

SCPI  
**COEUR  
D'AVENIR**

---

NOTE  
D'INFORMATION



**SOGENIAL**  
- IMMOBILIER -

SOGENIAL IMMOBILIER - Société de gestion de portefeuille  
29, rue Vernet 75008 PARIS  
Tél. : 01.42.89.19.52 - Email : [contact@sogénial.fr](mailto:contact@sogénial.fr)  
[www.sogénial.fr](http://www.sogénial.fr)

# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>3</b>
1. Renseignements sur les fondateurs	3
2. Politique d'investissement et de gestion de la SCPI	4
3. Capital	6
4. Facteurs de risques	7
5. Valorisation de la SCPI	10
6. Principales conséquences juridiques des engagements contractuels pris par la Société à des fins d'investissement	10
<b>CHAPITRE 1 – CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS.....</b>	<b>11</b>
1. Composition du dossier de souscription	11
2. Modalités de versement du montant des souscriptions	11
3. Parts sociales	12
4. Minimum de souscription	13
5. Lieu de souscription et de versement	13
6. Jouissance des parts	13
7. Conditions de l'offre au public	13
8. Agrément	14
9. Garantie bancaire	14
10. Information sur la manière dont la Société de Gestion garantit un traitement équitable des actionnaires	15
<b>CHAPITRE 2 – MODALITÉS DE SORTIE.....</b>	<b>15</b>
1. Retrait des associés	15
2. Dispositions générales relatives aux cessions	16
3. Organisation du marché secondaire	18
<b>CHAPITRE 3 – FRAIS.....</b>	<b>21</b>
1. Répartition des frais entre la société de gestion	21
2. Rémunération de la Société de gestion	21
<b>CHAPITRE 4 – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ.....</b>	<b>22</b>
1. Régime des assemblées	22
2. Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices	25
3. Provision pour gros entretien	25
4. Dispositions destinées à protéger les droits des associés	25
5. Régime fiscal	26
6. Modalités d'information des associés	28
<b>CHAPITRE 5 – ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>29</b>
1. La société	29
2. Conseil de Surveillance	29
3. Autres acteurs	30
4. Information	31
<b>CHAPITRE 6 – STATUT DE FONDS DE PARTAGE.....</b>	<b>31</b>
1. Fonctionnement	31
2. Présentation des associations	31
3. Taux de versement par association	32

## INTRODUCTION

## 1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

La SCPI COEUR D'AVENIR (« la Société » ou « la SCPI ») est une SCPI à capital variable gérée par SOGENIAL IMMOBILIER (ci-après « la Société de Gestion »), Société de Gestion de Portefeuille.

Les membres fondateurs de la SCPI (les « Fondateurs ») sont :

ASSOCIES	PARTS
ARTIS Jean-Paul	200
AURIEL Gerard et Mireille	45
BALIKDJIAN Jean-Christophe et Annie	100
BECK Jean-François et Anissa	167
BENHARRAT Farid	20
BERNARD Maxime et CLOUET Margaux	10
BINTER François	35
BOBIN Emmanuel	10
BOHLER Maxence	12
BOURRUT LACOUTURE Jean-François et Emmanuelle	20
BOUTEILLE Laurent	19
BOUVIER Françoise	30
BRUN Jean-Antoine	56
CHALVIN Christophe	56
DEL COURT MAROIS Cyrielle	30
DIRECT SOURCING	80
DIZET Gael	30
DOR Francis	84
DUPARC Olivier	10
DURIEUX Jean-Christophe	111
DURIVAUD Gerard	56
GAFFIER Pierre	100
GERMAIN Michel et Germain-HAMON Michel	222
GROS LOUPS	100
GUERIN Dominique	112
GUEROULT Isabelle	56
HARDY Jean-Pierre et Sophie	112
HELLMANN Jean-Philippe	30
HEMON Mathieu et DUBOEUF Sandrine	112
HUGUES LEGENDRE SAS	100
IACONO Serge	28

ASSOCIES	PARTS
KATINVEST 5	100
KLEIN Francis et Michele	278
LE MOAL Jonathan	10
LOIZEAU Adrien	28
LOIZEAU Vincent	28
MAIGNE Louis et Gwenaelle	138
MEINERI Dominique	10
ORYX	100
PEGEOT François	120
PEUZE Ronan	20
PLAS Danielle	100
PLAS Jean-Guillaume	100
POITEVIN Didier et Marie-Claude	170
PROTON Thomas	34
PUGNAIRE Marc	155
QUERO Tanguy	28
RIFFARD Laurent et Noëlie	20
SANCHEZ Soll	56
SARL ALBOUY BLANC EXPERTISE CONSEILS	10
SAS APAGAN	10
SAS PIERRE MONTIGNON	100
SC L'ARCHE	112
SC TONNERRE DE BREST	420
SOCIETE DES ANCIENS ELEVES DE L'ENSAM	278
SOUCLIER Jean-Marie	10
TISSIER Geraud	27
TIXIER Olivier et Helene	60
TOUROLLE Patrick	111
TRABELSI Oussama	100
TREGON Frederic	167
WALLERAND Vincent	35
TOTAL	5088

Les associés Fondateurs ont payé, outre le montant nominal d'une part (soit 160 euros), une prime d'émission de 20 euros (12,5 %), couvrant les frais de recherche, de collecte et d'investissement.

Conformément à l'article L.214-86 du Code Monétaire et Financier, les parts ainsi détenues par les Fondateurs sont inaliénables pendant trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF.

## 2. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT ET DE GESTION DE LA SCPI

### a) Politique d'investissement :

La stratégie d'investissement de la SCPI CŒUR D'AVENIR vise à acquérir, directement ou indirectement :

- principalement des crèches, locaux destinés à l'enseignement, résidences étudiantes, coliving étudiant
- et de manière accessoire, des actifs hôteliers, des bureaux, des commerces, de la logistique, et des locaux à usage d'habitation, l'ensemble accueillant les activités ci-dessus ou les entreprises gérant ou assurant les services ci-dessus ou tout autres entreprises ayant une activité en relation avec l'enfance, l'adolescence, les étudiants et plus généralement la tranche d'âge 0-25 ans.

Ces actifs ont vocation à être situés dans les principales métropoles régionales de la zone Euro situées hors de France mais aussi en France.

La SCPI CŒUR D'AVENIR ne se fixe pas de proportion stable et intangible dans les répartitions géographique et sectorielle de son patrimoine immobilier afin d'être toujours en mesure de saisir les meilleures opportunités.

Dans la sélection des investissements, la Société de Gestion s'efforcera, sans qu'il s'agisse d'une obligation de résultat, d'acquérir des immeubles satisfaisant les normes environnementales définissant des objectifs de réduction de consommation d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre. En outre, en fonction des ressources de la SCPI, la Société de Gestion planifiera financièrement les travaux à engager afin de satisfaire les normes environnementales

Pour les besoins de cette gestion, le SCPI peut également, conformément au cadre réglementaire :

- procéder directement ou en ayant recours à des tiers à des travaux de toute nature dans ces immeubles en vue de leur location,
- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles,
- céder des éléments de patrimoine immobiliers dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel,
- détenir des dépôts et des liquidités,
- consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment celles nécessaires à la conclusion des emprunts),
- détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 III du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change ou de taux,
- conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social,
- réaliser plus généralement toutes opérations compatibles avec les dispositions de l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

La SCPI peut également détenir, dans la limite de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :

- Desterrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme ;
- Des parts de SCPI (Sociétés Civiles de Placement Immobilier), des parts ou actions d'OPCI (Organismes de Placement Collectifs Immobiliers), d'OPPCI (Organismes Professionnels de Placement Collectifs Immobiliers) et des parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droits étrangers

ayant un objet équivalent quel que soit leur forme ;

- Des parts de société des personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier.

Les parts de sociétés de personnes mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier peuvent représenter jusqu'à 100% de l'actif de la SCPI, si elles sont contrôlées par la SCPI et si elles répondent aux conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du Code Monétaire et financier.

Les sommes qui pourraient se trouver temporairement en attente d'investissements immobiliers ainsi que les liquidités disponibles et la trésorerie courante de la SCPI seront investies en actifs liquides, soit :

- des dépôts à terme,
- des dépôts à vue,
- des instruments financiers à caractère liquide tels que visés à l'article R. 214-93 du Code Monétaire et Financier.

### Information sur le Règlement (UE) 2020/852 dit « Taxonomie »

La Taxonomie de l'Union Européenne a pour objectif d'identifier les activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental. La Taxonomie identifie ces activités selon leur contribution à six grands objectifs environnementaux :

- Atténuation des changements climatiques,
- Adaptation aux changements climatiques,
- Utilisation durable et protection de l'eau et des ressources marines,
- Transition vers l'économie circulaire (déchets, prévention et recyclage),
- Prévention et contrôle de la pollution
- Protection des écosystèmes sains.

Actuellement, des critères d'examen technique (Technical Screening Criteria) ont été développés pour certaines activités économiques à même de contribuer substantiellement à deux de ces objectifs : l'atténuation du changement climatique, et l'adaptation au changement climatique. Ces critères sont actuellement en attente de publication au Journal Officiel de l'Union Européenne. Les données présentées ci-dessous ne reflètent donc que l'alignement à ces deux objectifs, sur la base des critères non-définitivement publiés, tels qu'ils ont été soumis aux colégislateurs européens. Nous mettrons à jour cette information en cas de changements apportés à ces critères, de développement de nouveaux critères d'examen relatifs à ces deux objectifs, ainsi que lors de l'entrée en application des critères relatifs aux quatre autres objectifs environnementaux : l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines ; la transition vers une économie circulaire ; la prévention et la réduction de la pollution ; la protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes.

Pour être considérée comme durable, une activité économique doit démontrer qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un des 6 objectifs, tout en ne nuisant pas à l'un des cinq autres (principe dit DNSH, « Do No Significant Harm »).

Pour qu'une activité soit considérée comme alignée à la Taxonomie européenne, elle doit également respecter les droits humains et sociaux garantis par le droit international.

La SCPI ne prend actuellement aucun engagement en matière d'alignement de son activité avec la Taxonomie européenne.

Bien que la Société de Gestion ait pris cette décision sur la base de son analyse de la pertinence d'une telle intégration pour la stratégie de la Société, rien ne garantit que les facteurs qui sous-tendent son analyse ne changeront pas au fil du temps.

En effet, la Société de Gestion s'engage à mettre en place, à moyen terme (3 ans), une grille de notation de ses actifs existants et à l'étude selon la méthodologie d'évaluation ESG pour prétendre à une labellisation ISR.

### b) Politique d'endettement

La Société de Gestion pourra, au nom de la SCPI, contracter des emprunts, assumer des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme. Conformément à l'article 422-225 du RG AMF, la SCPI a été autorisée par l'Assemblée Générale constitutive en date du 6 mars 2023 à recourir à l'emprunt en vue de financer ses investissements dans la limite de quarante (40) % de la valeur des actifs, la cible moyenne d'endettement étant de trente (30) % de la valeur des actifs.

### c) Modification de la stratégie d'investissement et/ou la politique d'investissement de la Société

Conformément à l'article 422-194 du RG AMF, toute modification de la politique d'investissement doit être précédée d'une autorisation de l'assemblée générale extraordinaire.

### d) Politique de gestion

La Société entend :

- sélectionner des actifs immobiliers de bureaux et/ou locaux d'activités avec un revenu à long terme : locataire qualitatif sur le plan financier, bail avec une durée résiduelle avec durée ferme de plus de 3 années..., ainsi que des actifs de commerces avec un fort potentiel de création de valeur ;
- valoriser autant que possible le patrimoine en pratiquant une politique active de revalorisation des loyers, essentiellement sur les commerces, et en assurant dans les meilleures conditions les flux locatifs des bureaux et/ou locaux d'activités en négociant de nouvelles durées de baux ;
- valoriser par capitalisation le patrimoine immobilier en pratiquant une politique d'amélioration de l'immobilier (entretien et mises aux normes, sélection des nouveaux locataires, ...)
- assurer, sous le contrôle du Conseil de Surveillance, une répartition harmonieuse des différentes catégories d'associés, et notamment entre les institutionnels et les particuliers.

## 3. CAPITAL

### • Capital social initial

Le capital initial de la SCPI COEUR D'AVENIR, est de huit cent quatorze mille quatre-vingts euros (814.080) euros, divisé en cinq mille quatre-vingt-huit (5.088) parts, chacune d'une valeur nominale de cent soixante (160) euros, augmenté d'une prime d'émission de vingt (20) euros par part.

Il a été souscrit le 07/02/2023 par les Fondateurs.

### • Capital social maximum statutaire

Le capital social maximum statutaire, qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, est fixé à trois millions (3.000.000) d'euros, divisé en dix-huit mille sept cent cinquante (18.750) parts de cent soixante (160) euros de valeur nominale.

Le capital social maximum statutaire peut être réduit ou augmenté par une assemblée générale extraordinaire des associés.

### • Variabilité du capital

La Société de Gestion constate et arrête, pour chaque exercice, le montant du capital social effectif, c'est-à-dire le montant du capital souscrit au jour de la clôture de l'exercice, compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus.

En outre, elle mentionne dans chaque bulletin semestriel d'information les mouvements de capital constatés au cours du semestre précédent.

Le capital social effectif peut être augmenté par les souscriptions de parts nouvelles sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire. Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social effectif tant que le capital social initial n'a pas été intégralement libéré et tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier depuis plus de trois mois pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Tout associé peut se retirer de la Société conformément à la clause de variabilité du capital figurant aux statuts, sous réserve que l'exercice de son droit n'ait pas pour conséquence que le capital social effectif ne devienne inférieur à la plus élevée des trois limites suivantes :

- capital légal minimum, soit 760 000 (sept cent soixante mille) euros ;
- 10 % du capital social maximum statutaire ;
- 90 % du capital social effectif constaté par la Société de Gestion au terme de l'exercice précédent.

#### • Responsabilité des Associés

Conformément aux dispositions de l'article L.214-89 du Code Monétaire et Financier, la responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la SCPI COEUR D'AVENIR a été préalablement et vainement poursuivie.

Conformément aux dispositions du Code Monétaire et Financier, et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la Société.

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

## 4. FACTEURS DE RISQUES

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la Société de Gestion est de 10 ans.

### RISQUE DE LIQUIDITÉ

Comme tout investissement, l'immobilier (locaux commerciaux, crèches, locaux d'enseignements, résidences en hébergement géré (pour l'accueil des étudiants), locaux d'activités, entrepôts, hôtels, bureaux voire logements) présente des risques : absence de rentabilité potentielle ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI.

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers : la sortie n'est possible que s'il existe un fonds de remboursement ou une contrepartie à l'achat.

Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution, à la hausse comme à la baisse, du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI.

La souscription de parts de SCPI comporte un risque de perte en capital, le montant du capital investi n'étant pas garanti.

La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est d'une manière générale fonction :

1. des dividendes potentiels versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, et peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau de loyers) sur la durée totale du placement,
2. du montant de capital perçu, soit lors de la revente des parts ou le cas échéant de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée totale du placement.

### RISQUE DE TAUX

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement principalement bancaire, en application des dispositions des articles L.214-101 et L.214-102 du Code Monétaire et Financier, à hauteur maximale de 40% de la valeur vénale totale du patrimoine immobilier de la SCPI CŒUR D'AVENIR pour financer ses investissements. Ce montant a été fixé, conformément aux dispositions de l'article 422-225 du RGAMF, par l'Assemblée Générale constitutive.

Ces financements concerneront :

- toute acquisition d'immeuble par voie directe ou indirecte,
- tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société, et
- la réalisation d'acquisitions payables à terme.

Les prêts ou emprunts seront consentis à la SCPI principalement par des établissements financiers de premier rang situés au sein de l'Union Européenne.

Ces prêts ou emprunts seront soumis au paiement d'un intérêt calculé par application d'un taux fixe ou variable. Dans ce dernier cas, des instruments de couverture, de type cap (plafond) ou swap (option pour un taux fixe) pourront être souscrits.

En tout état de cause, l'acquisition d'immeubles financée par recours à un financement bancaire expose la SCPI à un risque de variation de taux donc de majoration du coût du financement. L'objectif est de contracter des financements dont le coût est couvert par le montant des loyers du ou des immeubles financés.

### RISQUE DE MODIFICATION DE LA RÉGLEMENTATION FISCALE

De même, il est ici précisé que le rendement de la SCPI pourra être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendra des actifs et/ou l'existence ou pas de conventions fiscales que la France aurait pu conclure avec eux. Toutefois, en présence de conventions fiscales, des mécanismes (principalement crédit d'impôt) sont mis en œuvre. Ils visent notamment à éviter une double imposition des revenus fonciers et des plus-values de source européenne entre les mains des Associés résidents fiscaux français, tout en maintenant la progressivité de l'impôt sur les autres revenus des Associés imposés en France.

### RISQUE LIÉ A LA GESTION DISCRÉTIONNAIRE

Le risque lié à la gestion discrétionnaire résulte de la possibilité que les actifs sélectionnés par les gérants se révèlent moins performant que prévus.

### Manière dont les risques en matière de durabilité sont intégrés dans les décisions d'investissement

#### Concepts et définitions

Au sens de la réglementation européenne, un investissement durable contribue à des objectifs environnementaux et sociaux tout en veillant à ne causer aucun préjudice important à aucun de ces objectifs.

Un préjudice important causé à l'environnement est réputé exister notamment lorsqu'une activité économique génère des émissions importantes de gaz à effet de serre, augmente les incidences négatives sur le climat, est préjudiciable au bon état et au bon potentiel écologique des eaux, s'avère inefficace dans la gestion et l'utilisation des matières premières et de l'énergie et dans le recyclage des déchets qu'elle produit, est émettrice de polluants de l'air, de l'eau ou des sols, et altère le bon état, la résilience et la conservation des écosystèmes et habitats naturels contribuant à la préservation de la biodiversité.

Un risque en matière de durabilité est un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la performance de l'investissement.

Au-delà du caractère potentiellement durable d'un investissement, le secteur de l'investissement immobilier est exposé à certains risques de durabilité liés au changement climatique et à l'altération de l'environnement plus généralement.

#### Facteurs de risques en matière de durabilité

Les événements météorologiques constituant des catastrophes naturelles, et leurs conséquences immédiates comme à long terme, augmentent en fréquence et en intensité (sécheresses, incendies, précipitations, inondations, canicules, vagues de froid, tempêtes, érosion, glissements de terrains, submersion définitive de littoraux). Ils sont susceptibles de causer des dommages structurels au patrimoine immobilier de nature à exposer des coûts de travaux importants, impactant la rentabilité, pour en maintenir la valeur et l'usage, et à provoquer de la vacance locative induisant une perte de revenus.

Le possible accroissement des températures, de l'hygrométrie et de la pollution constituent des facteurs qui sont également de nature à faire perdre son attractivité à un bâtiment placé dans un tel environnement, tant pour des locataires utilisateurs que pour de futurs acquéreurs, ce qui se traduirait par une baisse de valeur intrinsèque.

Enfin, l'industrie immobilière étant très exposée aux enjeux climatiques en raison de sa contribution majeure à l'émission de gaz à effet de serre et de sa consommation d'énergie, l'investissement immobilier doit s'attendre à supporter une pression réglementaire et donc un besoin en capitaux croissants pour parvenir à plus de sobriété et d'efficacité, potentiellement au détriment de sa performance financière, sauf à s'exposer à des dommages de réputation majeurs.

#### Prise en compte des facteurs de risques en matière de durabilité dans les décisions d'investissement

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

La Société a été constituée dans le but d'acquérir un patrimoine immobilier locatif conforme à sa politique d'investissement. Dans l'exécution de cette politique, la Société de Gestion peut diligenter des audits environnementaux dont les résultats, si jamais ils révèlent des non-conformités graves, sont susceptibles de remettre en question le projet d'acquisition concerné. Pour autant, les risques de durabilité tels qu'ils sont envisagés par la réglementation actuelle ne sont pas pris en considération dans la décision d'investir autrement que sous l'angle du coût qu'aurait représenté la mise en conformité du patrimoine à la réglementation environnementale (p. ex. : dépollution) ou sa mise en sécurité eu égard aux circonstances locales (p. ex. : protection contre un risque avéré d'inondation), et l'impact de ce coût sur la rentabilité du projet.

La Société de Gestion ne prend pas en compte les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité.

L'intégration des incidences négatives spécifiques aux actifs immobiliers, telles que l'émission additionnelle de gaz à effet de serre, ou les conséquences de la hausse des valeurs d'actifs sur la mixité sociale, requièrent des outils de mesure et de modélisation qui ne sont pas utilisés pour la gestion des fonds relevant de l'Article 6 du Règlement (UE) 2019/2088. En outre, il est à noter que les fonds gérés par la Société de Gestion détiennent exclusivement des biens immobiliers, sans que la Société de Gestion exerce une influence sur les actions des locataires ou des exploitants de ces actifs, du moment qu'elles sont conformes à la réglementation en vigueur. Les incidences négatives potentielles dues aux actions des locataires (politique de recrutement, etc.) ne sont dès lors pas sous la responsabilité de la Société de Gestion.

### Résultats de l'évaluation des incidences probables des risques en matière de durabilité sur le rendement du fonds

Le patrimoine immobilier est exposé au risque de dommages dus à des événements météorologiques extrêmes, tels que des sécheresses, inondations, fortes précipitations, vagues de chaleur ou de froid, glissements de terrain ou tempêtes. A mesure que la probabilité de ces événements augmente, le risque associé pour le patrimoine augmente également.

Les dommages dus à la réalisation de risques de durabilité (exemple : inondations) peuvent induire des coûts de réparation ou une impossibilité physique d'occuper les lieux, qui résulterait dans une perte de loyer. De plus, les dommages peuvent détériorer la valeur de l'actif ou rendre sa cession plus difficile, voire impossible.

## 5. VALORISATION DE LA SCPI

La valeur des actifs immobiliers de la SCPI CŒUR D'AVENIR fait l'objet d'une évaluation interne au sens de l'article L. 214-24-15 du Code Monétaire et Financier et de l'article 421-28 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers dans le cadre d'un dispositif qui préserve l'indépendance de la fonction de valorisation interne par rapport au gérant en charge de la gestion de la SCPI.

Cette valeur est déterminée par référence à l'expertise immobilière réalisée par l'expert externe en évaluation nommé par la SCPI au sens de l'article 422-234 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers.

L'expertise immobilière, qui vise à fixer la valeur vénale des immeubles détenus par la SCPI est réalisée par l'Expert Externe en Evaluation désigné par l'Assemblée Générale des associés pour 5 ans.

Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans.

Elle est actualisée chaque année par l'Expert Externe en Evaluation désigné par les Associés réunis en Assemblée Générale.

## 6. PRINCIPALES CONSÉQUENCES JURIDIQUES DES ENGAGEMENTS CONTRACTUELS PRIS PAR LA SOCIÉTÉ À DES FINS D'INVESTISSEMENT

La Société acquiert des immeubles ou des parts de sociétés immobilières définies par la réglementation, qui résulte notamment des dispositions des articles L.214-115 et R.214-155 à R.214-156 du Code Monétaire et Financier.

La sélection des investissements immobiliers sera effectuée après audit technique, locatif et juridique. Cet audit sera effectué par la Société de Gestion avec, le cas échéant, le concours des conseils externes de la Société à savoir notaires, avocats, bureau d'études, architectes et tout professionnel compétent.

L'acquisition d'un immeuble donne lieu à la signature d'un acte notarié.

Après signature d'un tel acte notarié, la Société devient propriétaire, voire bailleur si l'immeuble fait l'objet de contrat de location. En qualité de propriété et de bailleur, la Société supporte la responsabilité attachée à une telle qualité à l'égard des tiers dont les locataires, les riverains et, le cas échéant du syndicat des copropriétaires, des membres de l'association syndicale libre ou de l'association foncière urbaine libre, des collectivités territoriales et des administrations compétentes, notamment fiscales.

Si une acquisition immobilière est financée par recours à un crédit ou un prêt bancaire, la Société sera tenue de se conformer aux engagements du contrat de financement, soit principalement le remboursement du capital et le paiement des intérêts et accessoires.

Tout conflit ou toute contestation relative à la SCPI qui naitrait durant la vie de la SCPI, ou pendant sa liquidation, sera régi par la Loi française et soumis à la juridiction des tribunaux français compétents. Les tribunaux français reconnaissent en règle générale les décisions des tribunaux des autres juridictions (sous réserve cependant (i) de la législation relative à la reconnaissance des décisions de justice mentionnée ci-dessous, (ii) des règles des tribunaux français relatives à la reconnaissance et/ou l'exécution des jugements étrangers et (iii) que ces jugements ne soient pas contraires aux lois d'ordre public en France). Les règles précises sur la reconnaissance et l'exécution des jugements étrangers dépendent des tribunaux dans lesquels ces jugements ont été obtenus. La législation relative à la reconnaissance réciproque des jugements étrangers en France inclut : le Règlement européen du 12 décembre 2012 concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale pour tous les États membres de l'Union Européenne, en dehors du Danemark (avec des dispositions équivalentes s'appliquant au Danemark, à l'Islande, à la Norvège et à la Suisse comme signataires des Conventions de Bruxelles et de Lugano) et tout autre accord bilatéral entre la France et un autre Etat ne faisant pas partie de l'Union Européenne ou un Etat non signataire des Conventions de Bruxelles et de Lugano. Pour les autres juridictions (y compris les États-Unis), les jugements ne sont pas automatiquement applicables en France et devront être appliqués en France selon la loi française en vigueur.

## CHAPITRE 1 CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

### 1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Le dossier de souscription, qui doit être remis à tout souscripteur, préalablement à sa souscription, est composé des cinq documents suivants :

1. la note d'information, en cours de validité, visée par l'AMF et, le cas échéant, son actualisation ;
2. les statuts de la Société ;
3. le bulletin de souscription, contenant les indications prévues par l'instruction prise en application du règlement général de l'AMF, dont un exemplaire restera en possession du souscripteur ;
4. Le dernier bulletin semestriel d'information, le cas échéant ;
5. Le dernier rapport annuel, le cas échéant.

Cette communication pourra être réalisée par voie électronique. Dans tous les cas, un exemplaire papier de ces documents est fourni gratuitement aux investisseurs qui le demandent.

### 2. MODALITES DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

Lors de toute souscription, les parts doivent être entièrement libérées de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission.

Les versements doivent être libellés à l'ordre de la SCPI CŒUR D'AVENIR.

Le bulletin de souscription doit parvenir à la Société de Gestion, dûment complété et signé.

Le montant total de la souscription doit être libéré au plus tard dans les trois jours de la souscription.

La souscription des parts de la SCPI peut se faire par le biais d'un emprunt. Dans ce cas, le souscripteur doit l'indiquer dans le bulletin de souscription ainsi que le montant du prêt correspondant.

En cas de défaillance au remboursement du prêt consenti et de nantissement des parts dans le cadre du prêt, l'établissement prêteur pourrait en demander la vente et entraîner une perte de capital. Par ailleurs, à terme, si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse du prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

### 3. PARTS SOCIALES

- **Valeur nominale**

Le capital est divisé en parts sociales de cent soixante (160) euros de valeur nominale émises en représentation des apports des associés. Il est perçu, en sus de la valeur nominale de chaque part, une prime d'émission.

- **Forme des parts**

Les parts sociales sont nominatives et pourront être représentées, pour les associés qui en font la demande, par des certificats de parts valant attestations de propriété, établis au nom des associés.

Ces certificats ne sont pas cessibles et doivent être restitués à la Société préalablement à toute transaction et à la transcription des cessions sur le registre des transferts. Ils sont numérotés dans l'ordre chronologique de l'émission des parts sociales. Les droits des associés résultent de leur inscription sur le registre de la Société.

- **Modalités de calcul du prix de souscription**

Lors d'augmentations de capital, les parts sociales sont émises à la valeur nominale majorée d'une prime d'émission destinée à maintenir l'égalité entre anciens et nouveaux associés et à amortir les frais engagés par la Société pour la prospection des capitaux, la recherche et l'acquisition des immeubles, et les frais liés à l'augmentation du capital.

Le montant de la prime d'émission est déterminé par la Société de Gestion et précisé dans le bulletin semestriel d'information.

Le prix de souscription et les éléments qui le composent sont communiqués au public dans le bulletin semestriel d'information et mentionnés clairement sur le bulletin de souscription.

Le prix de souscription de la part est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société à une date donnée. Cette valeur de reconstitution correspond à la somme qui devrait être déboursée pour reconstituer le patrimoine de la Société à l'identique.

Cette valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la Société (frais d'acquisition des immeubles, frais de collecte des capitaux et frais de recherche des investissements).

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société.

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise du patrimoine réalisée tous les cinq ans avec actualisations annuelles dans l'intervalle par un expert indépendant nommé par l'Assemblée Générale. Ces valeurs sont validées en interne par la Société de Gestion.

La Société de Gestion détermine la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société. Ces valeurs sont établies au regard, d'une part, de la valeur d'expertise ou valeurs vénales des immeubles établies par l'évaluateur immobilier indépendant de la Société et, d'autre part, de la valeur des instruments financiers souscrits par la Société.

La valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société sont portées à la connaissance des Associés de la Société dans le rapport annuel de gestion établi par la Société de Gestion. Elles font l'objet d'une résolution soumise au vote de l'assemblée générale ordinaire annuelle de la Société.

Selon la réglementation actuellement en vigueur (article L.214-94 du Code Monétaire et Financier), le prix de souscription ne saurait s'écarter de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution ramenée à une part sociale, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers. La Société peut également détenir des placements financiers, principalement des comptes à terme et des OPCVM monétaires, la valeur de ces placements est communiquée par les banques émettrices à la Société de Gestion.

#### 4. MINIMUM DE SOUSCRIPTION

Le minimum de souscription est de 10 (dix) parts sociales.  
Ce minimum de souscription est susceptible d'être modifié par la Société de Gestion.

#### 5. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et les versements sont reçus auprès de la Société de Gestion : SOGENIAL IMMOBILIER  
- 29, rue Vernet 75008 Paris.

#### 6. JOUISSANCE DES PARTS

Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. A partir de leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées.

Les dates d'entrée en jouissance des parts sont déterminées par la Société de Gestion, notamment en fonction du programme d'investissement.

Ces dates sont précisées dans le bulletin semestriel d'information et dans le bulletin de souscription.

La date d'entrée en jouissance est disponible à tout instant sur le site internet de la Société de Gestion : [www.sogenial.fr](http://www.sogenial.fr)

La note d'information sera mise à jour à chaque changement de date d'entrée en jouissance.

#### 7. CONDITION DE L'OFFRE AU PUBLIC

##### Montant de l'augmentation du capital

Le montant du capital social maximum statutaire est fixé à 3.000.000 euros, soit 18.750 parts sociales de 160 euros de nominal.

Prix de souscription d'une part :

- Valeur nominale : 160 euros

- Prime d'émission : 40 euros

Dont commission de souscription de 10% HT (soit 12% TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) du prix de souscription des parts (prime d'émission incluse), soit 20 € HT (24 € TTC).

Le prix de souscription de 200 € s'entend net de tous autres frais de souscription.

Le délai d'entrée en jouissance, à la date d'ouverture de la souscription au public, est le premier jour du 6ème mois suivant l'encaissement des fonds.

Date d'ouverture de la souscription pour le public : 2 septembre 2023

## 8. AGREMENT

Toute souscription d'une personne qui n'est pas déjà associée de la Société doit recueillir le consentement de la Société de Gestion. Le dépôt par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

La Société de Gestion notifie sa décision au souscripteur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les décisions ne sont pas motivées.

Faute pour la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception du bulletin de souscription, l'agrément est considéré comme donné.

L'agrément peut être donné par courrier simple et résulter de l'acceptation de la souscription par la Société de Gestion.

En cas de refus d'agrément, le remboursement du prix de souscription versé par le souscripteur s'effectuera dans un délai de sept (7) jours ouvrés à compter de la date du courrier de la Société de Gestion notifiant son refus d'agrément.

Toutefois, il n'entre pas dans les intentions de la Société de Gestion de faire jouer cette clause d'agrément, sauf situation exceptionnelle, et notamment lorsque la souscription, de l'avis discrétionnaire de la Société de Gestion, ne permet pas le respect de la législation en vigueur, notamment dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme ou en cas de transfert des parts, par voie successorale, au profit d'une « US Person » selon la définition de la réglementation américaine.

En effet, les parts de cette SCPI n'ont pas été enregistrées en vertu de la loi US Securities Act de 1933. En conséquence, elles ne peuvent pas être offertes ni vendues, directement ou indirectement, aux Etats-Unis ou pour le compte ou au bénéfice d'une « US Person » selon la définition de la réglementation américaine. Par ailleurs, les parts de ce fonds ne peuvent pas non plus être offertes ni vendues, directement ou indirectement, à toute entité détenue par une ou plusieurs « US Persons » telles que définies par la réglementation américaine Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA).

## 9. GARANTIE BANCAIRE

Une garantie bancaire, telle que prévue par les articles L. 214-86 et L. 214-116 du Code Monétaire et Financier, et portant sur un million quatre cent soixante-dix-huit mille trois cent quarante euros (1.478.340) euros, a été délivrée le 14 juin 2023, à la SCPI COEUR D'AVENIR par la SOCIETE GENERALE, pour garantir le remboursement du montant des souscriptions, dans le cas où 15 %, au moins, du capital social maximum statutaire, soit un montant de 450.000 €, ne serait pas souscrit par le public dans un délai d'un an après la date d'ouverture de la souscription.

Cette garantie, ne pourra être mise en jeu :

- que si les souscriptions recueillies auprès du public, entre la date d'ouverture des souscriptions au public, telle que mentionnée dans la notice du BALO et l'expiration du délai d'une année à compter de cette date, n'atteignent pas 15 % du capital social maximum statutaire de la SCPI COEUR D'AVENIR ;
- qu'après justification de l'envoi dans un délai de quinze (15) jours à compter de l'échéance du délai légal d'une année susmentionné, par la Société de Gestion de la SCPI COEUR D'AVENIR à l'AMF et à la SOCIETE GENERALE, d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de tenue de l'assemblée générale extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la Société et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser ;
- qu'après remise par la Société de Gestion à la SOCIETE GENERALE, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception :
  - o du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI COEUR D'AVENIR,
  - o de la liste complète des associés avec leur nom et adresse, le nombre de parts dont ils sont

titulaires, et tous documents complémentaires demandés par la SOCIETE GENERALE.

## 10. INFORMATION SUR LA MANIÈRE DONT LA SOCIÉTÉ DE GESTION GARANTIT UN TRAITEMENT ÉQUITABLE DES ACTIONNAIRES

La Société de Gestion s'assurera que chaque associé bénéficie d'un traitement équitable et de droits proportionnels au nombre de parts qu'il possède. Aucun associé ne bénéficie d'un traitement préférentiel qui entraîne un préjudice global important pour les autres associés.

Dans la mesure où tous les associés ont les mêmes droits, la Société de Gestion considère que l'exigence de traitement égalitaire des associés est respectée.

## CHAPITRE 2. MODALITÉS DE SORTIE

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de deux moyens :

1. Le retrait demandé à la Société de Gestion, dans le cadre de la variabilité du capital auquel se substituerait dans le cas du blocage des retraits et dans les conditions visées à la section 3 ci-après la cession de ses parts sur le marché secondaire ;
2. La cession directe de ses parts sans intervention de la Société de Gestion.

La Société de Gestion ne garantit ni le retrait, ni la cession des parts.

### 1. RETRAIT DES ASSOCIÉS

#### • Principe du retrait

Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI COEUR D'AVENIR partiellement ou en totalité dans les conditions détaillées au (a) ou au (b) ci-après.

Toutefois, la Société de Gestion ne peut accepter de retrait partiel ni de cession partielle qui ont pour effet de réduire à moins de dix (10) parts la participation d'un associé dans la SCPI COEUR D'AVENIR.

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre et sont prises en considération par ordre chronologique d'inscription.

Le remboursement des parts rend effectif le retrait de l'associé de son inscription sur le registre des associés. Les parts remboursées sont annulées. Les parts faisant l'objet d'un retrait portent jouissance jusqu'au premier jour du mois au cours duquel le retrait a eu lieu.

Le règlement des associés qui se retirent a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.

#### • Prix de retrait

Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de la part, dit « prix de retrait », déterminé selon les modalités suivantes :

a) Si des demandes de souscription existent, pour un montant au moins égal aux demandes de retrait, le prix de retrait correspond au prix de souscription du moment diminué de la commission de souscription hors taxes, soit 10 %.

### Prix de retrait avec contrepartie au 18 août 2023

La demande de retrait est compensée par des demandes de souscription, l'associé se retirant perçoit 180 euros par part, soit :

- Prix total de souscription : 200 euros
- Commission de souscription de 10 % HT (soit 12% TTC au taux actuellement en vigueur) : 20 euros (soit 24 € TTC)
- Prix de retrait : 180 euros

b) Dans le cas où, au bout de quatre (4) mois, les souscriptions nouvelles ne permettraient pas de compenser le retrait demandé, celui-ci serait, à la demande de l'associé concerné par lettre recommandée avec avis de réception, assuré par prélèvement sur le fonds de remboursement sous réserve de la mise en place d'un tel fonds et dans la limite de celui-ci à la valeur de retrait sans contrepartie retenue par la Société de Gestion et publiée dans chaque bulletin semestriel d'information ; valeur qui ne peut être supérieure à la valeur de réalisation, ni inférieure à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'AMF.

### Baisse du prix de retrait

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé le retrait, au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec avis de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de l'article 422-219 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

### Fonds de remboursement

Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait dans le cas évoqué ci-dessus, l'assemblée générale des associés pourra décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts. Le fonds de remboursement est un compte spécifique affecté à un usage exclusif, comptablement matérialisé. L'Autorité des Marchés Financiers sera informée préalablement à la création d'un fonds de remboursement. Les sommes allouées à ce fonds proviendront soit du produit de cessions d'éléments du patrimoine locatif soit de bénéfices affectés lors de l'approbation de comptes annuels. Les liquidités affectées à ce fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés.

Au jour du visa de la présente note d'information, aucun fonds de remboursement n'a été mis en place. Par conséquent, seules les demandes de retrait compensées par une souscription peuvent être satisfaites.

### • **Blocage des retraits**

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des parts de la SCPI COEUR D'AVENIR n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze (12) mois, la Société de Gestion, conformément à l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier, en informerait sans délai l'AMF et convoquerait une assemblée générale extraordinaire dans les deux mois de cette information. La Société de Gestion proposerait à l'assemblée générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. La décision de l'assemblée générale, d'une inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente, dans les conditions ci-après définies à la section 3 "Organisation d'un Marché secondaire", constituerait une mesure appropriée et emporterait la suspension des demandes de retrait. Les rapports de la Société de Gestion, du commissaire aux comptes et les projets de résolutions sont transmis à l'AMF un mois avant la date de l'assemblée générale extraordinaire.

## **2. DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX CESSIONS**

Toute transaction effectuée directement entre associés, ou entre associés et tiers, est considérée comme une cession directe ou une opération réalisée sans l'intervention de la Société de Gestion.

Deux cas peuvent se présenter :

- Le cessionnaire est déjà associé : la cession est libre.
- Le cessionnaire n'est pas associé : la cession est soumise par lettre recommandée avec avis de réception à l'agrément de la Société de Gestion, sauf pour les cas légaux particuliers : successions, liquidation de communauté de biens entre époux, cession au conjoint, ascendant ou descendant. Cet agrément résulte soit d'une notification, soit d'un défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande.

La Société de Gestion n'a pas l'intention, sauf circonstances exceptionnelles, de refuser l'agrément aux demandes de cession qui lui seront soumises.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus de faire acquérir les parts soit par un associé, soit par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction du capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code Civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification de refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément sera considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

En cas de cession directe, les conditions sont librement débattues entre les intéressés sans oublier qu'il y a lieu de prévoir les droits d'enregistrement (5 % du prix versé au cédant) et les frais de transfert de dossier s'élevant à un forfait actuel de 100 HT (soit 120 € TTC taux actuellement en vigueur) à la charge des acheteurs, donataires ou ayant droits.

Le cédant doit signifier la cession à la Société de Gestion (et lui remettre les certificats nominatifs représentant les parts cédées s'il en a été établi), ainsi que la justification du paiement au Trésor Public des droits d'enregistrement. A réception, la Société de Gestion procédera au transfert de propriété sur le registre des associés et la cession deviendra dès cet instant opposable à la Société et aux tiers.

- **Registre des transferts**

Pour toute transcription de mutations ou de cessions sur le registre des associés, les certificats représentatifs des parts délivrés doivent être restitués à la Société de Gestion. Toute cession (ou transmission) de parts sera considérée comme réalisée et opposable à la Société à la date de son inscription sur les registres sociaux.

Pour toute cession réalisée directement par l'associé, l'inscription de la cession se fera à la diligence de l'une ou de l'autre des parties sur présentation ou à réception par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la Société de Gestion :

- de l'acte de cession ou d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts, comportant l'un comme l'autre, les renseignements de l'état civil du bénéficiaire de la cession, le nombre de parts cédées et de l'acceptation du transfert par le bénéficiaire de la cession dont la signature devra, s'il n'est pas associé, être légalisée par un notaire,
- de la justification du paiement des droits d'enregistrement (5 % à la date du visa apposée sur la présente note d'information).

- **Effet de la cession**

En cas de cession, le vendeur cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois au cours duquel la cession a lieu. L'acheteur commence à en bénéficier à la même date.

- **Droits d'enregistrement**

Un droit d'enregistrement de 5 % (taux actuellement en vigueur) du montant de la transaction (article 726 du Code Général des Impôts) est applicable à la charge du cessionnaire. Ce droit est inclus dans le prix

payé par l'acquéreur.

- **Délai de versement des fonds**

Un droit d'enregistrement de 5 % (taux actuellement en vigueur) du montant de la transaction (article 726 du Code Général des Impôts) est applicable à la charge du cessionnaire. Ce droit est inclus dans le prix payé par l'acquéreur.

- **Délai de versement des fonds**

Le versement des fonds à l'associé intervient :

- pour toute cession de gré à gré : directement entre les associés,
- pour toute cession qui serait réalisée à partir du registre des ordres d'achat et de vente en cas de blocage des retraits : dans un délai de quinze (15) jours après la fin du mois au cours duquel l'exécution de l'ordre a lieu.

### 3. ORGANISATION D'UN MARCHÉ SECONDAIRE

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale extraordinaire, réunie en cas de blocage des retraits, prendrait une telle décision, les ordres d'achat et de vente seraient, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société de Gestion dans les conditions fixées par l'instruction de l'AMF.

- **Registre des ordres de vente et d'achat**

Pour toute cession réalisée par la Société de Gestion par confrontation des ordres d'achat et de vente, la transaction donne lieu, à peine de nullité, à l'inscription sur un registre tenu au siège de la Société de Gestion qui est réputé constituer l'acte écrit.

Dès lors, tout associé pourra adresser à la Société de Gestion, suivant les formulaires de mandat mis à la disposition des intéressés par la Société de Gestion, un ordre de vente pour tout ou partie de ses parts et toute personne pourra, de même, adresser un ordre d'achat de parts.

- **Conditions d'inscription des ordres sur le registre**

Pour être valablement inscrits, modifiés ou annulés sur le registre, les ordres doivent comporter toutes les caractéristiques prévues par l'instruction de l'AMF.

Les ordres d'achat et de vente doivent être établis sur des formulaires de mandat d'achat ou de mandat de vente prévus à cet effet et disponibles sur simple demande auprès de la Société de Gestion.

La durée de validité d'un ordre de vente est de douze mois. L'associé ayant donné ou transmis l'ordre doit être préalablement informé du délai d'expiration de l'ordre. Le délai de validité de l'ordre peut être prorogé de douze mois maximums sur demande expresse de l'associé.

Ils doivent notamment indiquer :

- le nombre de parts concernées,
- la mention expresse, que ce soit pour la vente ou l'achat, que l'ordre pourra être exécuté partiellement ou qu'il ne pourra donner lieu à transaction que pour la totalité,
- le prix limite, étant précisé que seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum offert et les ordres de vente à prix minimum proposé,
- les droits d'enregistrement et la commission de cession, supportés par l'acquéreur. L'acquéreur devra exprimer son prix maximum offert, frais inclus.

Le vendeur, quant à lui, doit exprimer son prix net de tous frais (soit hors droit d'enregistrement et commission de la Société de Gestion), correspondant au prix qu'il va encaisser (exception faite de l'impôt sur la plus-value éventuelle qui pourra être déduite du prix de vente au moment du règlement).

Concernant plus particulièrement les ordres d'achat, leur inscription sera en outre subordonnée au règlement par les donneurs d'ordre, dans les conditions définies au paragraphe "Couverture des ordres", du prix auquel leurs ordres pourraient être exécutés en totalité (frais inclus).

Après avoir vérifié que les ordres qui lui sont transmis satisfont aux conditions requises pour leur inscription,

la Société de Gestion les horodate et les inscrit sur le registre de manière chronologique.

- **Modification d'un ordre**

La modification d'un ordre inscrit sur le registre emporte la perte de son rang d'inscription, lorsque le donneur d'ordre :

- augmente son prix limite pour l'ordre de vente ou le diminue pour l'ordre d'achat,
- augmente la quantité de parts concernées,
- modifie le sens de son ordre.

- **Suspension des inscriptions sur le registre**

Sur décision motivée et sous sa responsabilité, la Société de Gestion peut suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'AMF.

La Société de Gestion assure par tout moyen approprié la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

Lorsque cette suspension est motivée par un événement qui, s'il était connu du public, serait susceptible d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou sur la situation et les droits des associés, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre. Elle en informe individuellement les donneurs d'ordre et les intermédiaires et assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

- **Diffusion des informations dans le public**

Toutes les informations relatives au :

- **Registre des ordres** : les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles inscrits sur le registre ainsi que les quantités de parts demandées et offertes à ces prix, la décision motivée de la suspension, s'il y a lieu, de l'inscription des ordres,
- **Prix d'exécution** : le prix d'exécution de la période et les quantités de parts échangées, la modification, si elle devait intervenir, de la périodicité des prix d'exécution, sont rendues publiques sur le site Internet de la Société de Gestion ([www.sogenial.fr](http://www.sogenial.fr)), où ces informations seront disponibles en permanence.

- **Périodicité des prix d'exécution**

Le prix d'exécution est celui auquel peut s'échanger le plus grand nombre de parts. Exprimé hors commission de cession et droit d'enregistrement à la charge de l'acquéreur, il correspond à la somme nette revenant au vendeur (exception faite de l'impôt sur la plus-value éventuelle qui pourra être déduite du prix de vente au moment du règlement).

Ce prix, le jour de son établissement, et les quantités de parts échangées sont rendus publics sur le site Internet de SOGENIAL IMMOBILIER ([www.sogenial.fr](http://www.sogenial.fr)). En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible ainsi que les quantités de parts proposées pour chacun de ces prix sont rendus publics de la même façon.

Conformément aux textes, qui prévoient que le prix d'exécution résulte de la confrontation périodique, à intervalles réguliers et à heure fixe des ordres inscrits sur le registre, la Société de Gestion procédera à l'établissement de ce prix le premier jour ouvré de chaque mois à 10 heures. Pour participer à la confrontation le premier jour de chaque mois, les ordres devront avoir été reçus et horodatés au plus tard la veille à 16 heures, sauf en ce qui concerne les ordres d'achat supérieurs ou égaux à trente mille (30 000) euros pour lesquels les fonds devront avoir été crédités au préalable sur le compte spécifique de la SCPI (voir le paragraphe "Couverture des ordres" ci-après).

Tout ordre reçu et horodaté après cette limite sera considéré comme enregistré pour la période suivante. Tout ordre dont la durée de validité expire au cours d'une période de confrontation, ne participe pas à la confrontation, il est réputé caduc à la clôture de la période précédente.

Si la Société de Gestion était amenée, en raison des contraintes du marché, à modifier cette périodicité du prix d'exécution, les donneurs d'ordre et les intermédiaires en seraient informés six (6) jours au moins avant la date d'effet, soit à la faveur du bulletin d'information si possible, soit par lettre circulaire. Cette

information serait rendue publique sur le site Internet de la Société de Gestion ([www.sogenial.fr](http://www.sogenial.fr)) dans les mêmes délais.

- **Exécution des ordres**

Dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix, les ordres sont exécutés en prenant en priorité les ordres :

- d'achat inscrits au prix le plus élevé,
- de vente inscrits au prix le plus faible.

À limite de prix égal, les ordres sont exécutés suivant leur ordre chronologique d'inscription. Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sans délai sur le registre des associés.

- **Mode de transmission des ordres**

Les ordres peuvent être adressés directement à la Société de Gestion : SOGENIAL IMMOBILIER – 29, rue Vernet 75008 PARIS.

Le donneur d'ordre, quelles que soient les modalités de transmission de son ordre doit être en mesure de prouver la passation de son ordre et de s'assurer de sa réception.

À cet égard, les ordres doivent être transmis par courrier avec avis de réception ou par télécopie ou mail (ordre scanné), sous réserve de la transmission de l'original par courrier avec avis de réception.

Les ordres d'annulation ou de modification sont soumis aux mêmes modalités de transmission. Les ordres, dès leur réception, font l'objet d'un enregistrement permettant la reconstitution des étapes de leur traitement et des différentes exécutions.

- **Effet de la cession**

En cas de cession, le vendeur cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois au cours duquel la cession a eu lieu. L'acheteur commence à en bénéficier à la même date.

- **Droits d'enregistrement**

Un droit d'enregistrement de 5 % (taux actuellement en vigueur) du montant de la transaction (article 726 du Code Général des Impôts) est applicable à la charge du cessionnaire. Ce droit est inclus dans le prix payé par l'acquéreur.

- **Couverture des ordres**

L'enregistrement de l'ordre d'achat étant subordonné au règlement de la totalité du montant, frais compris, auquel l'ordre pourrait être exécuté, le donneur d'ordre devra :

- autoriser le prélèvement de ce montant en remplissant et en signant l'autorisation de prélèvement sur le formulaire,
- ou accompagner son formulaire d'un chèque bancaire de ce même montant (frais compris). Les fonds, dès leur réception par la Société de Gestion, sont automatiquement virés sur le compte spécifique non-rémunéré de la SCPI COEUR D'AVENIR ouvert à cet effet. Uniquement pour les ordres d'achat d'un montant total, droits d'enregistrement inclus, supérieur ou égal à trente mille (30 000) euros, la couverture de l'ordre sera vérifiée au préalable.

L'ordre participera à la confrontation dès lors que les fonds correspondants auront effectivement été crédités sur le compte spécifique. S'il s'avérait que la couverture de l'ordre (chèque ou virement) n'était pas honorée par la banque du donneur d'ordre pour quelque motif que ce soit, l'ordre d'achat serait purement et simplement annulé.

- **Revente des parts**

La SCPI COEUR D'AVENIR ne garantit pas la revente des parts.

## CHAPITRE 3. FRAIS

### 1. RÉPARTITION DES FRAIS ENTRE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET LA SCPI

La Société de Gestion supporte les frais de bureau (notamment locaux et matériels) et de personnel nécessaires à la gestion courante des biens sociaux et à l'administration de la Société, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la Société.

La Société supporte et paie tous les autres frais sans exception, notamment :

- les frais relatifs à l'acquisition des immeubles et à leur location,
- les prix d'acquisition des actifs immobiliers,
- les frais afférents aux documents : statuts, notes d'information, bulletins de souscription, rapports annuels remis aux souscripteurs, jaquettes et certificats de parts,
- les frais nécessaires à l'aménagement (y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études), l'entretien, et la gestion des immeubles (y compris les honoraires de gestionnaires ou de property manager non refacturés aux locataires et d'intervenants techniques),
- les frais et honoraires de recherche, d'identification, de présentation, de négociation et de conseil d'opportunité d'investissement dans des actifs immobiliers,
- les honoraires du Commissaire aux Comptes,
- les cotisations professionnelles notamment due à une association de défense des intérêts de la Société et due à l'Autorité de marchés financiers,
- les frais d'expertises immobilières,
- les frais entraînés par la tenue des Conseils de Surveillance, Conseils et Assemblées et l'information des associés,
- les frais de contentieux ou de procédure et honoraires d'avocats,
- les consommations d'eau, de gaz et d'électricité, les impôts et droits, honoraires des syndicats de copropriété ou gérants d'immeubles,
- les frais et honoraires relatifs à la gestion opérationnelle des actifs immobiliers, et notamment la gestion technique des immeubles, la représentation de la Société, la gestion comptable et financière des opérations immobilières et la gestion des baux,
- les frais de mission du Dépositaire,
- et en général, toutes les charges non récupérables sur les locataires et toutes les dépenses qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent, en ce compris notamment les primes d'assurance des immeubles et les frais de gestion des indivisions.

### 2. RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de Gestion perçoit, les rémunérations suivantes pour les frais incombant aux associés :

- **Commission de souscription**

Afin de préparer les augmentations de capital, rechercher les capitaux, organiser et exécuter les programmes d'investissement, la Société de Gestion reçoit une commission de souscription de 10 % HT (soit 12% TTC au taux actuellement en vigueur) du prix de souscription (prime d'émission incluse), prélevée sur la prime d'émission.

- **Commission de gestion**

Pour l'administration de la SCPI COEUR D'AVENIR et la gestion des biens sociaux, la Société de Gestion percevra une commission forfaitaire de :

- o 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,

- o du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024 : 6% HT (soit 7,2 % TTC au taux actuellement en vigueur) des produits locatifs Hors Taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés,
- o Du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025 : 8,40 % HT (soit 10,08 % TTC au taux actuellement en vigueur) des produits locatifs Hors Taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés,
- o A partir du 1er janvier 2026 : 10 % HT (soit 12 % TTC au taux actuellement en vigueur) des produits locatifs Hors Taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés.

En cas de détention par la SCPI de parts ou actions de sociétés détenant principalement des immeubles ou des droits réels portant sur des immeubles, l'assiette de la commission de gestion définie à l'alinéa précédent inclut également le montant des produits locatifs encaissés hors taxes et hors charges refacturées aux locataires et des produits financiers nets et assimilés perçus par les sociétés détenues par la SCPI. Le montant de ces revenus est calculé au prorata de la participation détenue par la SCPI.

- **Commission d'arbitrage sur actifs immobiliers**

Une commission sur arbitrage sera prélevée par la Société de Gestion. La commission sera au maximum de 5% HT (soit 6 % TTC au taux actuellement en vigueur) du prix de vente net vendeur. Cette commission sera prélevée au jour de la signature de l'acte définitif.

- **Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier**

Une commission de suivi et de pilotage des travaux sera prélevée par la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux. Elle sera au maximum de 5% HT (soit 6 % TTC au taux actuellement en vigueur) du montant des travaux HT réalisés et sera prélevée au fur et à mesure de la comptabilisation de ces derniers.

- **Commission de cession de parts**

Suivant les cas de cession, la Société de Gestion percevra une commission de cession :

- si la cession intervient par l'intermédiaire de la Société de Gestion : une commission de cession égale à de 5% HT (soit 6 % TTC au taux actuellement en vigueur) du montant de la transaction, à la charge de l'acheteur. Cette commission couvre l'organisation du marché des parts.
- si la cession intervient sans intervention de la Société de Gestion (cession de gré à gré, succession, donation, divorce...) : un forfait fixé actuellement, par cessionnaire, donataire ou ayant-droit, à 100 € HT (soit 120 € TTC au taux actuellement en vigueur). Ces frais de cession de parts sont à la charge des acheteurs ou des ayant droits, quel que soit le nombre de parts cédées.

Les droits d'enregistrement versés au Trésor Public (au mois d'août 2023), lorsqu'ils sont applicables, sont de 5 % du prix d'exécution ou de cession, à la charge de l'acheteur dans le cas de cession avec intervention de la Société de Gestion, et au choix des parties dans le cas de cession de gré à gré.

## CHAPITRE 4. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

### 1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES

- **Convocation**

L'assemblée générale est convoquée par la Société de Gestion.

A défaut, elle peut être également convoquée par :

- le Conseil de Surveillance,
- un commissaire aux comptes,
- un mandataire désigné en justice à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- les liquidateurs.

Conformément aux articles R.214-137 et R.214-138 du Code Monétaire et Financier, les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires ("BALO"), et par voie électronique après avoir recueilli leur accord par écrit au préalable. Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la SCPI leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, de la voie postale.

La demande de transmission des documents par voie électronique, pour être valablement prise en compte lors de la prochaine assemblée, est notifiée par la Société de Gestion au plus tard vingt (20) jours avant la date de cette assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante se tenant sur première convocation.

Les associés n'ayant pas opté pour la communication électronique sont convoqués par un avis de convocation inséré au Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée.

Sous la condition d'adresser à la SCPI COEUR D'AVENIR le montant des frais postaux, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Le délai entre la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur convocation suivante.

Les associés sont obligatoirement réunis au moins une fois par an en assemblée générale ordinaire, pour l'approbation des comptes, dans les six mois qui suivent la clôture de l'exercice. Aucune périodicité fixe n'est prévue pour les assemblées générales extraordinaires.

- **Droit de vote**

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation dans le capital social.

- **Participation**

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales, en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent indiquer les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

- **Vote par procuration**

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une assemblée, sans autres limites que celles qui résultent des dispositions légales ou statutaires fixant le nombre maximal des voix dont peut disposer une même personne, tant en son nom personnel que comme mandataire.

Pour tout autre vote, l'associé doit faire le choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Pour toute procuration d'un associé expressément donnée au Président de l'assemblée générale, celui-ci émet un avis favorable aux projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions. Pour tout autre vote, l'associé doit faire le choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

- **Vote par correspondance**

Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire prévu par l'article L.214-105 du Code Monétaire et Financier.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires reçus par la Société de trois (3) jours au moins avant la date de réunion de l'Assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société pour une assemblée vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

- **Modalités de décision – Quorum**

Pour délibérer valablement, les Assemblées Générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents, représentés ou votant par correspondance réunissant :

- Pour l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue chaque année sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital social.
- Pour l'Assemblée Générale Extraordinaire qui décide les modifications statutaires, au moins la moitié du capital social.

Lorsque l'Assemblée n'a pas délibéré régulièrement, faute de quorum requis, la deuxième assemblée est convoquée dans les formes prévues ci-dessus : l'avis et les lettres rappelant la date de la première assemblée. La deuxième assemblée peut délibérer valablement sur les mêmes résolutions quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

- **Majorité**

Les décisions des Assemblées Générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance, sauf celles concernant la nomination du Conseil de Surveillance, qui sont prises à la majorité des associés présents et des votes par correspondance.

- **Ordre du jour**

L'Assemblée est appelée à statuer sur l'ordre du jour fixé par la Société de Gestion ou à son défaut, par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée.

Les associés ont la possibilité de proposer l'inscription à l'ordre du jour de projets de résolutions, s'ils réunissent les conditions prévues par l'article R.214-138, II. du Code Monétaire et Financier.

- **Information des associés**

L'avis et la lettre de convocation à l'Assemblée Générale doivent mentionner l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions présentées à l'assemblée générale.

A la lettre de convocation à l'assemblée, il est joint :

- une brochure contenant :
  - le rapport de la Société de Gestion,
  - le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
  - le ou les rapports des Commissaires aux comptes
  - S'il s'agit d'une Assemblée Générale ordinaire prévue à l'article L214-103 alinéa 1 du Code Monétaire et Financier, les comptes de résultats, le bilan, l'annexe et les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes,
  - Le texte des projets de résolutions
- Le ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration.
- Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique les nom, prénom usuel, l'âge des candidats et leur activité professionnelle au cours des cinq dernières années. Les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats, le nombre de parts dont ils sont titulaires ainsi que le nombre de mandat de membre de conseil de surveillance occupés dans d'autres SCPI par le candidat et le cas échéant la liste exhaustive des mandats.

- **Consultation écrite**

Pour tous les cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion d'une assemblée générale, la Société de Gestion peut consulter les associés par écrit, en adressant à chacun d'eux, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte des résolutions proposées et tous renseignements, documents et explications utiles.

Les associés ont un délai de vingt (20) jours pour faire parvenir leur vote à la Société de Gestion. Les décisions collectives par consultation écrite doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies pour les assemblées générales.

## 2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES

L'assemblée générale ordinaire annuelle détermine le montant du bénéfice distribué aux associés à titre de dividende. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures ou augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en "Réserves" ou en "Report à nouveau", est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, en tenant compte de la date d'entrée en jouissance de chaque part.

En outre, la Société de Gestion peut décider la mise en paiement d'acomptes trimestriels sur le bénéfice distribuable au prorata des droits de chaque associé et de la date de la mise en jouissance des parts à la condition :

- ou bien que la SCPI COEUR D'AVENIR dispose, après la répartition décidée au titre de l'exercice précédent, de réserves d'un montant supérieur à celui des acomptes ;
- ou bien qu'un bilan certifié par un des commissaires aux comptes fasse apparaître que la SCPI COEUR D'AVENIR a réalisé, en cours d'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

## 3. PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

La provision pour gros entretien est destinée à faire face aux dépenses de gros entretiens nécessités par l'état des immeubles. La Société de Gestion veille à ce que les grosses réparations à effectuer soient suffisamment provisionnés dans les comptes de la Société. La provision est déterminée immeuble par immeuble en fonction du plan pluriannuel de travaux sur les cinq prochaines années.

## 4. DISPOSITIONS DESTINÉES À PROTÉGER LES DROITS DES ASSOCIÉS

- **Conventions particulières**

Toute convention intervenant entre la Société d'une part, et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière, d'autre part, doit sur rapports du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, être approuvée annuellement par l'Assemblée Générale des associés.

La Société de Gestion s'engage, préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion, à faire évaluer cet immeuble par un expert immobilier indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers.

- **Démarchage et publicité**

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L. 341-1 et suivants du Code Monétaire et Financier.

En vertu de ces dispositions, il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements

visés à l'article L. 341-3 du même Code (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurance et des conseillers en investissements financiers dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers).

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-196 du Règlement Général de l'AMF qui stipule que, pour procéder au placement de parts dans le public, les SCPI peuvent recourir à tout procédé de publicité à condition que soient indiqués :

- o la dénomination sociale de la SCPI,
- o l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'Autorité des marchés financiers, la date du visa, le n° de visa,
- o Une information indiquant que la note d'information est fournie gratuitement sur demande sur un support durable au sens de l'article 314-5 ou mise à disposition sur un site internet.

## 5. RÉGIME FISCAL

### • Avertissement

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions applicables à la date du visa de la note d'information (18 août 2023) et, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures. Elles ne constituent qu'un résumé du régime fiscal applicable. Les souscripteurs ou acquéreurs de parts de la SCPI CŒUR D'AVENIR sont donc invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel.

Dans l'état actuel de la législation, les dispositions suivantes s'appliquent aux investisseurs personnes physiques résidents de France agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé :

### REVENUS

Les sociétés civiles de placements immobiliers (S.C.P.I) bénéficient du régime fiscal prévu par l'article 8 du Code Général des Impôts imposant le revenu entre les mains des associés.

La Société de Gestion détermine elle-même pour chaque associé le montant du revenu net imposable et adresse en temps voulu un relevé individuel. Le revenu net imposable de chaque associé est calculé conformément aux règles suivantes :

#### • Associé personne physique

L'associé n'est pas imposé sur le revenu qu'il perçoit effectivement mais sur sa part calculée au prorata de ses droits et de la date de mise en jouissance de ses parts, du revenu brut de la Société avant frais d'exploitation et dotation aux comptes d'amortissements et de provisions.

- Associé personne physique domiciliée fiscalement en France

#### a) Revenu Foncier

La partie de ce revenu qui provient des loyers, est assimilée à un revenu foncier et bénéficie d'un certain nombre de déductions comprenant entre autres les frais réels de gérance, la rémunération des concierges, les travaux d'entretien, l'imposition foncière. Il est imposé au barème progressif de l'impôt sur le revenu et est soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 % (taux en vigueur au 1er janvier 2019)

Les détenteurs de parts de SCPI, par ailleurs propriétaires en direct de biens immobiliers donnés en location nue, peuvent bénéficier régime forfaitaire du micro foncier, un abattement forfaitaire de 30 % est alors appliqué sur la totalité des revenus fonciers bruts (tous produits confondus) lorsque ces derniers sont inférieurs ou égaux à 15.000 euros.

#### b) Produits Financiers

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers produits par la trésorerie issue des capitaux collectés en attente d'investissement et des loyers perçus d'avance, placée en certificats de

dépôts négociables (CDN).

Les revenus financiers sont soumis à un prélèvement forfaitaire au taux de 30% (12,80 % d'impôt sur le revenu + 17,20 % de Prélèvements sociaux). Ce montant sera prélevé, avant distribution, par la Société de Gestion.

Peuvent être dispensés de ce prélèvement, à l'aide du formulaire à demander à la Société de Gestion, les contribuables ayant un revenu fiscal de référence inférieur à certains seuils en fonction de la nature du revenu (intérêt ou dividende) et de la situation maritale (célibataire ou en couple). Ce document est à retourner à la Société de Gestion avant le 30 novembre de chaque année. Vos revenus financiers seront alors soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

- Associé personne physique non domiciliée fiscalement en France

#### a) Revenus Fonciers

Les revenus fonciers sont soumis à l'impôt sur le revenu progressif, avec un minimum de 20 % et aux prélèvements sociaux au taux de 17,2% au 1er janvier 2023

#### b) Produits Financiers

Les revenus sont soumis à la retenue à la source de 12,8 %.

- Associé personne morale

Conformément à l'article 238 bis K-1 du Code Général des Impôts, les bénéfices correspondant à des droits détenus dans une SCPI sont déterminés d'après les règles applicables aux bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC) si les droits sont détenus par une personne morale passible de l'impôts sur les sociétés.

### LES PLUS-VALUES DE CESSION

#### • Cession de parts

L'associé d'une société civile de placements immobiliers est, lors de la revente de ses parts, dans la même situation que le propriétaire d'un immeuble revendant directement celui-ci.

D'une façon générale, la plus-value lors de la revente des parts est égale à la différence entre la somme perçue par le vendeur et le prix de revient effectif de la part.

Elle est taxée forfaitairement au taux de 36,2 % depuis le 1er janvier 2019 (19 % au titre de l'impôt sur le revenu et 17,20 % au titre des prélèvements sociaux.)

Les abattements suivants sont appliqués :

	Taux d'abattement Impôt sur le Revenu	Taux d'abattement Prélèvements sociaux
< 6 ans	0 %	0 %
6 - 21 ans	6 % par an	1,65 % par an
22 ans	4 %	1,60 %
> 22 ans	—	9% par an

Pour les associés personnes physiques non domiciliées fiscalement en France, l'imposition est acquittée directement par la Société de Gestion chargée de la cession des parts avant reversement de la somme revenant à l'associé cédant. Les plus-values immobilières sont imposées au taux de 19% et sont soumises aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 % au 1er janvier 2019.

Une taxe additionnelle sur les plus-values immobilière nettes supérieures à 50.000 € est applicable depuis le 1er janvier 2013. Cette taxe s'élève à 2 % de la plus-value nette dépassant 50.000 € et augmentera de 1 % à chaque tranche de 50.000 € jusqu'à 250.000 € avec un système de décote pour éviter les effets de seuil. A partir de 260.000 €, la plus-value nette sera imposée au taux de 6%.

Pour les associés personnes morales, conformément aux articles 238 bis K-II et 39 duodecies et suivants du Code Général des Impôts, lors de la cession des parts, les plus-values (ou moins-values) sont soumises au régime des plus-values à court terme. Elles subissent donc une imposition au taux normal de l'impôt sur les sociétés (ou une déduction de la base d'imposition en cas de moins-value), à laquelle s'ajoute éventuellement la contribution sociale.

- **Cession d'immeubles**

La vente d'immeuble est soumise au même régime fiscal que la plus-value sur cession de parts, elle résulte de la différence entre le prix de vente et le prix d'achat, celui-ci augmenté des frais d'acquisition et d'un abattement de 15 % pour travaux.

Les associés de la SCPI personnes physiques, n'auront ainsi aucune déclaration, sur les plus-values de cession d'immeubles.

Les personnes morales non assujetties aux plus-values de cession des particuliers devront déclarer elle-même leur plus-value selon leur propre régime d'imposition.

## 6. MODALITÉS D'INFORMATION DES ASSOCIES

L'information des associés est définie par les dispositions de la réglementation notamment les dispositions des articles 422-226 et suivants du RGAMF, de l'article 2.3 de l'instruction AMF DOC-2002-01 et de l'article R.214-144 du CMF.

L'information des associés est assurée par la présente note d'information et les statuts de la Société.

L'information périodique adressé aux associés par la Société de Gestion est constituée des documents définis par la réglementation soit à la date des présentes :

- Du bulletin semestriel d'informations
- Du rapport annuel qui est envoyé préalablement à l'assemblée générale annuelle et qui comprend le rapport de la Société de Gestion, le ou les rapports du Conseil de Surveillance, le ou les rapports des commissaires aux comptes et le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration.

Ces informations pourront être adressées aux associés par voie électronique, ou déposées sur l'extranet de l'associé qui aura été préalablement informé de la mise à disposition de ces documents.

Le rapport de gestion soumis à l'assemblée générale rend compte :

- o Des investissements et des cessions d'actifs immobiliers ;
- o De la situation locative du patrimoine immobilier de la SCPI qui inclut l'évolution de l'occupation, des loyers, de la part des recettes locatives dans les recettes globales et des charges ;
- o Des travaux réalisés sur le patrimoine immobilier de la SCPI ;
- o De l'évolution du capital et du prix de la part ;
- o De l'évolution et de l'évaluation du patrimoine immobilier ;
- o De l'évolution du marché des parts au cours de l'exercice ;

Conformément aux dispositions de l'article 422-228 du RG AMF, dans les quarante-cinq jours suivant la fin de chaque semestre est diffusé un bulletin d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale survenus au cours du semestre concerné de l'exercice, et ce, afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

La Société de Gestion précise qu'elle pourra opter pour un rapport trimestriel et non semestriel dans les mêmes conditions que celles mentionnées ci-dessus.

La Société de Gestion diffuse notamment si besoin aux associés au travers du bulletin d'information toutes les informations requises par l'article 421-34 du RG AMF.

## CHAPITRE 5. ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

### 1. LA SOCIÉTÉ

Dénomination sociale : CŒUR D'AVENIR

Siège social : 29, rue Vernet 75008 Paris

Nationalité : Française

Forme juridique : Société civile à capital variable autorisée à faire offre au public régie. Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, L. 231-1 et suivants du Code de commerce, par les articles L.214-86 à L.214-118, L.231-8 à L.231-21, et R.214-130 à R.214-160 du Code monétaire et financier (CMF), le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RG AMF) et par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts.

Statuts : Déposés au greffe du tribunal de commerce de Paris le 15/05/2023.

Objet social : Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

RCS : 923 515 696 RCS Paris

Durée de la Société : La durée de la Société est fixée à 99 ans à compter de l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une assemblée générale extraordinaire des associés.

Exercice social : du 1er janvier au 31 décembre. Par exception, le premier exercice débutera lors de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés et s'achèvera le 31/12/2023.

Capital social initial : 814.080 euros.

Capital social maximum statutaire : 3.000.000 euros.

### 2. CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion.

Il opère les vérifications qu'il juge opportun à toute époque de l'année. Il peut se faire communiquer tout document ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la société civile de placement immobilier sur la gestion de laquelle il présente un rapport à l'assemblée.

Il est composé de sept associés au moins et de douze au plus nommés par l'Assemblée Générale Constitutive du 6 mars 2023, pour une durée courant jusqu'à la date d'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du troisième exercice social complet de la Société. Puis à compter de cette date, les membres du Conseil de Surveillance sont élus par périodes de trois (3) ans par l'assemblée générale ordinaire de la Société, étant précisé que le nombre exact de membres du Conseil de Surveillance est fixé, lors de chaque renouvellement de mandats, par la Société de Gestion.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, lors du vote des résolutions relatives à la désignation des membres du Conseil de Surveillance, seuls seront pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion procède à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs.

À l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le Conseil de Surveillance est renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

La composition du Conseil de Surveillance est actuellement la suivante :

Président

Olivier Duparc

Membres :

- Cyrielle Delcourt Marois
- Dominique Meineri
- Tanguy Quero
- Emmanuel Bobin
- La société APAGAN, représentée par Marie Makarian
- La société ALBOUY BLANC EXPERTISE CONSEILS, représentée par François Blanc

### 3. AUTRES ACTEURS

#### • SOCIETE DE GESTION

Agrément de l'Autorité des Marchés Financiers n° GP-12000026 délivré le 26 septembre 2012.

Dénomination : SOGENIAL IMMOBILIER

Siège social : 29, rue Vernet 75008 PARIS

Nationalité : Française

Forme juridique : Société par Actions Simplifiée

Registre du commerce : 322 982 075 R.C.S. PARIS

Objet social : Société de gestion de portefeuille pour le compte de tiers, dans la limite de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers.

Capital : 725.000 euros

Direction Jean-Marie SOUCLIER, Président

Responsabilité Professionnelle :

Conformément à l'article 317-2 du RGAMF, afin de couvrir les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion des fonds qu'elle gère, SOGENIAL IMMOBILIER dispose de fonds propres supplémentaire d'un montant suffisant pour couvrir le risque éventuel de mise en cause de sa responsabilité pour négligence professionnelle.

#### • DEPOSITAIRE

La Société est tenue de désigner un dépositaire ayant pour mission :

- la garde des actifs (immobiliers et financiers) de la Société,
- le contrôle de la régularité des décisions prises,
- le suivi des flux de liquidités au quotidien,
- la tenue des comptes espèces.

Le dépositaire sélectionné par SOGENIAL IMMOBILIER et dont la nomination a été actée par les statuts constitutifs en date du 6 mars 2023 est Société Générale, située 29 boulevard Haussmann, 75009 Paris.

#### • COMMISSAIRE AUX COMPTES

La société CAILLIAU DEDOIT ET ASSOCIES, 19, rue Clément Marot 75008 PARIS a été désigné pour une durée de six années par l'Assemblée Générale Constitutive du 6 mars 2023. Son mandat expirera lors de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

#### • EXPERT IMMOBILIER

La société BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES, a été nommée en qualité d'expert immobilier chargé de procéder à l'évaluation annuelle du patrimoine de SCPI COEUR D'AVENIR par l'Assemblée Générale Constitutive du 6 mars 2023, pour une durée de 5 ans. Son mandat expirera lors de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

## 4. INFORMATION

Responsable de l'information : Monsieur Jean-Marie SOUCLIER

Adresse postale : 29, rue Vernet 75008 PARIS

Téléphone : 01 42 89 19 52

Personne assumant la responsabilité de la présente note d'information : Monsieur Jean-Marie SOUCLIER, Président de SOGENIAL IMMOBILIER

## CHAPITRE 6. STATUT DE FONDS DE PARTAGE

La SCPI a adopté le statut de Fonds de partage lors de sa création

### 1.FONCTIONNEMENT

Lors de leur souscription ou à tout moment dans le cadre de leur détention de parts de la SCPI, les associés ont la possibilité de soutenir financièrement deux associations sélectionnées par SOGENIAL IMMOBILIER dans le domaine de l'enfance en optant pour le versement d'une partie de leurs revenus issus de leurs parts de la SCPI.

L'associé a le choix entre plusieurs taux de prélèvement : 10%, 20% ou encore 30%.

Cette option se formalise par la signature d'un mandat par l'associé autorisant expressément la Société de gestion, lors de la mise en distribution des dividendes ou acomptes sur dividendes, de prélever sur ledit dividende le montant correspondant au taux choisi par l'associé.

Le prélèvement débute le 1er jour suivant la fin du trimestre civil suivant la prise d'option par l'associé.

Le mandat précisera de manière apparente que l'associé pourra :

- modifier à tout moment à la hausse comme à la baisse le taux de prélèvement retenu, par simple envoi à la Société de Gestion d'un courrier avec accusé de réception. La modification sera applicable le 1er jour du mois suivant la fin du trimestre civil au cours duquel la demande a été faite ;
- mettre fin à tout moment à cette option, par simple envoi à la Société de Gestion d'un courrier avec accusé de réception. Le prélèvement prendra alors fin le 1er jour du mois suivant la fin du trimestre civil au cours duquel la demande a été faite.

La Société de Gestion se charge de reverser pour le compte de la SCPI, elle-même mandatée par les associés, aux associations sélectionnées selon la répartition décrite ci-après.

Par ailleurs, la Société de Gestion, SOGENIAL IMMOBILIER, contribuera à l'effort solidaire en reversant chaque année aux 2 associations sélectionnées 20 % de sa Commission de Gestion annuelle HT perçue au titre de sa gestion de la SCPI selon la répartition décrite ci-après.

### 2. PRESENTATION DES ASSOCIATIONS :

- **Le rire médecin :**

L'association Le Rire Médecin a pour vocation d'accompagner chaque enfant à l'hôpital et s'assurer qu'il trouvera toujours à ses côtés des alliés qui sauront restaurer chez lui l'insouciance de son âge, l'écouter, le comprendre, le faire rire et l'accompagner pour l'aider à passer au mieux le cap de l'hospitalisation et trouver en lui les ressources pour vaincre la maladie.

Cette association a pour but de créer des spectacles pour les enfants hospitalisés et leurs familles en relation avec les équipes soignantes et de sensibiliser le grand public à la qualité de vie et à la bienveillance de l'enfant à l'hôpital avec pour objectifs :

- Aider et accompagner les enfants et les parents dans le parcours des soins afin de mieux supporter l'hospitalisation quelle qu'en soit la durée.
- Accompagner le travail du personnel hospitalier en lui permettant de trouver à l'intérieur de l'hôpital des moments de joie et de rêverie.
- Créer des manifestations et des jeux pour dédramatiser le séjour de l'enfant à l'hôpital, et l'aider à retrouver la joie de vivre.
- Participer à toutes opérations permettant de faire progresser la bienveillance des enfants à l'hôpital en intervenant en collaboration avec les soignants et plus généralement des enfants en situation de vulnérabilité. Promouvoir le bénéfice thérapeutique du rire par une approche ludique dans les soins.
- Contribuer à la reconnaissance officielle et au rayonnement du métier de clown hospitalier, en France comme à l'étranger, en assurant la transmission d'un savoir-faire et en dispensant des formations de qualité.

#### • SOS Villages d'enfants :

Depuis près de 70 ans, SOS Villages 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'ambition de l'association SOS Villages d'Enfants en matière d'accompagnement scolaire est de permettre à chaque enfant qu'elle accueille dans ses villages de cheminer vers la réussite scolaire. Convaincue qu'une partie de leurs difficultés scolaires est liée à la situation de placement, l'association entend tout mettre en œuvre pour favoriser la réussite des enfants qu'elle accompagne.

Pour concrétiser cette ambition collective et accompagner progressivement le changement qu'elle implique, un programme se déploie petit à petit dans les villages d'enfants SOS depuis la rentrée 2014 et jusqu'en 2016. Baptisé « Pygmalion », ce programme contient une vingtaine d'actions concrètes concernant cinq acteurs-clé de la réussite scolaire : l'association, les équipes, l'institution scolaire, l'enfant et ses parents.

### 3. TAUX DE REVERSEMENT PAR ASSOCIATION

La Société de Gestion se charge de reverser, au nom et pour le compte de la SCPI elle-même mandatée par les associés, aux associations sélectionnées les prélèvements sur les dividendes et sa quote-part de Commission de Gestion, selon la répartition suivante :

TAUX DE REVERSEMENT PAR ASSOCIATION	
LE RIRE MEDECIN	SOS VILLAGES D'ENFANTS
50 %	50 %

Le don effectué, soit par prélèvement sur les revenus distribués à l'associé ayant opté en ce sens, soit par reversement d'une partie de sa Commission de Gestion par la Société de Gestion, donne droit, au profit du donateur, à une réduction d'impôt. Dans le cadre du régime fiscal en vigueur au 18 août 2023, cette réduction d'impôt est la suivante :

- o pour les associés personnes physiques :
  - une réduction d'impôt sur le revenu égale à 66 % des versements effectués retenus dans la limite de 20 % du montant de leur revenu imposable ; ou
  - pour les dons au profit de certains organismes, dont les établissements de recherche et les fondations reconnues d'utilité publique, une réduction d'impôt sur la fortune immobilière (IFI) égale à 75 % des versements effectués, cette réduction d'impôt étant plafonnée à 50.000 € ;

- o pour les associés entreprises (dont les personnes morales soumises à l'IS) :
  - une réduction d'IR ou d'IS égale à 60 % des versements effectués retenus dans la limite de 10.000 € ou de 5 ‰ du chiffre d'affaires de l'entreprise donataire lorsque ce dernier montant est plus élevé ;
  - pour les exercices clos à compter du 31 décembre 2020 :

la réduction d'impôt est ramenée à 40 % pour la fraction des versements effectués supérieure à 2.000.000 € (elle reste de 60% en deçà) ;

les versements effectués sont retenus dans la limite de 20.000€ ou de 5 ‰ du chiffre d'affaires de l'entreprise donataire lorsque ce dernier montant est plus élevé.

Remarque : Les associés restent imposables sur la partie de la distribution faisant l'objet du don au titre duquel ils pourront bénéficier d'une réduction d'impôt conformément aux règles rappelées ci-dessus.

M. Jean-Marie SOUCLIER  
Président de SOGENIAL IMMOBILIER

Visa de l'Autorité des Marchés Financiers – AMF

Par application des articles L. 411-3 9° et L. 214-86 du code monétaire et financier et 422-192 du règlement général de l'AMF, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa n°23-07 en date du 18 août 2023

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.



SCPI  
**COEUR  
D'AVENIR**



**SOGENIAL**  
— IMMOBILIER —

SOGENIAL IMMOBILIER - Société de gestion de portefeuille  
29, rue Vernet 75008 PARIS  
Tél. : 01.42.89.19.52 - Email : [contact@sogénial.fr](mailto:contact@sogénial.fr)  
[www.sogénial.fr](http://www.sogénial.fr)