix de la part

| Année   | 2021               | 2022   | 2023   | 2024   | 2025   |
|---|--------------------|--------|--------|--------|--------|
| Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier (€)             | N/A <sup>(1)</sup> | 200    | 200    | 200    | 200    |
| Dividende versé au titre de l'année par part en jouissance (€)  | 5,00               | 10,00  | 10,47  | 10,50  | 10,45  |
| Rentabilité de la part sur prix de souscription <sup>(2)</sup>  | -                  | 5,00 % | 5,23 % | 5,25 % | 5,23 % |
| Report à nouveau par part souscrite au 31/12 (€) <sup>(3)</sup> | 1,47               | 0,09   | 1,67   | 0,55   | 0,60   |

<sup>(1)</sup> La SCPI a été créée au cours de l'année 2021.

<sup>(2)</sup> Net de fiscalité étrangère.

<sup>(3)</sup> Report à nouveau par part constaté après répartition du résultat de l'exercice précédent.

# Les données *financières*

## Évolution par part des résultats financiers

Évolution par part des résultats financiers au cours des derniers exercices (HT)

|  | 2025                |                    | 2024                |                    | 2023                |                    | 2022                |                    | 2021                |                    |
|--|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
|  | Valeur par part (€) | % du total revenus | Valeur par part (€) | % du total revenus | Valeur par part (€) | % du total revenus | Valeur par part (€) | % du total revenus | Valeur par part (€) | % du total revenus |
| Revenus                                |                     |                    |                     |                    |                     |                    |                     |                    |                     |                    |
| Recettes locatives brutes              | 14,03               | 93,42 %            | 12,97               | 91,13 %            | 15,38               | 90,12 %            | 13,86               | 96,59 %            | 37,82               | 100,00 %           |
| Produits financiers                    | 0,93                | 6,21 %             | 1,21                | 8,50 %             | 1,68                | 9,87 %             | -                   | -                  | -                   | -                  |
| Produits divers                        | 0,06                | 0,37 %             | 0,05                | 0,37 %             | -                   | -                  | 0,49                | 3,40 %             | -                   | -                  |
| Total                                  | 15,02               | 100,00 %           | 14,23               | 100,00 %           | 17,07               | 100,00 %           | 14,35               | 100,00 %           | 37,82               | 100,00 %           |
| Charges <sup>(1)</sup>                 |                     |                    |                     |                    |                     |                    |                     |                    |                     |                    |
| Commission de gestion                  | 1,37                | 9,12 %             | 1,43                | 10,07 %            | 1,46                | 8,57 %             | 0,92                | 6,44 %             | 1,11                | 2,95 %             |
| Autres frais de gestion                | 3,08                | 20,51 %            | 2,33                | 16,39 %            | 0,95                | 5,59 %             | 1,53                | 10,68 %            | 12,95               | 34,25 %            |
| Entretien du patrimoine                | -                   | 0,00 %             | -                   | 0,00 %             | -                   | 0,00 %             | -                   | 0,00 %             | -                   | -                  |
| Charges locatives non récupérables     | 0,22                | 1,44 %             | 0,04                | 0,27 %             | - 0,10              | - 0,61 %           | 1,32                | 9,20 %             | 2,60                | 6,88 %             |
| Charges financières                    | 0,04                | 0,23 %             | 0,03                | 0,21 %             | 0,08                | 0,45 %             | 0,31                | 2,13 %             | 0,27                | 0,73 %             |
| Sous-total charges externes            | 4,70                | 31,31 %            | 3,83                | 26,94 %            | 2,39                | 14,00 %            | 4,08                | 28,44 %            | 16,94               | 44,80 %            |
| Amortissements nets <sup>(2)</sup>     |                     |                    |                     |                    |                     |                    |                     |                    |                     |                    |
| Patrimoine                             | 0,13                | 0,86 %             | 0,20                | 1,44 %             | 0,33                | 1,93 %             | 1,22                | 8,51 %             | 4,31                | 11,38 %            |
| Autres                                 | 0,02                | 0,15 %             | -                   | 0,17 %             | 0,09                | 0,51 %             | -                   | -                  | -                   | -                  |
| Provisions nettes <sup>(2)</sup>       |                     |                    |                     |                    |                     |                    |                     |                    |                     |                    |
| Pour travaux                           | 0,34                | 2,25 %             | 0,40                | 2,82 %             | -                   | -                  | -                   | -                  | -                   | -                  |
| Autres                                 | 0,22                | 1,48 %             | -                   | 0,00 %             | -                   | -                  | -                   | -                  | -                   | -                  |
| Sous-total charges internes            | 0,71                | 4,74 %             | 0,63                | 4,42 %             | 0,42                | 2,44 %             | 1,22                | 8,51 %             | 4,31                | 11,38 %            |
| Résultat courant                       | -                   | -                  | 9,77                | 68,64 %            | 14,26               | 83,55 %            | 9,05                | 63,05 %            | 16,57               | 43,82 %            |
| Charges exeptionnelles                 |                     |                    |                     |                    |                     |                    |                     |                    |                     |                    |
| Produits exceptionnels sur op/gestion  | -                   | -                  | 0,05                | 0,38 %             | -                   | -                  | -                   | -                  | -                   | -                  |
| Charges exceptionnelles sur op/gestion | 0,01                | 0,07 %             | 0,07                | 0,50 %             | 0,00                | - 0,01 %           | -                   | -                  | -                   | -                  |
| Résultat exceptionnel                  | 0,01                | 0,07 %             | - 0,02              | - 0,12 %           | -                   | - 0,01 %           | -                   | -                  | -                   | -                  |
| Revenus distribués <sup>(3)</sup>      | 10,45               | 69,57 %            | 10,50               | 73,78 %            | 10,47               | 61,35 %            | 10,00               | 69,67 %            | 5,00                | 13,22 %            |

<sup>(1)</sup> Hors amortissements prélevés sur la prime d'émission

<sup>(2)</sup> Dotation de l'exercice diminuée des reprises

<sup>(3)</sup> Avant prélèvement libératoire

## Effet de levier et endettement

Au 31/12/2025, l'endettement de la SCPI Cœur d'Europe représente 4,22 % de la valeur du patrimoine immobilier détenu directement ou indirectement. La SCPI a eu recours à des emprunts bancaires d'un total de 8 400 000 € au cours de l'exercice 2025.



Emploi des fonds

| En €  | Total au 31/12/2024 depuis l'origine des fonds | Durant l'année 2025 | Total au 31/12/2025 |
|---|--|---------------------|---------------------|
| Fonds collectés   | 170 391 747,96                                 | 61 902 876,00       | 232 294 623,96      |
| + Emprunt   | 902 128,72                                     | 8 331 738,02        | 9 233 866,74        |
| + Cession d'immeubles   | -  | -                   | -                   |
| - Frais d'acquisition et TVA non récupérable sur investissements prélevés sur la prime d'émission | 7 386 874,77                                   | 5 440 296,33        | 12 827 171,10       |
| - Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission             | 19 726 839,69                                  | 7 001 010,02        | 26 727 849,71       |
| - Achats d'immeubles et travaux immobilisés   | 106 982 904,82                                 | 86 547 327,63       | 193 530 232,45      |
| - Achats de titres de sociétés  | -  | -                   | -                   |
| - Apport en compte courant ou prêt  | -  | -                   | -                   |
| - Moins values réalisées sur cessions d'actifs  | -  | -                   | -                   |
| Dépôts et cautionnements versés   | 440 520,84                                     | 43 750,00           | 484 270,84          |
| Sommes restantes à investir   | 36 756 736,56                                  | -28 797 769,96      | 7 958 966,60        |

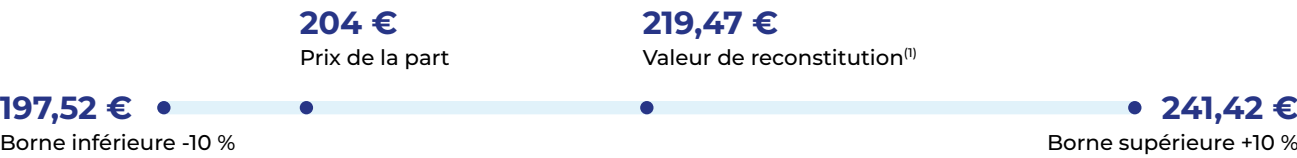
Chiffres significatifs

| En €  | Global         |               | Par part au 31/12 |               |
|---|----------------|---------------|-------------------|---------------|
|   | Exercice 2025  | Exercice 2024 | Exercice 2025     | Exercice 2024 |
| I - Compte de résultat  |                |               |                   |               |
| Produits de l'activité immobilière (loyers et charges refacturés) | 13 558 750,42  | 7 866 039     | 11,69             | 9,24          |
| Résultat de l'activité immobilière                                | 10 962 869,71  | 6 410 812     | 9,45              | 7,53          |
| Résultat de l'exercice  | 8 103 870,62   | 5 198 842     | 6,99              | 6,10          |
| II - Valeurs bilantielles   |                |               |                   |               |
| Capital social  | 185 575 680,00 | 136 256 640   | 160,00            | 160,00        |
| Total des capitaux propres  | 193 929 025,02 | 144 241 579   | 167,20            | 169,38        |
| Immobilisations locatives   | 193 490 516,17 | 107 071 857   | 166,82            | 125,73        |
| III - Patrimoine  |                |               |                   |               |
| Valeur vénale des immeubles                                       | 209 237 967,00 | 112 453 230   | 180,40            | 132,05        |
| Valeur de réalisation   | 209 676 476,00 | 149 622 952   | 180,78            | 175,70        |
| Valeur de reconstitution  | 254 552 541,00 | 180 578 672   | 219,47            | 212,05        |

Actifs immobiliers détenus

| Type d'actifs                                  | Bureaux    | Commerces   | Logistique et locaux d'activités | Santé et éducation | Total du périmètre |
|--|------------|-------------|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Surface en m² (pondérée par le % de détention) | 20 748 m²  | 74 671 m²   | 88 318 m²                        | 4 490 m²           | 188 227 m²         |
| Prix d'acquisition à l'acte hors droit (€)     | 43 051 999 | 90 711 478  | 51 868 355                       | 6 650 000          | 192 281 832        |
| Valeurs estimées du patrimoine (€)             | 44 695 967 | 100 786 000 | 56 010 000                       | 7 406 000          | 208 897 967        |

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



“ Le prix de la part de Cœur d'Europe est de 204 €, soit en-dessous de la valeur de reconstitution. Cette décote d'environ 7,05 % s'inscrit dans une approche prudente et offre un point d'entrée attractif aux investisseurs. ”

Rémi Danowski  
Responsable Administratif et Financier

<sup>(1)</sup> 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 part doit s'inscrire dans une fourchette de ±10 % autour de cette valeur.

Tableau de financement

| En €   | Exercice 2025 | Exercice 2024 |
|--|---------------|---------------|
| Valeurs disponibles au début de l'exercice       | 39 764 178,93 | 18 904 401,60 |
| Ressources de l'exercice                         |               |               |
| Bénéfice de l'exercice                           | 8 103 870,62  | 5 198 841,99  |
| Cessions d'actifs                                | -             | -             |
| Régularisation des immobilisations incorporelles | -             | -             |
| Augmentation de capital (prime d'émission nette) | 50 408 863,25 | 56 179 937,63 |
| Variation des dettes hors solde sur dividendes   | 10 680 866,81 | 3 518 638,88  |
| Dotation aux provisions                          | 414 239,68    | 121 658,83    |
| Dépôts reçus                                     | 816 284,70    | 538 834,04    |
| Total des ressources                             | 70 424 125,06 | 65 557 911,37 |
| Emplois de l'exercice                            |               |               |
| Variation des valeurs réalisables                | -1 870 790,09 | 3 832 988,73  |
| Distribution de l'exercice                       |               |               |
| Acomptes sur dividendes de l'exercice            | 8 746 788,25  | 5 598 523,88  |
| Acomptes sur liquidation d'actifs                | -             | -             |
| Acquisitions d'actifs                            | 86 547 327,63 | 35 266 621,43 |
| Reprise d'ammortissements et de provisions       | -             | -             |
| Dépôts réglés                                    | 78 500,00     | -             |
| Total des emplois                                | 93 501 825,79 | 44 698 134,04 |
| Valeurs disponibles en fin d'exercice            | 16 686 478,20 | 39 764 178,93 |



Politique de rémunération

Conformément à la réglementation et notamment à la Directive 2011/61/UE appelée Directive AIFM, Sogenial Immobilier a mis en place une politique de rémunération cohérente avec une gestion efficace de ses risques et qui n'encourage pas une prise de risque excessive. Elle vise à assurer une cohérence entre les comportements des collaborateurs et les objectifs à long terme de la Société de Gestion et notamment, à les dissuader de prendre des risques jugés excessifs et inacceptables par l'entreprise.

À ce titre, une part variable est introduite dans la rémunération d'une catégorie de salariés, en adéquation avec la stratégie économique, les valeurs et les intérêts, de ses gestionnaires et des FIA gérés et comprend des mesures visant à éviter les conflits d'intérêts.

Au moins une fois par an, la mise en œuvre de la politique de rémunération est évaluée de façon interne, centrale et indépendante dans le but de vérifier que la Société de Gestion respecte bien la politique de rémunération et les procédures attachées adoptées par l'organe de direction de Sogenial Immobilier.

Le montant total des rémunérations brutes de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 3 357 k€ pour 41 collaborateurs (ETP) sur l'exercice clos le 31/12/2025.

Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 88 % et de rémunérations variables à hauteur de 12 %.

Le montant agrégé des rémunérations brutes du personnel identifié comme preneur de risque (14 ETP), au sens de la directive AIFM 2011/61/UE, s'élève à 1 918 k€.



Commerce à Barcelone (ES),  
acquis en juillet 2022



Bien de logistique et locaux d'activités à Zumaia (ES),  
acquis en décembre 2024





## 06. Comptes et annexes au 31/12/2025

---

Bureaux à Bruxelles "Louise 500",  
acquis en août 2021



# Règles et méthodes comptables

## Principes comptables

Les comptes annuels 2025, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier.

Les comptes annuels ont été établis conformément aux principes comptables généralement admis en France. La première application du règlement ANC n°2022-06 a conduit à un changement de méthode comptable. Les incidences de ce changement, décrites dans l'annexe, ont été comptabilisées conformément aux dispositions réglementaires.

L'établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation.

## Comptabilisation des commissions de souscription et frais d'acquisition

Les commissions de souscription versées à la Société de Gestion sont prélevées sur la prime d'émission, conformément aux dispositions statutaires, par la contrepartie d'un compte de transfert de charges. Conformément aux recommandations du plan comptable des SCPI, les frais d'acquisitions ainsi que la TVA non récupérable, sont comptabilisés en charges et prélevés sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges.

## Évaluation des actifs immobiliers

Les éléments inscrits dans la colonne « valeurs bilantielles » de « l'État du patrimoine » sont présentés au coût historique. La valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs sont présentées, à titre d'information, dans la colonne « valeurs estimées ». La méthodologie suivie par BPCE EXPERTISES IMMOBILIÈRES consiste à déterminer la valeur des biens en établissant une moyenne entre la valeur de rendement et la valeur par comparaison. Une expertise complète est réalisée pour chaque bien tous les cinq ans. Une actualisation intervient semestriellement sans visite systématique des biens.

Vous trouverez dans le « Tableau récapitulatif des placements immobiliers » et dans l'état « Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2025 » de l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers, la valeur vénale de chaque immeuble, établie par la société BPCE EXPERTISES IMMOBILIÈRES.

## Évaluation des titres de participations détenus

Les titres de participation de sociétés contrôlées figurant dans l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrits au coût d'acquisition (prix d'achat des parts sociales et frais accessoires).

La valeur estimée des titres de participation de sociétés contrôlées résulte du calcul d'un Actif Net Réévalué (ANR) sur la base des valeurs vénales hors droits fournies par l'expert externe en évaluation.

## Provision des créances locataires

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non recouvrement. Elles sont calculées sur les créances en fonction de l'appréciation de ce risque, selon leur antériorité.

## Plan pluriannuel d'entretien et provision pour gros entretien

La Société de Gestion établit, pour chaque immeuble, un plan d'entretien à cinq ans dont l'objectif est de prévoir les dépenses de gros entretien ainsi que la répartition de leur prise en charge sur plusieurs exercices. Une provision pour gros entretien est comptabilisée et constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restant à couvrir entre la date de clôture et à la date de réalisation de la dépense.

# Les comptes annuels de l'exercice 2025

## Analyse et variations des capitaux propres au 31/12/2025

| Capitaux propres comptables<br>Évolution au cours de l'exercice (€) | Situation<br>d'ouverture au<br>01/01/2025 | Affectation<br>résultat N-1 | Autres<br>mouvements | Situation de<br>clôture au<br>31/12/2025 |
|---|---|-----------------------------|----------------------|--|
| <b>Capital</b>  |   |                             |                      |  |
| Capital souscrit  | 136 256 640,00                            | -                           | 49 319 040,00        | 185 575 680,00                           |
| <b>Primes d'émission</b>  |   |                             |                      |  |
| Primes d'émission   | 34 135 107,96                             | -                           | 12 583 836,00        | 46 718 943,96                            |
| Prélèvement sur prime d'émission                                    | -26 620 997,93                            | -947 293,60                 | -11 494 012,75       | -39 062 304,28                           |
| <b>Écarts d'évaluation</b>  |   |                             |                      |  |
| Écart de réévaluation   | -   | -                           | -                    | -  |
| Écart sur dépréciation des actifs                                   | -   | -                           | -                    | -  |
| Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable         | -   | -                           | -                    | -  |
| Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles             | -   | -                           | -                    | -  |
| Réserves  | -   | -                           | -                    | -  |
| Report à nouveau  | 870 511,26                                | 547 611,71                  | -                    | 1 418 122,97                             |
| <b>Résultat de l'exercice</b>                                       |   |                             |                      |  |
| Résultat de l'exercice 2024   | 5198841,99                                | -5 198 841,99               | -                    | -  |
| Résultat de l'exercice 2025   | -   | -                           | -8 103 870,62        | 8 103 870,62                             |
| Acomptes sur distribution   | -5 598 523,88                             | 5 598 523,88                | -8 825 288,25        | -8 825 288,25                            |
| <b>Total général</b>  | <b>144 241 579,40</b>                     | <b>-</b>                    | <b>33 479 704,38</b> | <b>193 929 025,02</b>                    |



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





Bien de logistique et local d'activité à Zaragoza (ES), acquis en juillet 2023

État du patrimoine au 31/12/2025

| En €  | Exercice 2025        |                |                  |                | Exercice 2024        |                |                  |                |
|---|----------------------|----------------|------------------|----------------|----------------------|----------------|------------------|----------------|
|   | Valeurs bilantielles |                | Valeurs estimées |                | Valeurs bilantielles |                | Valeurs estimées |                |
| Placements immobiliers  |                      |                |                  |                |                      |                |                  |                |
| Immobilisations locatives   |                      |                |                  |                |                      |                |                  |                |
| Terrains et constructions locatives   | +                    | 187 551 582,89 | +                | 202 556 000,00 | +                    | 101 443 127,47 | +                | 105 712 000,00 |
| Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)                                 | +                    | 5 938 933,28   | +                | 6 681 967,00   | +                    | 5 628 729,23   | +                | 6 741 230,00   |
| Immobilisations en cours  | +                    | -              | +                | -              | +                    | -              | +                | -              |
| Provisions liées aux placements immobiliers   |                      |                |                  |                |                      |                |                  |                |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives                                     | -                    | -              | -                | -              | -                    | -              | -                | -              |
| Gros entretiens   | -                    | 499 530,00     | -                | 499 530,00     | -                    | 213 958,48     | -                | 213 958,48     |
| Autres provisions pour risques et charges   | -                    | -              | -                | -              | -                    | -              | -                | -              |
| Titres financiers contrôlés   |                      |                |                  |                |                      |                |                  |                |
| Immobilisations financières contrôlées  | +                    | -              | +                | -              | +                    | -              | +                | -              |
| Dépréciation exceptionnelles des immobilisations financières contrôlées                     | -                    | -              | -                | -              | -                    | -              | -                | -              |
| Provision pour risques et charges   | +                    | -              | +                | -              | +                    | -              | +                | -              |
| Total I (placements immobiliers)  |                      | 192 990 986,17 |                  | 208 738 437,00 |                      | 106 857 898,22 |                  | 112 239 271,52 |
| Immobilisations financières   |                      |                |                  |                |                      |                |                  |                |
| Immobilisations financières non contrôlées  | +                    | -              | +                | -              | +                    | -              | +                | -              |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées | +                    | -              | +                | -              | +                    | -              | +                | -              |
| Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées                           | -                    | -              | -                | -              | -                    | -              | -                | -              |
| Total II (placements financiers)  |                      | -              |                  | -              |                      | -              |                  | -              |

...

État du patrimoine au 31/12/2025 (suite)

| En €  | Exercice 2025        |                |                  |                | Exercice 2024        |                |                  |                |
|---|----------------------|----------------|------------------|----------------|----------------------|----------------|------------------|----------------|
|   | Valeurs bilantielles |                | Valeurs estimées |                | Valeurs bilantielles |                | Valeurs estimées |                |
| Autres actifs et passifs d'exploitation             |                      |                |                  |                |                      |                |                  |                |
| Actifs immobilisés                                  |                      |                |                  |                |                      |                |                  |                |
| Associés capital souscrit non appelé                | +                    | -              | +                | -              | +                    | -              | +                | -              |
| Immobilisations incorporelles                       | +                    | -              | +                | -              | +                    | -              | +                |                |
| Immobilisations corporelles d'exploitation          | +                    | -              | +                | -              | +                    | -              | +                | -              |
| Immobilisations financières                         | +                    | 484 270,84     | +                | 484 270,84     | +                    | 440 520,84     | +                | 440 520,84     |
| Créances  |                      |                |                  |                |                      |                |                  |                |
| Locataires et comptes rattachés                     | +                    | 1 150 375,79   | +                | 1 150 375,79   | +                    | 305 311,32     | +                | 305 311,32     |
| Autres créances                                     | +                    | 686 589,54     | +                | 686 589,54     | +                    | 4 970 409,61   | +                | 4 970 409,61   |
| Avances et acomptes versés                          | +                    | 3 236,40       | +                | 3 236,40       | +                    | -              | +                | -              |
| Provisions pour dépréciation des créances           | -                    | 186 022,11     | -                | 186 022,11     | -                    | -              | -                | -              |
| Valeurs de placement et disponibilités              |                      |                |                  |                |                      |                |                  |                |
| Valeurs mobilières de placement                     | +                    | 0,00           | +                | -              | +                    | 10 000 000,00  | +                | 10 000 000,00  |
| Fonds de remboursement                              | +                    | -              | +                | -              | +                    | -              | +                | -              |
| Autres disponibilités                               | +                    | 16 686 478,20  | +                | 16 686 478,20  | +                    | 29 764 178,93  | +                | 29 764 178,93  |
| Total III (actifs d'exploitation)                   |                      | 18 824 928,66  |                  | 18 824 928,66  |                      | 45 480 420,70  |                  | 45 480 420,70  |
| Provisions générales pour risques et charges        |                      |                |                  |                |                      |                |                  |                |
| Provision pour litiges et risques                   | -                    | -              | -                | -              | -                    | -              | -                | -              |
| Dettes  |                      |                |                  |                |                      |                |                  |                |
| Dettes financières                                  | -                    | 11 954 850,37  | -                | 11 954 850,37  | -                    | 902 128,72     | -                | 902 128,72     |
| Dettes d'exploitation                               | -                    | 1 407 386,30   | -                | 1 407 386,30   | -                    | 2 929 392,00   | -                | 2 929 392,00   |
| Dettes diverses                                     | -                    | 1 478 379,79   | -                | 1 478 379,79   | -                    | 2 083 657,88   | -                | 2 083 657,88   |
| Dettes diverses/Distribution                        | -                    | 2 607 456,07   | -                | 2 607 456,07   | -                    | 1 788 008,02   | -                | 1 788 008,02   |
| Total IV (passifs d'exploitation)                   |                      | -17 448 072,53 |                  | -17 448 072,53 |                      | -7 703 186,62  |                  | -7 703 186,62  |
| Comptes de régularisation actif et passif           |                      |                |                  |                |                      |                |                  |                |
| Charges constatées d'avance                         | +                    | 22 615,23      | +                | 22 615,23      | +                    | 25 319,61      | +                | 25 319,61      |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices          | +                    | 183 479,45     | +                | 183 479,45     | +                    | -              | +                | -              |
| Produits constatés d'avance                         | -                    | 644 911,96     | -                | 644 911,96     | -                    | 418 872,51     | -                | 418 872,51     |
| Total V (comptes de régularisation actif et passif) |                      | -438 817,28    |                  | -438 817,28    |                      | -393 552,90    |                  | -393 552,90    |
| Capitaux propres comptables                         |                      | 193 929 025,02 |                  | -              |                      | 144 241 579,40 |                  | -              |
| Valeur estimée du patrimoine <sup>(1)</sup>         |                      | -              |                  | 209 676 475,85 |                      | -              |                  | 149 622 952,70 |

<sup>(1)</sup> Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L214-78 du code Monétaire et Financier et à l'article 14 du décret n°71 524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971.



Compte de résultat du 31/12/2025

| En € (Hors Taxes)  | Exercice 2025        | Exercice 2024        |
|--|----------------------|----------------------|
| <b>Produits de l'activité immobilière</b>  |                      |                      |
| Loyers   | 10 689 952,25        | 6 906 835,76         |
| Charges facturées  | 2 007 660,40         | 931 444,63           |
| Produits annexes   | 814 380,68           | -                    |
| Autre produits divers  | 46 757,09            | 27 758,86            |
| Produits des participations contrôlées   | -                    | -                    |
| Reprise de provisions  | -                    | -                    |
| Transferts de charges immobilières   | -                    | -                    |
| <b>Total I (produits immobiliers)</b>  | <b>13 558 750,42</b> | <b>7 866 039,25</b>  |
| <b>Charges de l'activité immobilière</b>   |                      |                      |
| Charges ayant leur contrepartie en produits  | 2 007 660,40         | 931 444,63           |
| Travaux de gros entretiens   | -                    | -                    |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif  | -                    | -                    |
| Dotation aux provisions pour gros entretiens   | 285 571,52           | 213 958,48           |
| Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers   | 128 668,16           | 121 658,83           |
| Autres charges immobilières  | 173 980,63           | 188 165,37           |
| Dépréciation des titres de participation contrôlées  | -                    | -                    |
| <b>Total II (charges immobilières)</b>   | <b>2 595 880,71</b>  | <b>1 455 227,31</b>  |
| <b>Résultat de l'activité immobilière A = I - II</b>   | <b>10 962 869,71</b> | <b>6 410 811,94</b>  |
| <b>Produits d'exploitation</b>   |                      |                      |
| Reprises d'amortissement d'exploitation  | -                    | -                    |
| Reprises de provision d'exploitation   | -                    | -                    |
| Transfert de charges d'exploitation  | 12 441 306,35        | 10 280 894,86        |
| <b>Total III (produits d'exploitation)</b>   | <b>12 441 306,35</b> | <b>10 280 894,86</b> |
| <b>Charges d'exploitation</b>  |                      |                      |
| Rémunération de la Société de Gestion  | 7 641 436,17         | 7 448 367,89         |
| - dont commission de gestion - 10 % HT des produits locatifs<br>Hors Taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés | 1 139 107,37         | 763 847,89           |
| - dont commission de souscription - 10% HT sur les souscriptions   | 6 484 449,60         | 6 684 520,00         |
| - dont commissions de travaux - 5 % HT sur les travaux réalisés  | 17 879,20            | -                    |
| Frais d'acquisition  | 5 440 296,33         | 2 973 110,22         |
| Diverses charges d'exploitation  | 404 237,66           | 126 118,26           |
| TVA non récupérable  | 616 772,06           | 737 680,81           |
| Dotation aux amortissements d'exploitation   | 1 520,55             | -                    |
| Dotation aux provisions d'exploitation   | -                    | -                    |
| Dépréciation des créances douteuses  | 186 022,11           | -                    |
| <b>Total IV (charges d'exploitation)</b>   | <b>14 290 284,88</b> | <b>11 285 277,18</b> |
| <b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = III - IV</b>   | <b>-1 848 978,53</b> | <b>-1 004 382,32</b> |

...

Compte de résultat du 31/12/2025 (suite)

| En € (Hors Taxes)  | Exercice 2025        | Exercice 2024       |
|--|----------------------|---------------------|
| <b>Produits financiers</b>                                     |                      |                     |
| Dividendes des participations non contrôlées                   | -                    | -                   |
| Dividendes des participations contrôlées                       | -                    | -                   |
| Produits d'intérêts des comptes courants                       | -                    | -                   |
| Autres produits financiers                                     | 788 155,47           | 645 107,87          |
| Reprises de provisions sur charges financières                 | -                    | -                   |
| <b>Total V (produits financiers)</b>                           | <b>788 155,47</b>    | <b>645 107,87</b>   |
| <b>Charges financières</b>                                     |                      |                     |
| Charges d'intérêts des emprunts                                | 29 606,53            | 16 177,31           |
| Charges d'intérêts des comptes courants                        | -                    | -                   |
| Autres charges financières                                     | -                    | -                   |
| Dépréciations  | -                    | -                   |
| <b>Total VI (charges financières)</b>                          | <b>29 606,53</b>     | <b>16 177,31</b>    |
| <b>Résultat financier C = V - VI</b>                           | <b>758 548,94</b>    | <b>628 930,56</b>   |
| <b>Produits exceptionnels</b>                                  |                      |                     |
| Produits exceptionnels   | -                    | 28 522,20           |
| Reprises de provisions exceptionnelles                         | -                    | -                   |
| <b>Total VII (produits exceptionnels)</b>                      | <b>-</b>             | <b>28 522,20</b>    |
| <b>Charges exceptionnelles</b>                                 |                      |                     |
| Charges exceptionnelles  | 8 789,91             | 37 770,37           |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles | -                    | -                   |
| <b>Total VIII (charges exceptionnelles)</b>                    | <b>8 789,91</b>      | <b>37 770,37</b>    |
| <b>Résultat exceptionnel D = VII - VIII</b>                    | <b>-8 789,91</b>     | <b>-9 248,17</b>    |
| <b>Impôts sur les bénéfices</b>                                |                      |                     |
| Impôts sur les sociétés <sup>(1)</sup>                         | 1 759 779,59         | 827 270,02          |
| <b>Impôts sur les bénéfices</b>                                | <b>-1 759 779,59</b> | <b>-827 270,02</b>  |
| <b>Résultat net de l'exercice (A + B + C + D + E)</b>          | <b>8 103 870,62</b>  | <b>5 198 841,99</b> |

<sup>(1)</sup> L'impôt à la source espagnol, initialement comptabilisé en charges immobilières au titre de l'exercice N-1, est désormais reclassé en impôts payés à l'étranger pour l'exercice 2025.



Bien de logistique et locaux d'activités à Montcada (ES), acquis en janvier 2023



| Immobilisations locatives (€)                               | Valeurs brutes au 01/01/2025 | Augmentations | Diminutions | Valeurs brutes au 31/12/2025 |
|---|------------------------------|---------------|-------------|------------------------------|
| Terrains nus  | -                            | -             | -           | -                            |
| Terrains et constructions locatives                         | 100 906 259,67               | 86 189 323,74 | -           | 187 095 583,41               |
| Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...) | 5 917 213,00                 | -             | -           | 5 917 213,00                 |
| Construction sur sol d'autrui                               | -                            | -             | -           | -                            |
| Agencements, aménagements sur construction                  | 181 450,35                   | 69 780,06     | -           | 251 230,41                   |
| Immobilisations en cours de construction                    | 387 481,16                   | 288 223,83    | -           | 675 704,99                   |
| Total   | 107 392 404,18               | 86 547 327,63 | -           | 193 939 731,81               |

| État des provisions (€)                 | Valeurs brutes au 01/01/2025 | Dotations  | Reprises | Cumulées au 31/12/2025 |
|---|------------------------------|------------|----------|------------------------|
| Provisions pour gros entretiens         | 213 958,48                   | 285 571,52 | -        | 499 530,00             |
| Provisions pour créances douteuses      | -                            | -          | -        | -                      |
| Provisions pour litige et risque        | -                            | -          | -        | -                      |
| Provisions pour créances d'exploitation | -                            | -          | -        | -                      |
| Total                                   | 213 958,48                   | 285 571,52 | -        | 499 530,00             |

| État des créances (€)     | Montants bruts | Montants bruts à moins d'un an | Montants bruts à plus d'un an |
|---------------------------|----------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Créances locatives        | 1 150 375,79   | -                              | -                             |
| Créances fiscales         | 1 027 325,97   | -                              | -                             |
| Débiteurs divers          | 546 681,42     | -                              | -                             |
| Dépôts et garantie versés | 484 270,84     | -                              | -                             |
| Total                     | 3 208 654,02   | -                              | -                             |

| État des dettes (€)                      | Montants bruts | Montants bruts à moins d'un an | Montants bruts à plus d'un an |
|--|----------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Dépôts de garantie des locataires        | 2 706 388,76   | -                              | 2 706 388,76                  |
| Emprunt bancaires                        | 9 233 866,74   | 189 447,15                     | 9 044 419,59                  |
| Dettes fiscales                          | 1 076 683,31   | 1 076 683,31                   | -                             |
| Associés solde sur distribution          | 2 568 610,16   | 2 568 610,16                   | -                             |
| Créditeurs divers                        | 44 465,44      | 44 465,44                      | -                             |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 1 407 386,30   | 1 407 386,30                   | -                             |
| Total                                    | 17 037 400,71  | 5 286 592,36                   | 11 750 808,35                 |

| Capital                          | Valeurs brutes au 01/01/2025 | Augmentations | Diminutions   | Valeurs brutes au 31/12/2025 |
|----------------------------------|------------------------------|---------------|---------------|------------------------------|
| Capital souscrit                 | 136 256 640,00               | 49 319 040,00 | -             | 185 575 680,00               |
| Prime d'émission                 | 34 135 107,96                | 12 583 836,00 | -             | 46 718 943,96                |
| Prélèvement sur prime d'émission | -26 620 997,93               | -             | 12 441 306,35 | -39 062 304,28               |
| Total                            | 143 770 750,03               | 61 902 876,00 | 12 441 306,35 | 193 232 319,68               |

Le capital social au 31/12/2025 est composé de 1 159 848 parts.  
La prime d'émission unitaire est de 46 €.

| Plus ou moins values sur cessions d'immeubles | Valeurs brutes au 01/01/2025 | Augmentations | Diminutions | Valeurs brutes au 31/12/2025 |
|---|------------------------------|---------------|-------------|------------------------------|
| Néant   |                              |               |             |                              |

| Engagements reçus  |
|--|
| Ces engagements reçus représentent des cautions bancaires obtenues des locataires, soit en remplacement du dépôt de garantie, soit en sûreté complémentaire. |

## Engagement hors-bilan au 31/12/2025

|                    | Exercice N   | Exercice N-1 |
|--------------------|--------------|--------------|
| Dettes garanties   | 9 582 500,00 | 1 182 500,00 |
| Engagements donnés | -            | -            |
| Garanties données  | -            | -            |
| Garanties reçues   | -            | -            |
| Aval, cautions     | -            | -            |

## Variation de la provision pour gros entretiens

|                                   | Montant provision 01/01/2025 (€) | Achat d'immeubles | Dotation (€) Patrimoine existant au 01/01/2025 | Vente d'immeubles | Reprise (€) Patrimoine existant au 01/01/2025 | Montant provision 31/12/2025 (€) |
|-----------------------------------|----------------------------------|-------------------|--|-------------------|---|----------------------------------|
| Dépenses prévisionnelles sur 2025 | 213 958,48                       | -                 | -  | -                 | 213 958,48                                    | -                                |
| Dépenses prévisionnelles sur 2026 | -                                | 69 000,00         | 265 430,00                                     | -                 | -   | 334 430,00                       |
| Dépenses prévisionnelles sur 2027 | -                                | 8 500,00          | 80 250,00                                      | -                 | -   | 88 750,00                        |
| Dépenses prévisionnelles sur 2028 | -                                | -                 | 48 583,33                                      | -                 | -   | 48 583,33                        |
| Dépenses prévisionnelles sur 2029 | -                                | -                 | 24 166,66                                      | -                 | -   | 24 166,66                        |
| Dépenses prévisionnelles sur 2030 | -                                | -                 | 3 600,00                                       | -                 | -   | 3 600,00                         |
| Total                             | 213 958,48                       | 77 500,00         | 422 029,99                                     | -                 | 213 958,48                                    | 499 529,99                       |

## Événements postérieurs à la clôture

Néant.

## Immobilisations financières contrôlées

| Immobilisations financières contrôlées (€) | Valeur comptable | Valeur estimée |
|--|------------------|----------------|
| Immeubles                                  | -                | -              |
| Dettes                                     | -                | -              |
| Autres actifs et passifs <sup>(1)</sup>    | -                | -              |
| Écart d'acquisition                        | -                | -              |
| Total (prix acquisition)                   | -                | -              |

<sup>(1)</sup> Le montant des autres actifs et passifs doit être détaillé dans la colonne valeur estimée.

| Autres actifs à caractère immobilier (€) | Montant | Intérêts courus |
|--|---------|-----------------|
| Prêts aux filiales                       | -       | -               |
| Comptes courants                         | -       | -               |



Immobilisations financières

| Immobilisations financières (€)   | Valeur comptable N (€) | Valeur estimée N (€) | Capital (€) | Report à nouveau | Résultat (€) | Dividendes distribués (€) | Capitaux propres (€) | Quote-part détenue |
|---|------------------------|----------------------|-------------|------------------|--------------|---------------------------|----------------------|--------------------|
| Immobilisations financières non contrôlées  | -                      | -                    | -           | -                | -            | -                         | -                    | -                  |
| Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées     | -                      | -                    | -           | -                | -            | -                         | -                    | -                  |
| Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées | -                      | -                    | -           | -                | -            | -                         | -                    | -                  |
| Dépôts et cautionnements  | 484 271 €              | 484 271 €            | -           | -                | -            | -                         | -                    | -                  |
| Total   | 484 271 €              | 484 271 €            | -           | -                | -            | -                         | -                    | -                  |

| Provisions immobilisations financières (€)  | Exercice N-1 | Dotation de l'exercice | Reprise de l'exercice | Situation exercice N |
|---|--------------|------------------------|-----------------------|----------------------|
| Immobilisations financières non contrôlées  | -            | -                      | -                     | -                    |
| Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées     | -            | -                      | -                     | -                    |
| Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées | -            | -                      | -                     | -                    |
| Total   | -            | -                      | -                     | -                    |

Détail du compte de résultat du 31/12/2025

| Résultat de l'activité immobilière (€)                               | Exercice 2025 | Exercice 2024 |
|--|---------------|---------------|
| Produits de l'activité immobilière                                   |               |               |
| Loyers de vos immeubles  | 10 689 952,25 | 6 906 835,76  |
| Charges et taxes refacturées aux locataires                          | 2 007 660,40  | 931 444,63    |
| Autres produits  | 861 137,77    | 27 758,86     |
| Reprise de provisions gros entretiens                                | -             | -             |
| Total  | 13 558 750,42 | 7 866 039,25  |
| Charges de l'activité immobilière                                    |               |               |
| Charges ayant leur contrepartie en produit                           | 2 007 660,40  | 931 444,63    |
| Provisions pour gros entretiens                                      | 285 571,52    | 213 958,48    |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif                            | -             | -             |
| Autre charges immobilières non récupérables                          | -8 659,16     | -             |
| Honoraires divers  | 182 639,79    | 54 979,64     |
| Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers | 128 668,16    | 121 658,83    |
| Total  | 2 595 880,71  | 1 322 041,58  |
| Résultat de l'activité immobilière                                   | 10 962 869,71 | 6 543 997,67  |

| Résultat d'exploitation (€) <small>(suite)</small>   | Exercice 2025 | Exercice 2024 |
|--|---------------|---------------|
| Charges d'exploitation   |               |               |
| Rémunération de la Société de Gestion  | 7 641 436,17  | 7448367,89    |
| - dont commission de gestion - 10 % HT des produits locatifs<br>Hors Taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés | 1 139 107,37  | 763 847,89    |
| - dont commissions de souscription - 10 % HT sur les souscriptions   | 6 484 449,60  | 6 684 520,00  |
| - dont commission de travaux - 5 % HT sur les travaux réalisés   | 17 879,20     | -             |
| Autres services extérieurs   | -             | -             |
| - dont honoraires de commissaire aux comptes   | 29 110,74     | 17 367,00     |
| - dont honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier   | 69 123,50     | 44 113,00     |
| - dont honoraires dépositaire  | 65 950,79     | 12 411,36     |
| - dont frais du conseil de surveillance  | -             | -             |
| - dont frais d'acquisitions prélevés sur la prime d'émission   | 5 440 296,33  | 2 973 110,22  |
| - dont charges à répartir  | 1 520,55      | -             |
| - dont services bancaires  | 45 355,79     | 17 930,74     |
| - dont honoraires divers   | 192 986,70    | 67 399,25     |
| - dont impôts et taxes divers  | 477,00        | -             |
| - dont TVA non récupérable   | 616 772,06    | 737 680,81    |
| - dont frais actes/assemblée   | 1 225,00      | 528,97        |
| - dont diverses charges de gestion courante  | 8,14          | 14 505,58     |
| - dont provision pour dépréciation de créances   | 186 022,11    | -             |
| Total  | 14 290 284,88 | 11 333 414,82 |
| Résultat d'exploitation  | -1 848 978,53 | -1 052 519,96 |

| Résultat financier (€)                           | Exercice 2025 | Exercice 2024 |
|--|---------------|---------------|
| Produits financiers                              |               |               |
| Intérêts acquis sur les placements de trésorerie | 788 155,47    | 645 107,87    |
| Rémunération des fonds - VEFA                    | -             | -             |
| Autres produits                                  | -             | -             |
| Total  | 788 155,47    | 645 107,87    |
| Charges financières                              |               |               |
| Intérêts d'emprunt                               | 29 606,53     | 16 177,31     |
| Pertes sur titres de participations              | -             | -             |
| Total  | 29 606,53     | 16 177,31     |
| Résultat financier                               | 758 548,94    | 628 930,56    |

| Résultat exceptionnel (€)                             | Exercice 2025 | Exercice 2024 |
|---|---------------|---------------|
| Produits exceptionnels                                |               |               |
| Indemnités  | -             | -             |
| Autres produits exceptionnels                         | -             | 28 522,20     |
| Total   | -             | 28 522,20     |
| Charges exceptionnelles                               |               |               |
| Autres charges exceptionnelles                        | -             | -             |
| Locataires irrécouvrables                             | -             | 2 196,94      |
| Pénalités   | 8 789,91      | 37 770,37     |
| Total   | 8 789,91      | 39 967,31     |
| Résultat exceptionnel                                 | -8 789,91     | -11 445,11    |
| Impôts étrangers                                      |               |               |
| Impôts payés à l'étranger pour le compte de l'associé | 1 759 779,59  | 827 270,02    |
| Résultat net  | 8 103 870,62  | 5 198 841,99  |



Composition du patrimoine au 31 décembre 2025

| Désignation des immeubles                | Surface    | Date d'acquisition | Prix d'acquisition AEM (€) | Prix HT, frais et droits (€) | Frais d'acquisition (€) | Valeur d'expertise HT, frais et droits 31/12/2025 (€) |
|--|------------|--------------------|----------------------------|------------------------------|-------------------------|---|
| Déten tion directe                       |            |                    |                            |                              |                         |   |
| Bruxelles “Louise 500” <sup>(1)</sup>    | 2 843      | 04/08/2021         | 6 101 228                  | 5 917 213                    | 184 015                 | 6 681 967   |
| Bruxelles “Quai des Péniches”            | 523        | 03/12/2021         | 1 197 442                  | 1 035 000                    | 162 442                 | 1 226 000   |
| Evere                                    | 632        | 03/12/2021         | 540 017                    | 465 000                      | 75 017                  | 680 000   |
| Benidorm                                 | 626        | 06/05/2022         | 1 328 505                  | 1 214 999                    | 113 506                 | 1 545 000   |
| BBVA - Diputacio                         | 240        | 28/07/2022         | 957 582                    | 900 000                      | 57 582                  | 1 170 000   |
| BBVA - Gran Vía                          | 220        | 28/07/2022         | 1 116 900                  | 1 050 000                    | 66 900                  | 935 000   |
| BBVA - Madrazo                           | 221        | 28/07/2022         | 1 000 033                  | 940 000                      | 60 033                  | 1 210 000   |
| BBVA - Plaza Mayor                       | 331        | 28/07/2022         | 586 113                    | 550 000                      | 36 113                  | 670 000   |
| BBVA - Roger de Flor                     | 296        | 28/07/2022         | 1 212 747                  | 1 140 000                    | 72 747                  | 1 355 000   |
| BBVA - Sardenya                          | 269        | 28/07/2022         | 1 191 447                  | 1 120 000                    | 71 447                  | 1 200 000   |
| Alicante                                 | 364        | 25/11/2022         | 1 284 884                  | 1 217 000                    | 67 884                  | 1 200 000   |
| Tournai                                  | 5 980      | 22/12/2022         | 11 194 219                 | 9 920 000                    | 1 274 219               | 10 509 000  |
| Montcada                                 | 4 020      | 26/01/2023         | 4 273 231                  | 4 050 000                    | 223 231                 | 4 465 000   |
| Hospitalet                               | 266        | 13/02/2023         | 995 062                    | 940 000                      | 55 062                  | 980 000   |
| Mejorada del Campo “C. Segura B.9-10”    | 2 469      | 21/02/2023         | 1 811 324                  | 1 700 000                    | 111 324                 | 2 030 000   |
| Gijón                                    | 1 781      | 29/06/2023         | 1 647 581                  | 1 600 000                    | 47 581                  | 1 735 000   |
| Llanes                                   | 893        | 29/06/2023         | 1 544 607                  | 1 500 000                    | 44 607                  | 1 570 000   |
| Zafra                                    | 3 765      | 29/06/2023         | 1 626 986                  | 1 580 000                    | 46 986                  | 1 700 000   |
| Zaragoza                                 | 5 367      | 04/07/2023         | 3 003 262                  | 2 875 000                    | 128 262                 | 2 930 000   |
| Mejorada del Campo “C. Segura B.6-17-18” | 2 718 m²   | 18/07/2023         | 2 187 734                  | 2 050 000                    | 137 734                 | 2 860 000   |
| Mejorada del Campo “C. Segura B.20”      | 759 m²     | 24/11/2023         | 616 748                    | 573 355                      | 43 393                  |   |
| Pedrola                                  | 10 017     | 25/07/2023         | 4 934 847                  | 4 700 000                    | 234 847                 | 4 840 000   |
| Oviedo                                   | 1 885      | 01/08/2023         | 3 119 712                  | 3 000 000                    | 119 712                 | 3 260 000   |
| Olen                                     | 13 546     | 16/08/2023         | 9 713 371                  | 9 700 000                    | 13 371                  | 8 921 000   |
| Évora                                    | 8 633      | 19/12/2023         | 8 910 504                  | 8 250 000                    | 660 504                 | 9 060 000   |
| Arruda dos Vinhos                        | 7 024      | 19/12/2023         | 4 352 214                  | 4 020 000                    | 332 214                 | 4 155 000   |
| Viano do Castelo                         | 10 763     | 23/02/2024         | 9 572 280                  | 8 885 154                    | 687 126                 | 11 040 000  |
| Duisburg                                 | 3 246      | 01/04/2024         | 6 724 007                  | 6 000 000                    | 724 007                 | 6 040 000   |
| Getafe                                   | 5 528      | 22/05/2024         | 4 978 732                  | 4 750 000                    | 228 732                 | 5 120 000   |
| Liège                                    | 1 133      | 25/09/2024         | 6 725 277                  | 5 800 000                    | 925 277                 | 6 545 000   |
| Berlin                                   | 3 335      | 14/12/2024         | 5 941 615                  | 5 150 000                    | 791 615                 | 5 500 000   |
| Zumaia                                   | 6 390      | 23/12/2024         | 3 688 000                  | 3 500 000                    | 188 000                 | 3 650 000   |
| Cullera                                  | 11 344     | 19/06/2025         | 7 419 112                  | 7 200 000                    | 219 112                 | 7 900 000   |
| Palma de Majorque                        | 3 430      | 27/06/2025         | 10 325 615                 | 10 000 000                   | 325 615                 | 10 050 000  |
| Ovar                                     | 13 329     | 30/07/2025         | 23 704 894                 | 21 939 324                   | 1 765 571               | 25 345 000  |
| Porto                                    | 6 168      | 10/09/2025         | 18 350 250                 | 17 000 000                   | 1 350 250               | 17 000 000  |
| Lisbonne                                 | 3 846      | 16/10/2025         | 6 984 850                  | 6 400 000                    | 584 850                 | 8 200 000   |
| Tolède                                   | 44 026     | 12/12/2025         | 24 824 145                 | 23 650 000                   | 1 174 145               | 25 960 000  |
| Total                                    | 188 226 m² | -                  | 205 687 078                | 192 282 045                  | 13 405 034              | 209 237 967   |

<sup>(1)</sup> Acquisition de l'emphytéose

| Participations Contrôlées | Surface | Date d'acquisition | Prix d'acquisition AEM (€) | Prix HT, frais et droits (€) | Frais d'acquisition (€) | Valeur d'expertise HT, frais et droits 31/12/2025 (€) |
|---------------------------|---------|--------------------|----------------------------|------------------------------|-------------------------|---|
| Néant                     | -       | -                  | -                          | -                            | -                       | -   |

État des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé à la détermination des valeurs suivantes :

- Valeur comptable : Valeur résultant de l'état du patrimoine ;
- Valeur de réalisation : Valeur vénale du patrimoine issue des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- Valeur de reconstitution : Valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Nombre de parts au 31/12/2025

1 159 848

| En €  | Montant total    | Montant par part |
|---|------------------|------------------|
| Placements immobiliers  | 192 990 986,17 € | -                |
| Autre actifs nets <sup>(1)</sup>  | 938 038,85 €     | -                |
| Valeur comptable  | 193 929 025,02 € | 167,20 €         |
| Valeur vénale des immobilisations locatives   | 209 237 967,00 € | -                |
| Autre actifs nets <sup>(1)</sup>  | 438 509,00 €     | -                |
| Valeur de réalisation   | 209 676 476,00 € | 180,78 €         |
| Commission de souscription au moment de la reconstitution (12 % HT du prix de souscription) | 27 483 020,00 €  | -                |
| Frais nécessaire pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de l'exercice        | -                | -                |
| Frais de notaire et droit d'enregistrement <sup>(2)</sup>                                   | 10 069 716,00 €  | -                |
| Frais de brokers <sup>(3)</sup>   | 7 323 329,00 €   | -                |
| Valeur de reconstitution  | 254 552 541,00 € | 219,47 €         |

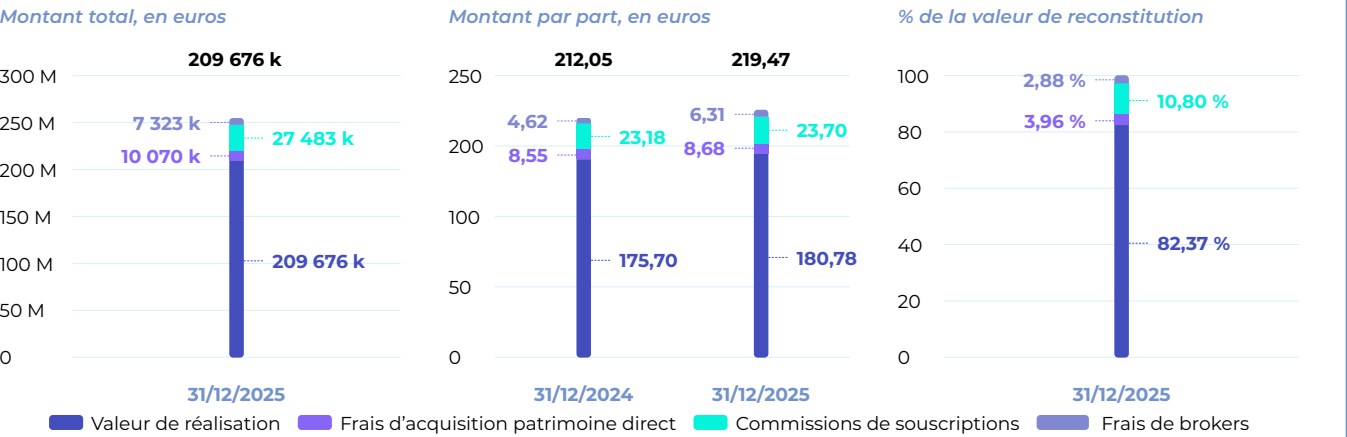
<sup>(1)</sup> Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net sous déduction des provisions pour risques et charges et des dettes.

<sup>(2)</sup> Les frais de notaire sont basés sur les valeurs d'expertise reçues le 31 décembre 2025.

<sup>(3)</sup> Les frais de brokers sont calculés forfaitairement à 3,5 % du prix d'acquisition.

| Année                             | 2024     | 2025     | Variation |
|-----------------------------------|----------|----------|-----------|
| Valeur de reconstitution par part | 212,05 € | 219,47 € | 3,50 %    |

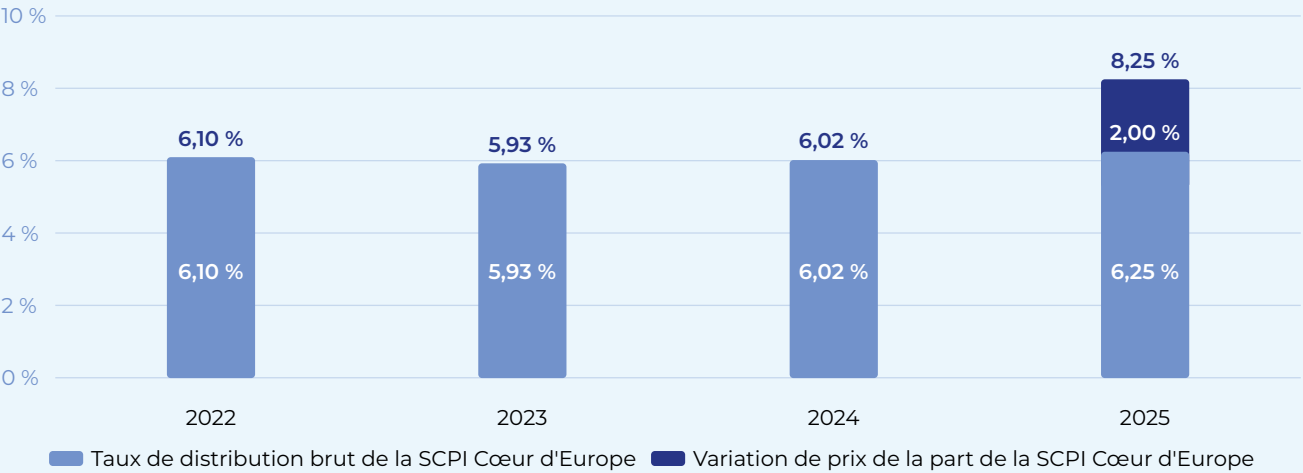
Composition de la valeur de reconstitution





Évolution annuelle de la Performance Globale Annuelle<sup>(1)</sup>

- taux de distribution<sup>(2)</sup> et variation du prix de la part



<sup>(1)</sup> Dividende brut de l'année 2025 + (prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2026 - prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2025)/prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2025

<sup>(2)</sup> 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<sup>er</sup> janvier de l'année N.

Taux de distribution 2025 brut 6,25 % : dont 0,43 % correspondant à des revenus non récurrents.

<sup>(3)</sup> 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.

Taux de rendement interne

N/A

TRI 5 ans

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.

Classification « disclosure » de la SCPI

Depuis 2024, la SCPI Cœur d'Europe est classée « article 8 » selon le Règlement Européen « Disclosure ». La méthodologie adoptée par Cœur d'Europe dans ses décisions d'investissement est celle du « best-in-progress ». Par le déploiement de cette stratégie, la SCPI a choisi d'agir sur le parc immobilier existant en sélectionnant des actifs dont la performance ESG sera améliorée dans le temps. Les informations précontractuelles attestant que la SCPI, dans ses décisions d'investissement, promeut des caractéristiques environnementales et sociales ont été publiées sur le site web de Sogenial Immobilier. Le document intitulé « Document précontractuel article 8 SFDR – Cœur d'Europe » est accessible dans la section documentation sur [sogenial.fr](https://sogenial.fr).



Commerce à Olen (BE), acquis en août 2023





## 07. Rapports et projets de résolutions de l'Assemblée Générale



# Le rapport de la Société de Gestion



Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte, conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous présenter tout d'abord les résultats de l'exercice 2025 et soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

Nous commencerons par vous relater l'activité de votre Société au cours de l'exercice, notamment en ce qui concerne le marché des parts (primaire et secondaire), la gestion locative, les acquisitions d'actifs ainsi que l'examen des comptes.

Le Commissaire aux comptes vous donnera lecture de son rapport sur les comptes annuels et de son rapport sur les conventions réglementées et nous entendrons ensuite le rapport du Conseil de Surveillance.

Après avoir répondu à vos questions, nous procéderons au vote des résolutions qui seront présentées à votre approbation.

Nous vous proposons aussi une résolution pour autoriser à nouveau le recours à l'endettement. Cela permettra à la société de gestion de poursuivre sa politique d'emprunt afin d'accroître le patrimoine, d'améliorer la rentabilité de votre SCPI et de renforcer sa sécurité par une meilleure division des risques.

**La société de gestion  
SOGENIAL IMMOBILIER**



# Le rapport du Conseil de Surveillance



Chers Associés,

Agissant dans le cadre de sa mission de vérification et de contrôle définie par l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport relatif à l'exercice social clos le 31 décembre 2025 de la SCPI CŒUR D'EUROPE.

Le Conseil de Surveillance a consacré ses réunions à l'examen de l'évolution du capital, aux projets d'investissements et aux comptes de la SCPI CŒUR D'EUROPE. Nous avons reçu à cet effet toutes les informations et les explications de la part de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes, et sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants.

**Capital et marché des parts**

Au titre de l'exercice 2025, la collecte brute (hors retraits) de la SCPI s'est élevée à 64 844 496 euros, correspondant à la souscription de 319 405 parts nouvelles.

Au 31 décembre 2025, le capital effectif (capital social + prime d'émission) s'élevait à 232 294 623,96 euros. Aucune part n'était en attente de retrait.

## Situation du patrimoine

La Société de Gestion nous a précisé que le patrimoine immobilier de la SCPI s'était accru de 6 nouveaux actifs en 2025, ces derniers étant situés à 47,4 % en Espagne et 52,6 % au Portugal.

L'ensemble de ces acquisitions représente au total près de 82.349 m² supplémentaires de commerces, bureaux et activités, loués notamment aux enseignes suivantes (sans que cette liste soit exhaustive) : CARREFOUR, NORAUTO, DECATHLON, FIDELIDADE, EXTOL, ....

Ces investissements, constitués de commerces, bureaux et activités, permettent de diversifier le patrimoine de la SCPI tant en terme géographique qu'en terme d'activité des locataires.

Le taux de rendement immobilier net moyen au 31 décembre 2025 de ces nouveaux actifs est de 7,32% acte en main et celui de l'ensemble des actifs est compris entre 4,98% acte en main et 12,18% acte en main.

## Valeur du patrimoine

La valeur d'acquisition de l'ensemble du patrimoine de la SCPI CŒUR D'EUROPE s'élève à 192.281.832 € hors droits, soit 205.729.670 € acte en main.

Nous avons pris connaissance du résultat de l'expertise de l'ensemble du patrimoine immobilier de la SCPI CŒUR D'EUROPE réalisée à la fin de l'exercice 2025 par BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES. Au 31 décembre 2025, la valeur d'expertise de ce patrimoine était de 209.237.967 € hors droits.

## Résultat et distribution

Les comptes sociaux de la SCPI CŒUR D'EUROPE qui vous sont présentés, après vérification du Commissaire aux Comptes, ont été examinés par votre Conseil de Surveillance à l'occasion de la réunion du 17 avril 2026.

L'exercice 2025 fait apparaître un résultat net positif de 8 103 870,62 €, contre 5 198 841,99€ en 2024, soit une progression de 56 %. Pour chaque part, le résultat net passe de 9,75 € en 2024 à 9,60 € en 2025. Le résultat distribuable (incluant un report à nouveau de 1 418 122,97 €) est de 9 521 993,59 €.

La Société de Gestion propose d'affecter ce résultat distribuable comme suit :

- Distribution de dividendes pour 8 825 288,25 € (soit 10,45 € par part),
- Affectation en report à nouveau pour 696 705,34 €.

Vous trouverez, dans le rapport de la Société de Gestion, les différentes valeurs de la part prévues par les textes, valeurs qui n'appellent pas d'observations particulières de la part de votre Conseil de Surveillance.

## Conventions visées par l'article L.214-106 du code monétaire et financier

Votre Conseil de surveillance a été informé des conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice écoulé et de la poursuite de celles existant antérieurement. Ces conventions sont détaillées dans le rapport du Commissaire aux Comptes. Nous vous invitons à en prendre connaissance.



Projet de résolutions à l'assemblée générale

Le projet de résolutions qui nous a été présenté lors de la réunion du Conseil de Surveillance du 17 avril 2026 est soumis à votre approbation.

Les résolutions au titre de l'Assemblée Générale Ordinaire n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons donc à les approuver dans leur intégralité.

Tels sont, chers Associés, les commentaires relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

Avant de clore notre rapport, nous tenons à remercier la Société de Gestion et le Commissaire aux Comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

Nous invitons les Associés à participer à notre Assemblée Générale (personnellement ou par mandataire) ou à voter par correspondance ou par voie électronique (pour ceux qui y ont consenti).

Le présent rapport a été achevé le 17 avril 2026 et a été approuvé à l'unanimité par le Conseil de Surveillance à cette même date.

Madame Françoise BOUVIER,  
Présidente du Conseil de Surveillance



Bureaux à Bruxelles "Louise 500",  
acquis en août 2021

Le rapport  
du Commissaire aux Comptes



Aux Associés,

1. Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI CŒUR D'EUROPE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SCPI à la fin de cet exercice.

2. Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur l'information présentée en première page de l'annexe aux comptes annuels relative à l'entrée en vigueur, à compter de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2025, du règlement ANC n°2022-06 du 4 novembre 2022 relatif à la modernisation des états financiers.

Comme indiqué dans cette note, compte tenu des dispositions spécifiques applicables aux sociétés civiles de placement immobilier prévues par le règlement ANC n°2016-03, l'application de ce règlement n'a pas entraîné d'incidence significative sur les comptes de l'exercice.

3. Fondement de l'opinion

Référentiel de l'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

4. Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes, notamment pour ce qui concerne :

- le respect des principes généraux d'évaluation suivis pour l'établissement des comptes annuels, présentés dans la première partie de l'annexe ;
- le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont notamment définis par le règlement ANC 2016-03, homologué par arrêté du 7 juillet 2016 ;
- les montants figurant dans la colonne « Valeurs Estimées » de l'état du patrimoine, notamment ceux relatifs aux placements immobiliers, correspondent à leur valeur vénale. Celle-ci est déterminée par la société de gestion sur la base d'une évaluation réalisée par un expert immobilier indépendant pour les actifs immobiliers détenus directement par votre société. Nos travaux ont consisté à examiner les procédures mises en place par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues, ainsi que des hypothèses et méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

5. Vérification du rapport de la société gestion et des autres documents adressés aux associés de la SCPI.

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

...



Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que le rapport de gestion ne nous a pas été remis dans les délais prévus par le code monétaire et financier à l'article R.214-151.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

**6. Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels**

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français et applicable aux SCPI ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la SCPI à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SCPI ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par BPCE EXPERTISES IMMOBILIÈRES, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 12 mai 2021 pour une durée de 5 ans.

**7. Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SCPI.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SCPI à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

**Par Monsieur Stéphane Lipski,  
Cailliau Dedouit et Associés**

# Le rapport spécial sur les conventions réglementées



Aux Associés,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisées ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 précité, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

**Convention soumise à l'approbation de l'assemblée générale**

Nous avons été informés de la convention suivante, visée à l'article L.214-106 précité, qui a été conclue au cours de l'exercice écoulé.

• *Commission de travaux.*

Cette commission est calculée sur le montant HT des travaux réalisés, au taux de 3 % TTC lorsqu'un maître d'œuvre intervient et de 6 % TTC en l'absence de maître d'œuvre.  
Au 31 décembre 2025, la commission de travaux s'élève à 21.456 € TTC.

**Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale**

*Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs*

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

• *Commission de souscription.*

Cette souscription se base sur un pourcentage de 10% HT (12% TTC) du montant, prime d'émission incluse, des augmentations de capital.  
Au 31 décembre 2025, la commission de souscription s'élève à 7.781.339,52 € TTC ;

• *Commission de gestion.*

Cette commission se base sur un pourcentage de 10 % HT (12% TTC) du montant des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et des produits financiers nets également encaissés.  
Au 31 décembre 2025, la commission de gestion s'élève à 1.360.689,09 € TTC ;

• *Commission d'arbitrage sur actifs immobiliers.*

Cette commission se base sur un pourcentage (maximum de 5% HT soit 6% TTC) du prix net vendeur.  
Au 31 décembre 2025, aucune commission d'arbitrage n'a été versée à la société de gestion.

**Par Monsieur Stéphane Lipski,  
Cailliau Dedouit et Associés**



# Les projets de résolutions à l'Assemblée Générale

## À titre ordinaire

### 1 Première résolution Approbation des comptes et rapport annuel

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve ces rapports dans toutes leurs parties, ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 tels qu'ils lui sont présentés, faisant ressortir un résultat net positif de 8 103 870,62 € et un capital social nominal de 185 575 680 €.

### 2 Deuxième résolution Quitus à la Société de Gestion et au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale Ordinaire donne quitus à la Société de Gestion et au Conseil de Surveillance pour leur mission durant l'exercice écoulé.

### 3 Troisième résolution Affectation et répartition du résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2025

L'Assemblée Générale Ordinaire, sur proposition de la Société de Gestion, affecte le bénéfice distribuable de 9 521 993,59 € (Résultat 2025 : 8 103 870,62 € + Report à nouveau : 1 418 122,97 €) comme suit :

- Distribution de dividendes pour 8 825 288,25 € (soit 10,45 € par part), et
- Affectation du solde au report à nouveau, soit 696 705,34 €.

### 4 Quatrième résolution Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution)

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI CŒUR D'EUROPE, telles qu'elles sont déterminées par la Société de Gestion et qui s'élèvent au 31 décembre 2025 à :

- Valeur comptable : 193 929 025 €, soit 167,20 € par part ;
- Valeur de réalisation : 209 676 476 €, soit 180,78 € par part ;
- Valeur de reconstitution : 254 552 541 €, soit 219,47 € par part.

### 5 Cinquième résolution Approbation des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu le rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conventions qui y sont visées.

### 6 Sixième résolution Autorisation à donner à la Société de Gestion de contracter des emprunts et accorder des garanties

L'Assemblée Générale Ordinaire fixe le montant maximum dans la limite duquel la Société de Gestion (SOGENIAL IMMOBILIER) peut, au nom de la SCPI CŒUR D'EUROPE, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, à 40% du total de la valeur des actifs immobiliers détenus, directement ou indirectement, par la Société.  
Cette limite pourra éventuellement être revue, à la hausse comme à la baisse, lors de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2026.

En conséquence, et dans la limite fixée ci-dessus par l'Assemblée Générale, la Société de Gestion aura tous pouvoirs pour contracter, au nom de la SCPI CŒUR D'EUROPE, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

En outre, l'Assemblée Générale prend acte du fait que la Société de Gestion aura tous pouvoirs pour consentir, au nom de la SCPI CŒUR D'EUROPE, à l'organisme prêteur ou au vendeur dont le prix est payable à terme, toutes sûretés réelles ou personnelles correspondantes, en ce inclus la constitution de droits réels portant sur le patrimoine de la Société.

### 7 Septième résolution Renouvellement du mandat de l'Expert externe en évaluation

L'Assemblée Générale Ordinaire, sur proposition de la Société de Gestion, décide de renouveler le mandat de l'Expert externe en évaluation (BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES).

Conformément au décret n°2025-762 du 4 août 2025 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs, le mandat de l'Expert externe en évaluation est renouvelé pour une durée de six (6) exercices, soit jusqu'à la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés de la Société appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2031.

### 8 Huitième résolution Pouvoirs pour les formalités

L'Assemblée Générale Ordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour l'accomplissement de toutes formalités de publication légale et de dépôt.



# Les risques liés à l'investissement en SCPI



L'investissement dans une SCPI est un placement à long terme dont les performances sont liées à l'évolution du marché immobilier, par nature cyclique, et qui doit être adapté à votre objectif patrimonial dans une optique de diversification ;

- La durée de détention recommandée dans une SCPI est de 8 à 10 ans au minimum ;
- Le montant raisonnable à investir dans une SCPI dépend de votre patrimoine personnel de vos objectifs, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques à un investissement dans l'immobilier, notamment le risque de faible liquidité de ce type d'investissement ;
- Le capital investi n'est pas garanti ; l'investissement dans les parts de SCPI présente un risque de perte en capital ;
- La rentabilité d'un investissement dans une SCPI dépend des dividendes potentiels qui vous seront versés et de l'évolution de la valeur de la part. Le versement des dividendes potentiels n'est pas garanti et peut évoluer de manière aléatoire, à la hausse comme à la baisse, en fonction notamment des conditions de location des immeubles, du niveau de loyer et du taux de vacance ;
- La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. Les conditions de cession (délais et prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI ;
- La SCPI peut avoir recours à l'endettement dans la limite de l'autorisation donnée par les statuts et l'assemblée générale ; en cas de recours à l'endettement le risque de perte de votre capital serait accru ;
- En cas de souscription des parts par recours à l'endettement et en cas de retrait des parts, le produit de la cession des parts pourrait être insuffisant pour rembourser l'endettement ;
- En outre, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte de capital.



Bureaux à Tournai (BE), acquis en décembre 2022

Modèle d'informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : SCPI Cœur d'Europe  
919

Identifiant d'entité juridique : RCS Paris 899 506

## 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 dans lesquelles le produit financier investit 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 comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ? [cocher et compléter comme il convient; le pourcentage représente investissements durables]

| <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> Oui  | <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> Non  |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ____%  | <input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il présentait une proportion minimale de ____% d'investissements durables |
| <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE        | <input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE                                    |
| <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE | <input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE                             |
|   | <input type="checkbox"/> ayant un objectif social   |
| <input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ____%   | <input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables   |





Les indicateurs de durabilité servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit sont atteintes.

## Dans quelles mesures les caractéristiques environnementales et/ou sociales ont-elles été atteintes ?

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 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 responsable afin d'améliorer la performance ESG des actifs. Cette politique vise à créer de la valeur à long terme pour les investisseurs tout en contribuant positivement à la société et à l'environnement. La SCPI Cœur de Régions 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 de Régions intègre les dimensions sociale, environnementale et de 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. Les objectifs ESG de la SCPI Cœur de Régions sont les suivants :

- Améliorer la performance environnementale des actifs sous gestion
- Approfondir la connaissance du patrimoine
- Contribuer à la durabilité des bâtiments
- Améliorer les relations avec les parties prenantes

En 2025, la procédure Investissements a été mise à jour avec l'obligation d'effectuer une due diligence ESG pour tout projet d'acquisition d'un actif pré-affecté à la SCPI Cœur d'Europe. Cette due diligence consiste en la notation réalisée de l'actif considéré à l'aide de la grille ESG et permet d'aider le service Investissements dans sa sélection d'actifs en intégrant les aspects ESG dans sa prise de décision.

Une fois l'actif intégré au portefeuille de la SCPI, le plan d'actions ESG défini dans les grilles ESG est mis en œuvre en collaboration étroite entre les services ESG et Property Management/Asset Management.

## Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Les indicateurs de durabilité retenus sont :

### ENVIRONNEMENT

- Consommation énergétique moyenne des actifs du portefeuille (kWhEF/m²/an) : 20,3
- Part des actifs ayant déployé une solution de monitoring de l'énergie : 72%
- Emissions de GES (kgeqCO₂/m²/an) : 3
- Part de actifs ayant plus de 50% d'équipements hydroéconomes : données 2025 non disponibles

### SOCIAL

- Encourager la mobilité durable : données 2025 non disponibles

### GOUVERNANCE

- Part des contrats de prestataires d'exploitation ayant une clause ESG : 100%

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.

- Part des locataires ayant signé un bail vert (intégration d'une annexe environnementale dans le bail) : données 2025 non disponibles

## ... Et par rapport aux périodes précédentes ?

Les indicateurs de performance communiqués dans le présent document sont ceux de l'année 2025. Nous ne sommes pas en mesure de communiquer sur la performance par rapport aux années antérieures, les indicateurs de durabilité n'ayant été mis en place qu'en 2024, nous n'avons suffisamment de données fiables disponibles pour établir une évaluation de performance entre 2024 et 2025.

## Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables y ont-ils contribué ?

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

## Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ? N/A

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

Les investissements durables étaient-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 ? N/A

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 s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

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 en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



## Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Les principales incidences négatives sont prises en compte par la SCPI Cœur d'Europe et sont décrites dans la Déclaration sur les Principales Incidences Négatives en matière de durabilité (disponible sur le site internet : [Declaration-PAI-2025.pdf](#))



La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir: 2025



Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

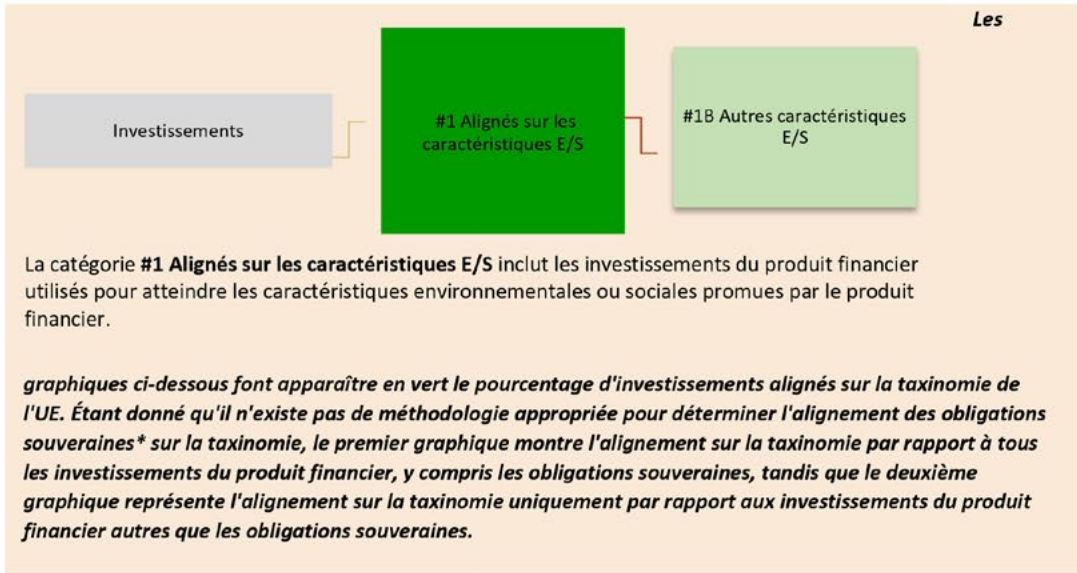
| Investissements les plus importants | Secteur              | % d'actifs | Pays                                   |
|-------------------------------------|----------------------|------------|--|
| IMMOBILIER                          | Tertiaire, activités | 100%       | Espagne, Portugal, Belgique, Allemagne |



Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Conformément à la politique ISR de Cœur d'Europe, 100% des actifs intègrent des caractéristiques environnementales et/ou sociales.

Quelle était l'allocation des actifs ? N/A



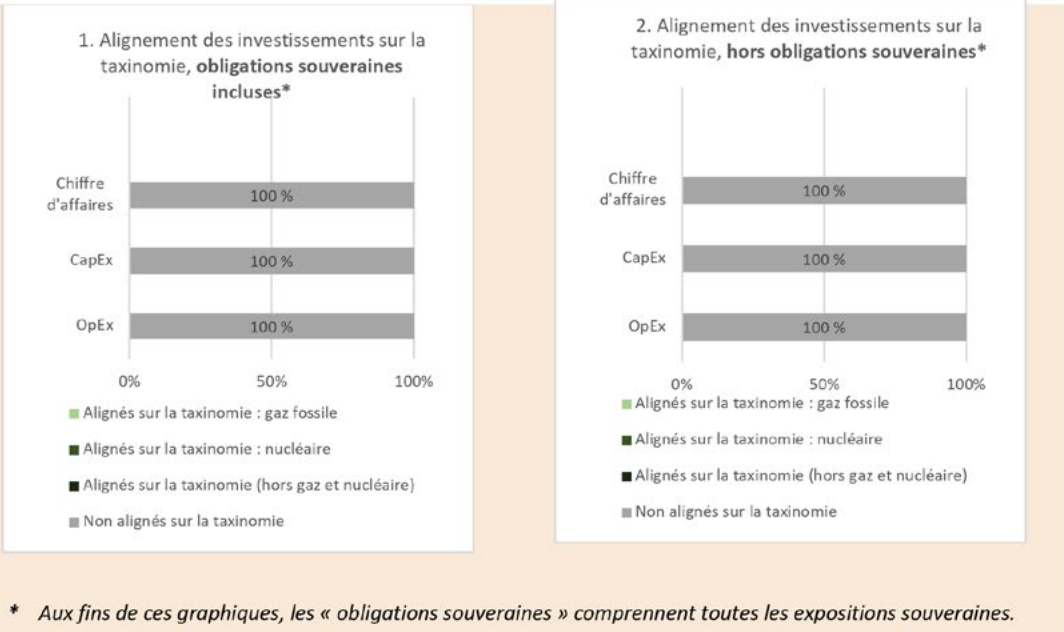
L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au gaz fossile comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce concerne l'énergie nucléaire, les critères comprennent les règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

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.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en % :  
- du chiffre d'affaires pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ;  
- des dépenses d'investissement (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier investit, pour une transition vers une économie verte par exemple ;  
- des dépenses d'exploitation (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit.



Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Les investissements ont été intégralement réalisés dans le secteur de l'immobilier.



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

Le fonds n'a pas d'investissement durable aligné sur la taxinomie de l'UE.

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE<sup>12</sup> ?

- Oui :
- Dans le gaz fossile
- Dans l'énergie nucléaire
- Non

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement de l'UE 2020 /852.

<sup>12</sup> Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter les changements climatiques (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.



Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociale qu'il promet.

- **Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?**

La part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes est de 0%.

- **Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?** N/A



- **Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?**

La part minimale d'investissement durable du fonds ayant un objectif environnemental non aligné sur la taxinomie de l'UE est de 100%.



- **Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?**

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



- **Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « Autres », quelle était leur finalité, et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?**

Aucun investissement n'entre dans la catégorie « 2# Autres ».



- **Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?**

Les mesures prises pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales ont consisté au maintien de la labellisation ISR du fonds par un audit de suivi tenu par l'AFNOR.



- **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?**

Aucun indice de référence n'a été désigné.

- **En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?** N/A
- **Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?** N/A
- **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?** N/A
- **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?** N/A





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](mailto:contact@sogenial.fr)  
Services associés : 01 83 62 64 95