Label ISR

SCPI CŒUR D'EUROPE

RAPPORT ANNUEL

2024



SOGENIAL IMMOBILIER

SOGENIAL IMMOBILIER
Société de gestion de portefeuille
Agrément AMF n° GP-12000026



Table des matières

01. Introduction — **04**

Organes de direction et de contrôle — 06
Le mot du président — 08
L'actualité de Sogenial Immobilier — 09

02. Point conjoncture du marché — **10**

L'analyse de notre expert — 12

03. La démarche ISR de la SCPI Cœur d'Europe — **20**

Une SCPI labellisée ISR — 22

04. Le patrimoine de la SCPI Cœur d'Europe — **26**

Patrimoine de la SCPI Cœur d'Europe : le bilan 2024 — 28
Les acquisitions de 2024 — 30
Les autres actifs de la SCPI SCPI Cœur d'Europe — 31
Surface du patrimoine — 34

05. Données financières — **36**

Le marché des parts — 38
Les données financières — 39

06. Comptes et annexes au 31/12/2024 — **42**

Règles et méthodes comptables — 44

07. Rapports et projet de résolutions de l'Assemblée Générale — **56**

Le rapport de la société de gestion — 58
Le rapport du conseil de surveillance — 59
Le rapport du commissaire aux comptes — 61
Le rapport spécial sur les conventions réglementées — 64
Les projets de résolutions à l'Assemblée Générale — 65
Annexe IV SFDR — 71



1. Introduction

Organe de direction et de contrôle

Carte d'identité de la société de gestion

SOGENIAL IMMOBILIER est une société par actions simplifiée au capital de 725 000,00 € et a pour activité la gestion de portefeuille.

Jean-Marie SOUCLIER • Président
SOGENIAL IMMOBILIER est inscrite au Registre du Commerce des Sociétés de Paris sous le n° 322 982 075

- **Adresse :** 135 avenue de Wagram, 75017 Paris
- **Tél :** 01 42 89 19 52
- **Nous contacter :** contact@sogenial.fr
- **Retrouvez-nous sur Internet :** sogenial.fr

Responsable de l'information : Monsieur Jean-Marie SOUCLIER, Président de SOGENIAL IMMOBILIER

Conformité réglementaire de la société de gestion

SOGENIAL IMMOBILIER en tant que société de gestion de portefeuille est agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 12000026, depuis le 26 septembre 2012.

SOGENIAL IMMOBILIER est agréée en tant que société de gestion de portefeuille au titre de la directive 2011/61/UE (A.I.F.M.), depuis le 10 juin 2014.

La supervision du dispositif de conformité et de contrôle interne de la société de gestion est assurée par le RCCI.

Les conditions de recours aux services de sociétés ayant des actionnaires communs avec SOGENIAL IMMOBILIER sont encadrées, contractualisées, documentées et contrôlées. Ce, dans le cadre du suivi des conflits d'intérêts potentiels et/ou avérés mis en oeuvre par la société de gestion.

Cœur d'Europe est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, dédiée à l'investissement en bureaux, commerces, activités en zone euro.

La SCPI Cœur d'Europe a reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers le 28 mai 2021, sous le n° 21-07.

Conseil de Surveillance Cœur d'Europe

- Monsieur Julien GRAILHES, Président du Conseil de Surveillance

Membres

- Monsieur Xavier AZAN
- Monsieur Pierre-Alban GARIN
- Monsieur Nicolas LANDON
- Madame Camille MONIN
- La société SOCIETE D'INVESTISSEMENT ET DE CONSEIL IMMOBILIER OFFEMONTOISE (SICIO), représentée par Monsieur Jean-Philippe HELLMANN
- La société SDCE-INVEST, représentée par Monsieur Dominique LEROY
- La société SVH PARTICIPATIONS, représentée par Monsieur Stéphane VAN HUFFEL

Expert Immobilier

BPCE EXPERTISES IMMOBILIÈRES,
7 Promenade Germaine Sablon, 75013 Paris

La société BPCE EXPERTISES IMMOBILIÈRES a été nommée par l'Assemblé Générale constitutive du 12 mai 2021 pour une durée de 5 ans.

Commissaire aux comptes

Société CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS,
19 rue Clément Marot 75008 Paris

La société CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS est représentée par Monsieur Stéphane LIPSKI en qualité de Commissaire aux comptes titulaire, le Commissaire aux comptes a été désigné pour une durée de six ans, par l'Assemblée Générale constitutive du 12 mai 2021.



Actif de Bruxelles "Quai des Péniches" (BE), acquis en décembre 2021

Le mot du président



Jean-Marie SOUCLIER
Président

Chers Associés,

Dans un contexte économique incertain et un environnement de financement plus exigeant, la SCPI Cœur d'Europe a une nouvelle fois démontré sa résilience. En 2024, elle affiche un taux de distribution brut de 6,02 %, confirmant sa capacité à offrir un rendement stable et attractif. Sa capitalisation franchit les 170 millions d'euros, en hausse de plus de 63 % sur un an.

Côté immobilier, 6 nouvelles acquisitions ont été réalisées, dont 2 en Allemagne, marquant les premiers pas de Sogenial Immobilier sur ce marché. Le patrimoine atteint désormais 112 millions d'euros, avec 32 actifs, 61 locataires et plus de 106 000 m², majoritairement composé de commerces, bureaux, ainsi que logistique et locaux d'activités.

La gestion rigoureuse porte ses fruits avec un taux d'occupation financier moyen de 98,63 %, un taux d'occupation physique moyen de 99,64 % et un taux de recouvrement de 96,9 %.

Cette performance a été saluée en 2024 avec le 1er prix de la solidité financière aux Grands Prix des SCPI par Mieux vivre votre argent. Autre étape importante : l'obtention du label ISR, qui consacre notre engagement en faveur d'une gestion responsable. Il reflète notre volonté de conjuguer performance financière avec un impact environnemental et social positif, marquant une étape clé dans l'évolution durable de votre SCPI.

En résumé, 2024 aura été une année structurante pour Cœur d'Europe, portée par une dynamique d'acquisitions, son implantation en Allemagne, une gestion locative rigoureuse et l'obtention du label ISR, qui inscrit la SCPI sur une trajectoire durable.

Nous abordons 2025 avec ambition et vigilance, dans le but de poursuivre cette trajectoire. La revalorisation du prix de part à 202 € dès le 6 janvier 2025 en est un premier signal positif.

L'équipe de Sogenial Immobilier vous remercie pour votre confiance et reste pleinement mobilisée à vos côtés.

Jean-Marie SOUCLIER,
Président

édito.

L'actualité de Sogenial Immobilier

Une gestion récompensée

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.

Les chiffres clés au 31/12/2024

1,5 Md
d'encours gérés

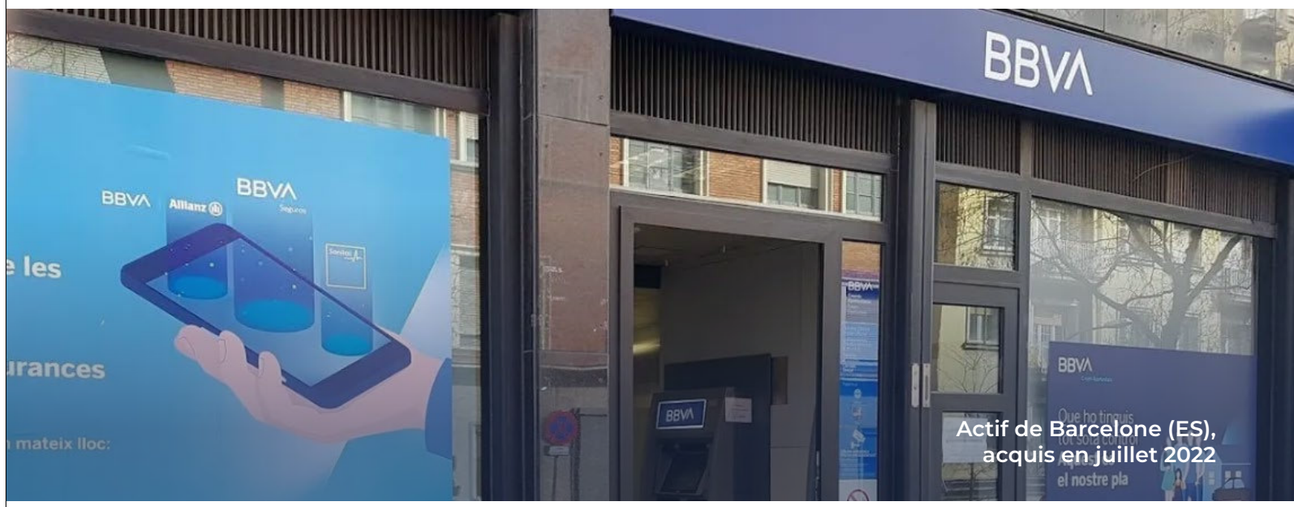
+ de 410
actifs

+ de 1 070
locataires

+ de 807 000 m²
gérés

+ de 92 M €
de loyers

+ de 60
acquisitions en 2024



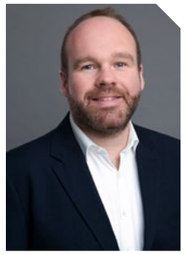
Actif de Barcelone (ES), acquis en juillet 2022



Actif de Getafe (ES),
acquis en février 2023

2. Point conjoncture du marché

L'analyse de notre expert



François BONIN
Coordinateur Immobilier & Évaluateur Interne

Le marché de l'investissement en Belgique

Le marché de l'investissement bureaux en Belgique a connu une évolution contrastée en 2024. À Bruxelles, l'investissement total a bondi d'1,265 milliard d'euros, marquant une forte hausse par rapport aux 650 millions d'euros en 2023. Cette progression s'explique en grande partie par la transaction exceptionnelle du fonds immobilier Cityforward pour 900 millions d'euros. En excluant cette opération, l'investissement effectif s'élève à 365 millions d'euros, montrant un repli par rapport aux 640 millions d'euros investis en 2023.

En dehors de Bruxelles, le marché a connu une reprise notable au 4e trimestre, avec 121 millions d'euros investis à travers cinq transactions, représentant 75 % du volume annuel. Au total 152 millions d'euros ont été investi sur l'ensemble de l'année, en baisse de 40 % par rapport à 2023, avec toutefois une reprise d'activité notable en fin d'exercice.

Les rendements prime ont montré une résilience notable en 2024. À Bruxelles, les taux se sont maintenus à 5,15 % au sein du quartier central des affaires. En Flandre et en Wallonie, ils sont restés stables à respectivement 6,60 % et 7,60 %. En dépit de la baisse des taux d'intérêt de la BCE et des rendements obligataires à 10 ans, la compression des rendements demeure modérée. L'incertitude macroéconomique et géopolitique pousse les investisseurs à exiger des rendements plus élevés pour compenser les risques perçus.

Le secteur du commerce a traversé une année complexe, avec une baisse des ventes de 3,6 % en novembre 2024 par rapport à l'année précédente. La confiance des consommateurs s'est affaiblie, accentuant les difficultés liées à la fin des aides post-pandémie et à la hausse des coûts (loyers, salaires, énergie). Certaines enseignes ont fait faillite (Fun, Bristol, Game Mania, Esprit), tandis que d'autres ont survécu grâce à des restructurations (Cassis Paprika, Inno). Malgré ces défis, la fréquentation a progressé, notamment dans les grands centres urbains et certains centres commerciaux, même si les zones secondaires peinent à retrouver leur dynamisme.

Après un début d'année marqué par une faible activité, le 4e trimestre 2024 a enregistré une forte hausse du volume des transactions, totalisant 318 millions d'euros à travers 66 opérations. Sur l'ensemble de l'année 2024, les investissements dans le commerce atteignent 592 millions d'euros, en faible baisse de 4 % par rapport à 2023. La Flandre concentre 68 % des volumes investis en commerce, devant Bruxelles et la Wallonie, chacune à 16 %.

Les rendements prime sont restés stables ce trimestre, avec une légère compression attendue d'ici 2026 pour le commerce de centre-ville et les enseignes en périphérie. Les taux de rendement prime du commerce de rue se maintiennent à 4,85 %, tandis que ceux du commerce de périphérie se maintiennent à 6 %. Concernant les centres commerciaux, les rendements prime restent théoriques à 5,50 %, en raison de la rareté des transactions sur des actifs de premier ordre.

Le secteur industriel belge a rencontré des difficultés en 2024, avec des fermetures d'entreprises et des suppressions d'emplois. En Flandre, la baisse des demandes de permis industriels reflète des inquiétudes sur la stabilité réglementaire. L'industrie manufacturière souffre des coûts élevés de l'énergie et de la main-d'œuvre, nuisant à sa compétitivité.

Malgré cela, le volume d'investissement en 2024 a atteint un niveau record de 1,19 milliard d'euros, largement tiré par l'acquisition d'Intervest Offices & Warehouses par le fonds américain, dont 651 millions d'euros attribués aux actifs logistiques et industriels.

Le secteur logistique a connu une compression des rendements, avec un rendement prime ajusté à 5,15 %, en recul de 10 points de base en un trimestre. Ces rendements s'accompagnent souvent d'un potentiel de revalorisation, notamment via la hausse des loyers. L'intérêt des investisseurs pour la logistique reste soutenu, bien que l'offre d'actifs de qualité et durables sur le marché belge soit limitée. Dans ce contexte, le segment logistique affiche des perspectives d'activité dynamiques. À l'inverse, le secteur semi-industriel affiche une stabilité des rendements prime, qui restent inchangés à 6,95 %.



Actif de Tournai (BE), acquis en décembre 2022

Le marché du bureau en Belgique

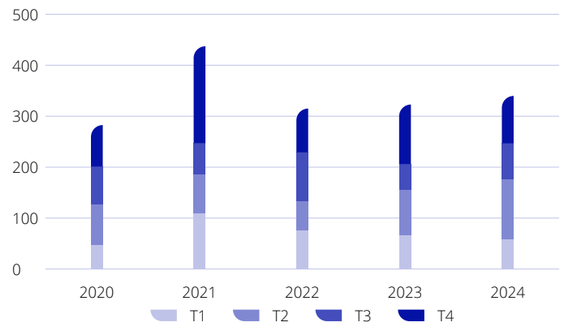
Avec une demande placée sur l'année d'environ 340 000 m², le marché locatif des bureaux à Bruxelles a affiché une solide performance en 2024, contrastant avec l'activité modérée des deux années précédentes. Le 4e trimestre a été particulièrement dynamique, concentrant à lui seul environ un tiers du volume total de l'année.

Cette hausse de l'activité locative a été soutenue par une demande accrue tant du secteur privé que public, témoignant d'un regain d'intérêt sur différents segments du marché. Les grandes transactions ont joué un rôle clé, notamment dans le Quartier Central des Affaires (CBD), où la demande pour des espaces de bureaux de haute qualité reste forte. Toutefois, cette dynamique ne s'est pas limitée aux emplacements centraux : les marchés périphériques, tels que le Ring et le Brabant Wallon, ont également enregistré une activité significative, portée par de nouveaux développements et un fort attrait pour des bureaux modernes et durables.

Malgré la reprise de l'activité, le taux de vacance sur le marché des bureaux bruxellois a légèrement augmenté passant de 7,4 % au 4e trimestre 2023 à 8,5 % au 4e trimestre 2024. Cette hausse s'inscrit dans la continuité de la tendance observée ces dernières années compte tenu de la baisse structurelle de la demande influencée par l'adoption du télétravail et les réductions d'effectifs. De plus, un pipeline conséquent de nouvelles livraisons, dont certaines restent partiellement ou totalement vacantes à leur achèvement, aggrave le déséquilibre entre l'offre et la demande.

Le taux de vacance affiche toutefois des disparités marquées selon les zones : il reste inférieur à 8 % dans les quartiers Léopold, Centre, Louise et Midi, tandis qu'il atteint 15 % dans les secteurs Périphérique, Nord et Décentralisés. Le stock disponible, en légère augmentation, s'établit désormais à 1,2 million de m², dont environ 30 % situé en périphérie.

Demande placée par trimestre
en milliers de m²



Sources : Cushman & Wakefield

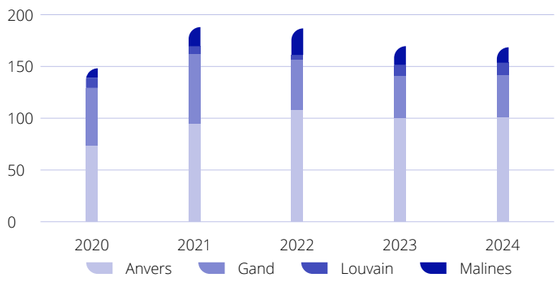
Les loyers prime dans le CBD ont affiché une légère hausse par rapport à 2023 et s'établissent à 390 €/m²/an, HT, HC. Au sein des marchés décentralisés et périphériques ils s'élèvent à 200 € et 185 €/m²/an, HT, HC. À l'inverse, les loyers moyens ont légèrement reculé au 4e trimestre, en raison d'un nombre plus important de transactions impliquant des bâtiments de catégorie C.

Le marché locatif des bureaux en Flandre en 2024 a montré une performance stable, similaire à celle de l'année précédente, malgré les incertitudes économiques. La demande totale a atteint environ 217 500 m², soutenue par un 4e trimestre particulièrement actif, avec près de 60 000 m² placés. Anvers a conservé son statut, avec 102 500 m² de bureaux loués, représentant près de 50 % du volume total, suivie de Gand (80 600 m²), et de Malines et Louvain qui ont cumulés environ 30 000 m², soulignant l'importance croissante de ces villes sur le marché des bureaux flamand.

Bien que le secteur public ait signé les deux plus grandes transactions de l'année, il n'a représenté que 10 % de la demande totale, illustrant ainsi la domination croissante du secteur privé. Ce dernier continue de stimuler la majorité de l'activité locative, recherchant des espaces de bureaux de haute qualité et stratégiquement situés. Le marché de la Flandre a connu une légère augmentation des taux de vacance, en ligne avec les tendances nationales. Cette hausse peut être expliquée par une demande plus faible dans certains sous-marchés et la livraison progressive de nouveaux bureaux.

Demande placée par ville

en milliers de m²



Sources : Cushman & Wakefield

Les loyers prime ont légèrement augmenté à Gand et Louvain, pour s'établir à respectivement à 185 €/m²/an, HT, HC et 175 €/m²/an, HT, HC. A Anvers, il est resté stable à 190 €/m²/an, HT, HC.

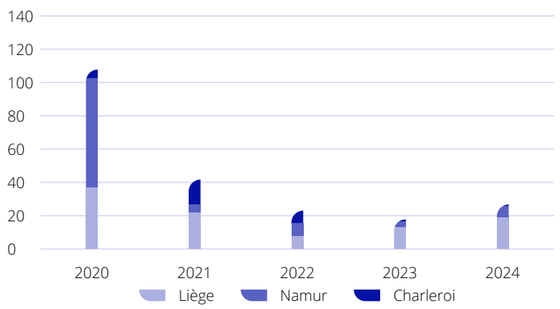


Actif de Bruxelles "Louise 500" (BE), acquis en août 2021

En Wallonie, le marché locatif des bureaux a connu une année dynamique, avec une prise à bail totale de 32 000 m², en forte hausse par rapport aux 21 000 m² enregistrés en 2023 (+53 %). Le dernier trimestre a été également actif, enregistrant un volume record de 16 000 m² placés à travers onze transactions. Cependant, des disparités ont émergé entre les différentes villes, notamment entre Charleroi, Namur et Liège.
Charleroi a connu une demande particulièrement faible, avec seulement trois transactions totalisant moins de 1 000 m² sur l'année, signalant un marché en stagnation. En revanche, Namur et Liège ont affiché une activité locative plus robuste, ce qui reflète leur attractivité croissante malgré les défis régionaux.
Les taux de vacance en Wallonie ont continué d'augmenter tout au long de l'année, alimentés par une demande placée insuffisante et l'ajout continu de nouveaux espaces de bureaux. Le stock de l'offre future pourrait accentuer la pression sur les taux de vacance, en particulier à Charleroi, où la demande reste faible. Le marché liégeois semble mieux positionné pour absorber cette nouvelle offre grâce à un intérêt locatif soutenu et un environnement stable en termes de transactions.
Namur a connu une hausse significative des loyers prime, augmentant de près de 10 €/m²/an pour atteindre 170 €/m²/an, HT, HC consolidant ainsi sa position en tant que marché de bureaux le plus cher en Wallonie. En parallèle, les loyers prime sont restés stables à Liège et Charleroi, à respectivement 165 €/m²/an et 145 €/m²/an, HT, HC.

Demande placée par ville

en milliers de m²



Sources : Cushman & Wakefield

Le marché de l'investissement en Espagne

En 2024, l'investissement immobilier en Espagne a atteint un volume proche de 14 milliards d'euros, dépassant ainsi la moyenne quinquennale de 12 milliards d'euros. Cela représente une hausse de 20 % par rapport à l'année précédente. Le quatrième trimestre a été le plus dynamique, concentrant 36 % du volume annuel, soit près de 5 milliards d'euros.

Le secteur résidentiel alternatif et l'hôtellerie se sont imposés comme les principaux pôles d'investissement, représentant à eux deux 54 % du volume total des transactions.

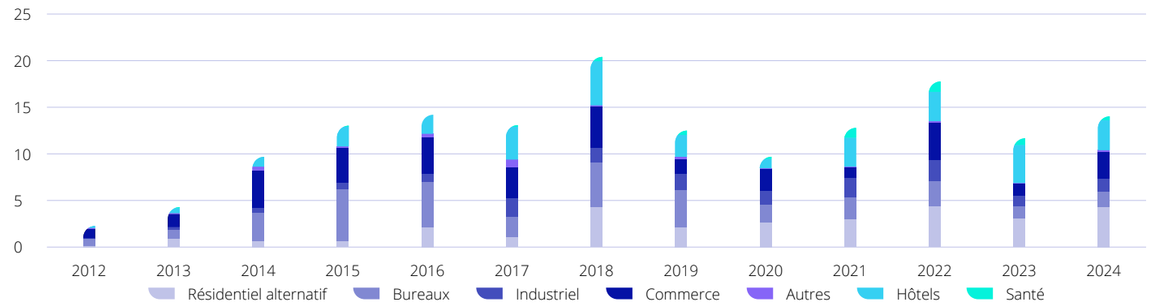
En troisième position, le secteur du commerce a enregistré la plus forte progression (+121 %), illustrant un regain d'intérêt marqué de la part des investisseurs. Les volumes investis ont ainsi atteint 2,8 milliards d'euros, se rapprochant de la moyenne décennale de 2,9 milliards d'euros. Les centres commerciaux ont dominé les transactions, captant 65 % du total investi dans le retail, avec trois opérations majeures dépassant chacune les 150 millions d'euros. Le segment des emplacements prime en centre-ville a attiré 18 % des investissements, tiré notamment par l'activité des investisseurs privés. Du côté des taux de rendement prime, le commerce en centre-ville a connu un ajustement à la baisse de 25 points de base au cours du dernier trimestre, pour s'établir à 4 %. Les centres commerciaux, quant à eux, affichent toujours un niveau de rendement prime de 7 %. Ces trois secteurs sont suivis par les bureaux (1,6 milliard d'euros, soit 11 % du total), la logistique/industrie (1,5 milliard d'euros, 10 %) et la santé (400 millions d'euros).

Dans un contexte de croissance économique et de stabilisation des taux d'intérêt, les investisseurs nationaux ont à nouveau joué un rôle central sur le marché.

En termes de localisation, Madrid (31 %) et la Catalogne (16 %) ont concentré l'essentiel des investissements. Le reste s'est réparti dans d'autres régions, notamment les Îles Canaries (5 %) et les Baléares (5 %), portés par la vitalité du secteur hôtelier.

Volumes d'investissement annuels par secteur

en million d'euros



Sources : Cushman & Wakefield

Le marché du commerce en Espagne

L'économie espagnole connaît un ralentissement modéré avec une croissance de 1,0 % en novembre 2024, et des prévisions de 2,3 % à 2,5 % pour 2025. Les ventes au détail montrent une modération (+1,0 %), mais la hausse du taux d'épargne soutient les dépenses en loisirs et commerce.

Le tourisme, en forte reprise, continue de stimuler les principales zones commerciales, aidant le secteur du commerce de détail à rester robuste et adaptable malgré ce ralentissement économique.

Malgré un ralentissement au premier trimestre 2024, le marché locatif des commerces de centre-ville sur les principaux axes commerçants a connu un dynamisme soutenu au cours des 2e et 3e trimestres, malgré la rareté des locaux disponibles. L'activité est restée importante au 4e trimestre, dans la lignée des moyennes des cinq dernières années.

Dans ce contexte, le nombre de transactions locatives a progressé de 11 % par rapport à 2023, tandis que le taux de vacance a diminué, s'établissant à 3,2 % à la fin de l'année.

L'année 2024 a mis en évidence un intérêt croissant des Enseignes pour les rues commerçantes stratégiques des villes espagnoles. La demande, provenant tant des enseignes nationales qu'internationales, s'est particulièrement concentrée dans des villes clés comme Barcelone, Madrid, Málaga, Palma, Séville et Valence, qui ont renforcé leurs positions en tant que destinations privilégiées pour les marques désireuses d'étendre leur présence en Europe du Sud.

À Madrid et Barcelone, 100 nouvelles signatures ont été enregistrées dans les zones Prime et SuperPrime (+22 % par rapport à 2019 et +10 % par rapport à 2023). Le taux de vacance s'établit désormais à 3 % à Madrid et à 4,9 % à Barcelone.

Les loyers prime ont enregistré une augmentation moyenne de 7 % à l'échelle nationale par rapport à la fin de l'année précédente. À Madrid et Barcelone, ils ont progressé de 6 % par rapport à 2022 et de 8 % par rapport à 2023, atteignant 260 €/m²/mois, HT, HC à Madrid et 270 €/m²/mois, HT, HC à Barcelone.

Parallèlement, l'intérêt pour les centres commerciaux s'est renforcé, tant du côté des grands opérateurs que des investisseurs. L'augmentation de la consommation et la stabilisation de l'inflation ont eu un impact positif sur la confiance des consommateurs, entraînant une hausse de la fréquentation de 2,7 % sur un an et une croissance annuelle des ventes de 4,7 %.

La croissance des ventes a été constatée dans tous les types de centres, avec une progression particulièrement marquée pour les centres régionaux, les emplacements premium et ceux intégrant une offre de loisirs significative.

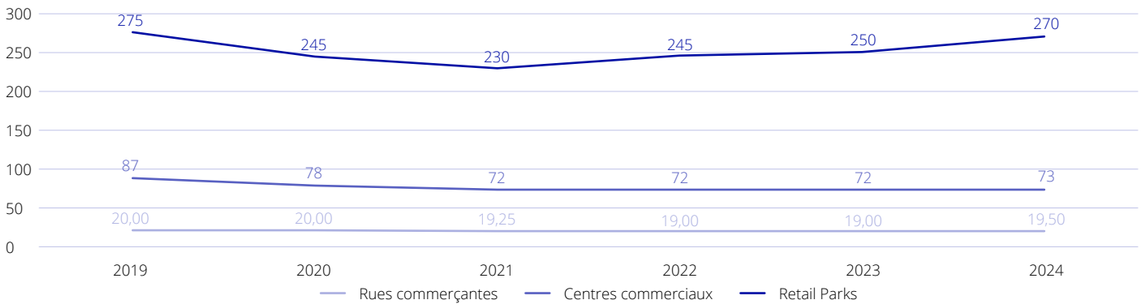
L'activité locative est restée soutenue tout au long de l'année, entraînant une augmentation du taux d'occupation à 93,1 %, qui atteint ainsi son plus haut niveau des quatre dernières années.

Les enseignes de restauration ont dominé les nouvelles ouvertures, représentant 30 % du total, dépassant ainsi le secteur de la mode, qui représente 18 %.

Les loyers sont restés stables, et cette tendance devrait se poursuivre en 2025.

Loyers « prime »

en €/m²/mois



Sources : Cushman & Wakefield

Le marché de l'investissement au Portugal

Le marché de l'investissement au Portugal a été particulièrement dynamique en 2024, avec un volume investi de 2,4 milliards d'euros, en hausse de 39 % par rapport à l'année précédente. Après une période de stabilité au 1er semestre, l'investissement en immobilier commercial a fortement rebondi au 2e semestre. Le 4e trimestre a été particulièrement actif, captant 1,3 milliard d'euros, soit plus de 50 % du volume annuel total.

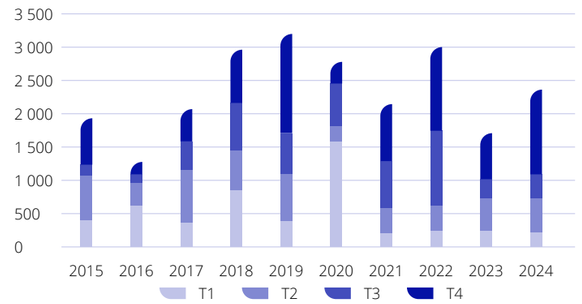
L'allocation sectorielle des investissements a confirmé la reprise du secteur du commerce, qui a représenté 50 % du volume total, soit 1,19 milliard d'euros investis. Le secteur de l'hôtellerie a également attiré une part importante, représentant 21 % des investissements, soit 500 millions d'euros.

Les bureaux ont capté 14 % du volume total investi, soit 320 millions d'euros, suivis par le segment des « autres actifs » qui ont attiré 11 % des investissements, principalement grâce à une activité accrue dans le secteur des résidences étudiantes. En revanche, le marché de la logistique est resté relativement calme, captant seulement 5 % du volume total investi, soit 110 millions d'euros, en raison d'un manque d'offre.

Les investisseurs étrangers ont dominé le marché, représentant 73 % du volume total des investissements, un niveau supérieur à la moyenne des cinq dernières années. La majeure partie de ces capitaux provenait d'Europe, avec les marchés français et espagnol représentant à eux deux la moitié des investissements étrangers.

Investissements par trimestre

en millions d'euros

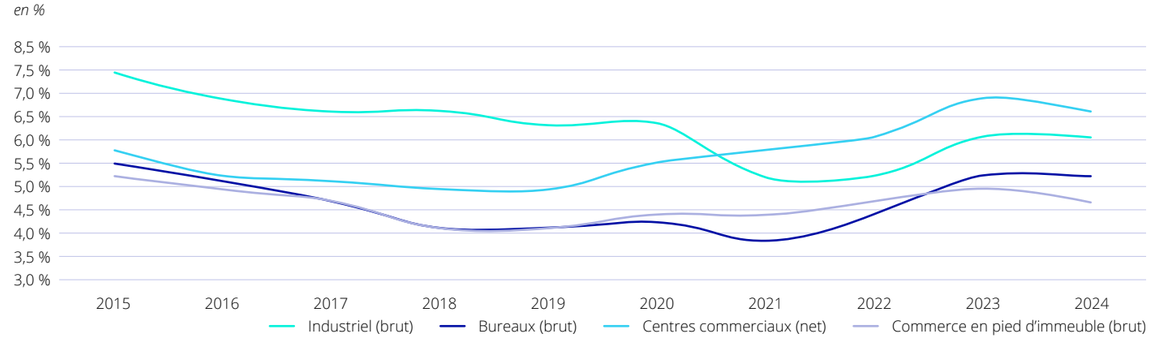


Sources : Cushman & Wakefield

À la fin de l'année 2024, les rendements prime dans le secteur du commerce ont baissé de 25 points de base, tandis que les rendements des autres secteurs sont restés stables. Les rendements prime sont actuellement de 5,00 % pour les bureaux, 4,50 % pour le commerce, 5,75 % pour la logistique, 6,25 % pour les centres commerciaux et 6,75 % pour les retail parks.

Évolution des taux de rendement prime par typologie

en %



Sources : Cushman & Wakefield

En 2024, le secteur du commerce a poursuivi sa croissance, porté par l'essor des retail parks et l'augmentation des nouvelles ouvertures.

Le volume des ventes a progressé de 4,1 % sur un an, avec une hausse de 4,8 % pour le segment alimentaire. Après deux années de ralentissement, le commerce en ligne a retrouvé son dynamisme, avec une augmentation significative du nombre de consommateurs effectuant des achats en ligne. Le B2C e-commerce a ainsi atteint 9,7 milliards d'euros, une tendance qui devrait se poursuivre avec une croissance annuelle moyenne de 5 % jusqu'en 2027.

L'Association Portugaise des Centres Commerciaux (APCC) a annoncé des résultats records, avec une progression de 5,4 % du volume des ventes, soutenue par la hausse du chiffre d'affaires moyen et une fréquentation en augmentation de 5,7 %.

L'année 2024 a enregistré 880 nouvelles ouvertures, soit une hausse significative de 27 % sur un an. Le commerce de centre-ville a renforcé sa position dominante, représentant 70 % des nouvelles implantations, suivi des centres commerciaux (14 %). Le secteur « Food & Beverage » est resté le plus dynamique, concentrant 51 % des nouvelles ouvertures.

Parmi les enseignes les plus actives :

- Normal, enseigne low-cost non-alimentaire, a ouvert 14 nouveaux magasins.
- Lidl a poursuivi son expansion avec 13 nouvelles ouvertures et 4 rénovations.
- Mercadona, distributeur espagnol, a inauguré 11 nouveaux supermarchés, portant son réseau à 60 magasins.

- ZU (produits pour animaux) et Wells (cosmétiques), du groupe Sonae, ont chacune ouvert près d'une douzaine de boutiques.

Lisbonne s'est imposée comme le principal pôle d'attractivité, concentrant 36 % des nouvelles ouvertures, soit 320 commerces. Les quartiers d'Avenidas Novas et Cais do Sodré/Santos se sont distingués avec respectivement 40 et 20 nouvelles implantations, majoritairement dans le secteur du « Food & Beverage ». Parmi les ouvertures phares, Zara a inauguré un flagship store de 5 000 m² à Rossio, le deuxième plus grand au monde, renforçant l'attractivité de cette zone emblématique.

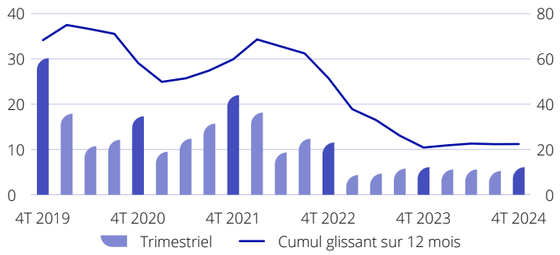
Porto se classe en deuxième position avec 17 % des nouvelles implantations nationales. Comme dans la capitale, les ouvertures se sont concentrées en centre-ville, notamment dans le quartier de Baixa, qui a accueilli un tiers des nouveaux commerces. Parmi les événements marquants de l'année : l'ouverture du Time Out Market Porto, dans l'aile sud de la gare de São Bento, avec 16 espaces et le projet Bonjardim (10 nouvelles enseignes).

Le marché de l'investissement en Allemagne

En 2024, le marché de l'investissement en Allemagne a enregistré un volume de transactions de 22,40 milliards d'euros, en hausse d'environ 8 % par rapport à l'année précédente. Malgré cette hausse, le volume des transactions reste largement inférieur à la moyenne quinquennale de 52 milliards d'euros, affichant une baisse de 57 %. Le marché immobilier allemand offre des opportunités attractives aux investisseurs en raison de la sous-évaluation actuelle des actifs immobiliers. Les segments des bureaux, du commerce de détail et de la logistique ont été les plus impactés par la hausse des rendements, conséquence du retournement des taux d'intérêt en 2022.

Volume des transactions commerciales

en milliards d'euros



Sources : Cushman & Wakefield

La croissance du volume investi a été largement portée par les grandes transactions de plus de 100 millions d'euros. Au total, 44 transactions ont dépassé ce seuil, soit 45 % du volume investi en 2024, contre 33 transactions (35 % du total) en 2023.

Les investisseurs internationaux manifestent à nouveau un intérêt croissant pour le marché allemand. Avec une part de 41 % et un volume de 9,29 milliards d'euros, leur présence a atteint son plus haut niveau depuis 2022. Les acheteurs étrangers ont été particulièrement actifs dans les transactions de grande envergure, dépassant les 100 millions d'euros.

En termes de classes d'actifs, les biens logistiques et industriels ont enregistré le volume de transactions le plus élevé, atteignant 6,02 milliards d'euros (soit 27 % du total) et représentant près de 40 % des grandes ventes. Les bureaux arrivent en deuxième position avec 5,13 milliards d'euros (23 % de part de marché), affichant une hausse de 15 %. Les commerces de détail ont totalisé 4,14 milliards d'euros (18 % du marché), enregistrant un recul de 6 %. Les actifs hôteliers ont atteint 1,30 milliard d'euros, dépassant de 10 % le niveau de l'année précédente.

L'année 2024 a été marquée par une stabilité des rendements, qui sont restés globalement inchangés. Le rendement prime moyen des bureaux dans les sept principaux marchés s'établissait à 4,91 % en fin d'année, soit une augmentation de 13 points de base par rapport à l'année précédente. Les rendements les plus bas ont été observés à Munich (4,60 %) et Berlin (4,80 %), tandis que Düsseldorf et Cologne ont affiché les niveaux les plus élevés (5,10 %). Les rendements prime pour les commerces en emplacement n°1 et les actifs logistiques sont restés stables à respectivement 4,46 % et 4,50 %.

Les sept plus grands marchés immobiliers allemands ont enregistré une forte hausse des volumes investis, passant de 7,47 milliards d'euros en 2023 à 11,76 milliards d'euros en 2024, soit une augmentation de 57 %. Leur part dans le volume total allemand a progressé de 36 % à 53 %. De nombreux investisseurs ont profité des ajustements de prix et de rendement pour se positionner sur des actifs Value-add et Core+ offrant un potentiel de valeur. Berlin a été le marché le plus dynamique avec un volume de 3,41 milliards d'euros, suivi de Munich avec 2,25 milliards d'euros. Stuttgart a enregistré le volume le plus faible avec seulement 510 millions d'euros investis.

Le marché du bureau en Allemagne

Le marché de l'investissement en bureaux reste en dessous de la moyenne, mais le volume d'investissement en 2024 a été supérieur à celui de 2023. Au total 5,1 milliards d'euros ont été investis, en hausse de 16 % sur un an, portés par un 4e trimestre dynamique (1,5 milliard d'euros investis).

Les transactions de plus de 100 millions d'euros ont augmenté, atteignant dix opérations en 2024 contre huit en 2023. Parallèlement, le prix moyen par transaction s'est élevé à 29 millions d'euros, contre 24 millions l'année précédente.

Les transactions de bureaux « core » restent rares, les investisseurs privilégiant des stratégies value-added et opportunistes compte tenu des ajustements de prix liés à la hausse des taux d'intérêt. Cette tendance a notamment bénéficié aux promoteurs, family offices et certains investisseurs institutionnels, attirés par un potentiel de valorisation à moyen terme.

Après une légère augmentation au 2e trimestre 2024, les rendements se sont stabilisés en fin d'année. Le rendement prime des bureaux s'établit désormais à 4,9 %, contre 4,8 % fin 2023. Munich et Berlin restent les marchés les plus chers, avec des rendements respectifs de 4,60 % et 4,80 %, tandis que Düsseldorf et Cologne affichent les niveaux les plus élevés (5,10 %).

Les sept principaux marchés allemands concentrent 74 % du volume total des investissements en bureaux, soit 3,79 milliards d'euros investis. Cela marque une progression de 53 % par rapport à 2023. Francfort a dominé avec un volume de 990 millions d'euros, suivi de Hambourg avec 790 millions d'euros et Berlin avec 740 millions d'euros. Düsseldorf et Stuttgart ont enregistré les volumes les plus faibles avec respectivement 260 millions et 190 millions d'euros.

Dans les marchés secondaires, le volume des transactions de bureaux a augmenté de 7 %, atteignant 580 millions d'euros en 2024.

Le marché locatif du bureau

En 2024, environ 2,1 millions de m² de bureaux ont été pris à bail dans les cinq principaux marchés de bureaux (Düsseldorf, Hambourg, Francfort, Munich et Berlin). Ce volume, bien qu'inférieur de 18 % à la moyenne quinquennale, est en hausse une hausse de 4 % par rapport à 2023.

Le marché locatif des bureaux fait face à une conjoncture économique difficile et un changement structurel de la demande lié à l'essor des solutions de bureaux hybrides. Toutefois, l'impact varie selon les villes :

- Düsseldorf (-15 %), Hambourg (-5 %) et Francfort (-3 %) ont enregistré des baisses de la demande placée, notamment en raison du recul des transactions de plus de 5 000 m².
- Munich (+29 %) et Berlin (+2 %) progressent, grâce à un nombre accru de baux signés pour des surfaces dépassant 10 000 m².

Le nombre total de transactions est resté stable par rapport à 2023, avec plus de 2 500 baux signés, mais les prises à bail sur de grandes surfaces (supérieures à 10 000 m²) ont augmenté.

L'offre disponible dans les cinq principaux marchés s'élevait à 6,4 millions de m² fin 2024, correspondant à un taux de vacance de 8,2 %, soit une augmentation par rapport à l'année précédente. Parmi ces marchés,

Demande placée

en milliers de m²



Sources : Cushman & Wakefield

Hambourg affiche toujours le taux de vacance le plus bas (5,5 %), tandis que Düsseldorf enregistre le taux le plus élevé (10,5 %).

Au total, environ 1,2 million de m² de bureaux ont été livrés en 2024, dont 60 % étaient déjà loués ou occupés par leurs propriétaires au moment de la livraison. Berlin a enregistré le plus grand volume de livraisons avec 650 000 m², suivi de Munich avec 234 000 m². Toutefois, le volume des nouvelles constructions de bureaux est en baisse continue depuis plusieurs trimestres et a atteint son niveau le plus bas depuis l'été 2018.

Les loyers primes ont en moyenne augmenté de plus de 5 % et sont désormais compris entre 420 €/m²/an, HT, HC à Hambourg à 630 €/m²/an, HT, HC à Munich et s'établit à 540 €/m²/an, HT, HC à Berlin.

Actif de Duisburg (ALL), acquis en avril 2024



Actif de Bruxelles “Quai des Péniches” (BE), acquis en février 2023

3. La démarche ISR de la SCPI Cœur d’Europe



Actif d'Arruda dos Vinhos (PT), acquis en décembre 2023

Une SCPI labellisée ISR

La SCPI Cœur d'Europe a obtenu le label ISR (Investissement Socialement Responsable) en novembre 2024. Créé par le Ministère de l'Economie et des Finances, ce label certifie l'intégration de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans sa stratégie d'investissement et sa gestion d'actifs.

L'investissement socialement responsable intègre les principes du développement durable dans les choix d'investissement.

Contrairement aux fonds traditionnels qui se focalisent principalement sur la performance financière et les rendements, les fonds labellisés ISR prennent en compte des critères extra-financiers tels que l'environnement, le social et la gouvernance. On parle alors de la prise en compte de critères ESG qui orientent les décisions d'investissement et de gestion vers des pratiques plus responsables et durables.

Dans le cadre du label ISR, Sogenial Immobilier s'engage à intégrer systématiquement les critères ESG dans ses décisions d'investissement et sa gestion des actifs pour la SCPI afin d'atteindre les objectifs suivants :

Environnement

Réduire l'impact environnementale des actifs en :

- Accompagnant les occupants dans une démarche de réduction des consommations énergétiques, des émissions de gaz à effet de serre et des consommations d'eau ;
- Améliorant le suivi de ces différentes consommations.

Social

Encourager la mobilité durable en :

- Installant des bornes de recharge pour véhicules électriques (lorsque cela est économiquement viable) ;
- Mettant en place des solutions de mobilité douce

Gouvernance

- Sensibiliser les parties prenantes, notamment les locataires, aux enjeux ESG, en les intégrant dans une démarche collaborative d'exploitation durable.

Objectifs recherchés par la prise en compte des critères ESG

Le secteur de l'immobilier a un impact significatif sur le changement climatique du fait de sa consommation en énergie. Le secteur du bâtiment représente 40 % de la consommation énergétique globale de l'Union Européenne et 36 % de ses émissions de gaz à effet de serre. Réciproquement, l'impact du changement climatique sur le bâtiment est également capital, notamment au travers de l'augmentation et l'amplification des aléas climatiques tels que les inondations, la sécheresse ou encore les vagues de chaleur.

Sogenial Immobilier, en tant qu'acteur majeur du secteur de l'immobilier, s'engage à améliorer la performance environnementale et financière de ses actifs sous gestion. Cela se concrétise par l'approfondissement de la connaissance de ce patrimoine et par le maintien et l'amélioration des relations avec les parties prenantes.



Actif d'Evora (PT), acquis en décembre 2023

Méthodologie d'évaluation ESG des actifs de la SCPI Cœur d'Europe

Cœur d'Europe, en tant que fonds labellisé ISR, adopte une stratégie « best-in progress ». Cette approche est particulièrement pertinente dans un contexte où l'amélioration des performances environnementales est une priorité cruciale. En effet, la stratégie « best-in-progress » se concentre sur la progression continue de la performance ESG des actifs tout au long du cycle de labellisation. La mise en œuvre de cette démarche est structurée autour de l'élaboration d'une grille d'évaluation ESG détaillée qui permet d'évaluer les actifs selon des critères spécifiques.

Une note ESG minimale est définie pour chaque actif, garantissant ainsi que les performances environnementales, sociales et de gouvernance s'améliorent de manière continue et mesurable dans le temps. Pour Cœur d'Europe, la note ESG minimale (ou note cible) a été fixée à 35/100. Cette note est cohérente avec les objectifs du fonds et la règlementation en vigueur. Ces caractéristiques sont valorisées par un jeu de pondération dans la grille d'évaluation.

Description des critères d'évaluation pour qu'un actif atteigne au moins la note minimale de 35/100 :

Energie – critères 1 à 11	L'actif dispose d'une enveloppe thermique relativement performance (respect de la RT 2012 ou de la RT élément par élément), d'équipements CVC[1] majoritairement performants (au moins 2 équipements sont considérés comme performants), d'une GTB[2] intégrant les usages d'une CVC et d'une solution de suivi des consommations énergétiques. Les consommations énergétiques de l'actif sont inférieures d'au moins 20 % à la consommation moyenne de référence[3].
Carbone – critères 12 à 14	Les émissions de gaz à effet de serre de l'actif sont inférieures d'au moins 20 % aux émissions de GES moyennes.
Déchets – critères 15 à 17	L'actif dispose d'un espace dédié au tri des déchets. Le tri est correctement effectué.
Eau – critères 20 à 23	L'actif possède au moins un équipement de plomberie hydro-performant.
Pollution – critères 24 à 26	L'actif respecte la règlementation en vigueur liée au plomb, à la pollution des sols et à l'amiante.
Mobilité – critères 27 à 28	L'actif dispose d'au moins deux initiatives en faveur de la mobili-té durable.
Santé et bien-être des occupants – critères 29 à 31	Pour les établissements recevant du public (ERP), les mesures légales liées à l'accessibilité et la sécurité sont correctement mises en place. Pour les non-ERP, l'actif est accessible aux personnes à mobilité réduite et dispose d'une initiative en faveur de la sécurité.
Résilience climatique – critères 34 à 36	L'actif dispose d'un profil de vulnérabilité aux risques clima-tiques et les risques auxquels il est exposé sont pris en considération.
Relations avec les parties prenantes – critères 37 à 39	Une annexe environnementale est jointe au bail, les contrats des prestataires intègrent des clauses ESG et un guide des bonnes pratiques des occupants a été diffusé[4].

[1] Gestion Technique du Bâtiment

[2] Chauffage, ventilation, climatisation. Uniquement pour les actifs dont la surface est supérieure à 1 000 m².

[3] Pour les actifs de bureaux, nous utilisons l'étude annuelle de l'Observatoire de l'Immobilier Durable. Pour les autres types d'actifs, d'autres outils de benchmark comme Deepki sont utilisés.

[4] Uniquement pour les actifs dont la surface est supérieure à 1 000 m².

Principes de l'évaluation ESG

Selon la note ESG initiale obtenue par l'actif, nous appliquons soit la méthode « best-in-progress » soit la méthode « best-in-class ».

Pour les actifs de la poche « best-in-progress », la note ESG doit être améliorée d'au moins 20 points ou atteindre la note minimale à l'issue du cycle de labellisation (soit 3 ans).

Pour les actifs classés dans la poche « best-in-class », la note ESG doit être maintenue ou augmentée tout au long du cycle de labellisation (soit 3 ans).



Nos actions depuis l'obtention du label ISR

La SCPI Coeur d'Europe a identifié et mis en œuvre les mesures adéquates pour suivre et analyser l'empreinte environnementale des actifs, notamment par la mise en place d'un système de management de l'énergie.

La labellisation ISR de la SCPI Coeur d'Europe a un impact sur la construction et la vie de la SCPI.

Dès la phase acquisition, une due diligence ESG est effectuée par les équipes Investissements afin d'identifier les points forts ESG (par exemple : dispositifs de production d'énergie solaire en place, présence de bornes de recharge pour véhicules électriques, certifications environnementales du bâtiment, présence d'espaces de détente pour les occupants, etc.) et les mesures à mettre en œuvre pour améliorer la performance ESG de l'actif.

En phase exploitation, les équipes de Property Management, de l'Asset Management et ESG mettent en œuvre le plan d'actions ISR défini pour chaque actif dans la grille ESG. Le plan d'actions ISR vise à améliorer la performance ESG de l'actif sur la durée du cycle de labellisation, soit trois ans. Un point spécifique dédié au plan d'actions ESG est intégré dans les échanges avec les locataires afin d'obtenir des informations sur leurs besoins en tant qu'occupants et améliorer leur bien-être.



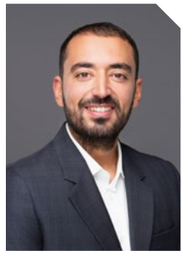
Actif de Viana do Castelo (PT), acquis en février 2024



Actif de Tournai (BE),
acquis en décembre 2022

4. Le patrimoine de la SCPI Cœur d'Europe

Patrimoine de la SCPI Cœur d'Europe : le bilan 2024



Sami FAJRI
Directeur des Investissements



Julie VALON
Asset Management International

La forte hausse des taux directeurs et le ralentissement économique amorcés en 2023 ont significativement impacté le marché immobilier en 2024. Celui-ci a connu une phase de correction de ses valeurs, imposant à certains investisseurs un arbitrage nécessaire et laissant à d'autres de belles opportunités d'acquisition.

Forte d'une collecte en hausse et d'un volume de retraits très limité, votre SCPI a su maintenir son cap en profitant de cette conjoncture pour se saisir de ces opportunités sans recourir à un arbitrage de son patrimoine.

Notons également que votre SCPI Cœur d'Europe s'est dotée en 2024 d'une politique d'Investissement Socialement Responsable, esquissée en 2023, afin d'améliorer la performance ESG de ses actifs.

C'est fort de cette stratégie que l'évolution de la valeur du patrimoine est restée positive au 31 décembre 2024 avec une augmentation de +6 % de la valeur d'acquisition hors droits (valeur d'expertise au 31/12/2024, hors acquisitions de l'année).

L'Investissement en 2024

Dans un contexte de marché chahuté, votre SCPI a su profiter de belles opportunités mettant en avant une sélectivité toujours plus accrue. En effet, sur l'exercice 2024, la société de gestion a reçu plus de 4 000 dossiers d'investissements, en a étudié environ 150 pour en sélectionner 50.

L'équipe investissement réalise un important travail de sélection axé sur les fondamentaux immobiliers qui font votre SCPI depuis l'origine.

Au total, ce sont 6 acquisitions qui sont venues étoffer Cœur d'Europe représentant environ 38 M€ et offrant un rendement AEM supérieur à 7,25 %.

Dans sa logique de diversification, Cœur d'Europe s'est déployée sur ses pays historiques d'investissement, que sont la Belgique, le Portugal et l'Espagne mais s'est également ouverte à un nouveau marché avec ses premières acquisitions en Allemagne.

De la même façon, elle a su profiter d'opportunités sur les 3 classes d'actifs dominantes, avec une proportion équilibrée entre celles-ci : 46,57 % de Retail, 25,12 % de bureaux et 21,91 % de logistique locaux d'activités.

Pour l'année 2025, les équipes continueront ce travail de diversification pour une maitrise du risque optimale.

La Gestion Locative et Immobilière

L'équipe dédiée à la gestion des actifs immobiliers de la SCPI Cœur d'Europe s'appuie sur une organisation favorisant la proximité grâce à ses implantations locales, notamment en Belgique, Espagne et Portugal. Cela favorise une gestion locative et technique efficiente des actifs ainsi qu'une relation étroite avec les locataires.

Cette gestion de proximité nous permet d'accompagner les perspectives de développement du patrimoine en Europe avec efficacité et confiance. En 2024, les taux d'occupation physiques et financiers demeurent élevés et stables, ainsi que le taux de recouvrement atteignant 96,9 %.

Grâce à sa diversité géographique et de typologie des actifs, la SCPI Cœur d'Europe réduit son exposition aux risques conjoncturels et macro-économiques.

Enfin, 2024 est également une année importante pour la SCPI Cœur d'Europe avec l'obtention du label ISR, témoignant de son engagement en faveur d'un investissement responsable et vertueux. De nombreuses mesures seront déployées dans chaque pays sur les trois prochaines années afin de valoriser durablement le patrimoine de la SCPI.

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

Le patrimoine de la SCPI

Par rapport à la valeur vénale

32 Actifs

106 083 m² Surface globale

61 Locataires

Répartition typologique

- Commerces **46,57 %**
- Bureaux **25,12 %**
- Logistique et locaux d'activités **21,91 %**
- Santé et éducation **6,40 %**

Taux d'occupation du patrimoine au 31 décembre 2024

98,63 %
Taux d'occupation financier annuel

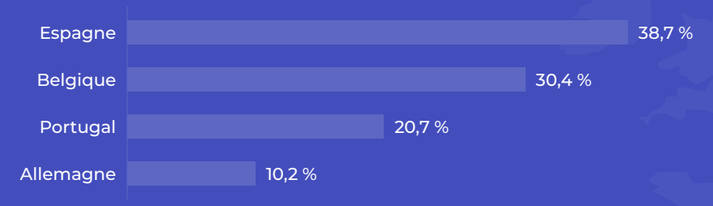
99,64 %
Taux d'occupation physique annuel

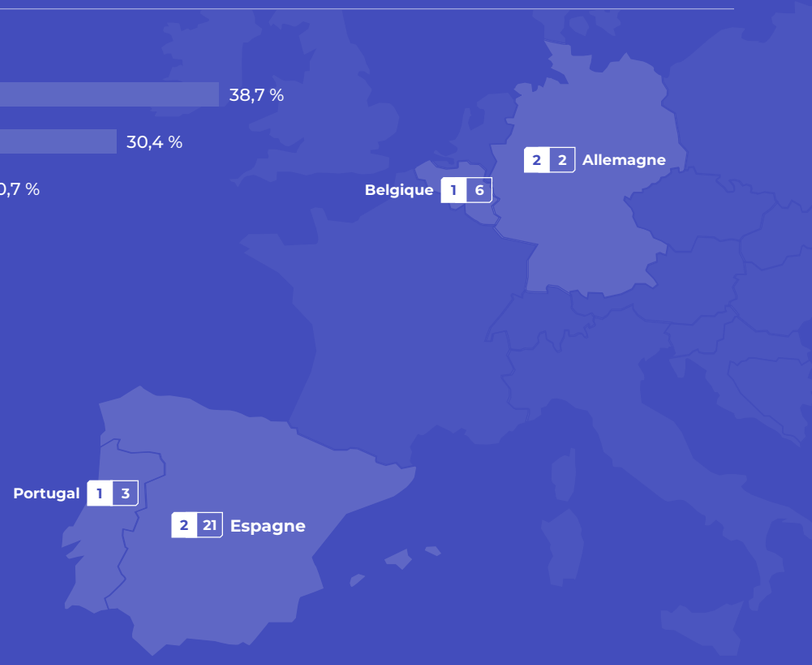
Le taux d'occupation financier (T.O.F.) est déterminé par le rapport entre la totalité des montants facturés au cours du trimestre et la totalité des montants facturés si l'ensemble des locaux étaient loués (la valeur locative est retenue pour les locaux vacants).

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.

Répartition géographique

Par rapport à la valeur vénale





Nombre d'acquisitions réalisées en 2024

Nombre total d'actifs

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

Les acquisitions de 2024



Viana do Castelo
Prix d'acquisition AEM : 9,6 M €
Locataires : 11 dont Jom, Casa, Action et Hôma
Surface : 10 763 m²
Date d'acquisition : Février 2024



Duisburg
Prix d'acquisition AEM : 6,7 M €
Locataire : Commerzbank
Surface : 3 246 m²
Date d'acquisition : Avril 2024



Getafe
Prix d'acquisition AEM : 5 M €
Locataire : INVENTIA kinetics
Surface : 5 528 m²
Date d'acquisition : Mai 2024



Liège
Prix d'acquisition AEM : 6,7 M €
Locataires : 4 dont Quick, Alain Afflelou et Black & White Burger
Surface : 1 133 m²
Date d'acquisition : Septembre 2024



Berlin
Prix d'acquisition AEM : 5,9 M €
Locataires : IUNworld et DCI
Surface : 3 335 m²
Date d'acquisition : Décembre 2024



Zumaia
Prix d'acquisition AEM : 3,9 M €
Locataire : Eroski S. Coop.
Surface : 6 390 m²
Date d'acquisition : Décembre 2024

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

Les autres actifs de la SCPI



Arruda dos Vinhos
Prix d'acquisition AEM : 4,4 M €
Locataire : Equanto
Surface : 7 024 m²
Date d'acquisition : Décembre 2023



Evora
Prix d'acquisition AEM : 8,9 M €
Locataires : 5 dont Jom, Worten et Sportzone
Surface : 8 633 m²
Date d'acquisition : Décembre 2023



Olen
Prix d'acquisition AEM : 9,7 M €
Locataire : Oh'Green
Surface : 13 546 m²
Date d'acquisition : Août 2023



Oviedo
Prix d'acquisition AEM : 3,1 M €
Locataire : Ontier España S.L.
Surface : 1 885 m²
Date d'acquisition : Août 2023



Pedrola
Prix d'acquisition AEM : 4,9 M €
Locataire : Grupo Logistico Sese
Surface : 10 017 m²
Date d'acquisition : Juillet 2023



Mejorada del Campo "C. Segura B.6-17-18-20"
Prix d'acquisition AEM : 2,8 M €
Locataire : Gavilan S.A.
Surface : 3 477 m²
Date d'acquisition : Juillet 2023

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



Zaragoza

Prix d'acquisition AEM : 3 M €
Locataire : Griferias Grober
Surface : 5 367 m²
Date d'acquisition : Juillet 2023



Zafra

Prix d'acquisition AEM : 1,6 M €
Locataire : Dia Retail
Surface : 3 765 m²
Date d'acquisition : Juin 2023



Llanes

Prix d'acquisition AEM : 1,5 M €
Locataire : Dia Retail
Surface : 893 m²
Date d'acquisition : Juin 2023



Gijón

Prix d'acquisition AEM : 1,6 M €
Locataire : Dia Retail
Surface : 1 781 m²
Date d'acquisition : Juin 2023



Mejorada del Campo "C. Segura B.9-10"

Prix d'acquisition AEM : 1,8 M €
Locataire : Transmission
Surface : 2 469 m²
Date d'acquisition : Avril 2023



Hospitalet

Prix d'acquisition AEM : 1 M €
Locataire : Caixabank
Surface : 266 m²
Date d'acquisition : Avril 2023



Montcada

Prix d'acquisition AEM : 4,3 M €
Locataire : Premier Foods & Meat
Surface : 4 020 m²
Date d'acquisition : Janvier 2023



Tournai

Prix d'acquisition AEM : 11,2 M €
Locataire : Police
Surface : 5 980 m²
Date d'acquisition : Décembre 2022

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



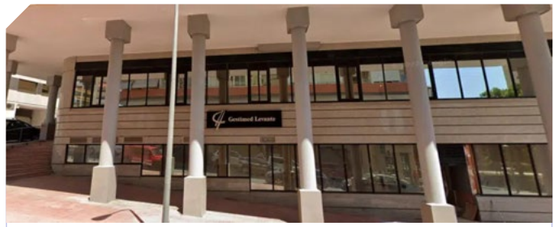
Alicante

Prix d'acquisition AEM : 1,3 M €
Locataire : Pronovias
Surface : 364 m²
Date d'acquisition : Novembre 2022



Barcelone

Prix d'acquisition AEM : 6,1 M €
Locataires : Portefeuille de 6 agences BBVA
Surface : 1 577 m²
Date d'acquisition : Juillet 2022



Benidorm

Prix d'acquisition AEM : 1,3 M €
Locataire : Gestimed
Surface : 626 m²
Date d'acquisition : Mai 2022/Décembre 2022



Evere

Prix d'acquisition AEM : 540 K €
Locataire : Groupe Babilou
Surface : 632 m²
Date d'acquisition : Décembre 2021



Bruxelles "Quai des Péniches"

Prix d'acquisition AEM : 1,2 M €
Locataire : Groupe Babilou
Surface : 523 m²
Date d'acquisition : Décembre 2021



Bruxelles "Louise 500"

Prix d'acquisition AEM : 6,1 M €
Locataires : 7 dont Taleo Consulting Hightech Partners
Surface : 2 843 m²
Date d'acquisition : Août 2021

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

Surface du patrimoine

Immeubles	Localisation	Surface totales au 31/12/2024	Surfaces vacantes au 31/12/2024
Détention directe			
Bruxelles “Louise 500” *	Belgique	2 843 m²	-
Bruxelles “Quai des Péniches”	Belgique	523 m²	-
Evere	Belgique	632 m²	145 m²
Benidorm	Espagne	626 m²	-
BBVA - Diputacio	Espagne	240 m²	-
BBVA - Gran Vía	Espagne	220 m²	-
BBVA - Madrazo	Espagne	221 m²	-
BBVA - Plaza Mayor	Espagne	331 m²	-
BBVA - Roger de Flor	Espagne	296 m²	-
BBVA - Sardenya	Espagne	269 m²	-
Alicante	Espagne	364 m²	-
Tournai	Belgique	5 980 m²	-
Montcada	Espagne	4 020 m²	-
Hospitalet	Espagne	266 m²	-
Mejorada del Campo “C. Segura B.9-10”	Espagne	2 469 m²	-
Gijón	Espagne	1 781 m²	-
Llanes	Espagne	893 m²	-
Zafra	Espagne	3 765 m²	-
Zaragoza	Espagne	5 367 m²	-
Mejorada del Campo “C. Segura B.6-17-18”	Espagne	2 718 m²	-
Mejorada del Campo “C. Segura B.20”	Espagne	759 m²	-
Pedrola	Espagne	10 017 m²	-
Oviedo	Espagne	1 885 m²	-
Olen	Belgique	13 546 m²	-
Évora	Portugal	8 633 m²	-
Arruda dos Vinhos	Portugal	7 024 m²	-
Viano do Castelo	Portugal	10 763 m²	191 m²
Duisburg	Allemagne	3 246 m²	-
Getafe	Espagne	5 528 m²	-
Liège	Belgique	1 133 m²	-
Berlin	Allemagne	3 335 m²	-
Zumaia	Espagne	6 390 m²	-
Total SCPI		**106 083 m²**	**336 m²**

* Acquisition de l’emphytéose



Actif de Zumaia (ES), acquis en décembre 2024



Actif de Liège (BE),
acquis en septembre 2024

5. Données financières

Le marché des parts

Caractéristiques au 31 décembre 2024

Capital nominal	136 256 640,00 €
Prime d'émission	34 135 107,96 €
Total des souscription	170 391 747,96 €
Nombre de parts	851 604
Nombre d'associés	5 237
Valeur de retrait au 31/12/2024	176 €

Évolution du capital

Année	Montant du capital nominal au 31/12/2024 (€)	Nouvelles souscriptions au cours de l'année (€)	Nombre de parts au 31/12/2024	Nombre d'associés au 31/12/2024	Rémunération TTC de la société de gestion à l'occasion des souscriptions (€)	Prix d'entrée au 31/12/2024 (€)
2024	136 256 640,00	66 845 200,00	851 604	5 237	6 684 520,00	200,00

Évolution des conditions de cession

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait (jour)	Rémunération HT de la gérance sur les cessions ou les retraits
2021	-	N/A	-	N/A	-
2022	93	0,18 %	-	7	-
2023	526	0,26 %	-	10	-
2024	5 377	1,03 %	-	10	-

Évolution du prix de la part

Année	2021	2022	2023	2024
Prix de souscription au 1er janvier (€)	N/A[1]	200	200	200
Dividende versé au titre de l'année par part en jouissance (€)	5,00	10,00	10,47	10,50
Rentabilité de la part sur prix de souscription[2]	-	5,00 %	5,23 %	5,25 %
Report à nouveau par part souscrite au 31/12 (€)	1,47	0,09	1,67	0,55[3]

[1] La SCPI a été créée au cours de l'année 2021
[2] Net de fiscalité étrangère
[3] Sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale ordinaire

Les données financières

Évolution par part des résultats financiers

Évolution par part des résultats financiers au cours des derniers exercices (HT)

	2024 (€)		2023 (€)		2022 (€)		2021 (€)	
	Valeur par part (€)	% du total revenus	Valeur par part (€)	% du total revenus	Valeur par part (€)	% du total revenus	Valeur par part (€)	% du total revenus
Revenus								
Recettes locatives brutes	12,97	91,13%	15,38	90,12 %	13,86	96,59 %	37,82	100,00 %
Produits financiers	1,21	8,50%	1,68	9,87 %	-	-	-	-
Produits divers	0,05	0,37%	-	-	0,49	3,40 %	-	-
Total	**14,23**	**100,00%**	**17,07**	**100,00 %**	**14,35**	**100,00 %**	**37,82**	**100,00 %**
Charges[1]								
Commission de gestion	1,43	10,07%	1,46	8,57 %	0,92	6,44 %	1,11	2,95 %
Autres frais de gestion	2,33	16,39%	0,95	5,59 %	1,53	10,68 %	12,95	34,25 %
Entretien du patrimoine	-	0,00%	-	0,00 %	-	0,00 %	-	-
Charges locatives non récupérables	0,04	0,27%	- 0,10	- 0,61 %	1,32	9,20 %	2,60	6,88 %
Charges financières	0,03	0,21%	0,08	0,45 %	0,31	2,13 %	0,27	0,73 %
Sous-total charges externes	**3,83**	**26,94%**	**2,39**	**14,00 %**	**4,08**	**28,44 %**	**16,94**	**44,80 %**
Amortissements nets[2]								
Patrimoine	0,20	1,44%	0,33	1,93 %	1,22	8,51 %	4,31	11,38 %
Autres	0,02	0,17%	0,09	0,51 %	-	-	-	-
Provisions nettes[2]								
Pour travaux	-	2,82%	-	-	-	-	-	-
Autres	-	0,00%	-	-	-	-	-	-
Sous-total charges internes	**0,63**	**4,42 %**	**0,42**	**2,44 %**	**1,22**	**8,51 %**	**4,31**	**11,38 %**
Résultat courant	**9,77**	**68,64 %**	**14,26**	**83,55 %**	**9,05**	**63,05 %**	**16,57**	**43,82 %**
Résultat exceptionnel	**-0,02**	**-0,12 %**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Revenus distribués[3]	**10,50**	**73,78 %**	**10,47**	**61,35 %**	**10,00**	**69,67 %**	**5,00**	**13,22 %**

[1] hors amortissements prélevés sur la prime d'émission
[2] dotation de l'exercice diminuée des reprises
[3] avant prélèvement libératoire

Effet de levier et endettement

Au 31/12/2024, l'endettement de la SCPI Cœur d'Europe représente 0,60 % de la valeur du patrimoine immobilier détenu directement ou indirectement. La SCPI Cœur d'Europe n'a pas eu recours à de nouveaux emprunts bancaires au cours de l'exercice 2024.

Pour calculer le ratio d'endettement de la SCPI d'autres méthodes existent :
- L'indicateur de levier AIFM selon la méthode brute correspond au rapport entre l'exposition (total des actifs de la SCPI en valeur estimée excluant la trésorerie) et la valeur de réalisation ; il s'élève à 79,60 % au 31 décembre 2024.
- L'indicateur de levier AIFM selon la méthode de l'engagement correspond au rapport entre l'exposition (total des actifs de la SCPI en valeur estimée) et la valeur de réalisation ; il s'élève à 106,18 % au 31 décembre 2024.

Emploi des fonds

En €	Total au 31/12/2023 depuis l'origine des fonds	Durant l'année 2024	Total au 31/12/2024
Fonds collectés	104 423 632,00	65 968 115,96	170 391 747,96
+ Emprunt	969 225,05	-67 096,33	902 128,72
+ Cession d'immeubles	-	-	-
- Frais d'acquisition et TVA non récupérable sur investissements prelevés sur la prime d'émission	4 413 764,55	2 973 110,22	7 386 874,77
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	12 419 055,05	7 307 784,64	19 726 839,69
- Achats d'immeubles et travaux immobilisés	72 125 782,75	34 857 122,07	106 982 904,82
- Achats titres de sociétés	-	-	-
- Apport en compte courant ou prêt	-	-	-
- Moins values réalisées sur cessions d'actif	-	-	-
Dépôts et cautionnements versés	440 520,84	-	440 520,84
Sommes restantes à investir	**15 993 733,86**	**20 763 002,70**	**36 756 736,56**

Chiffres significatifs

En €	Global		Par part au 31/12	
	Exercice 2024	Exercice 2023	Exercice 2024	Exercice 2023
I - Compte de résultat				
Produits de l'activité immobilière (loyers et charges refacturés)	7 866 039,25	4 205 538	9,24	8,04
Résultat d'activité immobilière	6 410 811,94	3 316 578	7,53	6,34
Résultat de l'exercice	5 198 841,99	3 208 096	6,10	6,14
II - Valeurs bilantielles				
Capital social	136 256 640,00	83 640 800	160,00	160,00
Total des capitaux propres	144 241 579,40	88 461 324	169,38	169,22
Immobilisations locatives	107 071 856,70	71 926 894	125,73	137,59
III - Patrimoine				
Valeur vénale des immeubles	112 453 230,00	74 001 190	132,05	141,56
Valeur de réalisation	149 622 952,00	90 535 620	175,70	173,19
Valeur de reconstitution[1]	180 578 672,00	110 140 617	212,05	210,69

[1] Cette valeur tient compte des frais de broker engagés pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI. Il s'agit d'un changement de méthode par rapport à l'exercice 2023. À méthode de calcul constante, la valeur de reconstitution par part s'établirait à 210,73 €.

Actifs immobiliers détenus

Type d'actifs	Bureaux	Commerces	Logistique et locaux d'activités	Santé et éducation	Total du périmètre
Surface en m² (pondérée par le % de détention)	31 803,68 m²	49 158,86 m²	22 935,14 m²	2 185,31 m²	106 083,00 m²
Prix d'acquisition à l'acte hors droits (€)	33 713 478,35	52 110 826,78	24 312 388,33	2 316 536,54	112 453 230,00
Valeurs estimées du patrimoine (€)	44 856 961,22	69 335 276,28	32 348 482,37	3 082 232,83	149 622 952,70

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

Cœur d'Europe est une SCPI à capital variable, ce qui signifie que le prix de souscription des parts est déterminé par la société de gestion. Conformément à la réglementation, ce prix doit se situer dans une fourchette de plus ou moins 10 % par rapport à la valeur de reconstitution de la SCPI (valeur de reconstitution 2024 : 212,05 €).



Le prix de la part doit être compris entre +10 % et -10 % de la valeur de reconstitution

Tableau de financement

En €	Exercice 2024	Exercice 2023
Valeurs disponibles au début de l'exercice	**18 904 401,60**	**9 158 866,52**
Ressources de l'exercice		
Bénéfice de l'exercice	5 198 841,99	3 208 096,05
Cessions d'actifs	-	-
Régularisation des immobilisations incorporelles	-	-
Augmentation de capital (prime d'émission nette)	56 179 937,63	54 577 892,53
Variation des dettes hors solde sur dividendes	3 518 638,88	1 790 898,04
Dotation aux provisions	121 658,83	93 748,08
Dépôts reçus	538 834,04	1 180 978,79
Total des ressources	**65 557 911,37**	**60 851 613,49**
Emplois de l'exercice		
Variation des valeurs réalisables	3 832 988,73	2 171 474,71
Distribution de l'exercice		
Acomptes sur dividendes de l'exercice	5 598 523,88	2 355 725,80
Acomptes sur liquidation d'actifs	-	-
Acquisitions d'actifs	**35 266 621,43**	**46 578 877,90**
Reprise d'ammortissements et de provisions	-	-
Dépôts réglés	-	-
Total des emplois	**44 698 134,04**	**51 106 078,41**
Valeurs disponibles en fin d'exercice	**39 764 178,93**	**18 904 401,60**

Politique de rémunération

Conformément à la réglementation et notamment à la Directive 2011/61/UE appelée Directive AIFM, Sogenial Immobilier a mis en place une politique de rémunération qui est cohérente avec une gestion efficace de ses risques et qui n'encourage pas une prise de risque excessive. Elle vise à assurer une cohérence entre les comportements des collaborateurs et les objectifs à long terme de la Société de Gestion et notamment, à les dissuader de prendre des risques jugés excessifs et inacceptables par l'entreprise.

A ce titre, une part variable est introduite dans la rémunération d'une catégorie de salariés, en adéquation avec la stratégie économique, les valeurs et les intérêts, de ses gestionnaires et des FIA gérés et comprend des mesures visant à éviter les conflits d'intérêts.

Au moins une fois par an, la mise en œuvre de la politique de rémunération est évaluée de façon interne, centrale et indépendante dans le but de vérifier que la Société de Gestion respecte bien la politique de rémunération et les procédures attachées adoptées par l'organe de direction de Sogenial Immobilier.

Le montant total des rémunérations brutes de l'ensemble du personnel de la société de gestion s'élève à 3 099 k€ pour 40 collaborateurs (ETP) sur l'exercice clos le 31/12/2024.

Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 86 % et de rémunérations variables à hauteur de 14 %. Le montant agrégé des rémunérations brutes du personnel identifié comme preneur de risque (7 ETP), au sens de la directive AIFM 2011/61/UE, s'élève à 1 207 k€.

Actif de Liège (BE),
acquis en septembre 2024

6. Comptes et annexes au 31/12/2024

Règles et méthodes comptables

Principes comptables

Les comptes annuels 2024, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier.

Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par le règlement n°2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables du 15 avril 2016 entré en vigueur au 1er janvier 2017 et qui remplace les précédentes dispositions comptables.

L'établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation.

Comptabilisation des commissions de souscription et frais d'acquisition

Les commissions de souscription versées à la société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission, conformément aux dispositions statutaires, par la contrepartie d'un compte de transfert de charges. Conformément aux recommandations du plan comptable des SCPI, les frais d'acquisitions ainsi que la TVA non récupérable, sont comptabilisés en charges et prélevés sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges.

Évaluation des actifs immobiliers

Les éléments inscrits dans la colonne « valeurs bilantielles » de « l'État du patrimoine » sont présentés au coût historique. La valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs sont présentées, à titre d'information, dans la colonne «valeurs estimées». La méthodologie suivie par BPCE EXPERTISES IMMOBILIÈRES consiste à déterminer la valeur des biens en établissant une moyenne entre la valeur de rendement et la valeur par comparaison. Une expertise complète est réalisée pour chaque bien tous les cinq ans. Une actualisation intervient semestriellement sans visite systématique des biens.

Vous trouverez dans le « Tableau récapitulatif des placements immobiliers » et dans l'état « Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2024 » de l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers, la valeur vénale de chaque immeuble, établie par la Société BPCE EXPERTISES IMMOBILIÈRES.

Évaluation des titres de participations détenus

Les titres de participation de sociétés contrôlées figurant dans l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrits au coût d'acquisition (prix d'achat des parts sociales et frais accessoires).

La valeur estimée des titres de participation de sociétés contrôlées résulte du calcul d'un Actif Net Réévalué (ANR) sur la base des valeurs vénales hors droits fournies par l'expert externe en évaluation.

Provision des créances locataires

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non recouvrement. Elles sont calculées sur les créances en fonction de l'appréciation de ce risque, selon leur antériorité.

Plan pluri annuel d'entretien et provision pour gros entretien

La société de gestion établit pour chaque immeuble un plan d'entretien à cinq ans dont l'objectif est de prévoir les dépenses de gros entretien ainsi que la répartition de leur prise en charge sur plusieurs exercices. Une provision pour gros entretien est comptabilisée et constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restant à couvrir entre la date de clôture et à la date de réalisation de la dépense.

Changement de méthode de calcul pour la valeur de reconstitution

À compter de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la SCPI Cœur d'Europe a modifié la méthode de calcul de la valeur de réalisation. Jusqu'au 31 décembre 2023, la réintégration des commissions de souscription dans la valeur de réalisation était déterminée sur la base de la valeur historique d'acquisition du patrimoine. Désormais, cette réintégration est calculée sur la base de la valeur vénale des actifs immobiliers, telle qu'estimée à la date de clôture de l'exercice. Ce changement vise à mieux refléter la valeur économique du patrimoine et à harmoniser la présentation des indicateurs financiers. La méthode ainsi modifiée est appliquée de manière permanente aux exercices futurs.

Analyse et variations des capitaux propres au 31/12/2024

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice (€)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Affection résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2024
Capital				
Capital souscrit	83 640 800,00	-	52 615 840,00	136 256 640,00
Primes d'émission				
Primes d'émission	20 782 832,00	-	13 352 275,96	34 135 107,96
Prélèvement sur prime d'émission	-16 832 819,60	-	-9 788 178,33	-26 620 997,93
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	18 141,01	852 370,25	-	870 511,26
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2023	3 208 096,05	-3 208 096,05	-	-
Résultat de l'exercice 2024	-	-	-5 198 841,99	5 198 841,99
Acomptes sur distribution	-2 355 725,80	2 355 725,80	-5 598 523,88	-5 598 523,88
Total général	**88 461 323,66**	**-**	**45 382 571,76**	**144 241 579,40**



Actif de Bruxelles "Quai des Péniches" (BE), acquis en décembre 2021

État du patrimoine au 31/12/2024

En €		Exercice 2024 Valeurs bilantielles		Exercice 2024 Valeurs estimées		Exercice 2023 Valeurs bilantielles		Exercice 2023 Valeurs estimées
Placements immobiliers								
Immobilisations locatives								
Terrains et constructions locatives	+	101 443 127,47	+	105 712 000,00	+	66 189 038,55	+	67 505 000,00
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	+	5 628 729,23	+	6 741 230,00	+	5 737 855,55	+	6 496 190,00
Immobilisations en cours	+	-	+	-	+	-	+	-
Provisions liées aux placements immobiliers								
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-	-	-	-	-
Gros Entretiens	-	213 958,48	-	213 958,48	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés								
Immobilisations financières contrôlées	+	-	+	-	+	-	+	-
Dépréciation exceptionnelles des immobilisations financières contôlées	-	-	-	-	-	-	-	-
Provision pour risques et charges	+	-	+	-	+	-	+	-
Total I (placements immobiliers)		**106 857 898,22**		**112 239 271,52**		**71 926 894,10**		**74 001 190,00**
Immobilisations financières								
Immobilisations financières non contrôlées	+	-	+	-	+	-	+	-
Dépréciation des immobilisations financières non controlées	-	-	-	-	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+	-	+	-	+	-	+	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-	-	-	-	-
Total II (placements financiers)		**-**		**-**		**-**		**-**
Autres actifs et passifs d'exploitation								
Actifs immobilisés								
Associés capital souscrit non appelé	+	-	+	-	+	-	+	-
Immobilisations incorporelles	+	-	+	-	+	-	+	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	+	-	+	-	+	-	+	-
Immobilisations financières	+	440 520,84	+	440 520,84	+	-	+	-
Créances								
Locataires et comptes rattachés	+	305 311,32	+	305 311,32	+	164 499,32	+	164 499,32
Autres créances	+	4 970 409,61	+	4 970 409,61	+	2 329 790,13	+	2 329 790,13
Avances et acomptes versés	+	-	+	-	+	-	+	-
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilités								
Valeurs mobilières de placement	+	10 000 000,00	+	10 000 000,00	+	-	+	-
Fonds de remboursement	+	-	+	-	+	-	+	-
Autres disponibilités	+	29 764 178,93	+	29 764 178,93	+	18 904 401,60	+	18 904 401,60
Total III (actifs d'exploitation)		**45 480 420,70**		**45 480 420,70**		**21 398 691,05**		**21 398 691,05**
Provisions générales pour risques et charges								
Provision pour litiges et risques	-	-	-	-	-	-	-	-
Dettes								
Dettes financières	-	902 128,72	-	902 128,72	-	969 225,05	-	969 225,05
Dettes d'exploitation	-	2 929 392,00	-	2 929 392,00	-	1 394 100,48	-	1 394 100,48
Dettes diverses	-	2 083 657,88	-	2 083 657,88	-	1 534 623,57	-	1 534 623,57
Dettes diverses/Distribution	-	1 788 008,02	-	1 788 008,02	-	979 205,93	-	979 205,93
Total IV (passifs d'exploitation)		**-7 703 186,62**		**-7 703 186,62**		**-4 877 155,03**		**-4 877 155,03**
Comptes de régularisation actif et passif								
Charges constatées d'avance	+	25 319,61	+	25 319,61	+	12 893,54	+	12 893,54
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+	-	+	-	+	-	+	-
Produits constatés d'avance	-	418 872,51	-	418 872,51	-	-	-	-
Total V (comptes de régularisation actif et passif)		**-393 552,90**		**-393 552,90**		**12 893,54**		**12 893,54**
Capitaux propres comptables		**144 241 579,40**		**-**		**88 461 323,66**		**-**
Valeur estimée du patrimoine[1]		**-**		**149 622 952,70**		**-**		**90 535 619,56**

[1] Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L214-78 du code Monétaire et Financier et à l'article 14 du décret n°71 524 du 1er juillet 1971

Compte de résultat du 31/12/2024

En € (Hors Taxes)	Exercice 2024	Exercice 2023
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	6 906 835,76	3 730 029,10
Charges facturées	931 444,63	474 353,31
Produits annexes	-	50,00
Autre produits divers	27 758,86	155,75
Produits des participations contrôlées	-	-
Reprise de provisions	-	-
Transferts de charges immobilières	-	950,00
Total I (produits immobiliers)	**7 866 039,25**	**4 205 538,16**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	931 444,63	474 353,31
Travaux de gros entretiens	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotation aux provisions pour gros entretiens	213 958,48	-
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	121 658,83	93 748,08
Autres charges immobilières	188 165,37	320 859,24
Dépréciation des titres de participation controlées	-	-
Total II (charges immobilières)	**1 455 227,31**	**888 960,63**
Résultat de l'activité immobilière A = I - II	**6 410 811,94**	**3 316 577,53**
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provision d'exploitation	-	-
Transfert de charge d'exploitation	10 280 894,86	9 924 331,47
Total I (produits d'exploitation)	**10 280 894,86**	**9 924 331,47**
Charges d'exploitation		
Rémunération de la société de Gestion	7 448 367,89	8 119 357,04
- *dont commission de gestion - 10 % HT des produits locatifs Hors Taxes encaissés et des produits financiers nets encaissé*	763 847,89	367 981,04
- *dont commission de souscription - 10% HT sur les souscriptions*	6 684 520,00	7 751 376,00
Frais d'acquisition	2 973 110,22	2 172 955,47
Diverses charges d'exploitation	126 118,26	102 144,47
TVA non récupérable	737 680,81	-
Dotation aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotation aux provisions d'exploitation	-	-
Total II (charges d'exploitation)	**11 285 277,18**	**10 394 456,98**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = I - II	**-1 004 382,32**	**-470 125,51**
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Dividendes des participations contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	645 107,87	379 066,11
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
Total II (produits financiers)	**645 107,87**	**379 066,11**
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	16 177,31	17 323,08
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
Total II (charges financières)	**16 177,31**	**17 323,08**
Résultat financier C = I - II	**628 930,56**	**361 743,03**
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	28 522,20	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
Total I (produits exceptionnels)	**28 522,20**	**-**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	37 770,37	99,00
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
Total II (charges exceptionnelles)	**37 770,37**	**99,00**
Résultat exceptionnel D = I - II	**-9 248,17**	**-99,00**
Impôts étrangers		
Impôts payés à l'étranger[1]	827 270,02	314 228,38
Impôts sur les bénéfices	**-827 270,02**	**-**
Résultat net de l'exercice (A + B + C + D + E)	**5 198 841,99**	**3 208 096,05**

[1] L'impôt à la source espagnol, initialement comptabilisé en charges immobilières au titre de l'exercice N-1, est désormais reclassé en impôts payés à l'étranger pour l'exercice 2024.

Immobilisations locatives (€)	Valeurs brutes au 01/01/2024	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2024
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	66 091 205,67	34 815 054,00	-	100 906 259,67
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	5 917 213,00	-	-	5 917 213,00
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Agencements, installations	117 364,08	64 086,27	-	181 450,35
Immobilisations en cours de construction	-	-	-	-
Total	**72 125 782,75**	**34 879 140,27**	**-**	**107 004 923,02**

État des provisions (€)	Valeurs brutes au 01/01/2024	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2024
Provisions pour gros entretiens	-	213 958,48	-	213 958,48
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Provisions pour litige et risque	-	-	-	-
Provisions pour créances d'exploitation	-	-	-	-
Total	**-**	**213 958,48**	**-**	**213 958,48**

Affectation du résultat (€)	Valeurs brutes au 01/01/2024	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2024
Résultat de l'exercice	3 208 096,05	-5 198 841,99	3 208 096,05	5 198 841,99
Dividendes versés aux associés	-2 355 725,80	-5 598 523,88	-2 355 725,80	-5 598 523,88
Report à nouveau	18 141,01	-	852 370,25	870 511,26
Total	**870 511,26**	**-10 797 365,87**	**1 704 740,50**	**470 829,37**

État des créances (€)	Montant N	Montant N-1
Créances locatives	305 311,32	-1 055 936,04
Créances fiscales	102 897,47	102 897,47
Débiteurs divers	-25 795,29	-25 795,29
Dépôts et garantie versés	440 520,84	440 520,84
Total	**822 934,34**	**-538 313,02**

État des dettes (€)	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Dépôts de garantie des locataires	1 890 104,06	-	1 890 104,06
Emprunt bancaires	902 128,72	68 261,98	833 866,74
Dettes fiscales	591 633,23	591 633,23	-
Associés solde sur distribution	1 767 174,13	1 767 174,13	-
Créditeurs divers	-	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 039 287,94	1 039 287,94	-
Total	**6 190 328,08**	**3 466 357,28**	**2 723 970,80**

Capital	Valeurs brutes au 01/01/2024	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2024
Capital souscrit	83 640 800,00	52 615 840,00	-	136 256 640,00
Prime d'émisson	20 782 832,00	13 352 275,96	-	34 135 107,96
Prélevement sur prime d'émission	-16 832 819,60	-	9 788 178,33	-26 620 997,93
Total	**33 012 919,87**	**65 968 115,96**	**9 788 178,33**	**143 770 750,03**

Le capital social au 31/12/2024 est composé de 851 604 parts
La prime d'émission unitaire est de 40 €

Plus ou moins values sur cessions d'immeubles	Valeurs brutes au 01/01/2024	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2024
Néant				

Engagements reçus

Ces engagements reçus représentent des cautions bancaires obtenues des locataires, soit en remplacement du dépôt de garantie, soit en sûreté complémentaire.

Engagement hors-bilan au 31/12/2024

	Exercice N	Exercice N-1
Dettes garanties	1 182 500	1 182 500
Engagements donnés	-	-
Garanties donnés	-	-
Garanties reçues	-	-
Aval, cautions	-	-

Variation de la provision pour gros entretiens

	Montant provision 01/01/2024 (€)	Dotation (€)		Reprise (€)		Montant provision 31/12/2024 (€)
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2024	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2024	
Dépenses prévisionnelles sur 2024	-	77 000	136 958,48	-	-	213 958,48
Dépenses prévisionnelles sur 2025	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur 2026	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur 2027	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur 2028	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur 2029	-	-	-	-	-	-
Total	**-**	**77 000**	**136 958,48**	**-**	**-**	**213 958,48**

Événements postérieurs à la clôture

Néant.

Immobilisations financières contrôlées

Immobilisations financières contrôlées (€)	Valeur comptable	Valeur estimée
Immeubles	-	-
Dettes	-	-
Autres actifs et passifs	-	-
Ecart d'acquisition	-	-
Total (prix acquisition)	**-**	**-**

Autres actifs à caractère immobilier (€)	Montant	Intérêts courus
Prêts aux filiales	-	-
Comptes courants	-	-

Immobilisations financières

Immobilisations financières (€)	Valeur comptable N (€)	Valeur estimée N (€)	Capital (€)	Report à nouveau	Résultat (€)	Dividendes distribués (€)	Capitaux propres (€)	Quote part détenue
Immobilisations financières non controlées	-	-	-	-	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements	440 521 €	-	-	-	-	-	-	-
Total	**440 521 €**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

	Exercice N-1	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	Situation exercice N
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Total	**-**	**-**	**-**	**-**

Détail du compte de résultat au 31/12/2024

Résultat de l'activité immobilière (€)	Exercice 2024	Exercice 2023
Produits de l'activité immobilière		
Loyers de vos immeubles	6 906 835,76	3 730 029,10
Charges et taxes refacturées aux locataires	931 444,63	474 353,31
Autres produits	27 758,86	1 155,75
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-
Total	**7 866 039,25**	**4 205 538,16**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produit	931 444,63	474 353,31
Provisions pour gros entretiens	213 958,48	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Autres charges immobilières non récupérables	54 979,64	320 859,24
Honoraires divers	-	-
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	121 658,83	93 748,08
Total	**1 322 041,58**	**888 960,63**
Résultat de l'activité immobilière	**6 543 997,67**	**3 316 577,53**

Résultat d'exploitation (€)	Exercice 2024	Exercice 2023
Produits d'exploitation		
Reprises de provisions pour crêances douteuses	-	-
Reprises de provisions pour litiges	-	-
Transferts de charges	-	-
Frais d'acquisition et honoraires de souscriptions repris sur la prime d'émission	10 280 894,86	9 924 331,47
Total	**10 280 894,86**	**9 924 331,47**
Charges d'exploitation		
Rémunération de la société de gestion	7 448 367,89	8 119 357,04
- *dont commission de gestion - 10 % HT des produits locatifs Hors Taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés*	763 847,89	367 981,04
- *dont commissions de souscription - 10 % HT sur les souscriptions*	6 684 520,00	7 751 376,00
Autres services extérieurs	-	-
- *dont honoraires de commissaire aux comptes*	17 367,00	14 935,96
- *dont honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier*	44 113,00	24 761,00
- *dont honoraires dépositaire*	12 411,36	19 139,12
- *dont frais du conseil de surveillance*	-	-
- *dont frais d'acquisitions prelevés sur la prime d'émission*	2 973 110,22	2 172 955,47
- *dont charges à répartir*	-	-
- *dont services bancaires*	17 930,74	-
- *dont honoraires divers*	67 399,25	-
- *dont TVA non récupérable*	737 680,81	-
- *dont frais actes/assemblée*	528,97	592,00
- *dont diverses charges de gestion courante*	14 505,58	42 716,39
Total	**11 333 414,82**	**10 394 456,98**
Résultat d'exploitation	**-1 052 519,96**	**-470 125,51**

Résultat financier (€)	Exercice 2024	Exercice 2023
Produits financiers		
Intérêts acquis sur les placements de trésorerie	645 107,87	379 066,11
Rémunération des fonds - VEFA	-	-
Autres produits	-	-
Total	**645 107,87**	**379 066,11**
Charges financières		
Interêts d'emprunt	16 177,31	17 323,08
Pertes sur titres de participations	-	-
Total	**16 177,31**	**17 323,08**
Résultat financier	**628 930,56**	**361 743,03**

Résultat exceptionnel (€)	Exercice 2024	Exercice 2023
Produits exceptionnels		
Indemnités	-	-
Autres produits exceptionnels	28 522,20	-
Total	**28 522,20**	**-**
Charges exceptionnelles		
Locataires irrécouvrable	2 196,94	-
Autres charges exceptionnelles	37 770,37	99,00
Total	**39 967,31**	**99,00**
Résultat exceptionnel	**-11 445,11**	**-99,00**

Composition du patrimoine au 31 décembre 2024

Désignation des immeubles	Surface	Date d'acquisition	Prix d'acquisition AEM (€)	Prix HT, frais et droits (€)	Frais d'acquisition (€)	Valeur d'expertise HT, frais et droits 31/12/2024 (€)
Détention directe						
Bruxelles "Louise 500"[1]	2 843 m²	04/08/2021	6 101 228	5 917 213	184 015	6 741 230
Bruxelles "Quai des Péniches"	523 m²	03/12/2021	1 197 442	1 035 000	162 442	1 219 000
Evere	632 m²	03/12/2021	540 017	465 000	75 017	655 000
Benidorm	626 m²	06/05/2022	1 318 308	1 214 999	103 309	1 455 000
BBVA - Diputacio	240 m²	28/07/2022	957 582	900 000	57 582	1 135 000
BBVA - Gran Vía	220 m²	28/07/2022	1 116 900	1 050 000	66 900	910 000
BBVA - Madrazo	221 m²	28/07/2022	1 000 033	940 000	60 033	1 180 000
BBVA - Plaza Mayor	331 m²	28/07/2022	586 113	550 000	36 113	650 000
BBVA - Roger de Flor	296 m²	28/07/2022	1 212 747	1 140 000	72 747	1 320 000
BBVA - Sardenya	269 m²	28/07/2022	1 191 447	1 120 000	71 447	1 170 000
Alicante	364 m²	25/11/2022	1 284 884	1 217 000	67 884	1 180 000
Tournai	5 980 m²	22/12/2022	11 194 219	9 920 000	1 274 219	10 544 000
Montcada	4 020 m²	26/01/2023	4 273 231	4 050 000	223 231	4 340 000
Hospitalet	266 m²	13/02/2023	995 062	940 000	55 062	950 000
Mejorada del Campo "C. Segura B.9-10"	2 469 m²	21/02/2023	1 811 324	1 700 000	111 324	1 970 000
Gijón	1 781 m²	29/06/2023	1 647 581	1 600 000	47 581	1 690 000
Llanes	893 m²	29/06/2023	1 544 607	1 500 000	44 607	1 525 000
Zafra	3 765 m²	29/06/2023	1 626 986	1 580 000	46 986	1 655 000
Zaragoza	5 367 m²	04/07/2023	3 003 262	2 875 000	128 262	2 915 000
Mejorada del Campo "C. Segura B.6-17-18"	2 718 m²	18/07/2023	2 187 734	2 050 000	137 734	2 780 000
Mejorada del Campo "C. Segura B.20"	759 m²	18/07/2023	616 748	573 355	43 393	
Pedrola	10 017 m²	25/07/2023	4 934 847	4 700 000	234 847	4 825 000
Oviedo	1 885 m²	01/08/2023	3 119 712	3 000 000	119 712	3 150 000
Olen	13 546 m²	16/08/2023	9 713 371	9 700 000	13 371	8 699 000
Évora	8 633 m²	19/12/2023	8 910 504	8 250 000	660 504	9 320 000
Arruda dos Vinhos	7 024 m²	19/12/2023	4 352 214	4 020 000	332 214	4 100 000
Viano do Castelo	10 763 m²	23/02/2024	9 572 280	8 885 154	687 126	9 580 000
Duisburg	3 246 m²	01/04/2024	6 724 007	6 000 000	724 007	6 050 000
Getafe	5 528 m²	22/05/2024	4 978 732	4 750 000	228 732	5 025 000
Liège	1 133 m²	25/09/2024	6 725 277	5 800 000	925 277	6 570 000
Berlin	3 335 m²	14/12/2024	5 941 615	5 150 000	791 615	5 500 000
Zumaia	6 390 m²	23/12/2024	3 688 000	3 500 000	188 000	3 650 000
Total	**106 083 m²**	**-**	**114 068 015**	**106 092 721**	**7 975 294**	**112 453 230**

[1] Acquisition de l'emphytéose

Participations Controlées	Date d'acquisition	Prix d'acquisition AEM (€)	Prix HT, frais et droits (€)	Frais d'acquisition (€)	Valeur d'expertise HT, frais et droits 31/12/2024 (€)
Néant	-	-	-	-	-
Total	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

État des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé à la détermination des valeurs suivantes :

- Valeur comptable : Valeur résultant de l'état du patrimoine,
- Valeur de réalisation : Valeur vénale du patrimoine issue des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs,
- Valeur de reconstitution : Valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Nombre de parts au 31/12/2024	851 604

En €	Montant total	Montant par part
Placement immobiliers	106 857 898,22 €	-
Autre actifs nets[1]	37 383 681,18 €	-
Valeur comptable	**144 241 579,40 €**	**169,38 €**
Valeur vénale des immobilisations locatives	112 453 230,00 €	-
Autre actifs nets[1]	37 169 722,00 €	-
Valeur de réalisation	**149 622 952,00 €**	**175,70 €**
Commission de souscription au moment de la reconstitution (12 % TTC du prix de souscription)	19 741 583,00 €	-
Frais nécessaire pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de l'exercice	-	-
Frais de notaire et droit d'enregistrement[2]	7 278 274,00 €	-
Frais broker[3]	3 935 863,00 €	-
Valeur de reconstitution[4]	**180 578 672,00 €**	**212,05 €**

[1] Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net sous déduction des provisions pour risques et charges et des dettes.

[2] Les frais de notaire sont basés sur les valeurs d'expertise reçues le 31 décembre 2024.

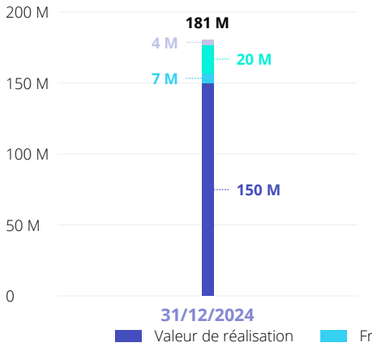
[3] Les frais de broker sont calculés forfaitairement à 3,5 % du prix d'acquisition.

[4] Cette valeur tient compte des frais de broker engagés pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI. Il s'agit d'un changement de méthode par rapport à l'exercice 2023. À méthode de calcul constante, la valeur de reconstitution par part s'établirait à 210,73 €.

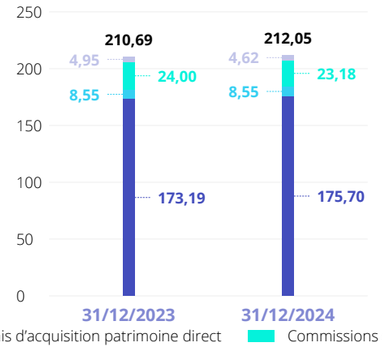
Année	2023	2024	Variation
Valeur de reconstitution par part	210,69 €	212,05 €	0,64 %

Composition de la valeur de reconstitution

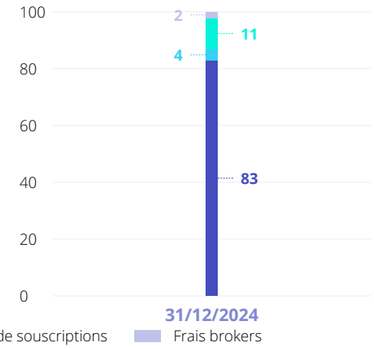
Montant total, en euros



Montant par part, en euros



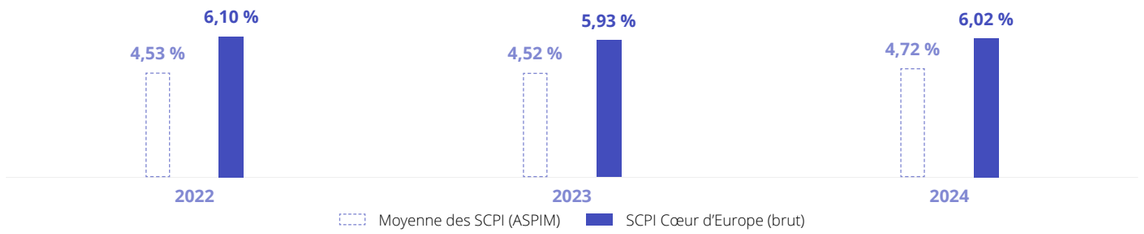
Pourcentage de la valeur de reconstitution



Valeur de réalisation | Frais d'acquisition patrimoine direct | Commissions de souscriptions | Frais brokers

Taux de distribution

Comparaison du taux de distribution de la SCPI Cœur d'Europe vs moyenne du marché sur les dernières années



S'agissant du taux de distribution de la SCPI, Cœur d'Europe a distribué un dividende de 10,50 € par part en pleine jouissance au cours de l'exercice 2024 soit, selon la définition réglementaire établie par l'ASPIM, un taux de distribution de 6,02 %. Pour rappel, le taux de distribution correspond à (i) la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé(e), versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par (ii) le prix de souscription au 1er janvier de l'année n.

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.

Classification « disclosure » de la SCPI

Depuis 2024, la SCPI Cœur d'Europe est classée « article 8 » selon le Règlement Européen « Disclosure ». La méthodologie adoptée par Cœur d'Europe dans ses décisions d'investissement est celle du « best-in-progress ». Par le déploiement de cette stratégie, la SCPI a choisi d'agir sur le parc immobilier existant en sélectionnant des actifs dont la performance ESG sera améliorée dans le temps. Les informations précontractuelles attestant que la SCPI, dans ses décisions d'investissement, promeut des caractéristiques environnementales et sociales ont été publiées sur le site web de Sogenial Immobilier. Le document intitulé « Document précontractuel article 8 SFDR – Cœur d'Europe » est accessible dans la section documentation sur sogenial.fr.



Actif de Berlin (ALL), acquis en décembre 2024



Actif d'Olen (BE),
acquis en août 2023

7. Rapports et projets de résolutions de l'Assemblée Générale

Le rapport de la société de gestion

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte, conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous présenter tout d'abord les résultats de l'exercice 2024 et soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

La partie extraordinaire de votre Assemblée Générale vous proposera 4 résolutions :
- Introduction d'un mécanisme de « compensation différée » des souscriptions et des retraits ; Modifications corrélatives de l'article 8 (« VARIABILITE DU CAPITAL ») et de l'article 10 (« RETRAIT DES ASSOCIÉS ») des statuts de la SCPI ;
- Modification du nombre minimum de membres du Conseil de Surveillance ; Modifications corrélatives de l'article 24 (« CONSEIL DE SURVEILLANCE ») des statuts de la SCPI ;
- Suppression du quorum requis pour les assemblées générales ordinaires ; Modifications corrélatives de l'article 28 (« ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ») des statuts de la SCPI ;
- Pouvoirs pour les formalités.

Nous commencerons par vous relater l'activité de votre Société au cours de l'exercice, notamment en ce qui concerne le marché des parts (primaire et secondaire), la gestion locative, les acquisitions d'actifs ainsi que l'examen des comptes.

Le Commissaire aux comptes vous donnera lecture de son rapport général et de son rapport spécial et nous entendrons ensuite le rapport du Conseil de Surveillance.
Après avoir répondu à vos questions, nous procéderons au vote des résolutions qui seront présentées à votre approbation.

Nous vous proposons aussi une résolution pour autoriser à nouveau le recours à l'endettement. Cela permettra à la société de gestion de poursuivre sa politique d'emprunt afin d'accroître le patrimoine, d'améliorer la rentabilité de votre SCPI et de renforcer sa sécurité par une meilleure division des risques.

La société de gestion
SOGENIAL IMMOBILIER

Le rapport du conseil de surveillance

Chers Associés,

Agissant dans le cadre de sa mission de vérification et de contrôle définie par l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport relatif à l'exercice social clos le 31 décembre 2024 de la SCPI COEUR D'EUROPE.

Le Conseil de Surveillance a consacré ses réunions à l'examen de l'évolution du capital, aux projets d'investissements et aux comptes de la SCPI COEUR D'EUROPE. Nous avons reçu à cet effet toutes les informations et les explications de la part de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes, et sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants.

Capital et marché des parts

Au titre de l'exercice 2024, la collecte brute (hors retraits) de la SCPI s'est élevée à 66 940 200 euros, correspondant à la souscription de 334 701 parts nouvelles.

Au 31 décembre 2024, le capital effectif (capital social + prime d'émission) s'élevait à 170 391 748 euros. Aucune part n'était en attente de retrait.

Situation du patrimoine

La Société de Gestion nous a précisé que le patrimoine immobilier de la SCPI s'était accru de 6 nouveaux actifs en 2024, ces derniers étant situés, au 31 décembre 2024, à 33 % en Allemagne, 24 % en Espagne, 26 % au Portugal et 17 % en Belgique.

L'ensemble de ces acquisitions représente au total près de 30 395 m² supplémentaires de commerces, bureaux et activités, loués notamment aux enseignes suivantes (sans que cette liste soit exhaustive) : Commerzbank, Afflelou, Quick, Action, Hôma, Fabrica dos Oculos, Max Mat...

Ces investissements, constitués de commerces, bureaux et activités, permettent de diversifier le patrimoine de la SCPI tant en terme géographique qu'en terme d'activité des locataires.

Le taux de rendement immobilier net moyen au 31 décembre 2024 de ces nouveaux actifs est de 7,18 % acte en main et celui de l'ensemble des actifs est compris entre 5,95 % acte en main et 11,16 % acte en main.

Valeur du patrimoine

La valeur d'acquisition de l'ensemble du patrimoine de la SCPI COEUR D'EUROPE s'élève à 106 092 721 € hors droits, soit 114 068 014 € acte en main.

Nous avons pris connaissance du résultat de l'expertise de l'ensemble du patrimoine immobilier de la SCPI COEUR D'EUROPE réalisée à la fin de l'exercice 2024 par BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES. Au 31 décembre 2024, la valeur d'expertise de ce patrimoine était de 112 453 230 € hors droits.

Résultat et distribution

Les comptes sociaux de la SCPI COEUR D'EUROPE qui vous sont présentés, après vérification du Commissaire aux Comptes, ont été examinés par votre Conseil de Surveillance à l'occasion de la réunion du 7 mars 2025.

L'exercice 2024 fait apparaître un résultat net positif de 5 198 841,99 €, contre 3 208 096,05 € en 2023, soit une progression de 62 %. Pour chaque part, le résultat net passe de 14,26 € en 2023 à 9,75 € en 2024. Le résultat distribuable (incluant un report à nouveau de 870 511,26 €) est de 6 069 353,25 €.

La Société de Gestion propose d'affecter ce résultat distribuable comme suit :
- Distribution de dividendes pour 5 598 523,88 € (soit 10,50 € par part),
- Affectation du solde en report à nouveau pour 470 829,37 €.

Vous trouverez, dans le rapport de la Société de Gestion, les différentes valeurs de la part prévues par les textes, valeurs qui n'appellent pas d'observations particulières de la part de votre Conseil de Surveillance.

Conventions visées par l'article L.214-106 du code monétaire et financier

Votre Conseil de surveillance a été informé des conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice écoulé et de la poursuite de celles existant antérieurement. Ces conventions sont détaillées dans le rapport du Commissaire aux Comptes. Nous vous invitons à en prendre connaissance.

Projet de résolutions à l'assemblée générale

Le projet de résolutions qui nous a été présenté lors de la réunion du Conseil de Surveillance du 7 mars 2025 est soumis à votre approbation.

Les résolutions au titre de l'Assemblée Générale Ordinaire n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons donc à les approuver dans leur intégralité.

En outre, nous vous invitons à voter favorablement la modification statutaire proposée au titre de l'Assemblée Générale Extraordinaire visée ci-après, cette dernière ayant été débattue au sein de votre Conseil de Surveillance, qui a émis un avis favorable.

En effet, la Société de Gestion propose une modification statutaire visant à intégrer un mécanisme de « compensation différée », aux termes duquel les demandes de retraits pourront être compensées avec les fonds disponibles provenant des souscriptions réalisées sur la période des douze (12) derniers mois précédant la demande de retrait, dans la limite d'un pourcentage de la valeur de reconstitution de la Société. Une description détaillée des modalités de fonctionnement du mécanisme de « compensation différée » sera également insérée dans la note d'information de la SCPI.

Tels sont, chers Associés, les commentaires relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024 et à la modification statutaire envisagée, que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

Avant de clore notre rapport, nous tenons à remercier la Société de Gestion et le Commissaire aux Comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

Nous invitons les Associés à participer à notre Assemblée Générale (personnellement ou par mandataire) ou à voter par correspondance ou par voie électronique (pour ceux qui y ont consenti), et rappelons à chacun d'eux la nécessité de voter lors de la session prévue le 15 mai 2025, afin d'éviter une nouvelle convocation pour une deuxième session, toujours génératrice de frais supplémentaires.

Le présent rapport a été achevé le 7 mars 2025 et a été approuvé à l'unanimité par le Conseil de Surveillance à cette même date.

Monsieur Julien GRAILHES,
Président du Conseil de Surveillance

Le rapport du commissaire aux comptes

Aux Associés,

1. Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI CŒUR D'EUROPE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SCPI à la fin de cet exercice.

2. Fondement de l'opinion

Référentiel de l'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

3. Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes, notamment pour ce qui concerne :
- le respect des principes généraux d'évaluation suivis pour l'établissement des comptes annuels, présentés dans la première partie de l'annexe ;
- le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont notamment définis par le règlement ANC 2016-03, homologué par arrêté du 7 juillet 2016 ;
- les montants figurant dans la colonne « Valeurs Estimées » de l'état du patrimoine, notamment ceux relatifs aux placements immobiliers, correspondent à leur valeur vénale. Celle-ci est déterminée par la société de gestion sur la base d'une évaluation réalisée par un expert immobilier indépendant pour les actifs immobiliers détenus directement par votre société. Nos travaux ont consisté à examiner les procédures mises en place par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues, ainsi que des hypothèses et méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

4. Vérification du rapport de la société gestion et des autres documents adressés aux associés de la SCPI.

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que le rapport de gestion ne nous a pas été remis dans les délais prévus par le code monétaire et financier à l'article R.214-151.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

5. Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français et applicable aux SCPI ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la SCPI à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SCPI ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par BPCE EXPERTISES IMMOBILIÈRES, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 12 mai 2021 pour une durée de 5 ans.

6. Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SCPI.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- - Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SCPI à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Par Monsieur Stéphane Lipski,
Cailliau Dedouit et Associés

Le rapport spécial sur les conventions réglementées

Aux Associés,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisées ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 précité, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Convention soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 précité.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

- ***Commission de souscription.***

  Cette souscription se base sur un pourcentage de 10% HT (12% TTC) du montant, prime d'émission incluse, des augmentations de capital.
  Au 31 décembre 2024, la commission de souscription s'élève à 6.684.520 € TTC ;

- ***Commission de gestion.***

  Cette commission se base sur un pourcentage de 8,33% HT (10% TTC) du montant des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et des produits financiers nets également encaissés.
  Au 31 décembre 2024, la commission de gestion s'élève à 763.847,89 € TTC ;

- ***Commission d'arbitrage sur actifs immobiliers.***

  Cette commission se base sur un pourcentage (maximum de 5% HT soit 6% TTC) du prix net vendeur.
  Au 31 décembre 2024, aucune commission d'arbitrage n'a été versée à la société de gestion.

Par Monsieur Stéphane Lipski,
Cailliau Dedouit et Associés

Les projets de résolutions à l'Assemblée Générale

À titre ordinaire

1 **Première résolution**

Approbation des comptes et rapport annuel

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve ces rapports dans toutes leurs parties, ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 tels qu'ils lui sont présentés, faisant ressortir un résultat net positif de 5 198 841,99 € et un capital social nominal de 136 256 640 €.

L'Assemblée Générale donne quitus à la Société de Gestion et au Conseil de Surveillance pour leur mission durant l'exercice écoulé.

2 **Deuxième résolution**

Affectation et répartition du résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2024

L'Assemblée Générale Ordinaire, sur proposition de la Société de Gestion, affecte le bénéfice distribuable de 6 069 353,25 € (Résultat 2024 : 5 198 841,99 € + Report à nouveau : 870 511,26 €) comme suit :
- Distribution de dividendes pour 5 598 523,88 € (soit 10,50 € par part), et
- Affectation du solde au report à nouveau, soit 470 829,37 €.

3 **Troisième résolution**

Information relative à l'affectation d'une somme prélevée sur la prime d'émission au compte « report à nouveau »

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte de la décision de la Société de Gestion, prise conformément aux stipulations de l'article 33 des statuts de la SCPI, de prélever sur la prime d'émission, au 31 décembre 2024, une somme de 1,11 euros par part, afin de l'affecter au compte « report à nouveau », ce qui permettra ainsi de maintenir le niveau du compte « report à nouveau » existant au 1er janvier 2024, et ce afin de préserver l'égalité des associés de la SCPI.

4 **Quatrième résolution**

Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution)

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI COEUR D'EUROPE, telles qu'elles sont déterminées par la Société de Gestion et qui s'élèvent au 31 décembre 2024 à :
- Valeur comptable : 144 241 579 €, soit 169,38 € par part ;
- Valeur de réalisation : 149 622 953 €, soit 175,70 € par part ;
- Valeur de reconstitution : 180 578 673 €, soit 212,05 € par part.

5 Cinquième résolution

Approbation des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu le rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conventions qui y sont visées.

6 Sixième résolution

Autorisation à donner à la Société de Gestion de contracter des emprunts et accorder des garanties

L'Assemblée Générale Ordinaire fixe le montant maximum dans la limite duquel la Société de Gestion (SOGENIAL IMMOBILIER) peut, au nom de la SCPI COEUR D'EUROPE, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, à 40% du total de la valeur des actifs immobiliers détenus, directement ou indirectement, par la Société.

Cette limite pourra éventuellement être revue, à la hausse comme à la baisse, lors de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2025.

En conséquence, et dans la limite fixée ci-dessus par l'Assemblée Générale, la Société de Gestion aura tous pouvoirs pour contracter, au nom de la SCPI COEUR D'EUROPE, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

En outre, l'Assemblée Générale prend acte du fait que la Société de Gestion aura tous pouvoirs pour consentir, au nom de la SCPI COEUR D'EUROPE, à l'organisme prêteur ou au vendeur dont le prix est payable à terme, toutes sûretés réelles ou personnelles correspondantes, en ce inclus la constitution de droits réels portant sur le patrimoine de la Société.

7 Septième résolution

Élection des membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale Ordinaire :
- prend acte du fait que les mandats des membres actuels du Conseil de Surveillance (M. Julien GRAILHES, M. Xavier AZAN, M. Pierre-Alban GARIN, M. Nicolas LANDON, Mme Camille MONIN, la SOCIETE D'INVESTISSEMENT ET DE CONSEIL IMMOBILIER OFFEMONTOISE représentée par M. Jean-Philippe HELLMANN, la société SDCE-INVEST représentée par M. Dominique LEROY et la société SVH PARTICIPATIONS représentée par M. Stéphane VAN HUFFEL) arrivent à échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale ;
- prend acte de la décision de Messieurs Pierre-Alban GARIN et Nicolas LANDON ainsi que des sociétés SDCE-INVEST et SVH PARTICIPATIONS de ne pas solliciter le renouvellement de leurs mandats ;
- prend acte du fait que, conformément à l'article 24 des statuts de la SCPI, la Société de Gestion a décidé que le nombre exact de membres du Conseil de Surveillance à nommer (compris entre sept (7) et douze (12)) serait fixé à 7 membres.

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale Ordinaire décide de nommer ou de renouveler en qualité de membres du Conseil de Surveillance, les 7 candidats choisis parmi les personnes figurant dans la liste ci-après et ayant obtenu le plus grand nombre de suffrages exprimés :

Nom/Prénom Dénomination sociale	Année de naissance	Code postale	Ville	Nombre de parts	Fonction occupée dans la SCPI	Activité/ Profession
Monsieur Jean-Louis DERVIN (C)	1949	14000	CAEN	500	-	Ingénieur
Monsieur Laurent GAILLOT (C)	1965	92300	LEVALLOIS-PERRET	10	-	Conseil stratégique en développement et organisation dans les secteurs financiers et immobiliers
Monsieur Jean-Yves PARE (C)	1961	44470	CARQUEFOU	125	-	Responsable administratif et financier
SARLU ODING (C) Représentée par Mme Aude DIANO	1979	97290	LE MARIN	244	-	Gestionnaire de portefeuille immobilier et consultante en communication et management

...

Nom/Prénom Dénomination sociale	Année de naissance	Code postale	Ville	Nombre de parts	Fonction occupée dans la SCPI	Activité/ Profession
SC MICHEL ANGE PARTNERS (C) Représentée par M. Xavier DE BOYSSON	1950	75016	PARIS	1 500	-	Gestionnaire de patrimoine Vice-président d'une radio locale
SCI BAB (C) Représentée par M. Richard BLOCH	1948	33200	BORDEAUX	169	-	Bailleur et gérant de SCPI
Monsieur Julien GRAILHES (R)	1982	75012	PARIS	10	Président du Conseil de Surveillance	Dirigeant de sociétés
Monsieur Xavier AZAN (R)	1965	20149	MILAN	30	Membre du Conseil de Surveillance	Actionnaire et administrateur de sociétés de gestion de fonds immobiliers
SAS SICIO (R) Représentée par M. Jean-Philippe HELLMANN	1951	77240	VERT-SAINT-DENIS	10	Membre du Conseil de Surveillance	Retraité
Madame Camille MONIN LAUMET (R)	1992	13011	MARSEILLE	10	Membre du Conseil de Surveillance	Directrice des financements

(R) Candidat en renouvellement
(C) Nouvelle candidature

Conformément aux stipulations de l'article 24 des statuts de la Société, les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour une durée de trois (3) ans, qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de 2028 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte du fait que sont exclusivement pris en compte, conformément à la réglementation et aux statuts de la Société, les voix des associés présents ou votant par correspondance à l'Assemblée Générale.

8 Huitième résolution

Pouvoirs pour les formalités

L'Assemblée Générale Ordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour l'accomplissement de toutes formalités de publication légale et de dépôt.

À titre Extraordinaire

1 Première résolution

Introduction d'un mécanisme de « compensation différée » des souscriptions et des retraits ; Modifications corrélatives de l'article 8 (« VARIABILITE DU CAPITAL ») et de l'article 10 (« RETRAIT DES ASSOCIES ») des statuts de la SCPI

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance :

i. autorise l'introduction d'un mécanisme de « compensation différée » aux termes duquel les demandes de retraits pourront être compensées avec les fonds disponibles provenant des souscriptions réalisées sur la période des douze derniers mois précédant la demande de retrait, dans la limite d'un pourcentage de la valeur de reconstitution de la Société ;
ii. décide, en conséquence de ce qui précède, de modifier corrélativement l'article 8 (« VARIABILITE DU CAPITAL ») et l'article 10 (« RETRAIT DES ASSOCIES ») des statuts de la Société comme suit :

- **Article 8 (« VARIABILITE DU CAPITAL »)**

Ancienne rédaction

« ARTICLE 8 – VARIABILITE DU CAPITAL

Le capital peut augmenter par suite d'apports effectués par des associés, anciens ou nouveaux. Il peut également diminuer par suite de retraits.
[...] »

Nouvelle rédaction

« ARTICLE 8 – VARIABILITE DU CAPITAL

Le capital peut augmenter par suite d'apports effectués par des associés, anciens ou nouveaux. Il peut également diminuer par suite de retraits, notamment en cas de retraits compensés par une souscription se réalisant via des fonds collectés au cours des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours.
[...] »

Le reste de l'article 8 demeure inchangé.

- **Article 10 (« RETRAIT DES ASSOCIES »)**

Ancienne rédaction

« ARTICLE 10 – RETRAIT DES ASSOCIÉS

Le capital social effectif de la Société peut être réduit par le retrait total ou partiel d'un ou de plusieurs associés, l'exercice de ce droit étant limité dans les conditions prévues à l'article 9 ci-dessus.
[…]
Les parts remboursées sont annulées. Le remboursement est effectué sur la base d'une valeur de la part, dite valeur de retrait, déterminée selon les modalités suivantes :
- *si des demandes de souscriptions existent, pour un montant au moins égal à la demande de retrait, le retrait ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.*

Le règlement des associés qui se retirent a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.
- *dans le cas où, dans un délai de quatre (4) mois, les souscriptions nouvelles ne permettraient pas d'assurer le retrait demandé, celui-ci serait, sur demande de l'associé concerné, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, assuré par prélèvement sur le fonds de remboursement constitué conformément à l'article 35 des présents statuts et dans la limite de celui-ci, à la valeur de retrait sans contrepartie en vigueur au jour du retrait, valeur qui ne peut être supérieure à la valeur de réalisation ni inférieure à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'AMF.*

[…] »

Nouvelle rédaction

« ARTICLE 10 – RETRAIT DES ASSOCIÉS

Le capital social effectif de la Société peut être réduit par le retrait total ou partiel d'un ou de plusieurs associés (notamment en cas de retraits compensés par une souscription se réalisant via des fonds collectés au cours des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours), l'exercice de ce droit étant limité dans les conditions prévues à l'article 9 ci-dessus.
[…]
Les parts remboursées sont annulées. Le remboursement est effectué sur la base d'une valeur de la part, dite valeur de retrait, déterminée selon les modalités suivantes :
- si des demandes de souscriptions existent ou si des souscriptions ont été réalisées via des fonds collectés au cours des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours, pour un montant au moins égal à la demande de retrait, le retrait ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

Le règlement des associés qui se retirent a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.
- dans le cas où, dans un délai de quatre (4) mois, les souscriptions nouvelles ou les souscriptions réalisées au cours des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours ne permettraient pas d'assurer le retrait demandé, celui-ci serait, sur demande de l'associé concerné, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, assuré par prélèvement sur le fonds de remboursement constitué conformément à l'article 37 des présents statuts et dans la limite de celui-ci, à la valeur de retrait sans contrepartie en vigueur au jour du retrait, valeur qui ne peut être supérieure à la valeur de réalisation ni inférieure à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'AMF.

[…] ».

Le reste de l'article 10 demeure inchangé.

Par ailleurs, l'Assemblée Générale Extraordinaire prend acte du fait qu'une description détaillée des modalités de fonctionnement du mécanisme de « compensation différée » est également insérée dans la note d'information de la SCPI.

2 Deuxième résolution

Modification du nombre minimum de membres du Conseil de Surveillance ; Modifications corrélatives de l'article 24 (« CONSEIL DE SURVEILLANCE ») des statuts de la SCPI

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif, décide de modifier le nombre minimum de membres du Conseil de Surveillance, pour le ramener de 7 à 3.

L'article 24 (« CONSEIL DE SURVEILLANCE ») des statuts de la SCPI est ainsi modifié comme suit :

Ancienne rédaction

« ARTICLE 24 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

- *Nomination*

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la société de gestion.
Il est composé de sept associés au moins et de douze associés au plus qui sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire de la Société (étant précisé que le nombre exact de membres du Conseil de Surveillance est fixé, lors de chaque renouvellement de mandats, par la société de gestion).
[…]
Les candidatures seront sollicitées avant l'assemblée.
En cas de vacance, par décès ou démission, si le nombre des membres dudit conseil devient inférieur à sept (7), le conseil de surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre.
[…] ».

Nouvelle rédaction

« ARTICLE 24 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

- *Nomination*

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la société de gestion.
Il est composé de trois associés au moins et de douze associés au plus qui sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire de la Société (étant précisé que le nombre exact de membres du Conseil de Surveillance est fixé, lors de chaque renouvellement de mandats, par la société de gestion).
[…]
Les candidatures seront sollicitées avant l'assemblée. En cas de vacance, par décès ou démission, si le nombre des membres dudit conseil devient inférieur à trois (3), le conseil de surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre.
[…] ».

Le reste de l'article 24 demeure inchangé.

3 Troisième résolution

Suppression du quorum requis pour les assemblées générales ordinaires ; Modifications corrélatives de l'article 28 (« ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ») des statuts de la SCPI

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif, décide de supprimer le quorum requis pour les assemblées générales ordinaires.

L'article 28 (« ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ») des statuts de la SCPI est ainsi modifié comme suit :

Ancienne rédaction

« ARTICLE 28 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

[…]
Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social. Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins une nouvelle assemblée qui délibère valablement quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.
[…] ».

Nouvelle rédaction

« ARTICLE 28 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

[…]
L'assemblée générale ordinaire délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés.
[…] ».

Le reste de l'article 28 demeure inchangé.

4 Quatrième résolution

Pouvoirs pour les formalités

L'Assemblée Générale Extraordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour l'accomplissement de toutes formalités de publication légale et de dépôt.

ANNEXE IV

Modèle d'informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 *bis*, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : SCPI Cœur d'Europe **Identifiant d'entité juridique :** RCS Paris 899 506 919

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier a-il un objectif d'investissement durable ?

☐ **Oui**	☒ **Non**
☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental : ___%**	☐ Il promouvait des **caractéristiques environnementales et sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il présentait une proportion minimale de ___% d'investissements durables
☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	☐ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	☐ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
	☐ ayant un objectif social
☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social : ___%**	☒ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020 /852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Les **indicateurs de durabilité** servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit sont atteintes.

Dans quelles mesures les caractéristiques environnementales et/ou sociales ont-elles été atteintes ?

La SCPI Cœur d'Europe s'est dotée en 2024 d'une politique d'Investissement Socialement Responsable afin d'améliorer la performance ESG de ses actifs. Afin d'adresser une réponse aux défis auxquels le secteur fait face, la SCPI Cœur d'Europe intègre les dimensions sociale, environnementale et relative à la gouvernance dans la gestion des actifs et dans ses prises de décision.

Cette prise en compte s'accompagne de la fixation d'objectifs ESG décrits ci-dessous :

Environnement : Réduire l'empreinte environnementale des actifs en :

- Accompagnant les occupants dans une démarche de réduction des consommations énergétiques, des émissions de gaz à effet de serre et des consommations en eau.
- Améliorant le suivi de ces différentes consommations.

Social : Encourager la mobilité durable en :

- Installant des bornes de recharge pour véhicules électriques (lorsque cela est économiquement viable).
- Mettant en place des solutions de mobilité douce.

Gouvernance : Sensibiliser l'ensemble des parties prenantes aux enjeux ESG, notamment les locataires, et les intégrer dans une démarche d'exploitation durable.

La SCPI vise, au travers de cette démarche, à améliorer la performance environnementale et financière des actifs sous gestion, d'approfondir la connaissance du patrimoine, de contribuer à la durabilité des bâtiments, de maintenant et d'améliorer les relations avec les parties prenantes.

Forte de ses différents engagements, la SCPI Cœur de Régions a obtenu le label ISR en novembre 2024.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Au titre du label ISR, La SCPI Cœur d'Europe publie 8 indicateurs de durabilité obligatoires :

4 indicateurs environnementaux :

- Consommations énergétiques (tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives) ($kWhEF/m^2$) : nous n'avons pas suffisamment de données disponibles à ce jour.
- Part des actifs ayant déployé une solution de monitoring de l'énergie : à ce jour, la solution est en cours de déploiement sur 100% des actifs Cœur d'Europe
- Emissions de GES (scopes 1 et 2, tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives) ($kgCO_2/m^2$) : nous n'avons pas suffisamment de données disponibles à ce jour
- Part des actifs ayant plus de 50% d'équipements hydro économes : pas suffisamment de données disponibles à ce jour.

1 indicateur social :

- Nombre d'actifs équipés de borne de recharge pour véhicules électriques ou de racks à vélo : 4 sites

3 indicateurs de gouvernance :

- Part des actifs disposant d'un profil de vulnérabilité : 0%
- Part des actifs dont le contrat des prestataires d'exploitation inclut des clauses ESG : 71%
- Part des actifs locataires ayant signé une annexe environnementale :18%

… Et par rapport aux périodes précédentes ?

Les indicateurs de performance communiqués dans le présent document sont ceux de l'année 2024. Nous ne sommes pas en mesure de communiquer sur la performance par rapport aux années antérieures étant donné que les indicateurs de durabilité ont été mis en place en 2024.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables y ont-ils contribué ?

Cœur d'Europe ne s'est pas fixé d'objectif d'investissement durable au sens de la SFDR.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ? *N/A*

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ? N/A

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ? N/A
Description détaillée :

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'Homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Les principales incidences négatives ne sont pas prises en compte par la SCPI Cœur d'Europe.

Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence.

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Immobilier	*Tertiaire, activités*	*100%*	*Espagne, Belgique, Portugal, Allemagne*

Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Conformément à la politique ISR de Cœur d'Europe, 100% des actifs intègrent des caractéristiques environnementales et/ou sociales.

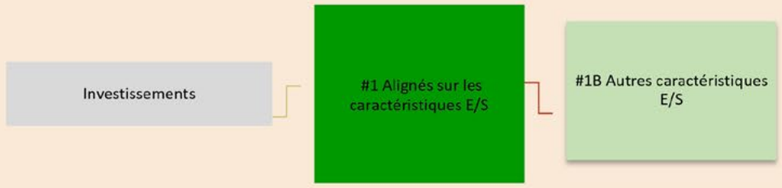
L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

- ***Quelle était l'allocation des actifs ?***

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce concerne **l'énergie nucléaire**, les critères comprennent les règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

[Inclure la note ci-dessous lorsque le produit financier est tenu de réaliser des investissements durables]
La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables sur le plan environnemental et social ;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

- ***Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?***

Les investissements ont été intégralement réalisés dans le secteur de l'immobilier.
6 actifs ont été acquis en 2024.

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La SCPI Cœur d'Europe n'a pas réalisé d'investissement durable ayant un objectif environnemental aligné sur la taxinomie.

- ***Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE[1] ?***

☐ Oui : *[préciser ci-dessous et détailler dans les graphiques de l'encadré]*

☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

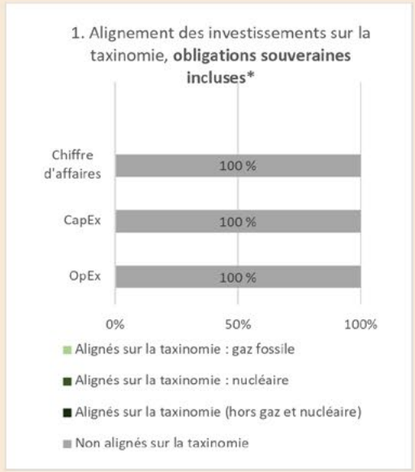
☒ Non

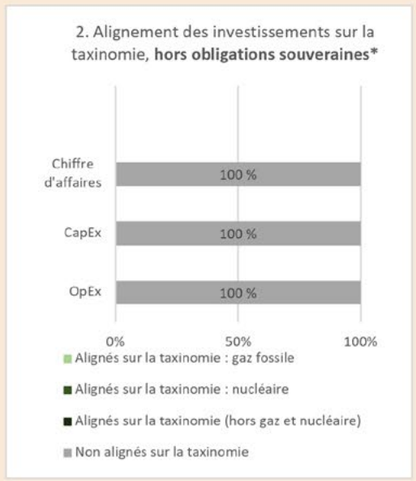
[1] Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter les changements climatiques (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement de l'UE 2020 /852.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en % :
- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier investit, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit.

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.





** Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.*

- ***Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?***

La part minimale des investissements de la SCPI dans les activités transitoires et habilitantes est fixée à 0%.

- ***Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?***

N/A

Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La part d'investissement durable du fonds ayant un objectif environnemental non aligné sur la taxinomie de l'UE est de 100%.

Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

La proportion minimale d'investissements sur le plan social est de 0%.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociale qu'il promeut.

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « Autres », quelle était leur finalité, et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

La totalité des investissements promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales. Ainsi, aucun investissement n'entre dans la catégorie « 2# Autres ».

Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Les mesures prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence sont celles liées à l'application du référentiel du label ISR et l'utilisation des grilles ESG pour évaluer la performance environnementale, sociale et de gouvernance des actifs de la SCPI Cœur d'Europe.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence?

Aucun indice de référence n'a été désigné.

- ***En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?*** N/A
- ***Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?*** N/A
- ***Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?*** N/A

SOGENIAL IMMOBILIER

Label ISR



135 avenue de Wagram, 75017 Paris
01 42 89 19 52
contact@sogenial.fr
sogenial.fr

SOGENIAL IMMOBILIER
Société de gestion de portefeuille
Agrément AMF n° GP-12000026