SCPI CŒUR D'EUROPE

investissement socialement responsable ISR

Bulletin trimestriel d'information N°22

SCPI Cœur d'Europe

Période analysée : **3e trimestre 2026**
Valable du 01/10/2026 au 31/12/2026



SOGENIAL IMMOBILIER

Portail-SCPI.fr
Forcony

Le mot de Sogenial Immobilier



Chères associées, chers associés,

La SCPI Cœur d'Europe poursuit son développement en s'appuyant sur une stratégie fondée sur la sélectivité des investissements, la diversification géographique et typologique, ainsi qu'une gestion active de son patrimoine.

Parmi les opérations du trimestre figure l'acquisition, en août, d'un immeuble de bureaux à Neu-Isenburg, en périphérie immédiate de Francfort-sur-le-Main (Allemagne). Entièrement loué à quatre locataires, il a été acquis pour un montant de 14,4 M€, avec un rendement acte en main de 7,51 %. Cette acquisition illustre la volonté de diversifier géographiquement le portefeuille, tout en privilégiant des immeubles de taille intermédiaire, occupés par plusieurs locataires bien implantés.

Au troisième trimestre 2026, la distribution s'élève à 3,04 € brut par part, soit 2,57 € après fiscalité étrangère. La collecte brute dépasse 17,2 M€ sur la période. Au 30 septembre 2026, votre SCPI affiche une capitalisation de 292,2 M€. Son patrimoine réunit 44 biens immobiliers et 136 entreprises locataires, répartis dans quatre pays de la zone euro. Les taux d'occupation financier et physique s'établissent respectivement à 97,03 % et 97,69 %.

Sogenial Immobilier poursuit son accompagnement de la SCPI afin de soutenir la mise en œuvre de sa stratégie. Nous vous remercions pour votre confiance renouvelée.

Jean-Marie SOUCLIER,
Président

Votre SCPI évolue

Votre SCPI s'enrichit de deux nouvelles options. Elles vous offrent plus de souplesse pour construire votre épargne immobilière sur le long terme.

Le réinvestissement des dividendes

Vous choisissez de réinvestir de **1 % à 100 %** de vos dividendes, convertis en parts décimalisées, sans mobiliser votre épargne. Vous augmentez ainsi progressivement votre nombre de parts et, à prix de part constant, la valeur de votre capital.

Le versement programmé

Vous épargnez régulièrement à partir de **50 €**, par prélèvement **le 15 du mois**, selon une périodicité mensuelle, trimestrielle, semestrielle ou annuelle. Chaque prélèvement est investi en parts décimalisées, au prix de souscription en vigueur.

Pour y adhérer, votre conseiller en gestion de patrimoine vous accompagne dans votre démarche. Vous pouvez aussi compléter le bulletin « Mes options » sur sogenial.fr.

Une question ? Contactez votre conseiller ou nos équipes :

01 42 89 19 52 contact@sogenial.fr

Les chiffres clés

204 €
Prix de la part

1er jour du 6e mois
Entrée en jouissance

3,04 € par part
Dividende brut 3T 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)

6,99 ans
WALB(3)

Avertissements

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

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

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

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

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

Valorisation financière

au 30/09/2026

SCPI CŒUR D'EUROPE

Les performances en bref

204 €
Prix de la part

220,40 €
Valeur de reconstitution au 30/06/2026

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

220,40 €
Valeur de reconstitution[1]

198,36 €
Borne inférieure -10 %

242,44 €
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 7,44 % 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 31/12/2025	Au 31/03/2026	Au 30/06/2026	**Au 30/09/2026**
Parts souscrites	102 653	98 543	98 095	**84 266**
Retraits de parts	2 489	2 498	3 690	**2 030**
Capital nominal	185 575 680 €	200 942 880 €	216 047 680 €	**229 205 440 €**
Capitalisation	236 608 992 €	256 202 172 €	275 460 792 €	**292 236 936 €**

Vos dividendes

	4T 2025	1T 2026	2T 2026	**3T 2026**
Revenus fonciers	2,61 €	2,52 €	2,50 €	**2,50 €**
Revenus financiers	0,06 €	0,05 €	0,07 €	**0,07 €**
Revenus distribués	2,67 €[2]	2,57 €	2,57 €	**2,57 €**

3,04 €
Dividende brut par part

- **0,47 € :** Impôt étranger prélevé à la source, supporté par la SCPI Cœur d'Europe[3]
- **2,57 € :** Dividende net lié aux loyers perçus au 3e trimestre 2026

Date de virement : Octobre 2026
Date du prochain virement : Janvier 2027

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 15,46 % 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 30/09/2026

Le taux de distribution

6,25 %
Taux de distribution brut 2025[1]

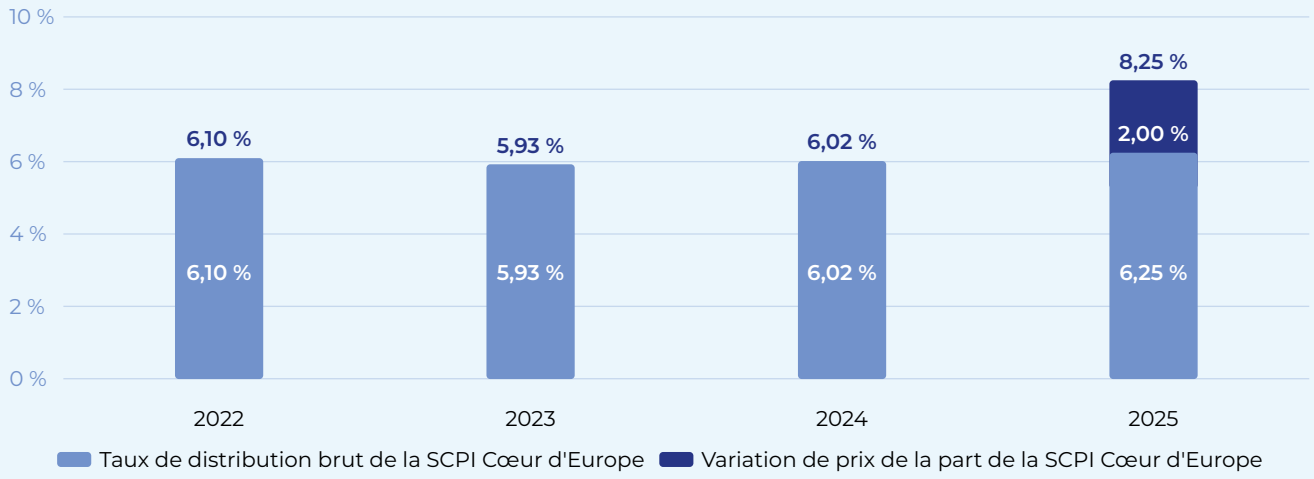
5,23 %
Taux de distribution
net de fiscalité étrangère 2025

8,25 %
Performance Globale Annuelle 2025[2]

3,52 %
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 1er janvier de l'année N.
Taux de distribution 2025 brut 6,25 % : dont 0,43 % correspondant à des revenus non récurrents.

[1] 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 1er janvier 2026 - prix de souscription au 1er janvier 2025)/prix de souscription au 1er 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 1er 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 30/09/2026

SCPI CŒUR D'EUROPE

Valeurs de référence

Au 30/09/2026

Prix de souscription	**204 €**
Commission de souscription (12 % TTC)	**24,48 €**
Valeur de retrait	**179,52 €**
Capitalisation	**292 236 936 €**
Nombre d'associés	**8 583**
Nombre de parts	**1 432 534**
Investisseurs privés	**100 %**
Investisseurs institutionnels	**0 %**
Effet de levier[1]	**3,40 %**

Au 30/06/2026

Valeur de réalisation	**181,19 €**
Valeur de reconstitution	**220,40 €**

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 %**

Endettement



- Emprunts bancaires[1]

Évolution du nombre d'associés

+ 21,23 % sur 2026

8 583

Associés au 30/09/2026

+ 476

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 30/09/2026

SCPI CŒUR D'EUROPE

État du patrimoine

44	220 166 m²	136	6,99 ans
Biens immobiliers	Surface globale	Entreprises locataires	WALB[1]

Répartition typologique *- selon la valeur du patrimoine*

- Commerces **44,28 %**
- Logistique et locaux d'activités **27,34 %**
- Bureaux **25,34 %**
- Santé et éducation **3,04 %**

Taux d'occupation

97,03 % Taux d'occupation financier[2]

+ 0,83 % sous franchise et palier

Soit 2,14 % en recherche de locataire

97,69 % Taux d'occupation physique[3]

Soit 2,31 % en recherche de locataire

Poids des 5 premiers locataires

1.	Extrusiones de Toledo SA "Extol"	1 bail	10,32 %
2.	Service public fédéral de l'Intérieur	1 bail	5,21 %
3.	Fidelidade	1 bail	4,59 %
4.	Oh'Green	1 bail	4,09 %
5.	PRG Retail Group Spain SL	1 bail	3,90 %
		Total	**28,11 %**



Commerce à Olen (BE), acquis en août 2023

Cession et situation locative

0
Cession au 3e trimestre 2026

4 225 023,47 €
Montant des loyers encaissés au 3e trimestre 2026

95,71 %
Taux de recouvrement des loyers au 3e trimestre 2026

Pour mieux comprendre

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

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

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

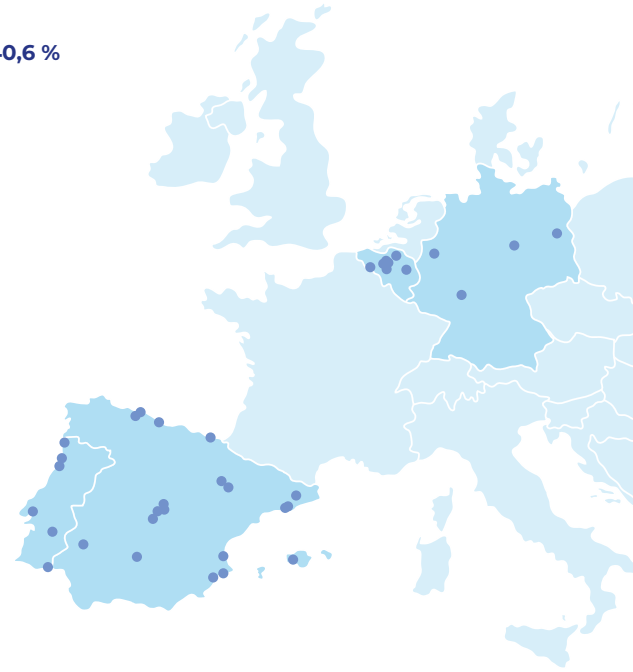
Les performances et investissements passés ne préjugent pas des performances et investissements futurs.

Situation du patrimoine immobilier

au 30/09/2026

Composition du patrimoine *- selon la valeur du patrimoine*

Espagne	40,6 %
Portugal	31,7 %
Belgique	15,4 %
Allemagne	12,3 %





> 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

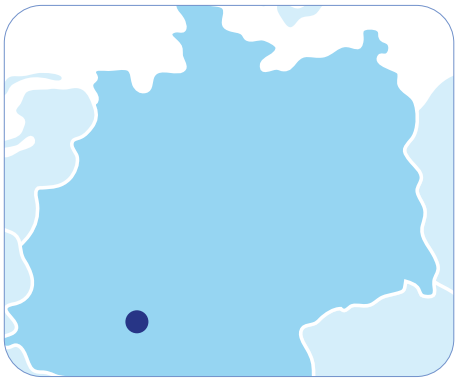
Président

Acquisitions du trimestre

Neu-Isenburg, Allemagne

Acquis en août 2026 **Typologie : Bureaux**





Surface

4 542 m²

Locataires

4 dont Datagroup, Hexagon, etc.

Taux de rendement AEM[1]

7,51 %

Prix d'acquisition AEM

14,4 M€





Pour mieux comprendre

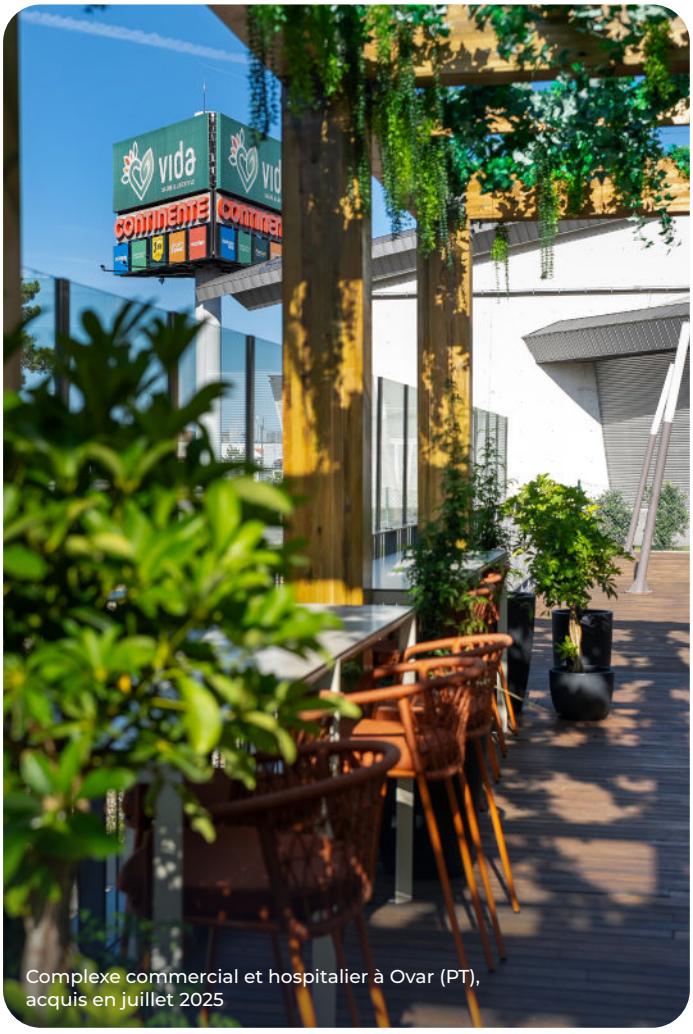
[1] Taux de rendement AEM : indicateur de performance au moment de l'acquisition, calculé comme le rapport entre le loyer net annuel et le coût total d'acquisition « acte en main » (incluant prix, droits, frais de notaire et honoraires). Ce rendement n'est pas garanti.

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

L'actualité du patrimoine immobilier

- **Ovar** 🇵🇹

  Ouverture du magasin MO (enseigne portugaise de prêt-à-porter présente dans plusieurs pays, dont le Portugal, l'Espagne, l'Italie, le Maroc, etc.) au centre commercial Vida Ovar, dans le cadre d'un bail ferme jusqu'en janvier 2033.



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



Magasin MO du complexe à Ovar (PT)



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

Opportunités à venir

36,5 M€
3 offres
en cours[1]

65,5 M€
6 opportunités
en exclusivité[1]

17,7 M€
2 opportunités
sous offre[1]

Pour mieux comprendre

[1] Investissements non garantis 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-propriétaire, qui détient les parts mais sans revenus immédiats. À la fin de la période déterminée, la pleine propriété revient automatiquement au nu-propriétaire, sans coûts supplémentaires.

Pour le nu-propriétaire (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.

Modalités 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 de manière manuscrite ;
- 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.

SOGENIAL IMMOBILIER

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

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

Portail-SCPI.fr Fortuny