SCPI
CŒUR
D'AVENIR

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°1

PÉRIODE ANALYSÉE : 3E TRIMESTRE 2023
Valable du 01/10/2023 au 31/12/2023

SOGENIAL IMMOBILIER

LE MOT DE SOGENIAL IMMOBILIER

Chers associés,

Nous sommes extrêmement heureux de vous présenter le tout premier bulletin trimestriel de la SCPI Cœur d'Avenir.

Nous nous trouvons aux premières étapes de la vie de la SCPI, tant en ce qui concerne la collecte que les investissements.

Nous avons établi les fondations pour entrer en phase de collecte qui nous permettra de construire un portefeuille immobilier diversifié et prometteur, en harmonie avec notre vision.

Le marché immobilier, bien que marqué par des périodes d'incertitude, demeure un secteur d'investissement solide et attractif. La SCPI Cœur d'Avenir a une mission bien définie : cibler les investissements liés à toutes les étapes de la vie, de 0 à 25 ans.

Nous sommes optimistes quant au futur de la SCPI Cœur d'Avenir et avons hâte de partager avec vous le développement prometteur de cette jeune SCPI.

Notre équipe demeure à votre disposition pour répondre à vos questions et pour vous fournir toutes les informations nécessaires.

Jean-Marie SOUCLIER,
Président

L'ESSENTIEL

PRIX DE LA PART
200 €

ENTRÉE EN JOUISSANCE
1er jour du 6e mois

TRI 5 ANS AU 30/09/2023
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. Sogenial Immobilier ne garantit pas le rachat des parts. Nous vous rappelons que la durée de placement recommandée est de 10 ans. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

VALORISATION **FINANCIÈRE**

SCPI CŒUR D'AVENIR

AU 30/09/2023

VALEURS DE RÉFÉRENCES AU 30/09/2023	
Prix de souscription	200 €
Commission de souscription (12 % TTC)	24 €
Valeur de retrait	176 €
Capitalisation	1 017 600 €
Nombre d'associés	62
Nombre de parts	5 088

LE MARCHÉ DES **PARTS**

	3T 2023
Nouvelles parts souscrites	-
Retraits de parts	-
Capital nominal	814 080 €
Capitalisation	1 017 600 €

Aucune part en attente de retrait et aucune part cédée de gré à gré au 30/09/2023

RÉPARTITION DES **PARTS**

Nombre de parts	5 088
dont parts souscrites par des investisseurs privés	**100 %**
dont parts souscrites par des investisseurs institutionnels	**0 %**

CARACTÉRISTIQUES

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

MIEUX COMPRENDRE **LES RISQUES**

Les SCPI, Sociétés Civiles de Placement Immobilier, sont des investissements à long terme pour diversifier votre patrimoine, idéalement conservés pendant 8 ans. Cependant, ils comportent des risques, tels que l'absence de rendement, la perte en capital, la liquidité limitée, et la durabilité, qui peuvent être atténués par la diversification, mais sans garantie. Le détail des risques est décrit dans le Document d'informations clés (DIC) et la note d'information. L'indicateur de risque met en garde contre la difficulté de vendre le produit, pouvant influencer le montant récupéré. De plus, les performances futures sont soumises à l'impôt, dépendant de la situation fiscale personnelle et sujette à des changements. Il est important de consulter un conseiller financier pour évaluer leur adéquation à vos objectifs financiers et votre situation fiscale.

LA CIBLE **D'INVESTISSEMENT**

SCPI CŒUR D'AVENIR

L'IMMOBILIER LIÉ À L'ENFANCE,AUX ADOLESCENTS ET AUX ÉTUDIANTS : **UN UNIVERS DE PLACEMENT SOLIDE ET RÉSILIENT POUR LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

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

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 annuel

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.

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 translucide, 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 SOGENIAL 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 revenu (« 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 1er 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 bénéfices et pertes antérieurs (retraitements dit « 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 SOGENIAL IMMOBILIER, correspondant aux frais de mutation.

Taxe plus-values immobilières > 50 000,00 €

Depuis le 1er 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 physique (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 1er 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 basé 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 souscritpion

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 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.

VOTRE SOCIÉTÉ DE GESTION VOUS INFORME

Demande de changement d'adresse

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

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

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

SOGENIAL IMMOBILIER