



## Bulletin trimestriel d'information N°7

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

### Le mot de Sogénial Immobilier

Chers Associés,

Le premier trimestre s'achève et nous sommes ravis de vous partager les dernières actualités de votre SCPI Cœur d'Avenir, qui démarre l'année avec dynamisme. Le patrimoine compte désormais cinq crèches, générant un rendement AEM moyen de 6,45 %, en hausse par rapport au trimestre précédent.

Au cours de ces trois premiers mois, la SCPI Cœur d'Avenir a poursuivi le développement de son portefeuille de crèches avec deux nouvelles acquisitions situées à Feignies et Grande-Synthe, dans le département du Nord. Bénéficiant d'emplacements privilégiés, dans des zones recherchées à proximité de bassins économiques et d'emploi, ces actifs sont entièrement loués à un nouveau locataire : le réseau Rigolo Comme La Vie, fort de plus de 50 établissements dans les Hauts-de-France et actif depuis 20 ans.

L'acompte sur dividende du trimestre s'établit à 2,50 € par part, soit un taux de distribution prévisionnel annualisé de 5 %<sup>(2)</sup>. Au 31 décembre 2024, la valeur de reconstitution s'établit à 212,84 €, pour un prix de part fixé à 200 €, soit un écart de 6,42 %, reflet des excellentes conditions d'acquisition des trois premières crèches intégrées au portefeuille de la SCPI sur le dernier semestre 2024.

Concernant les indicateurs de performances, le Taux d'Occupation Financier au 31 mars 2025 est de 96,61 % et le Taux d'Occupation Physique est de 100 %.

Nous vous remercions pour votre fidélité envers la SCPI Cœur d'Avenir. L'équipe de Sogénial Immobilier reste entièrement à votre disposition pour continuer à valoriser votre investissement.

**Jean-Marie SOUCLIER,**  
Président

### L'essentiel

 Prix de la part  
**200 €**

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

 Dividende 1T 2025  
**2,50 € par part**

 Taux de distribution 2024<sup>(1)</sup>  
**5,00 %**

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

Les performances passées  
ne préjugent pas des  
performances futures.

### Avertissements

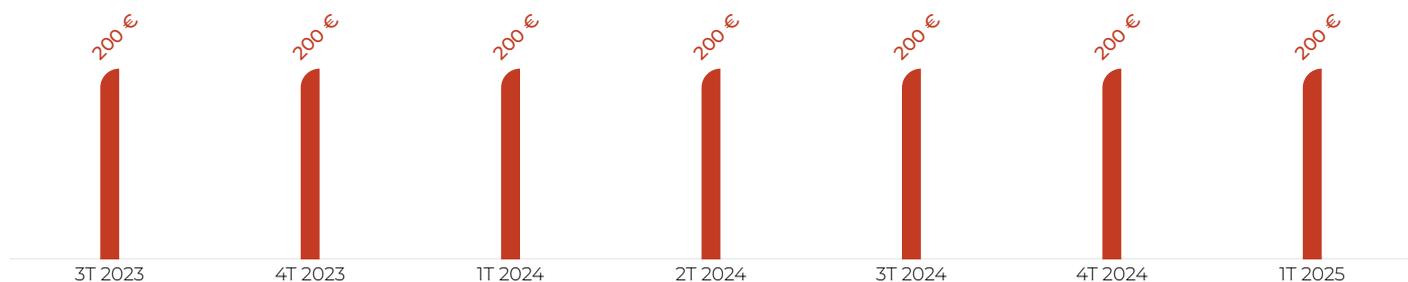
L'investissement en parts de capital de SCPI doit s'envisager sur le long terme. Ce placement comporte des risques en perte en capital, les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier. Sogénial Immobilier ne garantit pas le rachat des parts. Nous vous rappelons que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

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

<sup>(2)</sup> L'objectif présenté est une estimation des performances futures à partir des données du passé relatives aux conditions de marché actuelles ; il ne constitue pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

Au 31/03/2025

## Évolution du prix de part



## Taux de distribution 2024

5,00 %

Le taux de distribution est défini comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers (payés par le fonds pour le compte de l'associé), versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) divisé par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N de la part.

5,00 %

Objectif de distribution non garanti 2025<sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> L'objectif de performance est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion et n'est pas garanti. Il ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.



## TRI 5 ans

N/A

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

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



Actif de Lille, acquis en mai 2024



Actif de La Valette-du-Var, acquis en décembre 2024

Au 31/03/2025

## Valeurs de références au 31/03/2025

Prix de souscription	200,00 €
Commission de souscription (10 % HT)	20,00 €
Valeur de retrait	180,00 €
Capitalisation	5 753 200,00 €
Nombre d'associés	242
Nombre de parts	28 766

## Dividende

Montant par part	2,50 €
Date de virement	Avril 2025
Date du prochain versement	Juillet 2025

	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025
Revenus fonciers	-	0,76 €	1,99 €	2,24 €
Revenus financiers	5,00 €	1,74 €	0,51 €	0,26 €
Revenus distribués	5,00 €	2,50 €	2,50 €	2,50 € <sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> dont 0 % au titre des revenus non récurrents

## Le marché des parts

	30/06/2024	30/09/2024	31/12/2024	31/03/2025
Nouvelles parts souscrites	4 635	746	634	2 911
Retraits de parts	-	-	334	1 416
Capital nominal	4 196 000,00 €	4 315 360,00 €	4 363 360,00 €	4 602 560,00 €
Capitalisation	5 245 000,00 €	5 394 200,00 €	5 454 200,00 €	5 753 200,00 €

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

## Répartition des parts

Nombre de parts	28 766
dont parts souscrites par des investisseurs privés	91,31 %
dont parts souscrites par des investisseurs institutionnels	8,69 %

## Caractéristiques

Typologie d'investissement	Diversifiée
Capital	Variable
N° Visa AMF	23-07
Date de délivrance	18 août 2023
Durée de la SCPI	99 ans

## Valeurs de références au 31/12/2024

Valeur de réalisation	179,13 €
Valeur de reconstitution	212,84 €
Taux de distribution 2024	5,00 %
Valeur IFI (par part)	117,13 €

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

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

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

Comment fonctionne cette solution ?

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

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

## État du patrimoine



Actifs



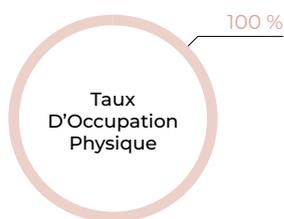
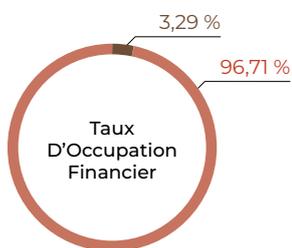
1 840 m<sup>2</sup>

Surface globale



Locataires

## Taux d'occupation



Locaux Occupés

- Taux d'Occupation Financier<sup>(1)</sup>
- Sous franchise et palier
- Taux d'Occupation Physique<sup>(2)</sup>

<sup>(1)</sup> Le taux d'occupation financier (T.O.F.) est déterminé par le rapport entre la totalité des montants facturés au cours du trimestre et la totalité des montants facturés si l'ensemble des locaux étaient loués (la valeur locative est retenue pour les locaux vacants).

<sup>(2)</sup> Le taux d'occupation physique correspond au rapport entre la surface totale louée au cours du trimestre et la surface totale des immeubles détenus par la SCPI Cœur d'Avenir.

## Cession

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

## Situation locative

Le montant des loyers encaissés au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2025 s'élève à 31 340,00 €.

Le taux de recouvrement des loyers sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2025 est de 75,6 %.

## Répartition géographique<sup>(1)</sup>



<sup>(1)</sup> Par rapport à la valeur du patrimoine

## Répartition sectorielle



Au 31/03/2025

## Acquisitions du trimestre



### Grande-Synthe

**Locataire :** Rigolo Comme la Vie

**Surface :** 508 m<sup>2</sup>

**Acquisition :** Mars 2025

**Typologie :** Santé et éducation

**Taux de rendement AEM :** 6,65 %



### Feignies

**Locataire :** Rigolo Comme la Vie

**Surface :** 492 m<sup>2</sup>

**Acquisition :** Mars 2025

**Typologie :** Santé et éducation

**Taux de rendement AEM :** 6,48 %

## Glossaire

**Délai de jouissance** : délai entre la date de l'acquisition des parts et la date à laquelle les parts ouvrent droit à dividendes. Il doit être pris en compte par le souscripteur, notamment dans le cadre d'une acquisition de part financée à crédit où il pourra exister un décalage entre les remboursements du crédit et le versement des premiers dividendes.

**Capitalisation** : correspond au nombre total de parts multiplié par le prix de part.

**Capital nominal** : correspond au nombre total de parts multiplié par le montant nominal d'une part.

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

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

**Valeur de réalisation** : correspond à la valeur à laquelle les immeubles peuvent être vendus dans les conditions actuelles du marché, augmentée de la valeur des autres actifs (par exemple la trésorerie) et diminuée des dettes.

**Valeur de reconstitution** : correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires pour reconstituer le patrimoine à l'identique (frais de notaires, droits d'enregistrement, commissions).

**Taux de Rendement Interne (TRI)** : permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année. Le TRI intègre également les revenus distribués avant imposition sur la période considérée.

**Taux de rendement AEM** : rapport entre le loyer annuel perçu et le prix d'acquisition AEM.

## Le présent document :

- ne vise que les règles de droit français applicables au 27 avril 2018, étant noté que les règles fiscales peuvent être modifiées avec un effet rétroactif ;
- ne vise que les règles applicables aux personnes physiques, résidents d'un pays de l'Union Européenne, imposés dans la catégorie des revenus fonciers et agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé (i.e. par opposition aux personnes agissant en tant que professionnels) ;
- ne vise pas les SCPI à régime fiscal particulier ;
- ne vise que les actifs immobiliers situés en France et détenus directement par la SCPI ;
- n'a pas vocation à décrire en détail le régime fiscal applicable à l'acquisition, la détention et la cession de parts de SCPI et nous vous conseillons de vous rapprocher d'un conseil ;
- ne peut engager la responsabilité de la société de gestion et / ou de la SCPI. La SCPI étant une société fiscalement transparente, les associés personnes physiques seront imposés sur les revenus effectivement perçus par la SCPI.

## Revenus fonciers (loyers encaissés)

Le montant net à déclarer, déterminé par Sogénial Immobilier, est à inscrire dans l'annexe 2044 et à reporter dans la rubrique 4 de la déclaration 2042.

Les associés qui sont à la fois personnes physiques et propriétaires d'immeubles nus peuvent bénéficier du régime micro foncier, à la condition que leur revenu brut foncier annuel n'excède pas 15.000,00 €. Ce régime leur permet d'obtenir un abattement forfaitaire de 30 % desdits revenus. A défaut de bénéficier du régime micro-foncier, l'abattement n'est pas applicable.

Les revenus fonciers seront soumis aux prélèvements sociaux (17,2 %) et au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Lorsque le revenu fiscal de référence du foyer fiscal excède 250 000 € pour un célibataire ou 500 000 € pour un couple marié ou pacsé, le revenu global supporte en outre une contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (« CEHR ») au taux de 3 %. Ce taux est de 4 % lorsque le revenu fiscal de référence excède 500 000 € pour un célibataire ou 1 000 000 € pour un couple marié ou pacsé.

## Revenus financiers (placements de trésorerie)

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 : Pour les personnes physiques domiciliées en France, les revenus financiers sont soumis à un prélèvement forfaitaire au taux de 30 % (12,80 % d'impôt sur le revenu + 17,20 % de Prélèvements sociaux).

Ce montant sera prélevé, avant distribution, par la société de gestion.

Ce revenu peut également être soumis à la CEHR.

Peuvent être dispensés de ce prélèvement, à l'aide du formulaire à demander à la société de gestion, les contribuables ayant un revenu fiscal de référence inférieur à certains seuils en fonction de la nature du revenu (intérêt ou dividende) et de la situation maritale (célibataire ou en couple). Ce document est à retourner à la société de gestion avant le 30 novembre de chaque année. Vos revenus financiers seront alors soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

## Plus-values sur cessions d'immeubles réalisées par la SCPI

La plus-value de cession d'immeubles réalisée par la SCPI est déterminée par la différence entre le prix de cession et le prix de revient majoré de certains frais. En fonction de la durée de détention par la SCPI, la plus-value peut faire l'objet d'abattement, permettant une exonération totale d'imposition sur le revenu après 22 ans de détention et une exonération totale des prélèvements sociaux après 30 ans de détention.

	Taux d'abattement Impôt sur le revenu	Taux d'abattement Prélèvements sociaux
< 6 ans	0 %	0 %
6 - 21 ans	6 % par an	1,65 % par an
22 ans	4 %	1,60 %
> 22 ans	-	9 % par an

La plus-value nette, calculée par la société de gestion, est imposée au taux de 36,2 % (19 % + 17,2 % de Prélèvements sociaux).

## Plus-values sur cessions ou retraits de parts

Imposition identique aux plus-values immobilières sous réserve des points suivants :

- l'abattement pour « durée de détention » est décompté à partir de la date d'acquisition des parts de SCPI ;
- le prix de revient des parts peut faire l'objet de correction en fonction des bénéficiaires et pertes antérieures (retraitements dits « jurisprudence Quemener ») ;

En cas de retraits de parts, la société de gestion calcule le montant de la plus-value imposable et verse l'impôt directement au Trésor Public. Le montant remboursé à l'associé correspond à la plus-value immobilière nette d'impôt.

Attention : En cas de cession de parts effectuée sans l'intervention de la société de gestion, le cédant règle directement l'impôt sur les plus-values éventuellement imposables au Trésor Public et justifie ce paiement auprès de la société de gestion.

Le dossier de cession devra être accompagné d'un chèque d'un montant de 120,00 € T.T.C. établi à l'ordre de Sogénial Immobilier, correspondant aux frais de mutation.

## Taxe plus-values immobilières > 50 000,00 €

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 : Cette taxe concerne les plus-values immobilières importantes appréciées au niveau de la SCPI (plus-value sur immeuble) et les plus-values réalisées au niveau des personnes physiques (plus-value sur parts de SCPI) qui réalisent la cession, après application de l'abattement pour « durée de détention ».

Cette « surtaxe » est calculée dès le 1<sup>er</sup> euro selon le barème suivant :

De 50 001 € à 60 000 €	2 % PV - (60 000 - PV) x 1/20
De 60 001 € à 100 000 €	2 %
De 100 001 € à 110 000 €	3 % PV - (100 000 - PV) x 1/10
De 110 001 € à 150 000 €	3 %
De 150 001 € à 160 000 €	4 % PV - (160 000 - PV) x 15/100
De 160 001 € à 200 000 €	4 %
De 200 001 € à 210 000 €	5 % PV - (210 000 - PV) x 20/100
De 210 001 € à 250 000 €	5 %
De 250 001 € à 260 000 €	6 % PV - (260 000 - PV) x 25/100
> 260 000 €	6 %

## Non-résidents personnes physiques

Revenus Fonciers : Sauf convention internationale interdisant à la France la possibilité d'imposer les revenus issus des produits locatifs, ces revenus sont imposables selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, en fonction de l'ensemble des revenus de source française, avec un taux minimum de 20 %. Ce taux minimum de 20 % ne s'applique pas si le contribuable justifie que le taux moyen qui résulterait de l'imposition en France de l'ensemble de ses revenus (français + étrangers) est inférieur à ce taux. Ces revenus sont également soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

Plus-values sur cession d'immeubles ou de parts de la SCPI : Le taux d'imposition des plus-values immobilières réalisées par des personnes physiques directement ou par l'intermédiaire d'une SCPI est maintenant fixé à 19 % quel que soit leur lieu de résidence, plus prélèvements sociaux au taux de 17,2 % et le cas échéant taxe sur les plus-values importantes.

## Impôt sur la fortune immobilière

La valeur prise en compte pour la déclaration IFI est basée sur la valeur de retrait de la part, à laquelle est appliqué un pourcentage représentant la valeur des biens ou droits immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI. L'associé restant libre et responsable de ses déclarations fiscales.

## Modalités de souscription et de retrait

### Minimum de souscription

10 parts pour chaque nouveau souscripteur.

### Modalités de sortie

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

- Demander par lettre recommandée auprès de la société de gestion, un remboursement des parts (retrait). Dans le cadre de la variabilité du capital, cette demande devra être signée par l'ensemble des titulaires des parts et accompagnée de l'original d'attestation de parts.

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

- Vendre leurs parts en cherchant un acheteur. Les parts peuvent être librement cédées entre associés, et entre associés et tiers.

Après justification par le cédant du paiement des droits d'enregistrement et du paiement de l'éventuel impôt sur les plus-values, la société de gestion effectue régularisation des cessions sur le registre des associés et des transferts.

La société ne garantit pas la revente des parts.

### Frais de mutation des parts

Conformément avec l'article 22 des statuts de la S.C.P.I. Cœur d'Avenir, la société de gestion perçoit une rémunération forfaitaire de 100,00 € HT (120,00 € TTC) par dossier / par ayant droit.

## Votre société de gestion vous informe

### Demande de changement d'adresse

Toute demande de modification d'adresse doit être transmise à la société de gestion accompagnée d'un justificatif de domicile de moins de trois mois.



Sogénial Immobilier • Société de gestion de portefeuille,  
Agrément AMF n°GP-12000026 reçu le 26/09/2012

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

