

Société civile de placement immobilier



**SCPI**  
**COEUR**  
**D'AVENIR**



Investir dans l'immobilier lié à l'enfance, aux adolescents et aux étudiants :  
c'est investir dans les générations futures

# Avertissement et principaux risques

L'investissement en parts de la SCPI CŒUR D'AVENIR est un placement dont la rentabilité est fonction des dividendes qui vous seront versés, étant précisé que la SCPI a vocation à distribuer la quasi-intégralité du résultat d'exploitation.

Ceux-ci :

- Dépendent des conditions de location des immeubles
- Peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et financière ainsi que du marché immobilier (taux d'occupation, niveau des loyers, réglementation et mises aux normes, ...)
- Dépendent du montant du capital que vous percevrez lors de la vente ou du retrait de vos parts ou de la liquidation de la SCPI.

Cette stratégie est un objectif de gestion ne pouvant être garanti.

Les principaux risques auxquels s'exposent les investisseurs en souscrivant des titres de SCPI sont les suivants :

- Le risque immobilier dans la mesure où la variation des marchés immobiliers est susceptible d'entraîner une baisse de la valeur ;
- Le risque lié à la gestion dans la mesure où les sélections d'investissement peuvent se révéler moins performants que prévu ;
- Le risque de perte en capital : le capital que vous investissez dans la SCPI n'est ni garanti, ni protégé. Votre responsabilité en tant qu'associé à l'égard des tiers est limitée au montant de votre investissement.
- Le risque de liquidité : en cas de demande de rachat, la SCPI procède au rachat de vos parts dès lors qu'une contrepartie acheteuse existe, et ce au prix de retrait. En cas d'absence de contreparties à l'achat, vous ne pourrez pas céder vos parts ou pourriez devoir accepter un prix inférieur au prix de retrait. En cas de cession avant la fin de la période de détention recommandée (10 ans au minimum), le risque de céder vos parts à un prix inférieur au prix de souscription est plus important. L'investissement en parts de la SCPI CŒUR D'AVENIR est un investissement dont la liquidité n'est pas garantie.
- Le risque de marché : ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché (absence de rendement ou perte de valeur d'un immeuble), vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

L'investissement dans une SCPI est sensible aux variations des taux d'intérêt, à l'inflation et aux récessions pouvant impacter le marché immobilier. Le risque financier résulte de la sensibilité des actifs à l'exposition ou à la non-exposition à certains taux et aux fluctuations des marchés des taux d'intérêts. En particulier, une remontée des taux d'intérêts pourra avoir un impact négatif sur la performance globale.

En cas de recours par le souscripteur à l'emprunt pour financer la souscription de parts de la SCPI, le produit de la cession des parts ne doit pas être insuffisant pour rembourser son endettement. Le souscripteur ne doit pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement. Il convient de s'assurer de sa capacité de remboursement et ne pas compter uniquement sur les revenus de la SCPI pour rembourser son emprunt bancaire. Toutefois, les risques d'un investissement en SCPI à crédit sont indirects et ne reflètent pas nécessairement la nature de l'investissement SCPI à crédit. Ils sont principalement liés au non-versement de loyer et à la vacance locative prolongée.

Le traitement fiscal dépend de la situation de chaque porteur de parts, chaque associé étant taxé individuellement sur les revenus fonciers qu'il perçoit.

La possibilité de rachat dépendra de l'existence d'un fonds de remboursement suffisant ou de l'existence de demandes de souscription, permettant l'animation d'un marché secondaire. En d'autres termes, la sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la société pourra réaliser des acquisitions financées à crédit dans la limite de 40% du montant du capital maximum. Le montant maximal fixé par l'Assemblée Générale des associés doit être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base des recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.



# L'IMMOBILIER LIÉ À L'ENFANCE, AUX ADOLESCENTS ET AUX ÉTUDIANTS :

Le marché de l'immobilier lié à l'enfance, aux adolescents et aux étudiants jusqu'à 25 ans est en pleine structuration et présente de nombreux avantages pour les investisseurs à la recherche de diversification. En effet, c'est un marché profond, décorrélé des cycles économiques, et qui offre une certaine résilience.

En effet, la dichotomie entre un marché en croissance et une offre immobilière faible permet d'observer un taux de vacance quasiment nul.

Cette typologie d'actifs est considérée de plus en plus comme une valeur refuge grâce à des baux de longue durée mais aussi des locataires solides.

Investir dans l'immobilier d'enseignement, c'est contribuer à financer des locaux de qualité, qui offrent les meilleures conditions d'apprentissage aux étudiants et favorisent leur réussite académique et permet aux investisseurs de diversifier leur patrimoine.

## La petite enfance, un secteur prisé par les investisseurs

En France, le domaine de la petite enfance (0 à 6 ans) concerne 4,5 millions de jeunes enfants dont 2,2 millions de moins de 3 ans. Pour une grande majorité de nouveaux parents, trouver une place en crèche est un réel casse-tête.

Le déficit de crèches est un véritable problème en France depuis des décennies. Selon le baromètre de l'économie de la petite enfance (publié fin 2019 par la Fédération des Entreprises de Crèches), il manque "230 000 places de crèches en plus des 450 000 existantes afin de satisfaire les besoins des 2,2 millions d'enfants de moins de 3 ans. À peine 50% des demandes de places de crèches sont satisfaites."

Ce déficit en infrastructures est un véritable défi pour l'Etat. Depuis quelques années, pour pallier cette pénurie, il se tourne vers des sociétés privées. En effet, la construction de crèches est soutenue financièrement par les services de l'État. Les mairies, ainsi que les Caisses d'Allocations Familiales, subventionnent l'ouverture des crèches pour répondre à la demande des familles.

Par conséquent, le marché des crèches privées s'est fortement développé. Selon une étude de Xerfi, le secteur enregistre une progression d'environ 10% par an en moyenne.

## Accompagner l'enfant de 0 à 25 ans : enfant, adolescent puis étudiant

La SCPI Cœur d'Avenir cible les investissements liés à toutes les étapes de la vie de 0 à 25 ans et notamment les étudiants avec des immeubles de "co-living étudiant" qui est un modèle hybride entre la colocation et l'hôtellerie et qui répond à une forte demande de logements des étudiants.

## Notre stratégie d'investissement

Volume d'investissement



De  
200K €  
à 10M €

Cible d'investissement



Crèches  
Formation /Éducation  
Co-living étudiant  
Locaux commerciaux, bureaux et activités liés à  
l'enfant, à l'adolescent, à l'étudiant de 0 à 25 ans

Localisation



France  
Belgique  
Portugal  
Espagne

# Investir dans la SCPI Cœur d'Avenir

- Avec un investissement indirect en immobilier lié à l'enfance de 0 à 25 ans .
- Avec un patrimoine immobilier diversifié, en investissant principalement dans des crèches, des locaux destinés à l'enseignement, résidences étudiantes. Ainsi que sur le plan géographique, mais aussi sur le plan locatif et sectoriel par la multitude de locataires.
- La SCPI Cœur d'Avenir ne se fixe pas de proportion stable et intangible dans les répartitions géographiques et sectorielles de son patrimoine immobilier afin d'être toujours en mesure de saisir les meilleures opportunités.
- Avec une division des risques propre à l'investissement collectif.

Cœur d'Avenir est accessible à partir de 10 parts et vous permet de bénéficier de compléments de revenus potentiels.

La SCPI Cœur d'Avenir est un investissement patrimonial :

- Pour se constituer un patrimoine immobilier ou le diversifier, à son rythme, sans avoir à se préoccuper de la gestion qui est confiée à un professionnel de l'immobilier agréé, en contrepartie du versement d'une commission de gestion.
- Pour compléter ses revenus, en percevant des revenus potentiels dont le montant est soumis à l'approbation des associés réunis chaque année en Assemblée Générale.
- Pour transmettre ou préparer la transmission de son patrimoine.

Plusieurs modes d'acquisition et de détention sont possibles et permettent de répondre à vos objectifs patrimoniaux et à votre situation fiscale.

La SCPI Cœur d'Avenir suivra une politique d'investissement opportuniste en sélectionnant des actifs que la société de gestion considérera comme de qualité, à fort potentiel de création de valeur, les futurs preneurs seront sélectionnés selon leur profil de résilience et de surface financière.

Cette stratégie d'investissement présente un risque potentiel de perte en capital, un risque immobilier lié à la variation des marchés et un risque de perte lié à l'absence de garantie de remboursement du capital investi.

Consultez votre conseiller qui vous indiquera comment réaliser votre investissement.  
En cas de décision de vente des parts, il existe un risque d'illiquidité.

## Les principales caractéristiques

Forme juridique	Société Civile de Placement Immobilier à capital variable.
Société de gestion	SOGENIAL IMMOBILIER
Classe d'actif	Crèches, des locaux destinés à l'enseignement, résidences étudiantes, co-living étudiant et de manière accessoire en immobilier d'entreprise (bureaux, activité, commerces) en France et en Europe l'ensemble ayant une activité en relation avec l'enfance, l'adolescent, les étudiants et plus généralement la tranche d'âge de 0 à 25 ans.
Durée de placement recommandée	10 ans minimum.
Minimum de souscription	10 parts lors de la première souscription, 1 part ensuite.
Prix de souscription à l'origine*	200€ TTC (commission de souscription incluse) au 02/09/2023.
Modalité de retrait à l'origine**	La demande de retrait est possible s'il existe une contrepartie. Le prix de retrait est de 180 € par part au 02/09/2023. La société de gestion ne garantit ni le retrait des parts ni la liquidité du marché.
Délai de jouissance des parts	1 <sup>er</sup> jour du sixième mois suivant la date de souscription.
Distribution potentielle des revenus	Trimestrielle. Les dividendes potentiels dépendent des résultats annuels de la SCPI et des décisions des associés en Assemblée Générale.
Fiscalité applicable	Les revenus fonciers encaissés par Cœur d'Avenir comme ses éventuels revenus financiers sont fiscalisés au niveau des associés (transparence fiscale), selon leurs quotes-parts détenues dans la SCPI.
Commission de souscription	10% HT du prix de souscription, prime d'émission incluse (soit 12% TTC, au taux de TVA en vigueur au mois d'octobre 2022).
Commission de gestion annuelle	<ul style="list-style-type: none"><li>• jusqu'au 31 décembre 2023 : 4,17% HT (soit 5% TTC au taux actuellement en vigueur) des produits locatifs Hors Taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés.</li><li>• du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024 : 6% HT (soit 7,2 % TTC au taux actuellement en vigueur) des produits locatifs Hors Taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés</li><li>• du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025 : 8,40 % HT (soit 10,08 % TTC au taux actuellement en vigueur) des produits locatifs Hors Taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés</li><li>• A partir du 1er janvier 2026 : 10 % HT (soit 12 % TTC au taux actuellement en vigueur) des produits locatifs Hors Taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés</li></ul>
Information de suivi	Bulletin trimestriel, rapport annuel complet, informations permanentes sur le site de la société de gestion <a href="http://www.sogenial.fr">www.sogenial.fr</a>

# CŒUR D'AVENIR, UN FONDS DE PARTAGE

## POUR QUE VOTRE INVESTISSEMENT FASSE LA DIFFÉRENCE

Grâce à la SCPI Cœur d'Avenir, chaque nouvel associé aura la possibilité de donner du sens à son investissement. En faisant don d'une partie de ses dividendes chaque trimestre, le porteur de part pourra conjuguer des rendements potentiels, une potentielle création de valeur et un engagement social.

En effet, cette SCPI a à cœur d'accompagner l'enfant dans son développement mais aussi de venir en aide à ceux qui en ont besoin. Ainsi, Sogénial Immobilier a choisi 2 associations qui soutiennent les enfants en situation difficile.

Sogénial Immobilier s'engage également à reverser 20% de sa commission de gestion annuelle à ces 2 associations.

### Les associations bénéficiaires



Le Rire Médecin

accompagne chaque enfant à l'hôpital et s'assure qu'il trouvera toujours à ses côtés des alliés qui sauront restaurer chez lui l'insouciance de son âge.



SOS Village d'enfants

accueille des frères et sœurs séparés de leurs parents sur décision de justice pour leur offrir un ancrage et une ressource émotionnelle, affective et matérielle

### Comment faire un don ?

En complétant un simple mandat de prélèvement fourni lors de la souscription (ou sur demande à la Société de Gestion).

Chaque associé a la possibilité de choisir un taux de prélèvement entre 10%, 20% et 30% et l'association bénéficiaire de son don. Celui-ci sera automatiquement prélevé sur le versement de ses dividendes trimestriels.

### Quels sont les avantages fiscaux ?

- Un don ouvrant droit à une réduction d'impôt \*
- Pour les personnes physiques : 66 % dans la limite de 20 % du revenu imposable.
- Pour les personnes morales : 60% dans la limite 20 000 € ou 5 % du chiffre d'affaires annuel hors taxe (plafond appliqué à l'ensemble des versements effectués)

---

L'option en faveur du fonds de partage donne droit comme indiqué à une réduction d'impôt ; elle ne vient pas en revanche diminuer ou modifier le montant des revenus fonciers ou financiers à déclarer chaque année. Les montants à déclarer reste identique avec ou sans option de prélèvement.

Pour plus d'informations, se rapprocher de votre conseiller ou de la société de gestion.

## La SCPI



Une SCPI est une Société Civile de Placement Immobilier qui a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

En souscrivant, un épargnant devient associé de la SCPI, donc propriétaire d'une quote-part d'un patrimoine immobilier composé de bureaux, commerces, de locaux professionnels, etc. en contrepartie du versement d'une commission de souscription.

La gestion des immeubles (acquisition, entretien, mise en location, facturation et encaissement des loyers), la gestion de la SCPI (organisation des Assemblées Générales, des Conseils de Surveillance, préparation des rapports) et la distribution des revenus sont confiés à la société de gestion, en contrepartie du versement d'une commission de gestion annuelle.

Nous attirons votre attention sur le risque de gestion discrétionnaire, en effet, la gestion mise en place dans le cadre des SCPI repose sur une anticipation de l'évolution des marchés immobiliers. Aussi il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie en permanence sur les marchés ou les immeubles les plus performants.

Acquérir et gérer un patrimoine immobilier locatif

## Les grandes étapes de l'investissement en SCPI

1

### SOUSCRIPTION

Vous souscrivez des parts (10 au minimum pour chaque nouveau souscripteur) et vous voilà associé de la SCPI Cœur d'Avenir.

2

### GESTION

Sogénial Immobilier acquiert et gère un patrimoine immobilier pour le compte de Cœur d'Avenir.

3

### RENDEMENT POTENTIEL

Votre patrimoine génère des revenus potentiels et vous percevez des revenus trimestriels potentiels.

4

### IMPLICATION

Vous êtes acteur de votre SCPI notamment en votant aux Assemblées Générales et en élisant les membres du Conseil de Surveillance.

5

### MAÎTRISE

Vous contrôlez votre patrimoine et pouvez à tout moment souscrire à nouveau ou décider de transmettre ou retirer vos parts (attention il est recommandé de conserver ses parts 10 ans minimum).

Nous vous rappelons que l'investissement dans la SCPI Cœur d'Avenir présente un risque de liquidité.

# Présentation de la société de gestion

## CHIFFRES CLÉS

1 Md€

Encours brut sous gestion

250

Immeubles

739

Locataires

425 000 m<sup>2</sup>

gérés

50 M€

de loyer

Données au 30/06/2023



Sogenial Immobilier, gérant de la SCPI Coeur d'Avenir, est une société de gestion de portefeuilles indépendante agréée depuis 2012 par l'AMF (N°12000026). Son capital est détenu par des personnes physiques et morales. Elle s'appuie à ce titre sur le savoir-faire et la culture immobilière et financière de ses actionnaires et de ses dirigeants.

Depuis 40 ans elle est spécialisée dans le management de fonds immobiliers avec plusieurs Club Deals, 9 OPPCI, 2 SLP, 1 FPCI, 1 FCPR, 1 SICAV-SIF de droits Luxembourgeois, 2 SLP et 4 SCPI (Coeur de Ville, Coeur de Régions, Coeur d'Europe et Coeur d'Avenir) sous gestion, représentant un encours brut de plus de 1 milliard d'euros.

Ces fonds sont investis en immobilier d'entreprise (bureaux, activités, commerces...) en France et en Europe.

- 2013 : Sogenial obtient le visa AMF pour la SCPI Coeur de Ville
- 2014 : elle devient la première société de gestion de SCPI agréée AIFM
- 2018 : lancement de l'activité de gestion d'OPPCI et de l'activité de création et gestion de Clubs-deals immobiliers et de la SCPI Coeur de Régions.
- 2019 : Lancement de l'OPPCI France Régions Opportunités, accessible aux investisseurs éligibles à partir de 100.000€.
- 2021 : Lancement de la SCPI Coeur d'Europe.
- 2022 : Lancement du GFI CoeurForest
- 2023 : Lancement de la SLP Venture Paneuropean Fund  
Lancement de la SCPI Coeur d'Avenir



Gestion de Fortune

Société de Gestion« SCPI avec encours à moins d'1 milliard € »

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 méthodologies de classement sont disponibles auprès des organisateurs. La référence à un classement, un prix ou une notation ne préjuge pas des performances futures.

## SCPI Cœur d'Avenir

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

RCS PARIS 843 750 746

Siège social : 29 rue Vernet - 75008 Paris

La note d'information a reçu le visa AMF SCPI n° 23-07 en date du 18 août 2023.

Les statuts, la note d'information sont disponibles gratuitement et sur simple demande auprès de la société de gestion Sogenial Immobilier ([www.sogenial.fr](http://www.sogenial.fr)) ou ses distributeurs habilités.

La notice légale est parue au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires n°105 en date du 1<sup>er</sup> septembre 2023.

Le droit de rétractation prévu par l'article L.341-16 du Code Monétaire et Financier relatif au démarchage et par l'article L. 121-20-12 du Code de la consommation relatif à la fourniture à distance de services financiers ne s'applique pas aux souscriptions de parts de SCPI.

### Nous contacter

Tél : 01 42 89 19 52

E-mail : [contact@sogenial.fr](mailto:contact@sogenial.fr)

[www.sogenial.fr](http://www.sogenial.fr)

Service commercial : 01 83 62 65 16

Paris · 29, rue Vernet 75008 Paris  
Marseille · 61, route d'Allauch 13011 Marseille

