

Société civile de placement immobilier



SCPI
COEUR
D'AVENIR



**Investir dans l'immobilier lié à l'enfance,
c'est investir dans les générations futures**

Avertissement et principaux risques

L'investissement en parts de la SCPI COEUR 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 COEUR 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 :

UN UNIVERS DE PLACEMENTS SOLIDE ET RÉSILIENT

Le marché de l'immobilier lié à l'enfance 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. Cela en fait par une cible d'investissement stable, et à faible risque de défaut.

Cette pérennité permet d'atteindre un rendement sécurisé sur des actifs en exploitation et de plus les écoles jouissent de plus en plus de 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 tout en répondant aux problématiques ISR.

Source : Knight Frank - étude sur l'immobilier d'enseignement - décembre 2021

Les chiffres clés du marché de l'immobilier lié à l'éducation

Source : Knight Frank - étude sur l'immobilier d'enseignement - décembre 2021

Notre stratégie d'investissement

Volume d'investissement



De
200K €
à 10M €

Cible d'investissement



Crèches
Formation /Éducation
Co-living
Locaux commerciaux, bureaux et activités
liés à l'enfant

Localisation



France
Belgique
Portugal
Espagne

Investir dans la SCPI Cœur d'Avenir

Avec un investissement indirect en immobilier lié à l'enfance.
Avec un patrimoine immobilier diversifié au niveau des actifs (commerces, bureaux, activités), sur le plan géographique, mais aussi sur le plan locatif et sectoriel par la multitude de locataires.
Avec une division des risques propre à l'investissement collectif.

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

La SCPI Coeur 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 Coeur 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 | Immobilier d'entreprise (bureaux, activité, commerces) en France et en Europe |
| 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 01/10/2022. |
| 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 01/10/2022. La société de gestion ne garantit ni le retrait des parts ni la liquidité du marché. |
| Délai de jouissance des parts | 1 ^{er} 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 Coeur 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">• 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.• du 1^{er} 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• du 1^{er} 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• A partir du 1^{er} janvier 2026 : 10 % HT (soit 12 % TTC au taux actuellement en vigueur) des produits locatifs Hors Taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés |
| Information de suivi | Bulletin trimestriel, rapport annuel complet, informations permanentes sur le site de la société de gestion www.sogenial.fr |

COEUR D'AVENIR, UN FONDS DE PARTAGE

POUR QUE VOTRE INVESTISSEMENT FASSE LA DIFFÉRENCE

Grâce à la SCPI Coeur 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 rendement, création de valeur et engagement social**.

En effet, cette SCPI a à coeur d'accompagner l'enfant dans son développement mais aussi de venir en aide à ceux qui en ont besoin. Ainsi, Sogenial Immobilier a choisi **3 associations** qui soutiennent les enfants en situation difficile.

Sogenial Immobilier s'engage également à **reverser 20% de sa commission de gestion annuelle** à ces 3 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



L'enfant Bleu

lutte contre la maltraitance des enfants et les aider à se reconstruire et veille à mieux protéger les enfants en danger.

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 l'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 Coeur d'Avenir.

2

GESTION

Sogenial Immobilier acquiert et gère un patrimoine immobilier pour le compte de Coeur d'Avenir.

3

RENDEMENT

Votre patrimoine génère des revenus 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)

Présentation de la société de gestion

CHIFFRES CLÉS

803 M€

Encours brut sous gestion

176

Immeubles

595

Locataires

320 000 m²

gérés

36 M€

de loyer

Données au 30/06/2022



Sogénial 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 5 Club Deals, 9 OPPCI, 1 SLP, 1 FPCI, 1 FCPR, 1 SICAV-SIF de droits Luxembourgeois, 1 GFI et 4 SCPI (Coeur de Ville, Coeur de Régions et Coeur d'Europe) sous gestion, représentant un encours brut de plus de 803 millions d'euros.

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

- 2013 : Sogénial 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
Lancement de la SCPI Coeur d'Avenir



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.

SCPI Coeur 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° XXXX en date du XXXX.

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

La notice légale est parue au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires n° XXXX en date du XXXX.

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

www.sogenial.fr

Service commercial : 01 83 62 65 16

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

