



## Bulletin trimestriel d'information N°18

Période analysée : 3<sup>e</sup> trimestre 2025  
Valable du 01/10/2025 au 31/12/2025



### Le mot de Sogénial Immobilier

Chers Associés,

Au cours du troisième trimestre 2025, la SCPI Cœur d'Europe a poursuivi son développement avec une collecte soutenue et régulière depuis le début de l'année. Sa capitalisation dépasse désormais 216 M€. Le portefeuille compte 36 biens immobiliers diversifiés, avec un taux d'occupation financier de 95,75 % et un taux d'occupation physique de 99,11 %.

Deux nouvelles acquisitions viennent enrichir le portefeuille au Portugal : à Ovar, un ensemble commercial regroupant 60 entreprises locataires dont Worten, Decathlon ou encore Burger King, et à Porto, un immeuble de bureaux loué à Fidelidade, la principale compagnie d'assurance portugaise. Avec ces opérations, la SCPI compte désormais 129 entreprises locataires, marquant une étape importante dans la diversification de son patrimoine.

Le trimestre s'est ouvert avec une dynamique favorable, marquée par la revalorisation du prix de la part à 204 € au 1<sup>er</sup> juillet 2025, seconde hausse de l'année. Les expertises de mi-année ont également mis en évidence une progression de la valeur de reconstitution à 212,39 €. Cette évolution positive traduit la qualité de la gestion de la SCPI et la valorisation croissante de son patrimoine, renforçant la confiance des investisseurs.

Pour ce troisième trimestre, l'acompte sur dividende s'élève à 2,54 € par part, en ligne avec les objectifs fixés en début d'année.

L'ensemble de l'équipe de Sogénial Immobilier reste pleinement mobilisé et à votre disposition pour répondre à vos questions, et œuvre avec détermination afin d'atteindre les performances escomptées pour la clôture de l'exercice 2025.

**Jean-Marie SOUCLIER,**  
Président

### L'essentiel

 Prix de la part  
au 30/09/2025  
**204 €**

 Entrée en jouissance  
**1<sup>er</sup> jour  
du 6<sup>e</sup> mois**

 Dividende 3T 2025  
**2,54 € par part**

 Taux de  
distribution 2024<sup>(1)</sup>  
**6,02 % brut**  
**5,25 % net après  
fiscalité étrangère**

 Performance Globale  
Annuelle 2024<sup>(2)</sup>  
**6,02 % brut**

Les performances passées  
ne préjugent pas des  
performances futures.

### Avertissements

L'investissement en parts de capital de SCPI doit s'envisager sur le long terme. Ce placement comporte des risques en perte en capital, les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier. Sogénial 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.

<sup>(1)</sup> Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année 2024 par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

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

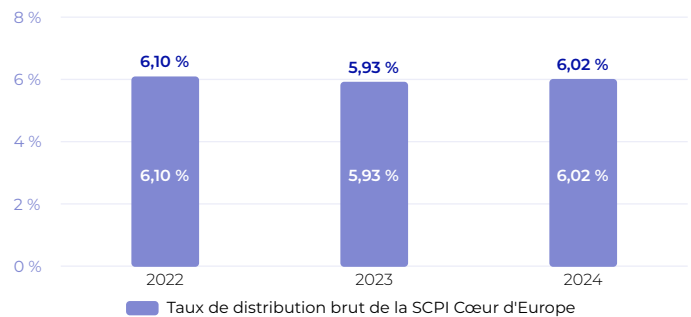
# Valorisation financière

Au 30/09/2025

## Évolution du prix de la part



## Évolution de la Performance Globale Annuelle



### Taux de distribution brut 2024<sup>(1)</sup>

**6,02 %**  
brut

### Taux de distribution net 2024<sup>(1)</sup>

**5,25 %**  
net après fiscalité étrangère

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 pour les SCPI à capital variable.

**6,02 %**

brut  
Performance Globale  
Annuelle 2024<sup>(2)</sup>

<sup>(2)</sup> Dividende brut de l'année 2024 + (prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2025 - prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2024)/prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2024



Immeuble de bureaux à Berlin (ALL),  
acquis en décembre 2024

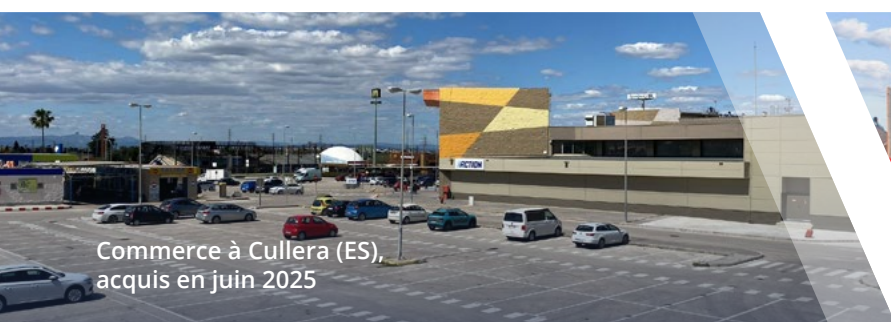
<sup>(1)</sup> Quant à l'imposition des revenus éventuels perçus de l'étranger par la SCPI, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition des associés, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal varie selon 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.

## TRI 5 ans

**N/A**

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

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



Commerce à Cullera (ES),  
acquis en juin 2025



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

## Valorisation financière

Au 30/09/2025

## Valeurs de référence au 30/09/2025

|                                       |               |
|---------------------------------------|---------------|
| Prix de souscription                  | 204 €         |
| Commission de souscription (12 % TTC) | 24,48 €       |
| Valeur de retrait                     | 179,52 €      |
| Capitalisation                        | 216 175 536 € |
| Nombre d'associés                     | 6 493         |
| Nombre de parts                       | 1 059 684     |
| Effet de levier <sup>(1)</sup>        | 0,46 %        |

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

## Dividende

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| Montant par part           | 2,54 €       |
| Date de virement           | Octobre 2025 |
| Date du prochain versement | Janvier 2026 |

## Endettement



- Emprunts bancaires<sup>(2)</sup>

<sup>(2)</sup> En % de l'endettement sur le total de l'actif net augmenté des dettes.

## Distribution des dividendes

|                    | 4T 2024               | 1T 2025 | 2T 2025 | 3T 2025               |
|--------------------|-----------------------|---------|---------|-----------------------|
| Revenus fonciers   | 2,48 €                | 2,19 €  | 2,25 €  | 2,41 €                |
| Revenus financiers | 0,32 €                | 0,44 €  | 0,36 €  | 0,13 €                |
| Revenus distribués | 2,80 € <sup>(3)</sup> | 2,63 €  | 2,61 €  | 2,54 € <sup>(4)</sup> |

<sup>(3)</sup> Soit un acompte sur dividendes de 2,65 € + un complément de 0,15 € par part, réparti au prorata temporis de la période de jouissance sur l'année 2024.<sup>(4)</sup> Dont 0 % au titre des revenus non récurrents.

- 0,67 € : Impôt étranger prélevé à la source, supporté par la SCPI Cœur d'Europe<sup>(5)</sup>
- 2,54 € : Dividende net lié aux loyers perçus au 3<sup>e</sup> trimestre 2025

<sup>(5)</sup> Dont 20,87 % de la fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé.

## Le marché des parts

|                            | 31/12/2024    | 31/03/2025    | 30/06/2025    | 30/09/2025    |
|----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Nouvelles parts souscrites | 106 727       | 69 182        | 84 059        | 63 511        |
| Retraits de parts          | 991           | 3 692         | 1 540         | 3 440         |
| Capital nominal            | 136 256 640 € | 146 735 040 € | 159 938 080 € | 169 549 440 € |
| Capitalisation             | 170 320 800 € | 185 252 988 € | 201 921 826 € | 216 175 536 € |

Aucune part en attente de retrait et aucune part cédée de gré à gré au 30/09/2025

## Répartition des parts

|                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------|-----------|
| Nombre de parts                                             | 1 059 684 |
| dont parts souscrites par des investisseurs privés          | 99,98 %   |
| dont parts souscrites par des investisseurs institutionnels | 0,02 %    |

## 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                     |

## Valeurs de référence au 30/06/2025

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

## Valeurs de référence au 31/12/2024

|                                                      |        |
|------------------------------------------------------|--------|
| Taux de distribution 2024 net de fiscalité étrangère | 5,25 % |
| Taux de distribution 2024 brut                       | 6,02 % |
| Performance Globale Annuelle brute 2024              | 6,02 % |

## 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.

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

# Situation du patrimoine immobilier

Au 30/09/2025

## État du patrimoine



36

Biens immobiliers



140 264 m<sup>2</sup>

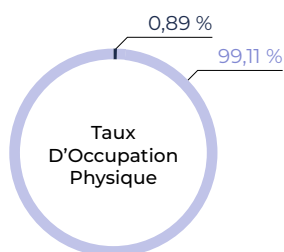
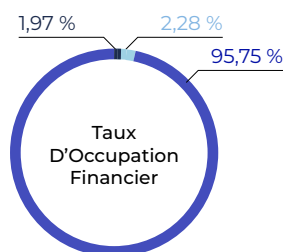
Surface globale



129

Entreprises locataires

## Taux d'occupation



- Locaux Occupés
- Taux d'Occupation Financier<sup>(1)</sup>
  - Sous franchise et palier
- Locaux Vacants
- Recherche de locataire
  - Taux d'Occupation Physique<sup>(2)</sup>

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> 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.

## Cession

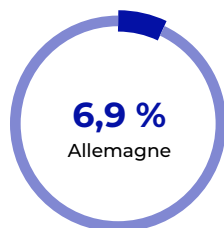
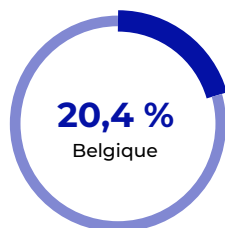
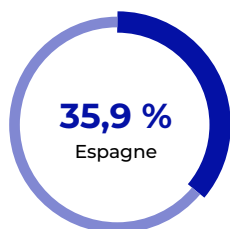
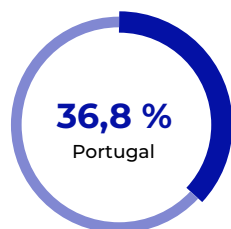
Il n'y a pas eu de cession lors du 3<sup>e</sup> trimestre 2025.

## Situation locative

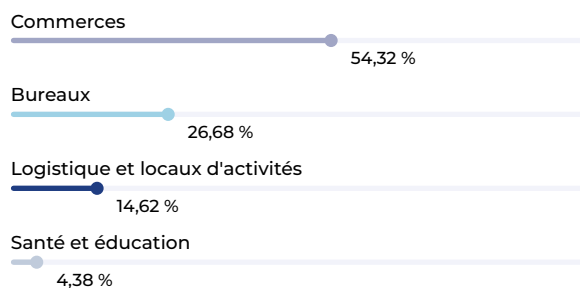
Le montant des loyers encaissés au titre du 3<sup>e</sup> trimestre 2025 s'élève à 2 807 412,69 €.

Le taux de recouvrement des loyers sur le 3<sup>e</sup> trimestre 2025 est de 93,04 %.

## Répartition géographique<sup>(3)</sup>



## Répartition sectorielle<sup>(4)</sup>



<sup>(4)</sup> Pourcentage de la valeur du patrimoine.

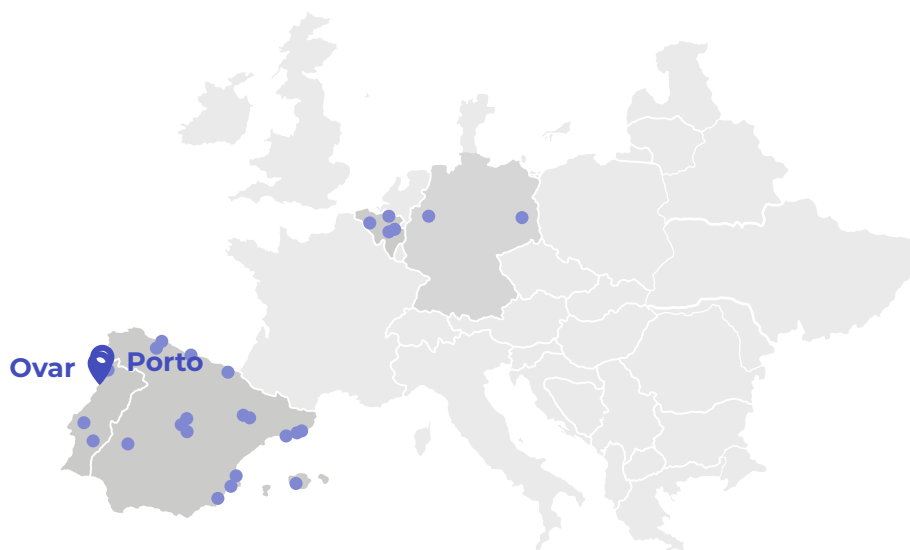
<sup>(3)</sup> Par rapport à la valeur du patrimoine.

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

# Situation du patrimoine immobilier

Au 30/09/2025

## Acquisitions du trimestre



### Ovar



**Locataires :** 60 dont Worten, Decathlon, etc.

**Surface :** 13 329 m<sup>2</sup>

**Acquisition :** Juillet 2025

**Typologie :** Commerces

**Taux de rendement acte en main :** 7,76 %



### Porto



**Locataire :** Fidelidade

**Surface :** 6 168 m<sup>2</sup>

**Acquisition :** Septembre 2025

**Typologie :** Bureaux

**Taux de rendement acte en main :** 7,11 %

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

## Les distinctions



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.

## Glossaire

**Délai de jouissance :** délai entre la date de l'acquisition des parts et la date à laquelle les parts ouvrent droit à 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.

**Prix de revente :** correspond au prix de souscription de la part en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la Société de gestion.

**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 et commissions).

**Rendement global Immobilier :** correspond à la somme du taux de distribution cumulé avec l'évolution du prix de la part annuelle.

**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.

**Rendement AEM moyen du patrimoine :** indicateur de rentabilité immobilière utilisé pour évaluer la performance réelle d'un investissement en intégrant l'ensemble des frais liés à l'acquisition.

## Modalités de souscription et de retrait

### Minimum de souscription

10 parts pour chaque nouveau souscripteur.

### Modalités de sortie

Un registre des demandes de retraits et des offres de cession des parts est à la disposition des tiers, au siège de la Société de gestion. Les associés souhaitant se retirer de la SCPI peuvent :

- Demander le bulletin de retrait à la Société de gestion et le compléter.
- Envoyer ce bulletin de retrait par lettre recommandée auprès de la Société de gestion. Dans le cadre de la variabilité du capital, cette demande devra être signée par l'ensemble des titulaires des parts et accompagnée de l'original d'attestation de parts.

Le prix de retrait correspond au dernier prix de souscription en vigueur, diminué de la commission de souscription. Les demandes complètes de rachat sont remboursées en fin de mois.

- Vendre leurs parts en cherchant un acheteur. Les parts peuvent être librement cédées entre associés, et entre associés et tiers. Après justification par le cédant du paiement des droits d'enregistrement et du paiement de l'éventuel impôt sur les plus-values, la Société de gestion effectue la régularisation des cessions sur le registre des associés et des transferts. La société ne garantit pas la revente des parts.

### Frais de mutation des parts

Conformément avec 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 modifications d'adresse doit être transmise à la Société de gestion accompagnée d'un justificatif de domicile de moins de trois mois.



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

