

Bulletin trimestriel d'information N°21

SCPI Cœur d'Europe

Période analysée : 2^e trimestre 2026

Valable du 01/07/2026 au 30/09/2026



Le mot de Sogenial Immobilier



Chères associées, chers associés,

Votre SCPI Cœur d'Europe poursuit son développement avec constance et discipline, portée par un taux de distribution supérieur à la moyenne du marché⁽¹⁾. La sélectivité de nos investissements, la diversification paneuropéenne du patrimoine et une gestion active restent les fondements de notre stratégie.

Ce positionnement trouve une illustration particulière dans la péninsule ibérique, qui concentre plus de 76 % de la valeur de notre patrimoine. L'Espagne a enregistré une croissance de 2,8 % en 2025, plus du double de la moyenne européenne, et reste le seul État membre dont les prévisions 2026 ont été relevées par la Commission. Le Portugal affiche pour sa part une croissance de 1,9 %,

un excédent budgétaire et une dette publique orientée durablement à la baisse. Implantée sur ces marchés dès son lancement en 2021, votre SCPI y a constitué un patrimoine de qualité à des conditions d'acquisition attractives.

La régularité de la distribution se poursuit ce deuxième trimestre, avec 2,96 € brut par part (soit 2,57 € net de fiscalité étrangère). Avec plus de 20 M€ de souscriptions sur le trimestre, Cœur d'Europe confirme la confiance que lui accordent les investisseurs et leurs conseils. Au 30 juin 2026, la capitalisation atteint 275,4 M€, pour un patrimoine de 43 biens immobiliers et 133 entreprises locataires répartis dans quatre pays de la zone euro. Les taux d'occupation financier et physique s'établissent respectivement à 94,31 % et 97,68 %.

Ces trois derniers mois ont été marqués par l'acquisition d'un ensemble de bureaux au sein du Waterloo Office Park, au sud de Bruxelles, intégralement loué à BNP Paribas Fortis. Réalisé en mai 2026 pour un montant acte en main de 3,9 M€ et offrant un rendement AEM de 9,12 %, cet investissement illustre notre stratégie d'acquisition d'immeubles occupés par des locataires de premier plan sur des emplacements reconnus.

Le prix de souscription demeure fixé à 204 € par part, soit une décote d'environ 7,05 % par rapport à la valeur de reconstitution au 31 décembre 2025, offrant toujours aux nouveaux investisseurs un point d'entrée attractif au regard de la valeur du patrimoine.

L'ensemble des équipes de Sogenial Immobilier reste pleinement mobilisé pour accompagner la croissance de votre SCPI et inscrire sa performance dans la durée. Nous vous remercions pour votre fidélité et restons à votre entière disposition.

Jean-Marie SOUCLIER,
Président

Les chiffres clés

 **204 €**

Prix de la part

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

Entrée en jouissance

 **2,96 € par part**

Dividende brut 2T 2026

 **5,23 %**

Taux de distribution
2025⁽¹⁾ net de fiscalité
étrangère

 **6,25 %**

Taux de distribution
2025⁽¹⁾ brut

 **8,25 %**

Performance Globale
Annuelle 2025⁽²⁾

 **6,87 ans**

WALB⁽³⁾

Avertissements

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

⁽¹⁾ Source : ASPIM

⁽²⁾ Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année 2025 par le prix de souscription au 1^{er} janvier 2025. Taux de distribution 2025 brut 6,25 % : dont 0,43 % correspondant à des revenus non récurrents.

⁽³⁾ Performance Globale Annuelle : dividende brut de l'année N + (prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N+1 - prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N)/prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N

⁽⁴⁾ WALB : durée résiduelle de bail restant à courir entre le propriétaire d'un actif et le locataire occupant.

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

Valorisation financière

au 30/06/2026



Les performances en bref

204 €

Prix de la part

219,47 €

Valeur de reconstitution
au 31/12/2025

0

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

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

204 €

Prix de la part

219,47 €

Valeur de reconstitution⁽¹⁾

197,52 €

Borne inférieure -10 %

241,42 €

Borne supérieure +10 %



“

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

”

Rémi Danowski

Responsable Administratif et Financier

Le marché des parts

	Au 30/09/2025	Au 31/12/2025	Au 31/03/2026	Au 30/06/2026
Parts souscrites	63 511	102 653	98 543	98 095
Retraits de parts	3 440	2 489	2 498	3 690
Capital nominal	169 549 440 €	185 575 680 €	200 942 880 €	216 047 680 €
Capitalisation	216 175 536 €	236 608 992 €	256 202 172 €	275 460 792 €

Vos dividendes

	3T 2025	4T 2025	1T 2026	2T 2026
Revenus fonciers	2,41 €	2,61 €	2,52 €	2,50 €
Revenus financiers	0,13 €	0,06 €	0,05 €	0,07 €
Revenus distribués	2,54 €	2,67 € ⁽²⁾	2,57 €	2,57 €



- **0,39 €** : Impôt étranger prélevé à la source, supporté par la SCPI Cœur d'Europe⁽³⁾
- **2,57 €** : Dividende net lié aux loyers perçus au 1^{er} trimestre 2026

Date de virement : **Juillet 2026**
Date du prochain virement : **Octobre 2026**



💡 Pour mieux comprendre

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

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

⁽³⁾ Dont 13,18 % de la fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé.

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

Valorisation financière

au 30/06/2026



Le taux de distribution

📈 **6,25 %**

Taux de distribution brut 2025⁽¹⁾

📅 **5,23 %**

Taux de distribution
net de fiscalité étrangère 2025

📊 **8,25 %**

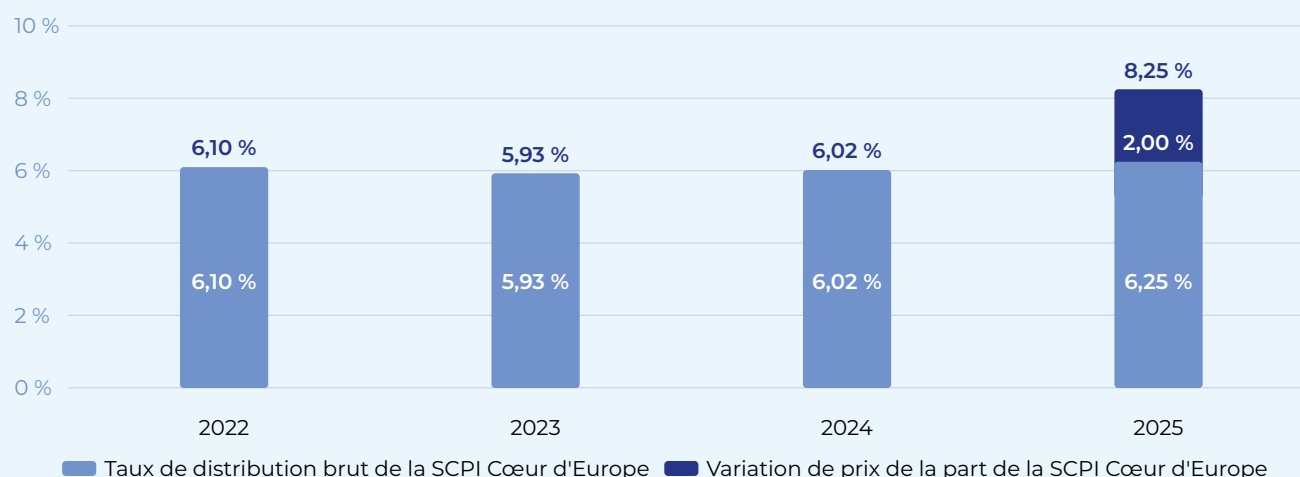
Performance Globale Annuelle 2025⁽²⁾

📅 **3,46 %**

TRI 5 ans⁽³⁾

Évolution annuelle de la Performance Globale Annuelle

- taux de distribution et variation du prix de la part



💡 Pour mieux comprendre

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

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

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

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

⁽³⁾ Le Taux de Rendement Interne (TRI) permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée. Le TRI indiqué prend en compte le prix d'acquisition au 1^{er} juillet 2021 et le prix de retrait au 30 juin 2026. Il intègre également les revenus trimestriels distribués avant imposition sur la période considérée.

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

Valorisation financière

au 30/06/2026



Valeurs de référence

Au 30/06/2026

Prix de souscription	204 €
Commission de souscription (12 % TTC)	24,48 €
Valeur de retrait	179,52 €
Capitalisation	275 460 792 €
Nombre d'associés	8 107
Nombre de parts	1 350 298
Investisseurs privés	100 %
Investisseurs institutionnels	0 %
Effet de levier ⁽¹⁾	3,62 %

Au 31/12/2025

Taux de distribution 2025 net de fiscalité étrangère	5,23 %
Taux de distribution 2025 brut	6,25 %
Performance Globale Annuelle brute 2025	8,25 %
Valeur de réalisation	180,78 €
Valeur de reconstitution	219,47 €

Endettement



- Emprunts bancaires⁽¹⁾

Évolution du nombre d'associés

+ 14,51 % sur 2026

8 107

Associés au 30/06/2026

+ 532

Associés ce trimestre

Caractéristiques

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



Pour mieux comprendre

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

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

Situation du patrimoine immobilier

au 30/06/2026

État du patrimoine

43

Biens immobiliers⁽¹⁾

215 314 m²

Surface globale

133

Entreprises locataires

6,87 ans

WALB⁽²⁾

Répartition typologique - selon la valeur du patrimoine

 Commerces
46,48 %

 Logistique et locaux d'activités
28,89 %

 Bureaux
21,37 %

 Santé et éducation
3,26 %

Taux d'occupation

94,31 %

Taux d'occupation financier⁽³⁾

+ 1,23 % sous franchise et palier

Soit 4,46 % en recherche de locataire

97,68 %

Taux d'occupation physique⁽⁴⁾

Soit 2,32 % en recherche de locataire

Poids des 5 premiers locataires

1. Extrusiones de Toledo SA "Extol"	1 bail	11,10 %
2. Ministère de l'intérieur belge	1 bail	5,60 %
3. Fidelidade	1 bail	4,78 %
4. Oh'Green	1 bail	4,40 %
5. PRG Retail Group Spain SL	1 bail	4,19 %
Total		30,07 %



Bien de logistique et locaux d'activités à Martos (ES), acquis en mars 2026

Cession et situation locative

0

Cession au 2^e trimestre 2026

3 968 747,78 €

Montant des loyers encaissés au 2^e trimestre 2026

94,69 %

Taux de recouvrement des loyers au 2^e trimestre 2026

Pour mieux comprendre

⁽¹⁾ Le nombre d'actifs passe de 41 à 43, sous l'effet d'une acquisition réalisée au cours du trimestre et d'un ajustement du mode de décompte (deux lots détenus à une même adresse, historiquement présentés comme un actif unique, désormais comptabilisés distinctement).

⁽²⁾ WALB : durée résiduelle de bail restant à courir entre le propriétaire d'un actif et le locataire occupant.

⁽³⁾ Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

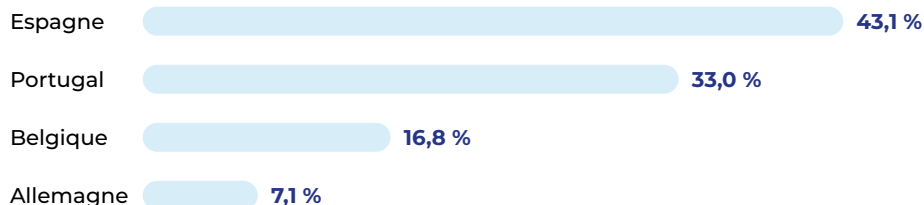
⁽⁴⁾ Le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

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

Situation du patrimoine immobilier

au 30/06/2026

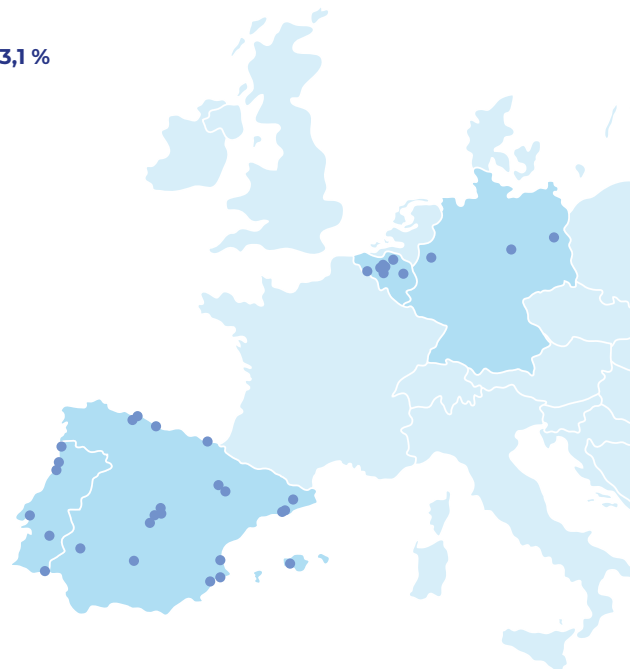
Composition du patrimoine - selon la valeur du patrimoine



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

Jean-Marie Souclier

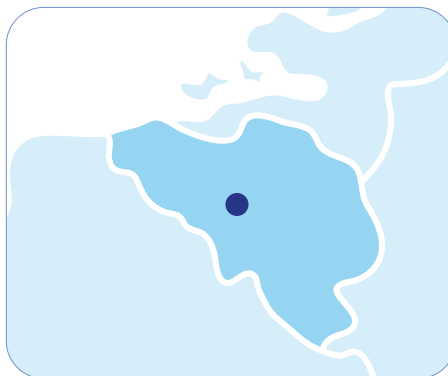
Président



Acquisitions du trimestre

Waterloo, Belgique

Acquis en mai 2026 Typologie : Bureaux



Surface

2 005 m²

Locataire

BNP Paribas Fortis

Taux de rendement AEM⁽¹⁾

9,12 %

Prix d'acquisition AEM

3,9 M€



Pour mieux comprendre

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

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

L'actualité du patrimoine immobilier

• Gijón

Renouvellement du bail d'Al Campo pour une durée de 15 ans, dont une période ferme courant jusqu'en décembre 2035.



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



Bureaux à Porto (PT), acquis en septembre 2025

Opportunités à venir

14,6 M€

1 opportunité
sous promesse⁽¹⁾

10 M€

2 opportunités
en exclusivité⁽¹⁾

131,5 M€

13 opportunités
sous offre⁽¹⁾

Pour mieux comprendre

⁽¹⁾ Investissement non garanti soumis notamment aux conditions suspensives de réalisation des due-diligences et de validation par le Comité d'investissement de Sogenial Immobilier.

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



Investir en démembrement temporaire

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

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

Glossaire

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Modalité de souscription et de retrait

Minimum de souscription

10 parts pour chaque nouveau souscripteur.

Souscription en versements programmés

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

Modalités de sortie

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

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

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

Si le retrait est possible, le règlement de celui-ci a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation. Il est précisé que les demandes de retrait peuvent notamment être compensées par une souscription se réalisant via des fonds collectés au cours des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours.

Frais de mutation des parts

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

Votre société de gestion vous informe

Demande de changement d'adresse

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

SCPI CŒUR D'EUROPE



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.



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

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