

Bulletin trimestriel d'information N°10

SCPI Cœur d'Avenir

Période analysée : 4^e trimestre 2025

Valable du 01/01/2026 au 31/03/2026

Le mot de Sogenial Immobilier



Chères associées, chers associés,

Toute l'équipe de Sogenial Immobilier vous adresse ses meilleurs vœux pour débiter cette nouvelle année 2026. La fin de l'année 2025 marque une nouvelle étape dans le développement de votre SCPI Cœur d'Avenir.

Le portefeuille, déjà composé de cinq crèches exploitées par Les Chérubins, Rigolo Comme La Vie et Les Petits Chaperons Rouges, situées dans le Nord et le Sud de la France, s'est à nouveau enrichi au cours du dernier trimestre.

Dans le cadre de sa stratégie de croissance et de diversification, Cœur d'Avenir a finalisé en novembre l'intégration au patrimoine⁽¹⁾ d'un ensemble immobilier occupé par l'ISIM Business School, établissement d'enseignement supérieur privé, situé près de Toulon, dans le cadre d'un apport en nature. Valorisé à 2,2 M€, cet actif présente un taux de rendement AEM de 7,28 %, avec des taux d'occupation financier et physique de 100 %.

Parallèlement, en décembre, trois crèches du réseau Rigolo Comme La Vie ont été acquises pour un montant global de 1,4 M€. Implantées à Loos, Lille et Saint-Amand-les-Eaux, ces acquisitions affichent un rendement moyen de 6,78 %, avec des taux d'occupation financier et physique de 100 %.

Ces quatre investissements s'inscrivent dans la poursuite d'une stratégie visant à renforcer la diversification géographique du patrimoine et à élargir les typologies d'actifs du secteur de l'éducation, en privilégiant des biens immobiliers à fort potentiel.

Sur le plan financier, le dividende du quatrième trimestre s'élève à 2,50 € par part, portant le taux de distribution annuel 2025 à 5,00 % net de frais de gestion.

Ces éléments traduisent la cohérence des investissements réalisés et confirment la bonne dynamique de la SCPI Cœur d'Avenir.

Nous vous remercions pour votre confiance et votre fidélité. Les équipes de Sogenial Immobilier restent pleinement mobilisées pour continuer à valoriser votre investissement.

Jean-Marie SOUCLIER,
Président

Les chiffres clés

 **200 €**

Prix de la part

 **1^{er} jour
du 6^e mois**

Entrée en jouissance

 **2,50 € par part**

Dividende 4T 2025

 **5,00 %**

Taux de distribution 2025⁽²⁾

 **5,00 %**

Performance Globale
Annuelle 2025⁽³⁾

 **4,99 ans**

WALB⁽⁴⁾

Avertissements

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

⁽¹⁾ Suite à la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 12/11/2025, un apport en nature a été réalisé au profit de la SCPI, entraînant une augmentation de capital par création de 11 000 parts.

⁽²⁾ Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année 2025 par le prix de souscription au 1^{er} janvier 2025. Taux de distribution 2025 5,00 % : dont 0 % correspondant à des revenus non récurrents.

⁽³⁾ Performance Globale Annuelle : dividende brut de l'année N + (prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N+1 - prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N)/prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N

⁽⁴⁾ WALB : durée résiduelle de bail restant à courir entre le propriétaire d'un actif et le locataire occupant.

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

Valorisation financière

au 31/12/2025



Les performances en bref

200 €

Prix de la part

214,30 €

Valeur de reconstitution
au 30/06/2025

0

part en attente de retrait
et part cédée de gré à gré

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

200 €

Prix de la part

214,30 €

Valeur de reconstitution⁽¹⁾

192,87 €

Borne inférieure -10 %

235,73 €

Borne supérieure +10 %



“

Le prix de la part de Cœur d'Avenir est aujourd'hui de 200 €, sensiblement en-dessous de la valeur de reconstitution. Cet écart d'environ 6,67 % reflète une approche mesurée et offre aux investisseurs un point d'entrée attractif.

”

Rémi Danowski

Responsable Administratif et Financier

Le marché des parts

	Au 31/03/2025	Au 30/06/2025	Au 30/09/2025	Au 31/12/2025
Parts souscrites	2 911	3 467	2 412	12 760⁽²⁾
Retraits de parts	1 416	44	0	0
Capital nominal	4 602 560 €	5 150 240 €	5 536 160 €	7 577 760 €
Capitalisation	5 753 200 €	6 437 800 €	6 920 200 €	9 472 200 €

Vos dividendes

	1T 2025	2T 2025	3T 2025	4T 2025
Revenus fonciers	2,24 €	2,50 €	2,45 €	2,40 €
Revenus financiers	0,26 €	- €	0,05 €	0,10 €
Revenus distribués	2,50 €	2,50 €	2,50 €	2,50 €⁽³⁾

Date de virement : **Janvier 2026**
Date du prochain virement : **Avril 2026**



💡 Pour mieux comprendre

⁽¹⁾ La valeur de reconstitution correspond à la valeur du patrimoine de la SCPI intégrant les frais et droits payés pour l'acquisition de celui-ci. Conformément à la réglementation, le prix de la part doit s'inscrire dans une fourchette de $\pm 10\%$ autour de cette valeur.

⁽²⁾ Suite à la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 12/11/2025, un apport en nature a été réalisé au profit de la SCPI, entraînant une augmentation de capital par création de 11 000 parts.

⁽³⁾ Dont 0 % de la fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé.

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

Valorisation financière

au 31/12/2025



Le taux de distribution

📊 **5,00 %**

Taux de distribution brut 2025⁽¹⁾

📈 **5,00 %**

Performance Globale Annuelle 2025⁽²⁾

📅 **N/A**

TRI 5 ans⁽³⁾

Évolution annuelle de la Performance Globale Annuelle

- taux de distribution et variation du prix de la part



💡 Pour mieux comprendre

⁽¹⁾ Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

Taux de distribution 2025 5,00 % : dont 0 % correspondant à des revenus non récurrents.

⁽²⁾ Dividende brut de l'année 2025 + (prix de souscription au 1^{er} janvier 2026 - prix de souscription au 1^{er} janvier 2025)/prix de souscription au 1^{er} janvier 2025

⁽³⁾ 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.

Valorisation financière

au 31/12/2025

Valeurs de référence

Au 31/12/2025

Prix de souscription	200 €
Commission de souscription (10 % HT)	20 €
Valeur de retrait	180 €
Capitalisation	9 472 200 €
Nombre d'associés	283
Nombre de parts	47 361
Investisseurs privés	71,50 %
Investisseurs institutionnels	28,50 %
Effet de levier ⁽¹⁾	0,00 %
Taux de distribution 2025	5,00 %
Performance Globale Annuelle 2025	5,00 %

Au 30/06/2025

Valeur de réalisation	176,99 €
Valeur de reconstitution	214,30 €

Endettement



- Emprunts bancaires⁽¹⁾

Évolution du nombre d'associés

+ 21,46 % sur 2025

283

Associés au 31/12/2025

+ 12

Associés ce trimestre

Caractéristiques

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

Pour mieux comprendre

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

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

Situation du patrimoine immobilier

au 31/12/2025

État du patrimoine

9

Biens immobiliers

3 634 m²

Surface globale

9

Entreprises locataires

4,99 ans

WALB⁽¹⁾

Répartition typologique

- selon la valeur du patrimoine



Santé et éducation

100 %



Crèche à La Madeleine, acquise en septembre 2024

Taux d'occupation

100 %

Taux d'occupation financier⁽²⁾

100 %

Taux d'occupation physique⁽³⁾

Poids des locataires

1. Rigolo Comme La Vie : 35 %
2. Les Petits Chaperons Rouges : 30 %
3. Plan B Groupe : 28 %

Cession et situation locative

0

Cession au 4^e trimestre 2025

68 777,67 €

Montant des loyers encaissés
au 4^e trimestre 2025

87,4 %

Taux de recouvrement des
loyers au 4^e trimestre 2025



Pour mieux comprendre

⁽¹⁾ WALB : durée résiduelle de bail restant à courir entre le propriétaire d'un actif et le locataire occupant.

⁽²⁾ Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

⁽³⁾ Le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

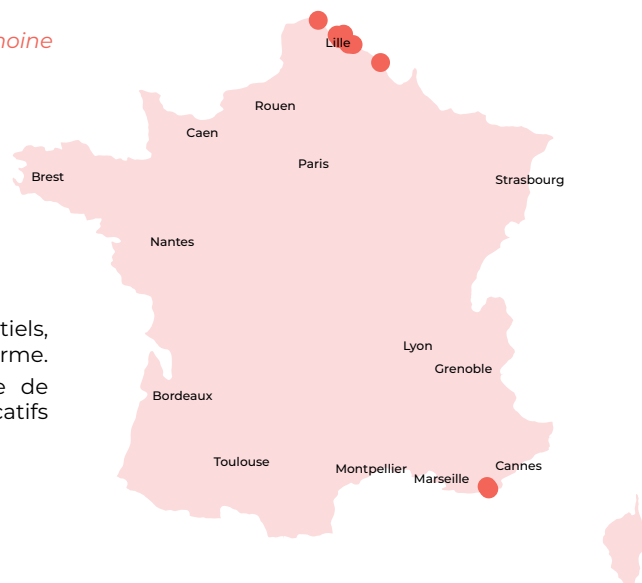
Les performances et investissements passés ne préjugent pas des performances et investissements futurs.

Situation du patrimoine immobilier

au 31/12/2025

Composition du patrimoine - selon la valeur du patrimoine

Régions  100 %



“ Nous investissons dans des lieux de vie essentiels, guidés par nos convictions et une vision à long terme. L'objectif est de bâtir un patrimoine capable de créer de la valeur et de générer des revenus locatifs réguliers et résilients. ”

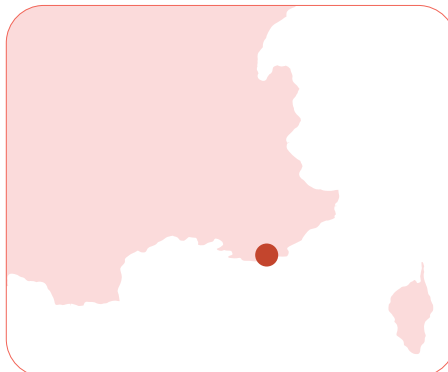
Sami Fajri

Directeur des Investissements

Acquisitions du trimestre

La Valette-du-Var

Acquis⁽¹⁾ en novembre 2025 Typologie : Santé et éducation



Surface

982 m²

Locataire

ISIM Business School

Taux de rendement AEM⁽²⁾

7,28 %

Prix d'acquisition AEM

2,2 M€



Pour mieux comprendre

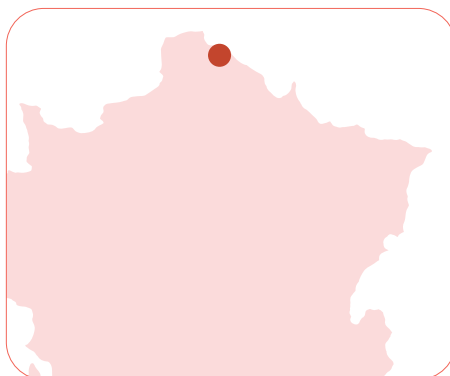
⁽¹⁾ Suite à la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 12/11/2025, un apport en nature a été réalisé au profit de la SCPI, entraînant une augmentation de capital par création de 11 000 parts.

⁽²⁾ Voir la définition en page 8.

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

Loos

Acquis en décembre 2025 Typologie : Santé et éducation



Surface

439 m²

Locataire

Rigolo Comme La Vie

Taux de rendement AEM⁽¹⁾

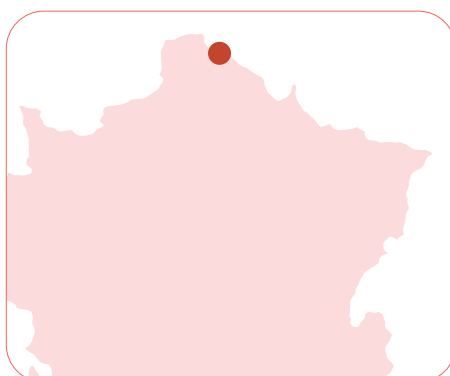
6,73 %

Prix d'acquisition AEM

753 k€

Lille

Acquis en décembre 2025 Typologie : Santé et éducation



Surface

148 m²

Locataire

Rigolo Comme La Vie

Taux de rendement AEM⁽¹⁾

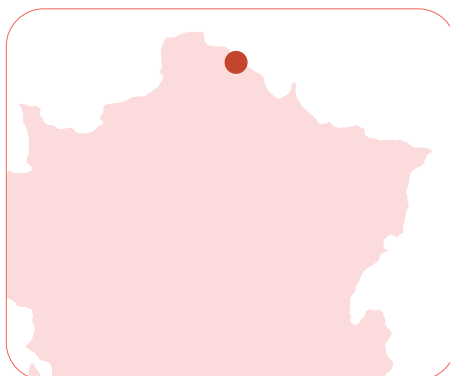
6,85 %

Prix d'acquisition AEM

333 k€

Saint-Amand-les-Eaux

Acquis en décembre 2025 Typologie : Santé et éducation



Surface

225 m²

Locataire

Rigolo Comme La Vie

Taux de rendement AEM⁽¹⁾

6,80 %

Prix d'acquisition AEM

377 k€



Pour mieux comprendre

⁽¹⁾ Taux de rendement AEM : indicateur de performance au moment de l'acquisition, calculé comme le rapport entre le loyer net annuel et le coût total d'acquisition « acte en main » (incluant prix, droits, frais de notaire et honoraires). Ce rendement n'est pas garanti.

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



Investir en démembrement temporaire

Le démembrement temporaire de parts de SCPI consiste à partager la pleine propriété de parts de la SCPI entre deux parties : l'usufruitier, qui perçoit les loyers pendant une durée déterminée, et le nu-proprétaire, qui détient les parts mais sans revenus immédiats. À la fin de la période déterminée, la pleine propriété revient automatiquement au nu-proprétaire, sans coûts supplémentaires.

Pour le nu-proprétaire (personne physique), l'intérêt réside dans l'acquisition de parts à prix décoté, sans fiscalité ni IFI pendant le démembrement, tout en préparant des revenus futurs. Pour l'usufruitier (souvent une personne morale), c'est l'opportunité de percevoir des revenus immédiats avec un cadre fiscal favorable.

Glossaire

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

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

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

Performance Globale Annuelle : correspond à la somme du taux de distribution cumulé avec l'évolution du prix de la part annuelle.

Valeur de retrait : correspond au prix de souscription de la part en vigueur diminué de la commission de souscription.

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.

AEM : prix incluant les droits d'enregistrement et autres frais liés à l'acquisition.

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

Modalité de souscription et de retrait

Minimum de souscription

10 parts pour chaque nouveau souscripteur.

Souscription en versements programmés

La souscription peut également être réalisée sous forme de versements programmés, pour tout nouvel associé souscrivant au minimum 10 parts (voir conditions au dossier de souscription).

Modalités de sortie

Tout associé a le droit de se retirer de la SCPI Cœur d'Avenir partiellement ou en totalité dans les conditions détaillées dans la Note d'Information. Une demande de retrait partiel ne peut avoir pour effet de réduire à moins de dix (10) parts la participation d'un associé dans la SCPI.

Les demandes sont à communiquer par courrier recommandé avec demande d'avis de réception, à Sogenial Immobilier, accompagnées des documents suivants :

- Le bulletin de retrait dûment complété et signé manuscritement ;
- Une copie d'une pièce d'identité en cours de validité ;
- Un Kbis de moins de trois mois si l'associé est une personne morale ;
- Le RIB.

Si le retrait est possible, le règlement de celui-ci a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation. Il est précisé que les demandes de retrait peuvent notamment être compensées par une souscription se réalisant via des fonds collectés au cours des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours.

Frais de mutation des parts

Conformément à l'article 22 des statuts de la SCPI 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.

SCPI CŒUR D'AVENIR



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

📍 135 Avenue de Wagram, 75017 Paris 📞 01 42 89 19 52 @ contact@sogenial.fr
Services associés : 01 83 62 64 95