

RAPPORT ANNUEL

2023

SCPI
CŒUR
D'AVENIR



S

O

M

M

A

I

R

E

Table des matières

| | |
|--|-----------|
| 01. Introduction | 05 |
| Organes de direction et de contrôle | 06 |
| Le mot du président | 08 |
| L'actualité de Sogenial Immobilier | 09 |
| 02. Données financières | 11 |
| Le marché des parts | 12 |
| Les données financières | 13 |
| 03. Comptes et annexes au 31/12/2023 | 25 |
| Informations sur les règles générales d'évaluation | 26 |
| 04. Rapports et projet de résolutions de l'Assemblée Générale | 33 |
| Le rapport de la société de gestion | 34 |
| Le rapport du conseil de surveillance | 35 |
| Le rapport du commissaire aux comptes | 37 |
| Le rapport spécial sur les conventions réglementées | 39 |
| Les projets de résolutions à l'Assemblée Générales | 40 |



Le Petit Poucet

1. Introduction

Organes 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 :** 29 Rue Vernet, 75008 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'Avenir est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, dédiée à l'investissement dans des 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'adolescence, les étudiants et plus généralement la tranche d'âge de 0 à 25 ans.

La SCPI Cœur d'Avenir a reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers le 18 août 2023, sous le n° 23-07.

Conseil de surveillance Cœur d'Avenir

» Monsieur Olivier DUPARC, Président du conseil de Surveillance

Membres

- » Madame Cyrielle DELCOURT-MAROIS
- » Monsieur Dominique MEINIERI
- » Monsieur Tanguy QUERO
- » Monsieur Emmanuel BOBIN
- » La société APAGAN, représentée par Madame Marie MAKARIAN
- » La société ALBOUY BLANC EXPERTISE CONSEILS, représentée par Monsieur François BLANC

Expert Immobilier

BPCE EXPERTISES IMMOBILIÈRES, 7 Promenade Germaine Sablon, 75013 Paris.

La société BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES a été nommée par l'Assemblée Générale Constitutive du 6 mars 2023 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 6 mars 2023.



Le mot du président



Chers Associés,

L'année 2023 restera gravée dans nos mémoires comme une période marquée par des défis économiques. Les fluctuations des taux directeurs ont engendré un climat d'incertitude, entraînant un attentisme généralisé parmi les investisseurs.

Face à ces turbulences, nous restons fidèles à notre mission : construire un portefeuille immobilier axé sur les étapes cruciales de la vie, de la naissance à l'âge de 25 ans.

Dans ce paysage mouvant, notre défi est de taille : trouver des actifs répondant à nos critères rigoureux de qualité tout en s'inscrivant dans notre vision d'avenir pour les générations futures.

Nous tenons à vous assurer que malgré la compétitivité accrue du marché et la rareté des opportunités d'investissement de qualité, notre détermination à atteindre nos objectifs reste indéfectible.

Actuellement, nous étudions un dossier prometteur concernant l'acquisition de trois crèches, en parfaite adéquation avec notre stratégie d'investissement axée sur les infrastructures éducatives.

Nous analysons d'autres actifs afin de développer le patrimoine de la SCPI Cœur d'Avenir et de profiter des meilleures opportunités d'investissement.

Nous avons hâte de partager avec vous, dans nos prochaines éditions, les détails des acquisitions en cours. En attendant, nous demeurons disponibles pour répondre à toutes vos questions ou pour discuter de vos investissements et de nos stratégies futures.

Toute notre équipe reste à vos côtés pour vous accompagner.

**Jean-Marie SOUCLIER,
Président**

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 31/12/2023





2. Données financières

Le marché des parts

Caractéristiques au 31 décembre 2023

| | |
|---------------------------------|----------------|
| Capital nominal | 1 522 560,00 € |
| Capital nominal en cours | 0,00 € |
| Prime d'émission | 278 880,00 € |
| Prime d'émission en cours | 0,00 € |
| Total des souscriptions | 1 801 440,00 € |
| Nombre de parts | 9 516 |
| Nombre d'associés | 118 |
| Valeur de retrait au 31/12/2023 | 180 |

Évolution du capital

| Année | Montant du capital nominal au 31/12/2023 (€) | Nouvelles souscriptions au cours de l'année (€) | Nombre de parts au 31/12/2023 | Nombre d'associés au 31/12/2023 | Rémunération HT de la société de gestion à l'occasion des souscriptions (€) | Prix d'entrée au 31/12/2023 (€) |
|-------|--|---|-------------------------------|---------------------------------|---|---------------------------------|
| 2023 | 1 522 560,00 | 1 522 560,00 | 9 516 | 118 | 88 560,00 | 200,00 |

Évolution des conditions de cession

| Année | Nombre de parts cédées ou retirées | % par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} 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 |
|-------|------------------------------------|--|--|--|--|
| 2023 | - | N/A | - | N/A | - |

Évolution du prix de la part

| Année | 2023 |
|---|------|
| Prix de souscription au 1 ^{er} janvier (€) | 200 |
| Dividende versé au titre de l'année par part ** | - |
| Report à nouveau par part *** | - |

** Calculé en fonction de la jouissance des parts détenues sur l'année

*** Report à nouveau par part calculé ainsi (résultat net - diminué des acomptes sur dividendes versés) calculé en fonction de la jouissance des parts détenues sur l'année

Les données financières

Évolution par part des résultats financiers

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

| | 2023 (€) | Valeur par part | % du total des revenus |
|--|------------------|-----------------|------------------------|
| Revenus | | | |
| Recettes locatives brutes | - | - | 0,00 % |
| Produits financiers | 14 602,50 | 2,87 | 0,00 % |
| Produits divers | - | - | 0,00 % |
| Total | 14 602,50 | 2,87 | 0,00 % |
| Charges (1) | | | |
| Commission de gestion | - | - | 0,00 % |
| Autres frais de gestion | 7 802,40 | 1,53 | 0,00 % |
| Entretien du patrimoine | - | - | 0,00 % |
| Charges locatives non récupérables | - | - | 0,00 % |
| Charges financières | - | - | 0,00 % |
| Sous-total charges externes | 7 802,40 | 1,53 | 0,00 % |
| Amortissements nets (2) | | | |
| Patrimoine | - | - | 0,00 % |
| Autres | - | - | 0,00 % |
| Provisions nettes (2) | | | |
| Pour travaux | - | - | 0,00 % |
| Autres | - | - | 0,00 % |
| Sous-total charges internes | - | - | 0,00 % |
| Total | 7 802,40 | 1,53 | 0,00 % |
| Résultat courant | 6 800,10 | 1,34 | 0,00 % |
| Résultat exceptionnel | | | |
| Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement | - | - | - |
| Impôts sur les sociétés | - | - | 0,00 % |
| Total | 6 800,10 | 1,34 | 0,00 % |
| Revenus distribués (3) | - | - | 0,00 % |

(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 31/12/2023, l'endettement de la SCPI Cœur d'Avenir représente 0,00 % de la valeur du patrimoine immobilier détenu directement ou indirectement. La SCPI Cœur d'Avenir n'a pas eu recours à un emprunt bancaire au cours de l'exercice 2023.

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 37,04 % au 31 décembre 2023.
- 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 104,68 % au 31 décembre 2023.

Politique de rémunération

Les rémunérations brutes versées par Sogénial Immobilier pour l'exercice 2023 sont de 2 966 920 €, dont 619 219 € de rémunération variable, pour un effectif moyen 2023 de 34 équivalents temps plein.

En 2023, 5 collaborateurs ont été identifiés comme preneurs de risques. Le montant de leur rémunération brute, au titre de l'exercice 2023, égalait 1 042 784 €, dont 426 704 € de rémunération variable.

Emploi des fonds

| En € | Durant l'année 2023 | Total au 31/12/2023 |
|---|---------------------|---------------------|
| Fonds collectés | 1 801 440,00 | 1 801 440,00 |
| + Emprunts | - | - |
| + Cession d'immeubles | - | - |
| - Frais d'acquisition et TVA non récupérable sur investissements prélevés sur la prime d'émission | - | - |
| - Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission | 88 560,00 | 88 560,00 |
| - Achats d'immeubles et travaux immobilisés | - | - |
| - Achats titres de sociétés | - | - |
| - Apport en compte courant ou prêt | - | - |
| - Moins values réalisées sur cessions d'actif | - | - |
| - Dépôts et cautionnements | - | - |
| Sommes restantes à investir | 1 712 880,00 | 1 712 880,00 |

Chiffres significatifs

| En € | Global | Par part au 31/12/2023 |
|---|---------------|------------------------|
| | Exercice 2023 | Exercice 2023 |
| I - Compte de résultat | | |
| Produits de l'activité immobilière (loyers) | - | - |
| Excédent brut d'exploitation | - 96 362,40 | - 10,13 |
| Résultat de l'exercice | 6 800,10 | 0,71 |
| II - Valeurs bilantielles | | |
| Capital social | 1 522 560,00 | 160,00 |
| Total des capitaux propres | 1 719 680,10 | 180,71 |
| Immobilisations locatives | - | - |
| III - Patrimoine | | |
| Valeur vénale des immeubles | - | - |
| Valeur comptable | 1 719 680,10 | 180,71 |
| Valeur de réalisation | 1 719 680,10 | 180,71 |
| Valeur de reconstitution | 1 910 000,10 | 200,71 |

Analyse et variations des capitaux propres au 31/12/2023

| Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice (€) | Exercice 2023 |
|---|---------------------|
| Capital | |
| Capital souscrit | 1 522 560,00 |
| Capital en cours de souscription | - |
| Primes d'émission | |
| Primes d'émission | 278 880,00 |
| Primes d'émission en cours de souscription | - |
| Prélèvement sur prime d'émission | - 88 560,00 |
| 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 | - |
| Résultat de l'exercice | |
| Résultat de l'exercice 2023 | 6 800,10 |
| Acomptes sur distribution | - |
| Total général | 1 719 680,10 |



État du patrimoine au 31/12/2023

| En € | Exercice 2023 | | | |
|---|----------------------|---------------------|------------------|---------------------|
| | Valeurs bilantielles | | Valeurs estimées | |
| Placements immobiliers | | | | |
| Immobilisations locatives | | | | |
| Terrains et constructions locatives | + | - | + | - |
| Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...) | + | - | + | - |
| Immobilisations en cours | + | - | + | - |
| Provisions liées aux placements immobiliers | | | | |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives | - | - | - | - |
| Gros Entretiens | - | - | - | - |
| Autres provisions pour risques et charges | - | - | - | - |
| Titres financiers contrôlés | | | | |
| Immobilisations financières contrôlées | + | - | + | - |
| Dépréciation exceptionnelles des immobilisations financières contrôlées | - | - | - | - |
| Provision pour risques et charges | + | - | + | - |
| Total I (placements immobiliers) | | - | | - |
| Immobilisations financières | | | | |
| Immobilisations financières non contrôlées | + | - | + | - |
| Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées | - | - | - | - |
| 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 | + | - | + | - |
| Créances | | | | |
| Locataires et comptes rattachés | + | - | + | - |
| Autres créances | + | 636 988,48 | + | 636 988,48 |
| Avances et acomptes versés | + | - | + | - |
| Provisions pour dépréciation des créances | - | - | - | - |
| Valeurs de placement et disponibilités | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | + | - | + | - |
| Fonds de remboursement | + | - | + | - |
| Autres disponibilités | + | 1 163 099,62 | + | 1 163 099,62 |
| Total III (actifs d'exploitation) | | 1 800 088,10 | | 1 800 088,10 |
| Provisions générales pour risques et charges | | | | |
| Provision pour litiges et risques | - | - | - | - |
| Dettes | | | | |
| Dettes financières | - | - | - | - |
| Dettes d'exploitation | - | 3 988,00 | - | 3 988,00 |
| Dettes diverses | - | 76 420,00 | - | 76 420,00 |
| Dettes diverses/Distribution | - | - | - | - |
| Total IV (passifs d'exploitation) | | - 80 408,00 | | - 80 408,00 |

...

État du patrimoine au 31/12/2023 (suite)

| En € | Exercice 2023 | | | |
|--|----------------------|---------------------|------------------|---------------------|
| | Valeurs bilantielles | | Valeurs estimées | |
| Comptes de régularisation actif et passif | | | | |
| Charges constatées d'avance | + | - | + | - |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices | + | - | + | - |
| Produits constatés d'avance | - | - | - | - |
| Total V (comptes de régularisation actif et passif) | | - | | - |
| Capitaux propres comptables | | 1 719 680,10 | | - |
| Valeur estimée du patrimoine* | | - | | 1 719 680,10 |

* 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 1^{er} juillet 1971



Compte de résultat du 31/12/2023

| En € (Hors Taxes) | Exercice 2023 |
|---|---------------|
| Créances | |
| Loyers | - |
| Charges facturées | - |
| Produits annexes | - |
| Autre produits divers | - |
| Produits des participations contrôlées | - |
| Reprise de provisions | - |
| Transferts de charges immobilières | - |
| Total I (produits immobiliers) | - |
| Charges de l'activité immobilière | |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | - |
| Travaux de gros entretiens | - |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | - |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens | - |
| Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers | - |
| Autres charges immobilières | - |
| Dépréciation des titres de participation contrôlées | - |
| Total II (charges immobilières) | - |
| Résultat de l'activité immobilière A = I - II | - |

...

Compte de résultat du 31/12/2023 (suite)

| En € (Hors Taxes) | Exercice 2023 |
|--|-------------------|
| Produits d'exploitation | |
| Reprises d'amortissement d'exploitation | - |
| Reprises de provision d'exploitation | - |
| Transfert de charge d'exploitation | 88 560,00 |
| Reprises de provision pour créances douteuses | - |
| Total I (produits d'exploitation) | 88 560,00 |
| Charges d'exploitation | |
| Rémunération de la société de Gestion | - |
| Commissions de Souscriptions | 88 560,00 |
| Frais d'acquisition | - |
| Diverses charges d'exploitation | 7 802,40 |
| Dotations aux amortissements d'exploitation | - |
| Dotations aux provisions d'exploitation | - |
| Dépréciation des créances douteuses | - |
| Total II (charges d'exploitation) | 96 362,40 |
| Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = I - II | - 7 802,40 |
| Produits financiers | |
| Dividendes des participations non contrôlées | - |
| Dividendes des participations contrôlées | - |
| Produits d'intérêts des comptes courants | 14 602,50 |
| Autres produits financiers | - |
| Reprises de provisions sur charges financières | - |
| Total II (produits financiers) | 14 602,50 |
| Charges financières | |
| Charges d'intérêts des emprunts | - |
| Charges d'intérêts des comptes courants | - |
| Autres charges financières | - |
| Dépréciations | - |
| Total II (charges financières) | - |
| Résultat financier C = I - II | 14 602,50 |
| Produits exceptionnels | |
| Produits exceptionnels | - |
| Reprises de provisions exceptionnelles | - |
| Total I (produits exceptionnels) | - |
| Charges exceptionnelles | |
| Charges exceptionnelles | - |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles | - |
| Total II (charges exceptionnelles) | - |
| Résultat exceptionnel D = I - II | - |
| Impôts sur les bénéfices | - |
| Résultat net de l'exercice (A + B + C + D + E) | 6 800,10 |

Soldes intermédiaires de gestion

| | |
|---|--------------------|
| Produit de l'exercice (€) | |
| Loyers | - |
| Charges facturés | - |
| Autres produits divers | - |
| Produits des participations contrôlées | - |
| Produits de l'exercice (ou production brute de l'activité immobilière) | - |
| Total | - |
| Charges immobilières (€) | |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | - |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | - |
| Grosses réparations | - |
| Autres charges immobilières | - |
| Total | - |
| Production nette (ou production nette de l'activité immobilière) (€) | |
| Charges d'exploitation de la société | 96 362,40 |
| Exédent brut d'exploitation (€) | - 96 362,40 |
| Dotations aux amortissements d'exploitation | - |
| Reprise dotation provision d'exploitation | - |
| Dotations PGE | - |
| Reprise dotation PGE | - |
| Dotations aux provisions d'exploitation | - |
| Transfert de charges d'exploitation | 88 560,00 |
| Résultat d'exploitation (avant charges et produits financiers) (€) | - 7 802,40 |
| Produits financiers | 14 602,50 |
| Charges financières | - |
| Résultat net des opérations financières | 14 602,50 |
| Résultat courant (€) | 6 800,10 |
| Produits exceptionnels | - |
| Charges exceptionnelles | - |
| Résultat net des opérations exceptionnelles | - |
| Impôts sur les bénéfices | - |
| Résultat net comptable | 6 800,10 |

Tableau de financement

| En € | Exercice 2023 |
|---|---------------------|
| Valeurs disponibles au début de l'exercice | 0,00 |
| Ressources de l'exercice | |
| Bénéfice de l'exercice | 6 800,10 |
| Cessions d'actifs | - |
| Régularisation des immobilisations incorporelles | - |
| Augmentation de capital (prime d'émission nette) | 1 712 880,00 |
| Variation des dettes hors solde sur dividendes | 80 408,00 |
| Dotations aux provisions | - |
| Dépôts reçus | - |
| Total des ressources | 1 800 088,10 |
| Emplois de l'exercice | |
| Variation des valeurs réalisables | 3 988,48 |
| Distribution de l'exercice | |
| Solde du dividende de l'exercice précédent | - |
| Acomptes sur dividendes de l'exercice | - |
| Acomptes sur liquidation d'actifs | - |
| Acquisition d'actifs | |
| Reprise d'ammortissements et de provisions | - |
| Dépôts réglés | - |
| Total des emplois | 3 988,48 |
| Valeurs disponibles en fin d'exercice | 1 796 099,62 |

Détail du compte de résultat

| Charges (€) | Exercice 2023 |
|--|------------------|
| Charges immobilières | - |
| Charges récupérables auprès des locataires | - |
| Grosses réparations couvertes par des provisions | - |
| Travaux d'entretien et de réparation | - |
| Impôts et taxes | - |
| Honoraires liés aux contentieux locatifs | - |
| Honoraires de relocation | - |
| Primes d'assurances | - |
| Honoraires divers | - |
| Pertes sur créance irrécouvrable | - |
| Charges d'exploitation de la société | - |
| Rémunération de la société de gestion | 88 560,00 |
| 5 % TTC des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés | - |
| Honoraires de souscription | 88 560,00 |
| Autres services extérieurs | 7 802,40 |
| Honoraires de commissaire aux comptes (audit légal) | 4 000,00 |
| Honoraires dépositaires | 3 800,00 |
| Cotisation ASPIM | - |
| Redevance AMF | - |
| Rémunération et frais du conseil de surveillance | - |
| Honoraires divers | - |
| CVAE CFE | - |
| Frais d'actes | - |
| Diverses charges de gestion courante | 2,40 |
| Texte | - |
| Frais d'acquisitions prélevés sur la prime d'émission | - |
| Frais de vente prélevés sur la prime d'émission | - |
| Dotations aux amortissements | - |
| Sont détaillées au point « état des provisions » | - |
| Charges financières | - |
| Charges exceptionnelles | - |
| Indemnité judiciaires | - |
| Locataire irrécouvrable | - |
| Impôts sur les bénéfices | - |

...

Détail du compte de résultat (suite)

| Produits (€) | Exercice 2023 |
|---|-------------------|
| Produits de l'activité immobilière | - |
| Loyers de vos immeubles | - |
| Charges refacturées | - |
| Autres produits | - |
| Autres produits d'exploitation | 88 560,00 |
| Reprises de provision pour créances douteuses | - |
| Reprises de provisions pour grosses réparations | - |
| Reprises de provisions pour litiges | - |
| Transferts de charges | 88 560,00 |
| Honoraires de souscriptions repris sur la prime d'émission | - |
| Produits financiers | 14 602,50 |
| Intérêts acquis sur les placements de trésorerie et les intérêts de retard facturés aux locataires. | - |
| Produits exceptionnels | - |
| Indemnité reçues des assurances suite à divers sinistres dans les immeubles | - |
| Indemnité de déspecialisation sur l'immeuble "Rue du Rendez-vous" | - |
| « Article 700 » refacturé aux locataires | - |
| Total produits | 103 162,50 |
| Total des charges | 96 362,40 |
| Résultat | 6 800,10 |





3. Comptes et annexes au 31/12/2023

Informations sur les règles générales d'évaluation

Les comptes annuels 2023, 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 1^{er} janvier 2017 et qui remplace les précédentes dispositions comptables.

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.

Leur 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.

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 les autres années, 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 2023 » de l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers, la valeur vénale de chaque immeuble, établie par la Société BPCE EXPERTISES IMMOBILIÈRES.

Au 31 décembre 2023, le patrimoine de la SCPI Cœur d'Avenir n'est constitué que de liquidité, ainsi aucun patrimoine immobilier n'a été expertisé.

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

| Immobilisations locatives (€) | Valeurs brutes au 01/01/2023 (1) | Augmentations | Diminutions | Valeurs brutes au 31/12/2023 |
|---|----------------------------------|---------------|-------------|------------------------------|
| Terrains nus | - | - | - | - |
| Terrains et constructions locatives | - | - | - | - |
| Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...) | - | - | - | - |
| Construction sur sol d'autrui | - | - | - | - |
| Agencements, aménagements sur construction | - | - | - | - |
| Immobilisations en cours de construction | - | - | - | - |
| Total | - | - | - | - |

(1) date d'immatriculation au greffe de la SCPI

| État des provisions (€) | Valeurs brutes au 01/01/2023 (1) | Dotations | Reprises | Cumulées au 31/12/2023 |
|---|----------------------------------|-----------|----------|------------------------|
| Provisions pour gros entretiens | - | - | - | - |
| Provisions pour créances douteuses | - | - | - | - |
| Provisions pour litige et risque | - | - | - | - |
| Provisions pour créances d'exploitation | - | - | - | - |
| Total | - | - | - | - |

Affectation du résultat (€)

| | | | | |
|--------------------------------|----------|----------|----------|----------|
| Dividendes versés aux associés | - | - | - | - |
| Report à nouveau | - | - | - | - |
| Total | - | - | - | - |

(1) date d'immatriculation au greffe de la SCPI

| État des créances (€) | Montants bruts | Montants bruts à moins d'un an | Montants bruts à plus d'un an |
|-----------------------|-----------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Créances locatives | - | - | - |
| Créances fiscales | 3 988,48 | 3 988,48 | - |
| Débiteurs divers | - | - | - |
| Total | 3 988,48 | 3 988,48 | - |

Les créances fiscales correspondent au solde de la TVA à récupérer,

Les débiteurs divers correspondent principalement au compte courant avec Antares

| État des dettes (€) | Montants bruts | Montants bruts à moins d'un an | Montants bruts à plus d'un an |
|--|------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Dépôts de garantie des locataires | - | - | - |
| Dettes bancaires | - | - | - |
| Dettes fiscales | - | - | - |
| Associés solde sur distribution | - | - | - |
| Créditeurs divers | 76 420,00 | 76 420,00 | - |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 3 988,00 | 3 988,00 | - |
| Total | 80 408,00 | 80 408,00 | - |

| Capital | Valeurs brutes au 01/01/2023 | Augmentations | Diminutions | Valeurs brutes au 31/12/2023 |
|---|------------------------------|---------------|-------------|------------------------------|
| Terrains nus | - | - | - | - |
| Terrains et constructions locatives | - | - | - | - |
| Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...) | - | - | - | - |
| Total | - | - | - | - |

| Plus ou moins values sur cessions d'immeubles | Valeurs brutes au 01/01/2023 (1) | Augmentations | Diminutions | Valeurs brutes au 31/12/2023 |
|---|----------------------------------|---------------|-------------|------------------------------|
| Néant | | | | |

| Engagements reçus |
|-------------------|
| Néant |

| Engagements donnés |
|--------------------|
| Néant |

Engagement hors-bilan au 31/12/2023

| | Exercice N | Exercice N-1 |
|--------------------|------------|--------------|
| Dettes garanties | - | - |
| Engagements donnés | - | - |
| Engagements reçus | - | - |
| Garanties donnés | - | - |
| Garanties reçues | - | - |
| Aval, cautions | - | - |

Variation de la provision pour gros entretiens

| | Montant provision 06/06/2023 (1) | Dotation (€) | | Reprise (€) | | Montant provision 31/12/2023 (€) |
|----------------------------------|----------------------------------|------------------|-----------------------------------|------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| | | Achat d'immeuble | Patrimoine existant à l'ouverture | Vente d'immeuble | Patrimoine existant à l'ouverture | |
| Dépenses prévisionnelles sur N+1 | - | - | - | - | - | - |
| Dépenses prévisionnelles sur N+2 | - | - | - | - | - | - |
| Dépenses prévisionnelles sur N+3 | - | - | - | - | - | - |
| Dépenses prévisionnelles sur N+4 | - | - | - | - | - | - |
| Dépenses prévisionnelles sur N+5 | - | - | - | - | - | - |
| Total | - | - | - | - | - | - |

(1) date d'immatriculation au greffe de la SCPI

Immobilisations financières contrôlées

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

*Le montant des autres actifs et passif doit être détaillé dans la colonne valeur estimée

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

Immobilisations financières

| Immobilisations financières (€) | Valeur comptable N | Valeur estimée N | Capital | Résultat | Dividendes distribués | Capitaux propres | Quote part détenue |
|---|--------------------|------------------|------------|------------|-----------------------|------------------|--------------------|
| 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 | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € |

| Provisions Immobilisations financières (€) | Exercice N-1 | Dotations 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 | - | - | - | - |

Composition du patrimoine au 31 décembre 2023

| Désignation des immeubles | Surface | Date d'acquisition | Prix HorsTaxe Frais et Droits (€) | Frais d'acquisition (€) | Total (€) | Valeur d'expertise 31/12/2023 (€) | Evolution |
|---------------------------|---------|--------------------|-----------------------------------|-------------------------|-----------|-----------------------------------|---------------|
| | - | - | - | - | - | - | - |
| Total | - | - | - | - | - | - | 0,00 % |

| Participation Controlées | Date d'acquisition | Prix HorsTaxe Frais et Droits (€) | Frais d'acquisition (€) | Total (€) | Valeur d'expertise 31/12/2023 (€) | Evolution |
|--------------------------|--------------------|-----------------------------------|-------------------------|-----------|-----------------------------------|-----------|
| Néant | - | - | - | - | - | - |
| Total | - | - | - | - | - | - |

La collecte a été initié au 2^e semestre 2023, les premières acquisitions sont prévues en 2024.

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 31/12/2023 | 9 516 |
|--------------------------------------|-------|

| En € | Montant total | Montant par part |
|--|---------------------|------------------|
| Placement immobiliers | - | - |
| Autre actifs nets (1) | 1 719 680,10 | - |
| Valeur comptable | 1 719 680,10 | 180,71 |
| Valeur vénale des immobilisations locatives | - | - |
| Autre actifs nets (1) | 1 719 680,10 | - |
| Valeur de réalisation | 1 719 680,10 | 180,71 |
| Commission de souscription au moment de la reconstitution (10 % TTC du prix de souscription) | 88 560,00 | - 9,31 |
| Frais nécessaire pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de l'exercice | - | - |
| Frais de notaire et droit d'enregistrement | - | - |
| Valeur de reconstitution | 1 808 240,10 | 190,02 |

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

Classification « disclosure » de la SCPI

La SCPI Cœur d'Avenir est classée « ARTICLE 6 » selon le règlement « Disclosure » pour l'année 2023, qui demande à la Société de Gestion de décrire au sein de ses informations pré-contractuelles la « manière dont les risques en matière de durabilité sont intégrés dans leurs décisions d'investissement » et l'évaluation de l'impact potentiel sur le rendement. Ainsi, les investissements sous-jacents à la SCPI Cœur d'Avenir ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Toutefois, SOGENIAL IMMOBILIER est sensible aux critères environnementaux et sociaux, elle s'engage dans une démarche progressive d'analyse de son portefeuille immobilier afin de mettre en place une politique de durabilité sur l'ensemble de son patrimoine dans les années à venir. A ce jour, l'analyse du portefeuille n'a cependant pas d'impact sur les décisions financières de la SCPI.





4. 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 2023 et soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

La partie extraordinaire de votre Assemblée Générale vous proposera 2 résolutions :

- Modification de l'article 7 (CAPITAL SOCIAL - capital social maximum statutaire) 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 de la SCPI CŒUR D'AVENIR clos le 31 décembre 2023.

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 CŒUR D'AVENIR. 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 2023, la collecte de la SCPI s'est élevée à 885.600 euros, correspondant à la souscription de 4.428 parts nouvelles.

Au 31 décembre 2023, le capital effectif (capital social + prime d'émission) s'élevait à 1.801.440 euros. Aucune part n'était en attente de retrait.

Situation du patrimoine

Lors de la réunion du 5 mars 2024, la Société de Gestion nous a précisé que la collecte de la SCPI CŒUR D'AVENIR a été lancée en septembre 2023 afin de constituer le patrimoine immobilier de la SCPI qui, à ce jour, ne comporte aucun actif immobilier.

Valeur du patrimoine

Au 31 décembre 2023, le patrimoine de la SCPI est exclusivement constitué de liquidités pour un montant de 1.163.100 € et de créances pour un montant de 636.988 €.

Résultat et distribution

Les comptes sociaux de la SCPI CŒUR D'AVENIR 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 5 mars 2024.

L'exercice 2023 fait apparaître un résultat net positif de 6.800,10 €. Le résultat distribuable est ainsi de 6.800,10 €, l'exercice 2023 étant, pour rappel, le premier exercice social de la SCPI.

La Société de Gestion propose d'affecter ce résultat distribuable comme suit :

- Affectation de la totalité du résultat distribuable en report à nouveau.

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 qui constitue le premier exercice social de la SCPI. 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 5 mars 2024 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 les modifications statutaires proposées au titre de l'Assemblée Générale extraordinaire, et notamment celle 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 vous propose d'augmenter le montant du capital social maximum statutaire afin de le porter de 9.000.000 € à 20.000.000 €.

Tels sont, chers Associés, les commentaires relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023 et aux modifications statutaires envisagées, 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 14 mai 2024, afin d'éviter une nouvelle convocation pour une deuxième session, toujours génératrice de frais supplémentaires.

Le présent rapport a été achevé le 5 mars 2024 et a été approuvé à l'unanimité par le Conseil de Surveillance à cette même date.

**Monsieur Olivier DUPARC,
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'AVENIR relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 6 mars 2023 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 l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement CRC 99-06 du 23 juin 1999 ;
- 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 indiqués dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine et plus précisément sur les valeurs des placements immobiliers : nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

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 la loi.

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 de la société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

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.

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.823-10-1 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.

Fait à Paris le 29 avril 2024,

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 2023, la commission de souscription s'élève à 88.560 € HT ;

- **Commission de gestion.**

Cette commission se base sur un pourcentage de 10 % HT (12 % TTC) du montant des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et des produits financiers nets également encaissés.

Au 31 décembre 2023, la commission de gestion s'élève à 0 € HT ;

- **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 2023, aucune commission d'arbitrage n'a été versée à la société de gestion.

Fait à Paris le 29 avril 2024,
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, 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 2023 tels qu'ils lui sont présentés, faisant ressortir un résultat net de 6 800,10 € et un capital social nominal de 1 522 560 €.

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 2023

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, affecte le bénéfice distribuable de 6 800,10 € à la distribution de dividendes pour 0 € et le solde au report à nouveau, soit 6 800,10 €.

3

Troisième résolution

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

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable et la valeur de réalisation de la SCPI CŒUR D'AVENIR, telles qu'elles sont déterminées par la Société de Gestion et qui s'élèvent au 31 décembre 2023 à :

- Valeur comptable : 1 719 680,10 €, soit 180,71 € par part ;
 - Valeur de réalisation : 1 719 680,10 €, soit 180,71 € par part ;
 - Valeur de reconstitution : 1 910 000,10 €, soit 200,71 € par part ;
-

4

Quatrième résolution

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

L'Assemblée Générale, 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.

5

Cinquième résolution

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

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise la Société de Gestion, au nom de la SCPI CŒUR D'AVENIR, à contracter des emprunts, assumer des dettes, ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite au total de 40 % maximum de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI détenus directement ou indirectement.

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise à cet effet la Société de Gestion à consentir, au nom de la SCPI CŒUR D'AVENIR, à l'organisme prêteur ou au vendeur dont le prix est payable à terme toutes sûretés réelles ou personnelles correspondantes.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2024.

6

Sixième 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

Modification de l'article 7 (CAPITAL SOCIAL – Capital social maximum statutaire) des statuts de la SCPI

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier l'article 7 (CAPITAL SOCIAL – capital social maximum statutaire) des statuts de la SCPI comme suit :

Ancienne rédaction

« ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL

[...]

- **Capital social maximum statutaire**

Le capital social maximum statutaire est le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

Le capital social maximum statutaire est fixé à neuf millions d'euros (9.000.000 €), divisé en cinquante-six mille deux cent cinquante (56.250) parts de cent soixante (160) euros de valeur nominale.»

Nouvelle rédaction

« ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL

[...]

- **Capital social maximum statutaire**

Le capital social maximum statutaire est le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

Le capital social maximum statutaire est fixé à vingt millions d'euros (20.000.000 €), divisé en cent vingt-cinq milles (125.000) parts de cent soixante (160) euros de valeur nominale. »

Le reste de l'article 7 demeure inchangé.

2

Deuxième 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.

