SCPI CŒUR D'EUROPE

Label ISR — INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Bulletin trimestriel d'information N°15

Période analysée : **4e trimestre 2024**
Valable du 01/01/2025 au 31/03/2025

SOGENIAL IMMOBILIER

Le mot de Sogenial Immobilier

Chers Associés,

En ce mois de janvier 2025, nous sommes ravis de vous adresser nos meilleurs vœux pour cette nouvelle année. À l'aube de 2025, nous souhaitons partager avec vous les temps forts de ce quatrième trimestre 2024, marquant la fin d'une année riche pour la SCPI Cœur d'Europe.

Ce trimestre a été marqué par la labellisation ISR de la SCPI Cœur d'Europe, poursuivant la démarche initiée par la SCPI Cœur de Régions en avril dernier. Elle reflète l'engagement de Sogenial Immobilier à étendre sa stratégie ESG et à labelliser progressivement toutes ses SCPI, en adoptant une approche d'investissement responsable intégrant les enjeux sociétaux et environnementaux.

La SCPI a franchi un cap significatif en atteignant une capitalisation de plus de 170 millions d'euros au 31 décembre 2024, grâce à une collecte régulière et dynamique. Son portefeuille compte désormais 32 actifs répartis à travers l'Europe, avec une diversification entre les secteurs de commerces, de bureaux, ainsi que de logistique et locaux d'activités.

Le taux d'occupation financier s'élève à 98,56 %, tandis que le taux d'occupation physique atteint 99,68 %, témoignant d'une excellente gestion locative avec 61 locataires, permettant une dilution du risque locatif.

Nous avons également enrichi notre portefeuille avec deux nouvelles acquisitions, témoignant de notre stratégie de diversification à la fois géographique et sectorielle : un actif de logistique et locaux d'activités à Zumaia, en Espagne, et un actif de santé et éducation à Berlin.

Pour le quatrième trimestre, l'acompte sur dividende s'établit à 2,80 € par part, maintenant une dynamique en ligne avec nos prévisions annuelles. Le taux de distribution annuel brut reste conforme à nos objectifs initiaux, avec un taux supérieur à 6 %, soit un taux de distribution net de fiscalité étrangère de 5,25 % pour l'exercice 2024.

L'année 2025 s'annonce prometteuse pour la SCPI Cœur d'Europe, avec de belles perspectives visant à valoriser durablement votre investissement. La SCPI a revalorisé le prix de sa part à 202 € le 6 janvier 2025. Cette hausse reflète la valorisation de notre patrimoine immobilier tout en maintenant une marge confortable avec la valeur de reconstitution, gage de la solidité et de la durabilité de votre investissement.

Toute l'équipe de Sogenial Immobilier vous remercie pour votre confiance et reste à votre disposition pour répondre à vos questions ou vous accompagner dans vos projets d'investissement.

Jean-Marie SOUCLIER,
Président

L'essentiel

Prix de la part au 31/12/2024
200 €

Entrée en jouissance
1er jour du 6e mois

Dividende 4T 2024
2,80 € par part

Taux de distribution 2024[1]
6,02 % brut
5,25 % net après fiscalité étrangère

TRI 5 ans au 31/12/2024[2]
N/A

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable 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. 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.

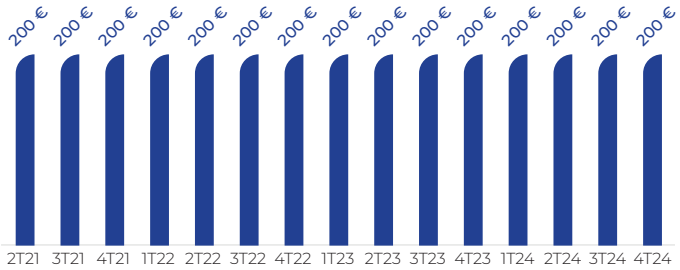
[1] Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année 2024 par le prix de souscription au 1er janvier 2024.

[2] Taux de Rentabilité Interne (TRI) : taux de rendement prenant en compte les flux de trésorerie (investissement, distribution, désinvestissement) et le nombre de périodes analysées. Ce taux permet d'évaluer un investissement par rapport à sa durée aux revenus générés et à sa valeur.

Valorisation financière

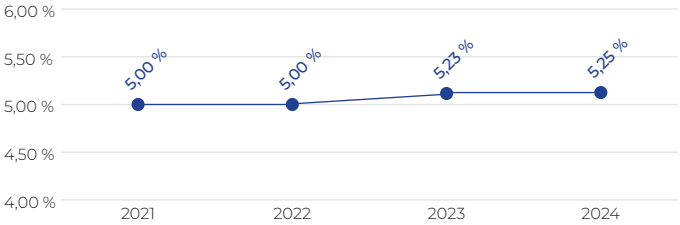
Au 31/12/2024

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 Duisburg, acquis en avril 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 une existence de plus de 5 ans, 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 Viana do Castelo, acquis en février 2024

Actif de Évora, acquis en décembre 2023

Valorisation financière

SCPI CŒUR D'EUROPE

Au 31/12/2024

Valeurs de références au 31/12/2024	
Prix de souscription	**200,00 €**
Commission de souscription (12 % TTC)	**24,00 €**
Valeur de retrait	**176,00 €**
Capitalisation	**170 320 800,00 €**
Nombre d'associés	**5 237**
Nombre de parts	**851 604**
Effet de levier*	**0,82 %**

** en % de la valeur du patrimoine*

Dividende	
Montant par part	2,80 €
Date de virement	Janvier 2025
Date du prochain versement	Avril 2025

	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024
Revenus fonciers	2,40 €	2,32 €	2,30 €	**2,48 €**
Revenus financiers	0,14 €	0,26 €	0,28 €	**0,32 €**
Revenus distribués	2,54 €	2,58 €	2,58 €	**2,80 €***

** 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*
** dont 0 % au titre des revenus non récurrents*

Le marché des parts

	31/03/2024	30/06/2024	30/09/2024	31/12/2024
Nouvelles parts souscrites	73 422	76 315	78 237	**106 727**
Retraits de parts	1 175	667	3 019	**991**
Capital nominal	95 200 320,00 €	107 304 000,00 €	119 338 880,00 €	**136 256 640,00 €**
Capitalisation	119 000 400,00 €	134 130 000,00 €	149 173 600,00 €	**170 320 800,00 €**

Aucune part en attente de retrait et aucune part cédée de gré à gré au 31/12/2024

Répartition des parts

Nombre de parts	**851 604**
dont parts souscrites par des investisseurs privés	**99,44 %**
dont parts souscrites par des investisseurs institutionnels	**0,56 %**

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 30/06/2024	
Valeur de réalisation	**175,25 €**
Valeur de reconstitution	**211,21 €**

Valeurs de références au 31/12/2023	
Taux de distribution 2023 net de fiscalité étrangère	**5,23 %**
Valeur IFI (par part)	**136,85 €**

Appel à la candidature, renouvellement des membres du conseil de surveillance

Cet appel à candidature est ouvert à tous les associés de la SCPI Cœur d'Europe.

Les candidatures doivent être adressées au plus tard le 31 mars 2025 par mail à contact@sogenial.fr ou par courrier à SOGENIAL IMMOBILIER, Service Gestion des Associés, 29 rue Vernet – 75008 PARIS.

Le formulaire et les conditions de candidature sont disponibles :
- sur le site internet dans la section actualité : https://www.sogenial.fr/actualites/acrmcs/
- ou sur simple demande à contact@sogenial.fr.

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

Situation du patrimoine immobilier

SCPI CŒUR D'EUROPE

Au 31/12/2024

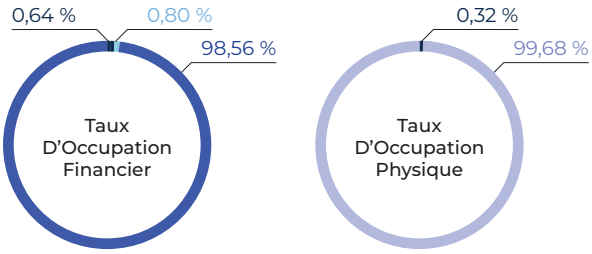
État du patrimoine

32
Actifs

106 055 m²
Surface globale

61
Locataires

Taux d'occupation



Locaux Occupés
- Taux d'Occupation Financier*
- Sous franchise et palier

Locaux Vacants
- Recherche de locataire
- Taux d'Occupation Physique**

** 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).*

*** 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.*

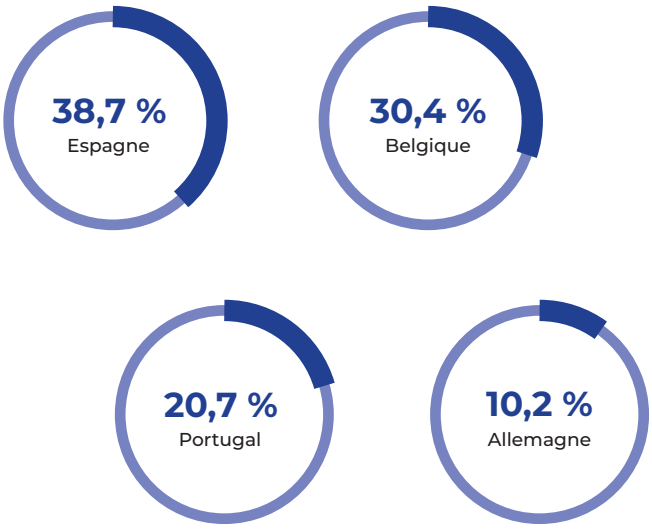
Cession

Il n'y a pas eu de cession lors du 4e trimestre 2024.

Situation locative

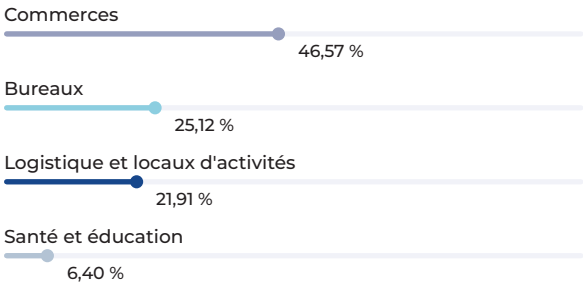
Le montant des loyers encaissés au titre du 4e trimestre 2024 s'élève à 2 001 315,97 €.
Le taux de recouvrement des loyers sur le 4e trimestre 2024 est de 96,87 %.

Répartition géographique*



** Par rapport à la valeur vénale*

Répartition sectorielle**



*** Pourcentage de la valeur du patrimoine*

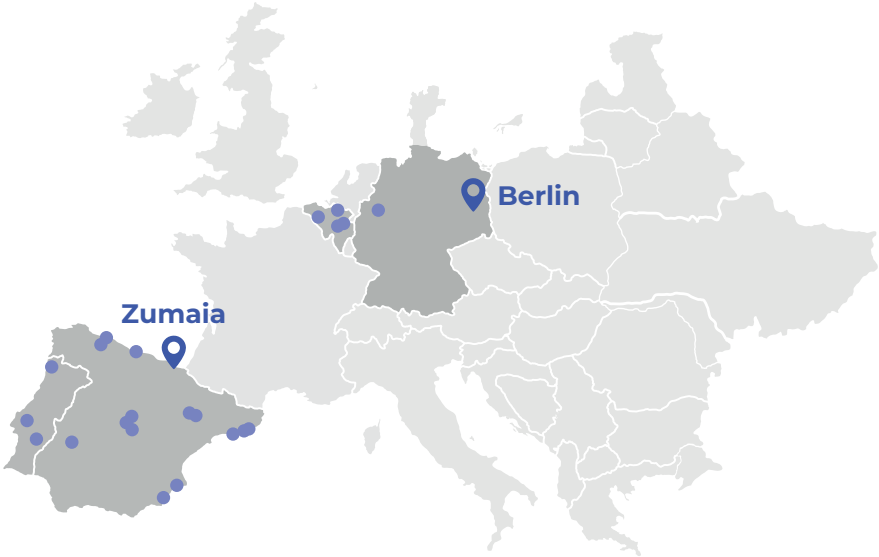
Les performances et investissements passés ne préjugent pas des performances et investissements futurs.

Situation du patrimoine immobilier

SCPI CŒUR D'EUROPE

Au 31/12/2024

Acquisitions du trimestre



Berlin

- **Locataires :** IUNworld & DCI
- **Surface :** 3 334,75 m²
- **Acquisition :** Décembre 2024
- **Typologie :** Santé et éducation
- **Taux de rendement AEM :** 7,74 %

Zumaia

- **Locataire :** Eroski S. Coop.
- **Surface :** 6 390 m²
- **Acquisition :** Décembre 2024
- **Typologie :** Logistique et locaux d'activités
- **Taux de rendement AEM :** 7,15 %

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

Les distinctions

SCPI GESTION & FORTUNE PALMARÈS 2022 (ENCOURS INFÉRIEURS À 1 MDE)

Meilleur Espoir TOP D'OR 2021 SCPI Diversifiées toutsurmes finances.com

SCPI (ENCOURS < 1 MDE) PALMARÈS GESTION & FORTUNE 2024

GRANDS PRIX DES SCPI 1er PRIX DE LA SOLIDITÉ FINANCIÈRE Cœur d'Europe Sogenial Immobilier MIEUX VIVRE VOTRE ARGENT 2024

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.

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 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

SOGENIAL IMMOBILIER