



# Bulletin trimestriel d'information N°16

Période analysée : 1<sup>er</sup> trimestre 2025  
Valable du 01/04/2025 au 30/06/2025



## Le mot de Sogénial Immobilier

Chers Associés,

Le premier trimestre s'achève et nous sommes ravis de vous partager les dernières actualités de votre SCPI Cœur d'Europe, qui démarre l'année avec dynamisme.

Après une année 2024 marquée par une excellente collecte et le dépassement de nos objectifs de distribution, 2025 commence sur une note positive : dès le 6 janvier, le prix de part a été revalorisé à 202 €, démontrant l'attractivité de votre SCPI.

À fin mars, la capitalisation atteint 185 millions d'euros, avec une collecte de plus de 16 millions d'euros au cours du premier trimestre.

La distribution trimestrielle s'élève à 2,63 € par part, en ligne avec notre objectif de distribution de 5,25 % (net de fiscalité étrangère)<sup>(2)</sup>, confirmant ainsi notre capacité à générer des revenus réguliers et pérennes pour nos associés.

Nos indicateurs de performance se maintiennent à des niveaux élevés, avec un taux d'occupation physique de 99,68 % et un taux d'occupation financier de 97,42 %. Ces résultats illustrent la qualité des locataires en portefeuille et l'efficacité de notre gestion opérationnelle au quotidien.

Notre stratégie de diversification géographique continue de porter ses fruits. Nous restons attentifs aux dynamiques du marché européen, comme en témoigne notre récente implantation en Allemagne, dans la continuité de notre volonté de capter les opportunités à fort potentiel.

Fidèles à nos engagements, nous poursuivons nos efforts pour conjuguer performance immobilière, proximité avec nos partenaires et transparence auprès de nos associés.

Nous vous remercions pour votre fidélité envers la SCPI Cœur d'Europe. Les équipes de Sogénial Immobilier restent totalement mobilisées et nous continuons à maintenir le cap vers nos objectifs ambitieux pour cette année 2025.

**Jean-Marie SOUCLIER,**  
Président

## 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> L'objectif présenté est une estimation des performances futures à partir des données du passé relatives aux conditions de marché actuelles ; il ne constitue pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

## L'essentiel

 Prix de la part  
au 31/03/2025  
**202 €**

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

 Dividende 1T 2025  
**2,63 € par part**

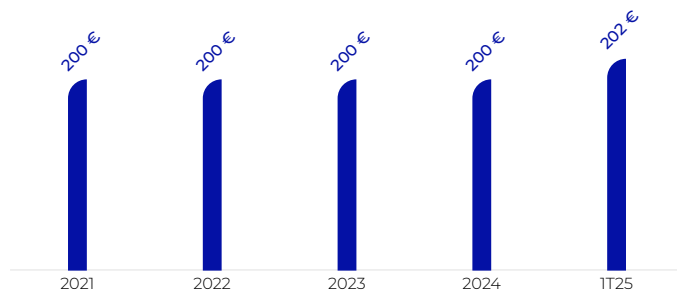
 Taux de  
distribution 2024<sup>(1)</sup>  
**6,02 % brut**  
**5,25 % net après  
fiscalité étrangère**

 TRI 5 ans  
au 31/03/2025  
**N/A**

Les performances passées  
ne préjugent pas des  
performances futures.

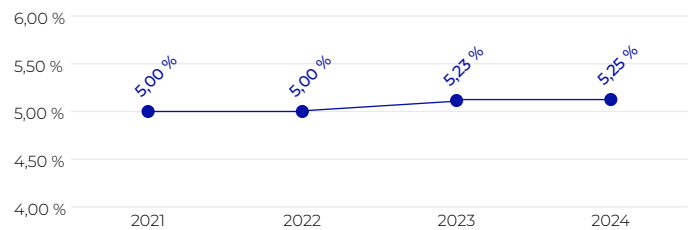
Au 31/03/2025

## Évolution du prix de part



## Évolution du taux de distribution

Net de fiscalité étrangère



## Taux de distribution brut 2024

**6,02 %**  
brut

## Taux de distribution net 2024

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

Le taux de distribution est défini comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers (payés 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) divisé par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N de la part.



Actif de Zumaia (ES), acquis en décembre 2024

## 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.



Actif de Berlin, acquis en décembre 2024



Actif de Liège, acquis en décembre 2024

Au 31/03/2025

## Valeurs de références au 31/03/2025

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| Prix de souscription                  | 202,00 €         |
| Commission de souscription (12 % TTC) | 24,24 €          |
| Valeur de retrait                     | 177,76 €         |
| Capitalisation                        | 185 252 988,00 € |
| Nombre d'associés                     | 5 644            |
| Nombre de parts                       | 917 094          |
| Effet de levier <sup>(1)</sup>        | 0,55 %           |

<sup>(1)</sup> en % de la valeur du patrimoine

## Dividende

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| Montant par part           | 2,63 €       |
| Date de virement           | Avril 2025   |
| Date du prochain versement | Juillet 2025 |

|                    | T2 2024 | T3 2024 | T4 2024               | T1 2025               |
|--------------------|---------|---------|-----------------------|-----------------------|
| Revenus fonciers   | 2,32 €  | 2,30 €  | 2,48 €                | 2,19 €                |
| Revenus financiers | 0,26 €  | 0,28 €  | 0,32 €                | 0,44 €                |
| Revenus distribués | 2,58 €  | 2,58 €  | 2,80 € <sup>(2)</sup> | 2,63 € <sup>(3)</sup> |

<sup>(2)</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>(3)</sup> dont 0 % au titre des revenus non récurrents

## Le marché des parts

|                            | 30/06/2024       | 30/09/2024       | 31/12/2024       | 31/03/2025       |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Nouvelles parts souscrites | 76 315           | 78 237           | 106 727          | 69 182           |
| Retraits de parts          | 667              | 3 019            | 991              | 3 692            |
| Capital nominal            | 107 304 000,00 € | 119 338 880,00 € | 136 256 640,00 € | 146 735 040,00 € |
| Capitalisation             | 134 130 000,00 € | 149 173 600,00 € | 170 320 800,00 € | 185 252 988,00 € |

Aucune part en attente de retrait et aucune part cédée de gré à gré au 31/03/2025

## Répartition des parts

|                                                             |         |
|-------------------------------------------------------------|---------|
| Nombre de parts                                             | 917 094 |
| dont parts souscrites par des investisseurs privés          | 99,79 % |
| dont parts souscrites par des investisseurs institutionnels | 0,21 %  |

## 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 références au 31/12/2024

|                                                      |          |
|------------------------------------------------------|----------|
| Valeur de réalisation                                | 175,70 € |
| Valeur de reconstitution                             | 212,05 € |
| Taux de distribution 2024 net de fiscalité étrangère | 5,25 %   |
| Valeur IFI (par part)                                | 124,92 € |

## Le versement programmé pour la SCPI Cœur d'Europe

L'investissement en SCPI est accompagné du versement programmé mis en place par Sogenial Immobilier pour la SCPI Cœur d'Europe.

Le versement programmé en SCPI offre aux associés la possibilité d'acquérir des parts supplémentaires à intervalles réguliers. Plutôt que d'investir une somme importante en une seule fois, l'épargnant peut opter pour des investissements plus accessibles, tout en conservant une flexibilité totale dans le rythme et le montant de ses versements.

Comment fonctionne cette solution ?

- Souscription disponible pour tout associé de la SCPI ou tout nouvel associé souscrivant concomitamment 10 parts ;
- Possibilité de versements à partir d'une part (avec une fréquence mensuelle, trimestrielle, semestrielle ou annuelle) ;
- Une liberté totale avec la possibilité de suspendre les versements sans frais additionnels.

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

Au 31/03/2025

## État du patrimoine



32

Actifs



106 084 m<sup>2</sup>

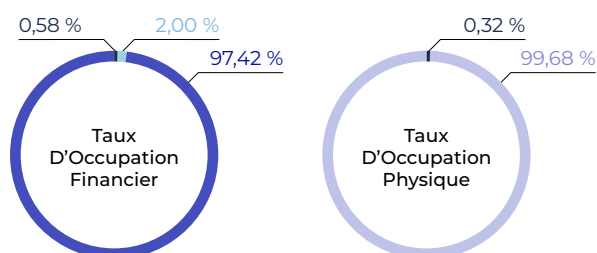
Surface globale



61

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 (T.O.F.) est déterminé par le rapport entre la totalité des montants facturés au cours du trimestre 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 correspond au rapport entre la surface totale louée au cours du trimestre et la surface totale des immeubles détenus par la SCPI Cœur d'Europe.

## Cession

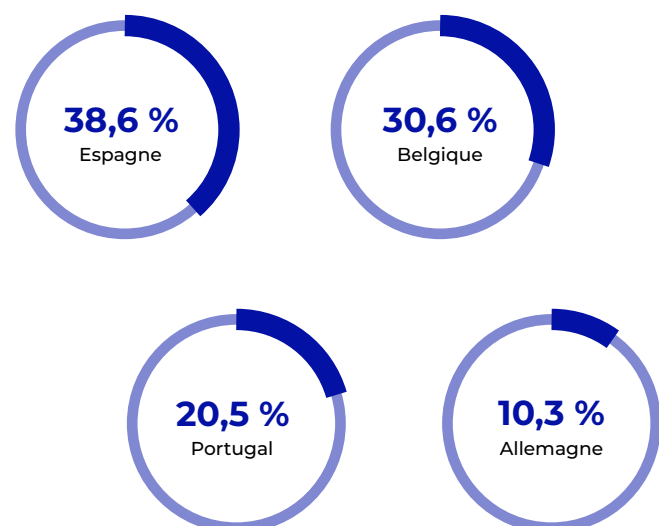
Il n'y a pas eu de cession lors du 1<sup>er</sup> trimestre 2025.

## Situation locative

Le montant des loyers encaissés au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2025 s'élève à 2 125 461,26 €.

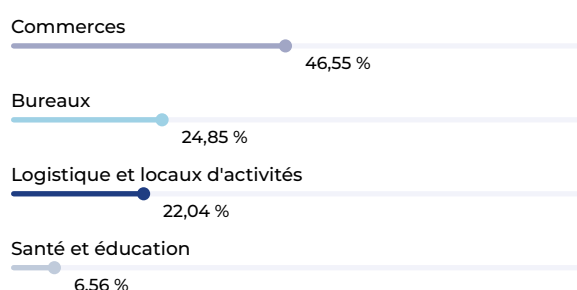
Le taux de recouvrement des loyers sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2025 est de 97,93 %.

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



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

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

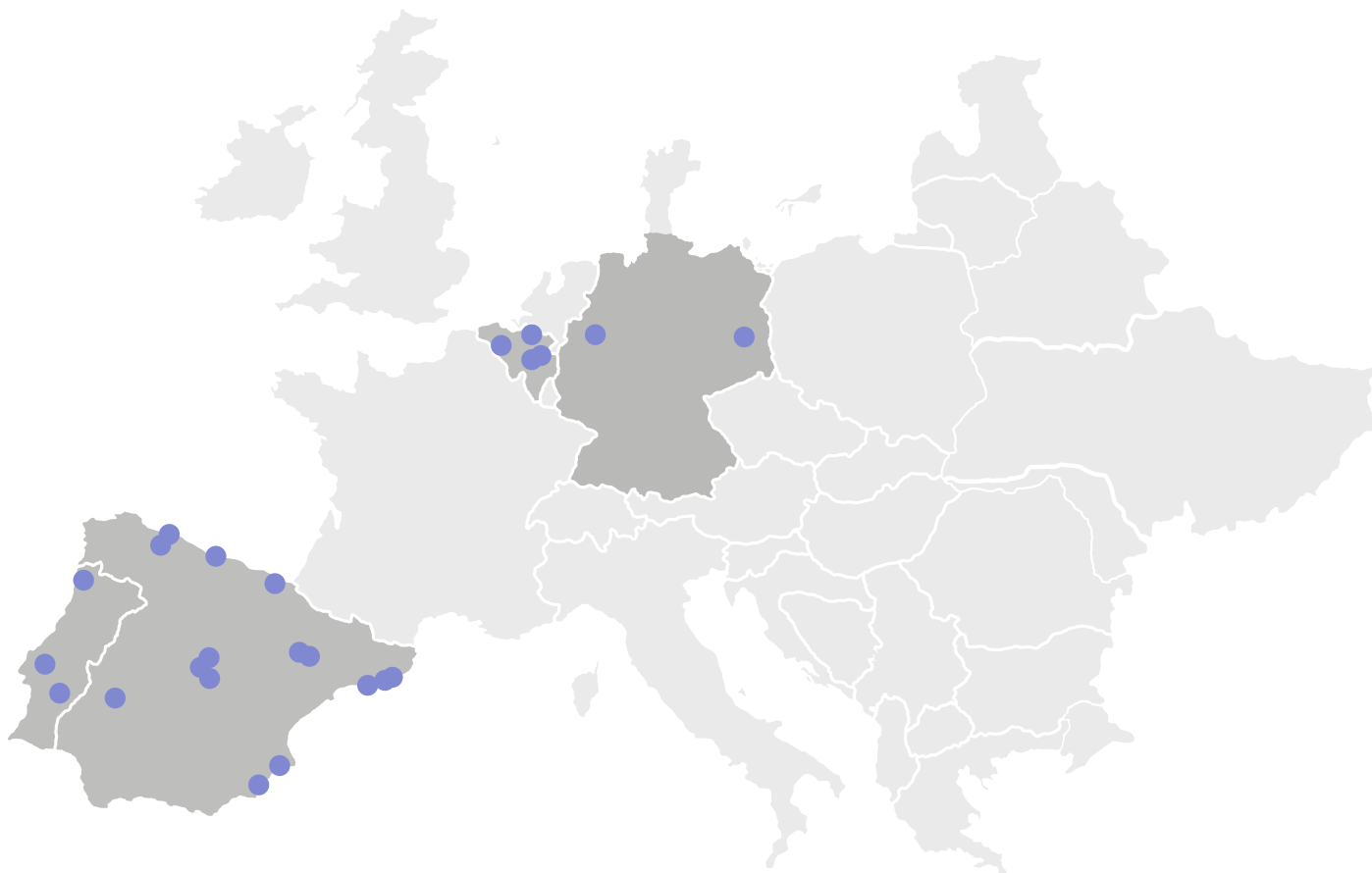


<sup>(4)</sup> Pourcentage de la valeur du patrimoine

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

Au 31/03/2025

## Composition du patrimoine



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 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, 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.

**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.

### 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 S.C.P.I. 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

📍 29 rue Vernet, 75008 Paris ☎ 01 42 89 19 52 @ contact@sogenial.fr  
Services associés : 01 83 62 64 95

