

SCPI
CŒUR
D'AVENIR

Rapport annuel 2025



Sogenial Immobilier
Société de Gestion de portefeuille
Agrément AMF n° GP-12000026





S O M M A I R E

Table des matières

01. Introduction	04
Organes de direction et de contrôle	06
Le mot du Président	08
L'actualité de Sogenial Immobilier	09
02. Le patrimoine de la SCPI Cœur d'Avenir	10
Patrimoine de la SCPI Cœur d'Avenir : le bilan 2025	12
Les acquisitions de 2025	14
Les autres actifs de la SCPI Cœur d'Avenir	15
Surface du patrimoine	16
03. Données financières	18
Le marché des parts	20
Les données financières	21
04. Comptes et annexes au 31/12/2025	24
Règles et méthodes comptables	26
Les comptes annuels de l'exercice 2025	27
05. Rapports et projet de résolutions de l'Assemblée Générale	38
Le rapport de la Société de Gestion	40
Le rapport du Conseil de Surveillance	41
Le rapport du Commissaire aux Comptes	43
Le rapport spécial sur les conventions réglementées	45
Les projets de résolutions à l'Assemblée Générale	46
Les risques liés à l'investissement en SCPI	49



✦ Image générée par une IA

01. 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 1 000 000,00 € ayant pour activité la gestion de portefeuille.

Jean-Marie SOUCLIER - Président de Sogenial Immobilier
Sogenial Immobilier est inscrite au Registre du Commerce des Sociétés de Paris sous le n° 322 982 075

📍 135 Avenue de Wagram, 75017 Paris ☎ 01 42 89 19 52 @ contact@sogenial.fr 🌐 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 œuvre par la Société de Gestion.



Image générée par une IA

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, coliving étudiant et de manière accessoire en immobilier d'entreprise (bureaux, activité et 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 DEDOUT ET ASSOCIÉS,
19 Rue Clément Marot, 75008 Paris

La société CAILLIAU DEDOUT 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.



Image générée par une IA

Le mot du Président



Chères associées, chers associés,

En 2025, la SCPI Cœur d'Avenir franchit une nouvelle étape dans le développement de son patrimoine. Dans un environnement immobilier exigeant, cette dynamique s'est traduite par la poursuite d'investissements ciblés, menés avec discipline, dans les secteurs de la santé et de l'éducation.

Au 1^{er} janvier 2025, le portefeuille se composait de trois crèches. Il s'est enrichi de cinq acquisitions au cours de l'année ainsi que d'un apport d'actif⁽¹⁾, portant le total à neuf actifs, dont huit crèches et un établissement d'enseignement supérieur.

Ces opérations ont permis de renforcer la présence de la SCPI sur des actifs répondant à des besoins durables, en cohérence avec son positionnement.

À la clôture de l'exercice, les biens immobiliers composant le patrimoine sont intégralement occupés. Les taux d'occupation financier et physique s'établissent ainsi à 100 %, traduisant la stabilité locative des actifs ainsi que la qualité des actions menées en matière de gestion locative et d'asset management. La durée moyenne résiduelle des baux (WALB) s'établit à 4,99 ans, offrant une visibilité sur les revenus locatifs futurs.

Sur le plan financier, le taux de distribution s'établit à 5,00 % en 2025, en ligne avec l'exercice précédent et conforme au niveau annoncé en début d'année. Le dividende versé s'élève à 2,50 € par part et par trimestre, soit 10,00 € au titre de l'année. Ces résultats reflètent la stabilité des revenus locatifs et la cohérence des investissements réalisés.

En conclusion, l'année 2025 confirme la structuration progressive du patrimoine de la SCPI Cœur d'Avenir. La société de gestion poursuivra la gestion de la SCPI dans le respect de ses critères d'investissement et de sélection.

Nous vous remercions pour la confiance que vous accordez à la SCPI Cœur d'Avenir. Les équipes de Sogenial Immobilier restent pleinement mobilisées dans la gestion de votre investissement.

Jean-Marie SOUCLIER,
Président

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

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

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 31/12/2025

1,76 Md€

Encours sous gestion

+ de 450

Biens immobiliers

+ de 1 210

Entreprises locataires

+ de 950 000 m²

Surface globale

+ de 110 M€

Loyers

~ 50

Acquisitions en 2025



* Image générée par une IA



École d'enseignement supérieur à La Valette-du-Var,
acquis en novembre 2025

02. Le patrimoine de la SCPI Cœur d'Avenir

Patrimoine de la SCPI

Cœur d'Avenir - le bilan 2025



Sami FAJRI
Directeur des Investissements

Céline PAGE
Responsable Pôle Gestion Immobilière

Suite aux turbulences connues lors des 24 derniers mois, 2025 a été l'année de la stabilisation du marché immobilier.

Le marché restant favorable aux acquéreurs, les investisseurs disposant de fonds propres ont bénéficié de conditions attractives pour saisir des opportunités à haut rendement.

Votre SCPI a ainsi poursuivi le développement de son patrimoine en se positionnant sur des actifs de qualité, adaptés à une détention long terme.

Cette politique d'investissement sélective se traduit par une progression de plus de 61 % de la valeur du patrimoine, sur la base des valeurs d'expertise au 31 décembre 2025.

L'Investissement en 2025

La SCPI Cœur d'Avenir poursuit le développement de son patrimoine en restant fidèle à sa stratégie thématique dédiée à l'immobilier d'éducation.

En 2025, la SCPI a réalisé 5,2 M€ d'investissements avec l'acquisition de 6 actifs liés à la petite enfance et à l'enseignement, représentant 2 794 m² et un taux moyen à l'acquisition de 6,93 %.

Ces établissements, implantés dans des bassins de vie dynamiques, sont exploités par des opérateurs spécialisés via des baux sécurisés, apportant de la visibilité sur les revenus locatifs.

Pour 2026, la SCPI poursuivra cette stratégie d'investissement spécialisée et granulaire, afin de continuer à renforcer progressivement un patrimoine dédié à l'éducation et à la diversification du risque.

La Gestion Locative et Immobilière

À la date de clôture, votre SCPI affiche une belle dynamique de développement et compte neuf locataires, issus du secteur de l'enfance et de l'éducation, pour une surface totale de 3 634 m².

À l'instar de 2024, l'intégralité des surfaces acquises au cours de l'exercice 2025 étant louées, le taux d'occupation physique (TOP) s'établit à 100 % au 31 décembre 2025.

Parallèlement, le taux d'occupation financier (TOF) moyen pour l'exercice 2025 atteint également 100 %, aucune mesure d'accompagnement n'ayant été portée directement par votre SCPI.

Enfin, le taux de recouvrement, qui s'établit au 31 décembre 2025 à 89,2 %, témoigne de la qualité des locataires en place et du suivi attentif des flux locatifs par les équipes de gestion.

En conclusion, votre SCPI a su maintenir son niveau de performance entre 2024 et 2025, tout en poursuivant son développement dans un environnement encore incertain. La clôture 2025 laisse entrevoir des perspectives encourageantes pour 2026.

Le patrimoine de la SCPI - selon la valeur du patrimoine

9

Biens immobiliers

3 634 m²

Surface globale

9

Entreprises locataires

Répartition typologique - selon la valeur du patrimoine



Santé et éducation

100 %

Taux d'occupation du patrimoine au 31 décembre 2025

100 %

Taux d'occupation financier⁽¹⁾ moyen annuel

100 %

Taux d'occupation physique⁽²⁾ moyen annuel

⁽¹⁾ Le taux d'occupation financier (TOF) est déterminé par le rapport entre la totalité des montants facturés au cours de l'année et la totalité des montants facturés si l'ensemble des locaux étaient loués (la valeur locative est retenue pour les locaux vacants).

⁽²⁾ Le taux d'occupation physique (TOP) correspond au rapport entre la surface totale louée au cours de l'année et la surface totale des immeubles détenus par la SCPI Cœur d'Avenir.

Répartition géographique - selon la valeur vénale

Régions

100 %

Île-de-France 0 %

Répartition géographique par typologie

Santé et éducation

Régions

100 %

Île-de-France

0 %

Les acquisitions de 2025

Grande-Synthe

- Surface : 508 m²
- Locataire : Rigolo Comme La Vie
- Prix d'acquisition AEM : 898 k€
- Date d'acquisition : Mars 2025



Feignies

- Surface : 492 m²
- Locataire : Rigolo Comme La Vie
- Prix d'acquisition AEM : 631 k€
- Date d'acquisition : Mars 2025



La Valette-du-Var "ISIM"

- Surface : 982 m²
- Locataire : ISIM Business School
- Prix d'acquisition AEM : 2,2 M€
- Date d'acquisition : Novembre 2025



Loos

- Surface : 439 m²
- Locataire : Rigolo Comme La Vie
- Prix d'acquisition AEM : 753 k€
- Date d'acquisition : Décembre 2025



Lille "Montebello"

- Surface : 148 m²
- Locataire : Rigolo Comme La Vie
- Prix d'acquisition AEM : 333 k€
- Date d'acquisition : Décembre 2025



Saint-Amand-les-Eaux

- Surface : 225 m²
- Locataire : Rigolo Comme La Vie
- Prix d'acquisition AEM : 377 k€
- Date d'acquisition : Décembre 2025



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

Les autres actifs de la SCPI

Lille "Bailleul"

- Surface : 190 m²
- Locataire : Les Chérubins
- Prix d'acquisition AEM : 531 k€
- Date d'acquisition : Mai 2024



La Madeleine

- Surface : 388 m²
- Locataire : Les Petits Chaperons Rouges
- Prix d'acquisition AEM : 1,7 M€
- Date d'acquisition : Septembre 2024



La Valette-du-Var "Amiral Guepratte"

- Surface : 262 m²
- Locataire : Les Petits Chaperons Rouges
- Prix d'acquisition AEM : 1 M€
- Date d'acquisition : Décembre 2024



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

Surface du patrimoine

Immeubles	Surface totales au 31/12/2025	Surfaces vacantes au 31/12/2025
Détection directe		
Lille "Bailleul"	190 m²	-
La Madeleine	388 m²	-
La Valette-du-Var "Amiral Guepratte"	262 m²	-
Grande-Synthe	508 m²	-
Feignies	492 m²	-
La Valette-du-Var "ISIM"	982 m²	-
Loos	439 m²	-
Lille "Montebello"	148 m²	-
Saint-Amand-les-Eaux	225 m²	-
Total	3 634 m²	0 m²



✦ Image générée par une IA

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



✦ Image générée par une IA



↕ Image générée par une IA

03. Données financières

Le marché *des parts*

Caractéristiques au 31 décembre 2025

Capital nominal	7 577 760 €
Prime d'émission	1 828 560 €
Total des souscription	9 406 320€
Nombre de parts	47 361
Nombre d'associés	283
Valeur de retrait au 31/12/2025	180

Évolution du capital

Année	Montant du capital nominal au 31/12/2025 (€)	Nouvelles souscriptions au cours de l'année (€)	Nombre de parts au 31/12/2025	Nombre d'associés au 31/12/2025	Rémunération HT de la société de gestion à l'occasion des souscriptions (€)	Prix d'entrée au 31/12/2025 (€)
2025	7 577 760	4 310 000	47 361	283	431 000	200

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	-
2024	334	3,51 %	-	15	-
2025	1 460	5,35 %	-	14	-

Évolution du prix de la part

Année	2023 ⁽¹⁾	2024	2025
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier (€)	-	200	200
Prix de souscription au 31 décembre (€)	-	200	200
Dividende versé au titre de l'année par part en jouissance (€)	-	10,00	10,00
Rentabilité de la part sur prix de souscription	-	5,00 %	5,00 %
Report à nouveau par part souscrite au 31/12 (€)	-	0,77	0,28

⁽¹⁾ La SCPI a été créée au cours de l'année 2023.

Les données *financières*

Évolution par part des résultats financiers

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

	2025		2024		2023	
	Valeur par part (€)	% du total revenus	Valeur par part (€)	% du total revenus	Valeur par part (€)	% du total revenus
Revenus						
Recettes locatives brutes	10,29	74,69 %	2,50	17,84 %	-	0,00 %
Produits financiers	0,41	2,94 %	5,28	37,64 %	2,87	100,00 %
Produits divers	3,08	22,37 %	6,25	44,51 %	-	0,00 %
Total	13,77	100,00 %	14,03	100,00 %	2,87	100,00 %
Charges⁽¹⁾						
Commission de gestion	0,80	5,82 %	0,50	3,59 %	-	0,00 %
Autres frais de gestion	2,96	21,52 %	2,50	17,80 %	1,53	53,43 %
Entretien du patrimoine	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %
Charges locatives non récupérables	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %
Charges financières	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %
Sous-total charges externes	3,77	27,34 %	3,00	21,39 %	1,53	53,43 %
Amortissements nets⁽²⁾						
Patrimoine	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %
Autres	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %
Provisions nettes⁽²⁾						
Pour travaux	0,29	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %
Autres	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %
Sous-total charges internes	0,29	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %
Total	4,05	29,44 %	3,00	21,39 %	1,53	53,43 %
Résultat courant	9,72	70,56 %	11,03	78,61 %	1,34	46,57 %
Résultat exceptionnel	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués⁽³⁾	10,00	72,60 %	10,00	71,26 %	-	0,00 %

⁽¹⁾ Hors amortissements, frais et commissions de souscriptions prélevés sur la prime d'émission

⁽²⁾ Dotation de l'exercice diminuée des reprises

⁽³⁾ Avant prélèvement libératoire

Effet de levier et endettement

Au 31/12/2025, l'endettement de la SCPI Cœur d'Avenir représente 0 % 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 2025.

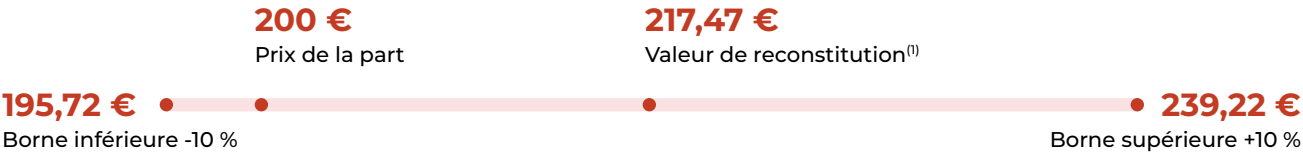
Emploi des fonds

En €	Total au 31/12/2024 depuis l'origine des fonds	Durant l'année 2025	Total au 31/12/2025
Fonds collectés	5 359 120,00	4 047 200,00	9 406 320,00
+ Emprunt	-	-	-
+ Cession d'immeubles	-	-	-
- Frais d'acquisition et TVA non récupérable sur investissements prelevés sur la prime d'émission	184 896,82	216 571,04	401 467,86
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	450 340,00	431 000,00	881 340,00
- Achats d'immeubles et travaux immobilisés	3 125 425,00	4 990 000,00	8 115 425,00
- Achats de titres de sociétés	-	-	-
- Apport en compte courant ou prêt	-	-	-
- Moins values réalisées sur cessions d'actifs	-	-	-
- Dépôts et cautionnements	-	-	-
Sommes restantes à investir	1 598 458,18	-1 590 371,04	8 087,14

Chiffres significatifs

En €	Global		Par part au 31/12	
	Exercice 2025	Exercice 2024	Exercice 2025	Exercice 2024
I - Compte de résultat				
Produits de l'activité immobilière (loyers)	363 674	121 259	7,68	4,45
Résultat de l'activité immobilière	318 717	118 520	6,73	4,35
Résultat de l'exercice	264 391	152 865	5,58	5,61
II - Valeurs bilantielles				
Capital social	7 577 760	4 363 360	160,00	160,00
Total des capitaux propres	8 136 961	4 744 980	171,81	173,99
Immobilisations locatives	8 115 425	3 125 425	171,35	114,61
III - Patrimoine				
Valeur vénale des immeubles	8 315 000	3 260 000	175,57	119,54
Valeur comptable	8 136 961	4 744 980	171,81	173,99
Valeur de réalisation	8 363 210	4 884 925	176,58	179,13
Valeur de reconstitution	10 299 494	5 804 406	217,47	212,84

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



Le prix de la part de Cœur d'Avenir est aujourd'hui de 200 €, sensiblement en-dessous de la valeur de reconstitution. Cet écart d'environ 8,03 % traduit une politique de valorisation prudente et offre aux investisseurs un point d'entrée attractif.

Rémi Danowski
Responsable Administratif et Financier

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

Tableau de financement

En €	Exercice 2025	Exercice 2024
Valeurs disponibles au début de l'exercice	1 734 754,95	1 796 099,62
Ressources de l'exercice		
Bénéfice de l'exercice	264 390,65	152 865,23
Cessions d'actifs	-	-
Régularisation des immobilisations incorporelles	-	-
Augmentation de capital (prime d'émission nette)	3 399 628,96	3 011 003,18
Variation des dettes hors solde sur dividendes	65 614,93	11 791,04
Dotation aux provisions	11 558,43	-
Dépôts reçus	40 458,96	36 500,00
Total des ressources	3 781 651,93	3 212 159,45
Emplois de l'exercice		
Variation des valeurs réalisables	159 718,93	185 435,76
Distribution de l'exercice		
Acomptes sur dividendes de l'exercice	272 038,32	138 568,36
Acomptes sur liquidation d'actifs	-	-
Acquisitions d'actifs	4 990 000,00	2 949 500,00
Reprise d'ammortissements et de provisions	-	-
Dépôts réglés	-	-
Total des emplois	5 421 757,25	3 273 504,12
Valeurs disponibles en fin d'exercice	94 649,63	1 734 754,95

Politique de rémunération

Conformément à la réglementation et notamment à la Directive 2011/61/UE appelée Directive AIFM, Sogenial Immobilier a mis en place une politique de rémunération cohérente avec une gestion efficace de ses risques et qui n'encourage pas une prise de risque excessive. Elle vise à assurer une cohérence entre les comportements des collaborateurs et les objectifs à long terme de la Société de Gestion et notamment, à les dissuader de prendre des risques jugés excessifs et inacceptables par l'entreprise.

À ce titre, une part variable est introduite dans la rémunération d'une catégorie de salariés, en adéquation avec la stratégie économique, les valeurs et les intérêts, de ses gestionnaires et des FIA gérés et comprend des mesures visant à éviter les conflits d'intérêts.

Au moins une fois par an, la mise en œuvre de la politique de rémunération est évaluée de façon interne, centrale et indépendante dans le but de vérifier que la Société de Gestion respecte bien la politique de rémunération et les procédures attachées adoptées par l'organe de direction de Sogenial Immobilier.

Le montant total des rémunérations brutes de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 3 357 k€ pour 41 collaborateurs (ETP) sur l'exercice clos le 31/12/2025.

Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 88 % et de rémunérations variables à hauteur de 12 %.

Le montant agrégé des rémunérations brutes du personnel identifié comme preneur de risque (14 ETP), au sens de la directive AIFM 2011/61/UE, s'élève à 1 918 k€.



04. Comptes et annexes au 31/12/2025

✦ Image générée par une IA

Règles et méthodes comptables

Principes comptables

Les comptes annuels 2025, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier.

Les comptes annuels ont été établis conformément aux principes comptables généralement admis en France. La première application du règlement ANC n°2022-06 a conduit à un changement de méthode comptable. Les incidences de ce changement, décrites dans l'annexe, ont été comptabilisées conformément aux dispositions réglementaires.

L'établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation.

Comptabilisation des commissions de souscription et frais d'acquisition

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.

Évaluation des actifs immobiliers

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 semestriellement 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 2025 » de l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers, la valeur vénale de chaque immeuble, établie par la société BPCE EXPERTISES IMMOBILIÈRES.

Évaluation des titres de participations détenus

Les titres de participation de sociétés contrôlées figurant dans l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrits au coût d'acquisition (prix d'achat des parts sociales et frais accessoires).

La valeur estimée des titres de participation de sociétés contrôlées résulte du calcul d'un Actif Net Réévalué (ANR) sur la base des valeurs vénales hors droits fournies par l'expert externe en évaluation.

Provision des créances locataires

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

Plan pluriannuel d'entretien et provision pour gros entretien

La Société de Gestion établit, pour chaque immeuble, un plan d'entretien à cinq ans dont l'objectif est de prévoir les dépenses de gros entretien ainsi que la répartition de leur prise en charge sur plusieurs exercices. Une provision pour gros entretien est comptabilisée et constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restant à couvrir entre la date de clôture et à la date de réalisation de la dépense.

Les comptes annuels de l'exercice 2025

Analyse et variations des capitaux propres au 31/12/2025

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice (€)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2025
Capital				
Capital souscrit	4 363 360,00	-	3 214 400,00	7 577 760,00
Primes d'émission				
Primes d'émission	995 760,00	-	832 800,00	1 828 560,00
Prélèvement sur prime d'émission	-635 236,82		-647 571,04	-1 282 807,86
Écarts d'évaluation				
Écart de réévaluation	-	-	-	-
Écart sur dépréciation des actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	6 800,10	14 296,87	-	21 096,97
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2024	152 865,23	-152 865,23	-	-
Résultat de l'exercice 2025	-	-	264 390,65	264 390,65
Acomptes sur distribution	-138 568,36	138 568,36	-272 038,32	-272 038,32
Total général	4 744 980,15	-	3 391 981,29	8 136 961,44





État du patrimoine au 31/12/2025

En €	Exercice 2025				Exercice 2024			
	Valeurs bilantielles		Valeurs estimées		Valeurs bilantielles		Valeurs estimées	
Placements immobiliers								
Immobilisations locatives								
Terrains et constructions locatives	+	7 939 500,00	+	8 315 000,00	+	2 949 500,00	+	3 260 000,00
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes, etc.)	+	-	+	-	+	-	+	-
Immobilisations en cours	+	-	+	-	+	-	+	-
Provisions liées aux placements immobiliers								
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-	-	-	-	-
Gros entretiens	-	7 864,63	-	7 864,63	-	-	-	-
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)		7 931 635,37		8 307 135,37		2 949 500,00		3 260 000,00
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)		-		-		-		-

...

État du patrimoine au 31/12/2025 (suite)

En €	Exercice 2025				Exercice 2024			
	Valeurs bilantielles		Valeurs estimées		Valeurs bilantielles		Valeurs estimées	
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	+	44 126,00	+	44 126,00	+	13 788,83	+	13 788,83
Autres créances	+	137 849,00	+	137 849,00	+	1 091,93	+	1 091,93
Avances et acomptes versés	+	-	+	-	+	-	+	-
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilités								
Valeurs mobilières de placement	+	-	+	-	+	-	+	-
Fonds de remboursement	+	-	+	-	+	-	+	-
Autres disponibilités	+	95 205,65	+	95 205,65	+	1 735 093,78	+	1 735 093,78
Total III (actifs d'exploitation)		277 180,65		277 180,65		1 749 974,54		1 749 974,54
Provisions générales pour risques et charges								
Provision pour litiges et risques	-	-	-	-	-	-	-	-
Dettes								
Dettes financières	-	556,02	-	556,02	-	338,83	-	338,83
Dettes d'exploitation	-	18 983,00	-	18 983,00	-	38 669,65	-	38 669,65
Dettes diverses	-	126 672,97	-	126 672,97	-	22 509,13	-	22 509,13
Distribution dividendes	-	76 730,56	-	76 730,56	-	63 531,78	-	63 531,78
Total IV (passifs d'exploitation)		-222 942,55		-222 942,55		-125 049,39		-125 049,39
Comptes de régularisation actif et passif								
Charges constatées d'avance	+	1 837,00	+	1 837,00	+	-	+	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+	149 250,97	+	149 250,97	+	170 555,00	+	170 555,00
Produits constatés d'avance	-	-	-	-	-	-	-	-
Total V (comptes de régularisation actif et passif)		151 087,97		151 087,97		170 555,00		170 555,00
Capitaux propres comptables		8 136 961,44		-		4 744 980,15		-
Valeur estimée du patrimoine ⁽¹⁾		-		8 363 210,41		-		4 884 925,15

⁽¹⁾ 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 31/12/2025

En € (Hors Taxes)	Exercice 2025	Exercice 2024
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	279 844,79	34 701,29
Charges facturées	30 979,86	2 739,25
Produits annexes	1 442,12	-
Autre produits divers	51 406,94	83 818,54
Produits des participations contrôlées	-	-
Reprise de provisions	-	-
Transferts de charges immobilières	-	-
Total I (produits immobiliers)	363 673,71	121 259,08
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	30 979,86	2 739,25
Travaux de gros entretiens	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotation aux provisions pour gros entretiens	7 864,63	-
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	6 112,22	-
Dépréciation des titres de participation contrôlées	-	-
Total II (charges immobilières)	44 956,71	2 739,25
Résultat de l'activité immobilière A = I - II	318 717,00	118 519,83
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provision d'exploitation	-	-
Transfert de charges d'exploitation	647 571,04	546 676,82
Reprises de provision pour créances douteuses	-	-
Total III (produits d'exploitation)	647 571,04	546 676,82
Charges d'exploitation		
Rémunération de la Société de Gestion	21 809,98	6 988,22
Commissions de souscriptions	431 000,00	361 780,00
Frais d'acquisition	216 571,04	184 896,82
Diverses charges d'exploitation	31 983,35	31 871,71
Dotation aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotation aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	11 558,43	-
Total IV (charges d'exploitation)	712 922,80	585 536,75
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = III - IV	-65 351,76	-38 859,93

...

Compte de résultat du 31/12/2025 (suite)

En € (Hors Taxes)	Exercice 2025	Exercice 2024
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Dividendes des participations contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	11 025,41	73 205,33
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
Total V (produits financiers)	11 025,41	73 205,33
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
Total VI (charges financières)	-	-
Résultat financier C = V - VI	11 025,41	73 205,33
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
Total VII (produits exceptionnels)	-	-
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
Total VIII (charges exceptionnelles)	-	-
Résultat exceptionnel D = VII - VIII	-	-
Impôts sur les bénéfices	-	-
Résultat net de l'exercice (A + B + C + D)	264 390,65	152 865,23



✚ Image générée par une IA

Immobilisations locatives (€)	Valeurs brutes au 01/01/2025	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2025
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	2 949 500,00	4 990 000,00	-	7 939 500,00
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes, etc.)	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Agencements, aménagements sur construction	-	-	-	-
Immobilisations en cours de construction	-	-	-	-
Total	2 949 500,00	4 990 000,00	-	7 939 500,00

État des provisions (€)	Valeurs brutes au 01/01/2025	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2025
Provisions pour gros entretiens	-	7 864,63	-	7 864,63
Provisions pour créances douteuses	-	11 558,43	-	11 558,43
Provisions pour litige et risque	-	-	-	-
Provisions pour créances d'exploitation	-	-	-	-
Total	-	19 423,06	-	19 423,06

État des créances (€)	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Créances locatives	44 126,00	44 126,00	-
Créances fiscales	66 563,00	66 563,00	-
Débiteurs divers	-	-	-
Total	110 689,00	110 689,00	-

État des dettes (€)	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Dépôts de garantie des locataires	76 958,96	-	76 958,96
Dettes bancaires	-	-	-
Dettes fiscales	15 134,64	15 134,64	-
Associés solde sur distribution	76 730,56	76 730,56	-
Créditeurs divers	26 705,27	26 705,27	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	18 983,00	18 983,00	-
Total	214 512,43	137 553,47	76 958,96

Capital	Valeurs brutes au 01/01/2025	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2025
Capital souscrit	4 363 360,00	3 214 400,00	-	7 577 760,00
Prime d'émission	995 760,00	832 800,00	-	1 828 560,00
Prélèvement sur prime d'émission	-635 236,82	-647 571,04	-	-1 282 807,86
Total	4 723 883,18	3 399 628,96	-	8 123 512,14

Le capital social au 31/12/2025 est composé de 47 361 parts.
La prime d'émission unitaire est de 40 €.

Plus ou moins values sur cessions d'immeubles	Valeurs brutes au 01/01/2025	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2025
Néant				
Engagements reçus				
Ces engagements reçus représentent des cautions bancaires obtenues des locataires, soit en remplacement du dépôt de garantie, soit en sûreté complémentaire.				

Engagement hors-bilan au 31/12/2025

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

Variation de la provision pour gros entretiens

	Montant provision 01/01/2025 (€)	Achat d'immeubles	Dotation (€) Patrimoine existant au 01/01/2025	Vente d'immeubles	Reprise (€) Patrimoine existant au 01/01/2025	Montant provision 31/12/2025 (€)
Dépenses prévisionnelles sur 2025	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur 2026	-	-	7 864,63	-	-	7 864,63
Dépenses prévisionnelles sur 2027	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur 2028	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur 2029	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	7 864,63	-	-	7 864,63

Événements postérieurs à la clôture

Néant.

Immobilisations financières contrôlées

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

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

Immobilisations financières

Immobilisations financières (€)	Valeur comptable N (€)	Valeur estimée N (€)	Capital (€)	Report à nouveau	Résultat (€)	Dividendes distribués (€)	Capitaux propres (€)	Quote-part détenue
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-	-	-

	Exercice N-1	Dotation 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	-	-	-	-

Détail du compte de résultat du 31/12/2025

Résultat de l'activité immobilière (€)	Exercice 2025	Exercice 2024
Produits de l'activité immobilière		
Loyers de vos immeubles	279 844,79	34 701,29
Charges et taxes refacturées aux locataires	30 979,86	2 739,25
Autres produits	52 849,06	83 818,54
Total	363 673,71	121 259,08
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produit	30 979,86	2 739,25
Travaux gros entretiens	-	-
Travaux d'entretien et de réparation	-	-
- dont provision pour gros entretiens	7 864,63	-
- dont honoraires liés aux contentieux locatifs	-	-
- dont honoraires de relocation	-	-
Primes d'assurances	-	-
- dont honoraires divers	6 112,22	-
- dont honoraires sur créance irrécouvrable	-	-
Total	44 956,71	2 739,25
Résultat de l'activité immobilière	318 717,00	118 519,83

Résultat d'exploitation (€)	Exercice 2025	Exercice 2024
Produits d'exploitation		
Reprises de provisions pour créances douteuses	-	-
Reprises de provisions pour grosses réparations	-	-
Reprises de provisions pour litiges	-	-
Transferts de charges	647 571,04	546 676,82
Honoraires de souscriptions repris sur la prime d'émission	-	-
Total	647 571,04	546 676,82
Charges d'exploitation		
Rémunération de la Société de Gestion	-	-
- dont commission de gestion (8,40 % HT) des produits locatifs Hors Taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés	21 809,98	6 988,22
- dont commissions de souscription (10 % HT) sur les souscriptions	431 000,00	361 780,00
Autres services extérieurs	-	-
- dont honoraires de commissaire aux comptes	6 332,36	6 000,00
- dont honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier	4 240,00	2 000,00
- dont honoraires dépositaire	10 861,20	16 702,21
- dont rémunération et frais du conseil de surveillance	-	-
- dont frais d'acquisitions prélevés sur la prime d'émission	216 571,04	184 896,82
- dont honoraires divers	5 574,00	2 159,73
- dont impôts et taxes	1 479,21	2 639,00
- dont frais actes	1 623,73	648,40
- dont diverses charges de gestion courante	13 431,28	1 722,37
Total	712 922,80	585 536,75
Résultat d'exploitation	-65 351,76	-38 859,93

Résultat financier (€)	Exercice 2025	Exercice 2024
Produits financiers		
Intérêts acquis sur les placements de trésorerie	11 025,41	73 205,33
Total	11 025,41	73 205,33
Charges financières		
Intérêts d'emprunt	-	-
Total	-	-
Résultat financier	11 025,41	73 205,33

Résultat exceptionnel (€)	Exercice 2025	Exercice 2024
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	-	-
Total	-	-
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	-	-
Total	-	-
Résultat exceptionnel	-	-

Composition du patrimoine au 31 décembre 2025

Désignation des immeubles	Surface	Date d'acquisition	Prix d'acquisition AEM (€)	Prix HT, frais et droits (€)	Frais d'acquisition (€)	Valeur d'expertise HT, frais et droits 31/12/2025 (€)
Détention directe						
Lille "Bailleul"	190	27/05/2024	530 550	496 500	34 050	545 000
La Madeleine	388	24/09/2024	1 734 750	1 658 000	76 750	1 710 000
La Valette-du-Var "Amiral Guepratte"	262	26/12/2024	1 070 800	1 000 000	70 800	1 000 000
Grande-Synthe	508	31/03/2025	898 917	840 000	58 917	850 000
Feignies	492	31/03/2025	631 383	590 000	41 383	590 000
La Valette-du-Var "ISIM" ⁽¹⁾	982	14/11/2025	2 209 582	2 200 000	9 582	2 200 000
Loos	439	18/12/2025	753 015	700 000	53 015	720 000
Lille "Montebello"	148	18/12/2025	333 478	310 000	23 478	340 000
Saint-Amand-les-Eaux	225	18/12/2025	376 507	350 000	26 507	360 000
Total	3 634	-	8 538 982	8 144 500	394 482	8 315 000

⁽¹⁾ Suite à la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 12/11/2025, un apport en nature réalisé par la SCI DaCaïVar (filiale indirecte de l'OPPCI FRANCE AVENIR PATRIMOINE, également gérée par Sogenial Immobilier) au profit de de la SCPI, entraînant une augmentation de capital par création de 11 000 parts.

Participations Controlées	Surface	Date d'acquisition	Prix d'acquisition AEM (€)	Prix HT, frais et droits (€)	Frais d'acquisition (€)	Valeur d'expertise HT, frais et droits 31/12/2025 (€)
Néant	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-

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 31/12/2025 47 361

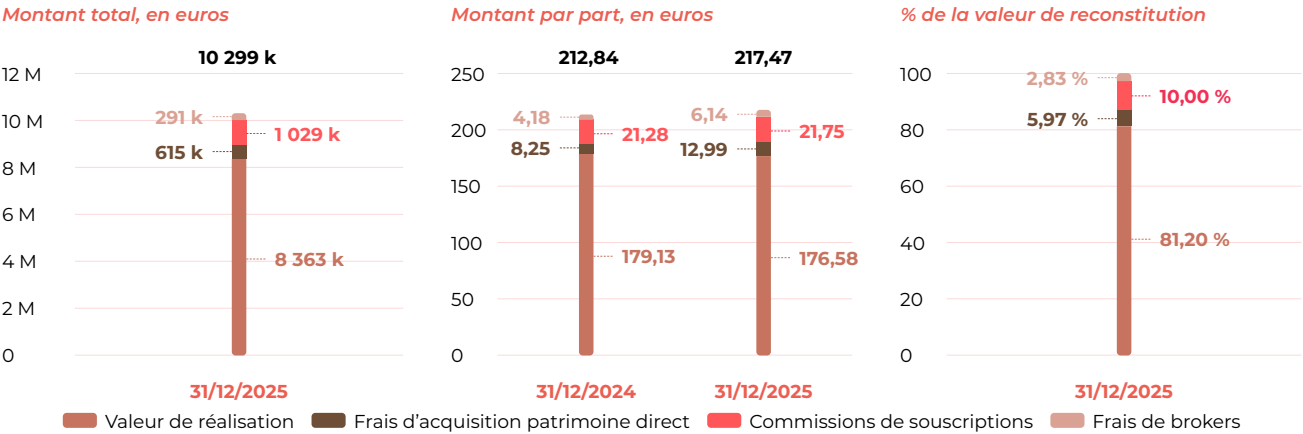
En €	Montant total	Montant par part
Placements immobiliers	7 939 500,00 €	-
Autre actifs nets ⁽¹⁾	197 461,44 €	-
Valeur comptable	8 136 961,00 €	171,81 €
Valeur vénale des immobilisations locatives	8 315 000,00 €	-
Autre actifs nets ⁽¹⁾	48 210,41 €	-
Valeur de réalisation	8 363 210,41 €	176,58 €
Commission de souscription au moment de la reconstitution (10 % HT du prix de souscription)	1 029 949,00 €	-
Frais nécessaire pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de l'exercice	291 025,00 €	-
Frais de notaire et droit d'enregistrement ⁽²⁾	615 310,00 €	-
Valeur de reconstitution	10 299 494,41 €	217,47 €

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

⁽²⁾ Les frais de notaire sont basés sur les valeurs d'expertise reçues le 31 décembre 2025.

Année	2024	2025	Variation
Valeur de reconstitution par part	212,84 €	217,47 €	2,18 %

Composition de la valeur de reconstitution



Évolution annuelle de la Performance Globale Annuelle⁽¹⁾

- taux de distribution⁽²⁾ et variation du prix de la part



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

⁽²⁾ Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.
Taux de distribution 2025 5,00 % : dont 0 % correspondant à des revenus non récurrents.

Taux de rendement interne

N/A

TRI 5 ans

Le Taux de Rentabilité Interne (TRI) indique la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (souvent par période de 5 ans) en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait. La SCPI n'ayant une existence de plus de 5 ans, aucun TRI n'est disponible afin de mesurer la rentabilité de la SCPI.

Classification « disclosure » de la SCPI

La SCPI Cœur d'Avenir est classée « ARTICLE 6 » selon le règlement « Disclosure » pour l'année 2025, 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.



⚡ Image générée par une IA

05. 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 2025 et soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

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

- Suppression du quorum requis pour les Assemblées Générales Extraordinaires ; Modifications corrélatives de l'article 31 « ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE » 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 sur les comptes annuels et de son rapport sur les conventions réglementées 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**



Image générée par une IA

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 2025.

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 2025, la collecte brute (hors retraits) de la SCPI s'est élevée à 2 110 000 euros, correspondant à la souscription de 10 550 parts nouvelles.

Au 31 décembre 2025, le capital effectif (capital social + prime d'émission) s'élevait à 9 406 320 euros. Aucune part n'était en attente de retrait.

Situation du patrimoine

La Société de Gestion nous a précisé que le patrimoine immobilier de la SCPI s'était accru de 6 nouveaux actifs en 2025.

L'ensemble de ces acquisitions représente au total près de 2.794 m² supplémentaires, loués aux enseignes suivantes : Rigolo comme la Vie et Plan B Groupe.

Le taux de rendement immobilier net moyen au 31 décembre 2025 de ces nouveaux actifs est de 6,93% acte en main et celui de l'ensemble des autres actifs est compris entre 6,15% acte en main et 7,45% acte en main.

Valeur du patrimoine

La valeur d'acquisition de l'ensemble du patrimoine de la SCPI s'élève à 8.144.500 € hors droits, soit 8.538.982 € acte en main.

A l'occasion du Conseil de Surveillance du 17 avril 2026, nous avons pris connaissance du résultat de l'expertise de l'ensemble du patrimoine immobilier de la SCPI, réalisée à la fin de l'exercice 2025 par BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES. Au 31 décembre 2025, la valeur d'expertise de ce patrimoine était de 8.315.000 € hors droits.

Résultat et distribution

Les comptes sociaux de la SCPI 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 17 avril 2026.

L'exercice 2025 fait apparaître un résultat net positif de 264 390,65 €, contre 152 865,23 € en 2024. Pour chaque part, le résultat net est de 9,72 €, contre 11,03 € pour l'exercice 2024. Le résultat distribuable (incluant un report à nouveau de 21 096,97 €) est ainsi de 285 487,62 €.

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

- Distribution de dividendes pour 272 038,32 € (soit 10 € par part),
- Affectation en report à nouveau pour 13 449,30 €.

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 et de la poursuite de celles existant antérieurement. 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 17 avril 2026 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 la modification statutaire proposée au titre de l'Assemblée Générale Extraordinaire, cette dernière ayant été débattue au sein de votre Conseil de Surveillance, qui a émis un avis favorable.

En effet, la Société de Gestion propose, conformément à l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif, de supprimer le quorum requis pour les Assemblées Générales Extraordinaires.

Tels sont, chers Associés, les commentaires relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025 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 28 mai 2026, afin d'éviter une nouvelle convocation pour une deuxième session, toujours génératrice de frais supplémentaires.

Le présent rapport a été achevé le 17 avril 2026 et a été approuvé à l'unanimité par le Conseil de Surveillance à cette même date.

Monsieur Olivier DUPARC,
Président du Conseil de Surveillance



Image générée par une IA

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 2025, 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. Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur l'information présentée en première page de l'annexe aux comptes annuels relative à l'entrée en vigueur, à compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2025, du règlement ANC n°2022-06 du 4 novembre 2022 relatif à la modernisation des états financiers.

Comme indiqué dans cette note, compte tenu des dispositions spécifiques applicables aux sociétés civiles de placement immobilier prévues par le règlement ANC n°2016-03, l'application de ce règlement n'a pas entraîné d'incidence significative sur les comptes de l'exercice.

3. 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 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

4. 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 le règlement ANC 2016-03, homologué par arrêté du 7 juillet 2016 ;
- les montants figurant dans la colonne « Valeurs Estimées » de l'état du patrimoine, notamment ceux relatifs aux placements immobiliers, correspondent à leur valeur vénale. Celle-ci est déterminée par la société de gestion sur la base d'une évaluation réalisée par un expert immobilier indépendant pour les actifs immobiliers détenus directement par votre société. Nos travaux ont consisté à examiner les procédures mises en place par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues, ainsi que des hypothèses et méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

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.

5. 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.

6. 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.

Les valeurs vénale des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par BPCE EXPERTISES IMMOBILIÈRES, un expert indépendant nommé par l'Assemblée Générale Constitutive du 6 mars 2023 pour une durée de 5 ans. Son mandat arrivera à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2027.

7. 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.

**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 2025, la commission de souscription s'élève à 431.000,00 € HT ;
- **Commission de gestion.**
Cette commission se base sur un pourcentage de 8,40% HT (10,08% TTC) du montant des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et des produits financiers nets également encaissés.
Au 31 décembre 2025, la commission de gestion s'élève à 21.809,98 € HT ;
- **Commission d'arbitrage sur actifs immobiliers.**
Cette commission se base sur un pourcentage (maximum de 5% soit 6% TTC) du prix net vendeur.
Au 31 décembre 2025, aucune commission d'arbitrage n'a été versée à la société de gestion.

**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 rapports annuels

L'Assemblée Générale Ordinaire, 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 2025 tels qu'ils lui sont présentés, faisant ressortir un résultat net positif de 264 390,65 € et un capital social nominal de 7 577 760 €.

2 Deuxième résolution Quitus à la Société de Gestion et au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale Ordinaire donne quitus à la Société de Gestion et au Conseil de Surveillance pour leur mission durant l'exercice écoulé.

3 Troisième résolution Affectation et répartition du résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2025

L'Assemblée Générale Ordinaire, sur proposition de la Société de Gestion, affecte le bénéfice distribuable de 285 487,62 € (incluant le résultat net de 264 390,65 € et un report à nouveau de 21 096,97 €), comme suit :

- Distribution de dividendes pour 272 038,32 € (soit 10 € par part),
- Affectation en report à nouveau pour 13 449,30 €.

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

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI CŒUR D'AVENIR, telles qu'elles sont déterminées par la Société de Gestion et qui s'élèvent, au 31 décembre 2025, à :

- Valeur comptable : 8 136 961,00 €, soit 171,81 € par part ;
- Valeur de réalisation : 8 363 210,41 €, soit 176,58 € par part ;
- Valeur de reconstitution : 10 299 494,41 €, soit 217,47 € par part.

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

L'Assemblée Générale Ordinaire, 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.

6 Sixième résolution Autorisation à donner à la Société de Gestion de contracter des emprunts et accorder des garanties

L'Assemblée Générale Ordinaire fixe le montant maximum dans la limite duquel la Société de Gestion (SOGENIAL IMMOBILIER) peut, au nom de la SCPI CŒUR D'AVENIR, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, à 40% du total de la valeur des actifs immobiliers détenus, directement ou indirectement, par la Société.

Cette limite pourra éventuellement être revue, à la hausse comme à la baisse, lors de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2026.

En conséquence, et dans la limite fixée ci-dessus par l'Assemblée Générale, la Société de Gestion aura tous pouvoirs pour contracter, au nom de la SCPI CŒUR D'AVENIR, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

En outre, l'Assemblée Générale prend acte du fait que la Société de Gestion aura tous pouvoirs pour 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, en ce inclus la constitution de droits réels portant sur le patrimoine de la Société.

7 Septième 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 Suppression du quorum requis pour les Assemblées Générales Extraordinaires ; Modifications corrélatives de l'article 31 « ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE » des statuts de la SCPI

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif, décide de supprimer le quorum requis pour les assemblées générales extraordinaires.

• **L'article 31 (« ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE ») des statuts de la SCPI est ainsi modifié comme suit :**

Ancienne rédaction

« ARTICLE 31 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

[...]

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée, pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. »

Nouvelle rédaction

« ARTICLE 31 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

[...]

L'assemblée générale extraordinaire délibère valablement, sans condition de quorum, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance. »

Le reste de l'article 31 demeure inchangé.

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.

Les risques liés à l'investissement en SCPI



L'investissement dans une SCPI est un placement à long terme dont les performances sont liées à l'évolution du marché immobilier, par nature cyclique, et qui doit être adapté à votre objectif patrimonial dans une optique de diversification ;

- La durée de détention recommandée dans une SCPI est de 8 à 10 ans au minimum ;
- Le montant raisonnable à investir dans une SCPI dépend de votre patrimoine personnel de vos objectifs, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques à un investissement dans l'immobilier, notamment le risque de faible liquidité de ce type d'investissement ;
- Le capital investi n'est pas garanti ; l'investissement dans les parts de SCPI présente un risque de perte en capital ;
- La rentabilité d'un investissement dans une SCPI dépend des dividendes potentiels qui vous seront versés et de l'évolution de la valeur de la part. Le versement des dividendes potentiels n'est pas garanti et peut évoluer de manière aléatoire, à la hausse comme à la baisse, en fonction notamment des conditions de location des immeubles, du niveau de loyer et du taux de vacance ;
- La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. Les conditions de cession (délais et prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI ;
- La SCPI peut avoir recours à l'endettement dans la limite de l'autorisation donnée par les statuts et l'assemblée générale ; en cas de recours à l'endettement le risque de perte de votre capital serait accru ;
- En cas de souscription des parts par recours à l'endettement et en cas de retrait des parts, le produit de la cession des parts pourrait être insuffisant pour rembourser l'endettement ;
- En outre, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte de capital.



✦ Image générée par une IA

