

# RAPPORT ANNUEL

2024

SCPI  
CŒUR  
D'AVENIR



# Table des matières

|                                                                      |           |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>01. Introduction</b>                                              | <b>04</b> |
| Organes de direction et de contrôle                                  | 06        |
| Le mot du président                                                  | 08        |
| L'actualité de Sogenial Immobilier                                   | 09        |
| <b>02. Le patrimoine de la SCPI Cœur d'Avenir</b>                    | <b>10</b> |
| Patrimoine de la SCPI Cœur d'Avenir : le bilan 2024                  | 12        |
| Les acquisitions de 2024                                             | 14        |
| Surface du patrimoine                                                | 14        |
| <b>03. Données financières</b>                                       | <b>16</b> |
| Le marché des parts                                                  | 18        |
| Les données financières                                              | 19        |
| <b>04. Comptes et annexes au 31/12/2024</b>                          | <b>22</b> |
| Informations sur les règles générales d'évaluation                   | 24        |
| <b>05. Rapports et projet de résolutions de l'Assemblée Générale</b> | <b>34</b> |
| Le rapport de la société de gestion                                  | 36        |
| Le rapport du conseil de surveillance                                | 37        |
| Le rapport du commissaire aux comptes                                | 39        |
| Le rapport spécial sur les conventions réglementées                  | 41        |
| Les projets de résolutions à l'Assemblée Générales                   | 42        |



# 1. Introduction

---

✦ Contenu partiellement généré par une IA

# Organes de direction et de contrôle

## Carte d'identité de la société de gestion

SOGENIAL IMMOBILIER est une société par actions simplifiée au capital de 725 000,00 € ayant pour activité la gestion de portefeuille.

**Jean-Marie SOUCLIER • Président**  
**SOGENIAL IMMOBILIER est inscrite au Registre du Commerce des Sociétés de Paris sous le n° 322 982 075**

- 📍 **Adresse :** 29 Rue Vernet, 75008 Paris
- ☎ **Tél :** 01 42 89 19 52
- @ **Nous contacter :** [contact@sogenial.fr](mailto:contact@sogenial.fr)
- 🌐 **Retrouvez-nous sur Internet :** [sogenial.fr](https://sogenial.fr)

Responsable de l'information : Monsieur Jean-Marie SOUCLIER, Président de SOGENIAL IMMOBILIER

## Conformité réglementaire de la société de gestion

SOGENIAL IMMOBILIER en tant que société de gestion de portefeuille est agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 12000026, depuis le 26 septembre 2012.

SOGENIAL IMMOBILIER est agréée en tant que société de gestion de portefeuille au titre de la directive 2011/61/UE (A.I.F.M.), depuis le 10 juin 2014.

La supervision du dispositif de conformité et de contrôle interne de la société de gestion est assurée par le RCCI.

Les conditions de recours aux services de sociétés ayant des actionnaires communs avec SOGENIAL IMMOBILIER sont encadrées, contractualisées, documentées et contrôlées. Ce, dans le cadre du suivi des conflits d'intérêts potentiels et/ou avérés mis en oeuvre par la société de gestion.

Cœur d'Avenir est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, dédiée à l'investissement dans des crèches, des locaux destinés à l'enseignement, résidences étudiantes, co-living étudiant et de manière accessoire en immobilier d'entreprise (bureaux, activité, commerces) en France et en Europe l'ensemble ayant une activité en relation avec l'enfance, l'adolescence, les étudiants et plus généralement la tranche d'âge de 0 à 25 ans.

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

## Conseil de surveillance Cœur d'Avenir

- » Monsieur Olivier DUPARC, Président du conseil de Surveillance

### Membres

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

## Expert Immobilier

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

La société BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES a été nommée par l'Assemblée Générale Constitutive du 6 mars 2023 pour une durée de 5 ans

## Commissaire aux comptes

**Société CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS**,  
19 Rue Clément Marot, 75008 Paris

La société CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS est représentée par Monsieur Stéphane LIPSKI en qualité de commissaire aux comptes titulaire, le Commissaire aux comptes a été désigné pour une durée de six ans, par l'Assemblée Générale constitutive du 6 mars 2023.

# Le mot du président



**Jean-Marie  
SOUCLIER**  
Président

## Chers Associés,

L'année 2024 marque une étape importante dans l'histoire de la SCPI Cœur d'Avenir. Dans un contexte de marché exigeant, marqué par la prudence des acteurs immobiliers, votre SCPI a su poser les premières pierres de son développement avec rigueur et cohérence.

Trois premières acquisitions ont été réalisées à Lille, La Madeleine et La Valette-du-Var, dans le secteur de la petite enfance, au cœur de notre stratégie. Ces actifs sont intégralement loués à des locataires captifs engagés sur des

baux longs, d'une durée ferme moyenne de neuf ans dans des zones où la demande de garde est forte. Ces choix reflètent la rigueur que nous appliquons dans la sélection des locataires comme des emplacements.

Ce démarrage concret s'est accompagné d'une gestion rigoureuse, permettant d'atteindre un taux d'occupation financier et un taux d'occupation physique de 100 % sur l'exercice 2024.

Au-delà de ces chiffres, c'est une vision à long terme que nous poursuivons : celle d'un immobilier utile, ancré dans les besoins sociaux, capable de conjuguer performance et impact.

En conclusion, l'année 2024 a été une année de défis et d'opportunités pour la SCPI Cœur d'Avenir. Nous abordons 2025 avec confiance et détermination. De nouvelles opportunités sont à l'étude, toujours dans le respect des critères qui font la force de notre démarche : rigueur, granularité et durabilité.

**Jean-Marie SOUCLIER,**  
Président

# L'actualité de Sogenial Immobilier

## Une gestion récompensée



Prix décernés par des jurys composés de journalistes de la rédaction du magazine de référence de la gestion privée, ainsi que de professionnels du secteur de la gestion de patrimoine, reconnus pour leurs expertises et leur expérience.

## Les chiffres clés au 31/12/2024

**1,5 Md**  
d'encours gérés



**+ de 410**  
actifs



**+ de 1 070**  
locataires



**+ de 807 000 m²**  
gérés



**+ de 92 M €**  
de loyers



**+ de 60**  
acquisitions en 2024



✦ Contenu partiellement généré par une IA



## 2. Le patrimoine de la SCPI Cœur d'Avenir

---

✦ Contenu partiellement généré par une IA

# Patrimoine de la SCPI

## Cœur d'Avenir : le bilan 2024



**Sami FAJRI**  
Directeur des  
Investissements



**Céline PAGE**  
Responsable Pôle  
Gestion Immobilière

La forte hausse des taux directeurs et le ralentissement économique amorcés en 2023 ont significativement impacté le marché immobilier en 2024. Celui-ci a connu une phase de correction de ses valeurs, imposant à certains investisseurs un arbitrage nécessaire et laissant à d'autres de belles opportunités d'acquisition.

Dans ce contexte incertain, la sécurité a été de mise et votre SCPI a su maintenir son cap de croissance. C'est forte de cette stratégie que les premières acquisitions ont pu voir le jour en 2024, portant ainsi la valeur patrimoniale de votre SCPI à 3 260 000 € (valeur d'expertise au 31/12/2024, hors droits).

### L'Investissement en 2024

2024 a été l'année des premières acquisitions pour votre SCPI, ces dernières s'inscrivent dans la thématique de Cœur d'Avenir qui, pour rappel, est l'éducation au sens large.

En effet, c'est la petite enfance qui a animé votre SCPI avec trois opérations d'actifs neufs/restructurés dans des zones où la demande de garde est forte.

Ces acquisitions présentent de solides locataires s'inscrivant sur la durée, on parle de locataires captifs, qui bénéficient de baux longs, d'une durée ferme moyenne de neuf ans.

Pour 2025, les acquisitions continueront sur cette dynamique granulaire pour nous permettre de mutualiser le risque et consolider le patrimoine de votre SCPI.

### La Gestion Locative et Immobilière

A la date de clôture, votre SCPI compte trois locataires, tous trois dans la petite enfance (crèche et micro-crèche) pour une surface totale de 840 m².

L'intégralité des surfaces acquises sur l'exercice étant louées, le Taux d'occupation physique (TOP) moyen, indicateur de la vacance du portefeuille sur la période, s'établit à 100 % au 31 décembre 2024.

Parallèlement, le Taux d'occupation financier (TOF) moyen pour l'exercice 2024 s'établit également à 100 % puisqu'aucune mesure d'accompagnement n'a été portée directement par votre SCPI.

Enfin, dernier indicateur et non des moindres, le recouvrement dont le taux s'établissait au 31/12/2024 à 96,7 %. Cette valeur s'explique par un retard de règlement d'une des micro-crèches dont l'ouverture a été reportée au 1<sup>er</sup> trimestre 2025 et dont le taux de remplissage devrait être atteint avant le 2<sup>e</sup> trimestre 2025.

Pour conclure sur cette année, retenons que votre SCPI a su se développer et ainsi maintenir ses objectifs malgré le contexte instable. Espérons que 2024 aura été une année de transition avant de retrouver une dynamique sur les marchés financiers.

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

### Le patrimoine de la SCPI



3

Actifs



840 m²

Surface globale



3

Locataires

### Taux d'occupation du patrimoine au 31 décembre 2024

100 %

Taux d'occupation  
financier moyen annuel

100 %

Taux d'occupation  
physique moyen annuel

Le taux d'occupation financier (T.O.F.) est déterminé par le rapport entre la totalité des montants facturés au cours de l'année et la totalité des montants facturés si l'ensemble des locaux étaient loués (la valeur locative est retenue pour les locaux vacants).

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

### Répartition géographique

Par rapport à la valeur vénale

| Régions       |       |
|---------------|-------|
| Île-de-France | 0 %   |
| Régions       | 100 % |

### Répartition géographique par typologie

|               | Santé et éducation |
|---------------|--------------------|
| Régions       | 100 %              |
| Île-de-France | 0 %                |
| Total         | 100 %              |

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

# Les acquisitions de 2024



**Lille**  
**Prix d'acquisition AEM :** 530,5 K €  
**Locataire :** Les Chérubins  
**Surface :** 190 m²  
**Date d'acquisition :** Mai 2024



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



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

## Surface du patrimoine

| Immeubles                | Surface totales au 31/12/2024 | Surfaces vacantes au 31/12/2024 |
|--------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| <b>Détention directe</b> |                               |                                 |
| Lille                    | 190 m²                        | 0 m²                            |
| La Madeleine             | 388 m²                        | 0 m²                            |
| La Valette-du-Var        | 262 m²                        | 0 m²                            |
| <b>Total SCPI</b>        | <b>840 m²</b>                 | <b>0 m²</b>                     |

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



✦ Contenu partiellement généré par une IA



### 3. Données financières

---

# Le marché des parts

## Caractéristiques au 31 décembre 2024

|                                 |                |
|---------------------------------|----------------|
| Capital nominal                 | 4 363 360,00 € |
| Prime d'émission                | 995 760,00 €   |
| Total des souscriptions         | 5 359 120,00 € |
| Nombre de parts                 | 27 271         |
| Nombre d'associés               | 233            |
| Valeur de retrait au 31/12/2024 | 180            |

## Évolution du capital

| Année | Montant du capital nominal au 31/12/2024 (€) | Nouvelles souscriptions au cours de l'année (€) | Nombre de parts au 31/12/2024 | Nombre d'associés au 31/12/2024 | Rémunération HT de la société de gestion à l'occasion des souscriptions (€) | Prix d'entrée au 31/12/2024 (€) |
|-------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 2024  | 4 363 360,00                                 | 3 617 800,00                                    | 27 271                        | 233                             | 361 780,00                                                                  | 200,00                          |

## Évolution des conditions de cession

| Année | Nombre de parts cédées ou retirées | % par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier | Demandes de cessions ou de retraits en suspens | Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait (jour) | Rémunération HT de la gérance sur les cessions ou les retraits |
|-------|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 2023  | -                                  | N/A                                                                              | -                                              | N/A                                                          | -                                                              |
| 2024  | 334                                | 3,51 %                                                                           | -                                              | 15                                                           | -                                                              |

## Évolution du prix de la part

| Année                                                          | 2023 <sup>(1)</sup> | 2024                |
|----------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier (€)            | -                   | 200                 |
| Dividende versé au titre de l'année par part en jouissance (€) | -                   | 10,00               |
| Rentabilité de la part sur prix de souscription                | -                   | 5,00 %              |
| Report à nouveau par part souscrite au 31/12 (€)               | -                   | 0,77 <sup>(2)</sup> |

<sup>(1)</sup> La SCPI a été créée au cours de l'année 2023  
<sup>(2)</sup> Sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale ordinaire

# Les données financières

## Évolution par part des résultats financiers

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

|                                    | 2024                |                    | 2023                |                    |
|------------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
|                                    | Valeur par part (€) | % du total revenus | Valeur par part (€) | % du total revenus |
| Revenus                            |                     |                    |                     |                    |
| Recettes locatives brutes          | 2,50                | 17,84 %            | -                   | 0,00 %             |
| Produits financiers                | 5,28                | 37,64 %            | 2,87                | 100,00 %           |
| Produits divers                    | 6,25                | 44,51 %            | -                   | 0,00 %             |
| Total                              | 14,03               | 100,00 %           | 2,87                | 100,00 %           |
| Charges <sup>(1)</sup>             |                     |                    |                     |                    |
| Commission de gestion              | 0,50                | 3,59 %             | -                   | 0,00 %             |
| Autres frais de gestion            | 2,50                | 17,80 %            | 1,53                | 53,43 %            |
| Entretien du patrimoine            | -                   | 0,00 %             | -                   | 0,00 %             |
| Charges locatives non récupérables | -                   | 0,00 %             | -                   | 0,00 %             |
| Charges financières                | -                   | 0,00 %             | -                   | 0,00 %             |
| Sous-total charges externes        | 3,00                | 21,39 %            | 1,53                | 53,43 %            |
| Amortissements nets <sup>(2)</sup> |                     |                    |                     |                    |
| Patrimoine                         | -                   | 0,00 %             | -                   | 0,00 %             |
| Autres                             | -                   | 0,00 %             | -                   | 0,00 %             |
| Provisions nettes <sup>(2)</sup>   |                     |                    |                     |                    |
| Pour travaux                       | -                   | 0,00 %             | -                   | 0,00 %             |
| Autres                             | -                   | 0,00 %             | -                   | 0,00 %             |
| Sous-total charges internes        | -                   | 0,00 %             | -                   | 0,00 %             |
| Total                              | 3,00                | 21,39 %            | 1,53                | 53,43 %            |
| Résultat courant                   | 11,03               | 78,61 %            | 1,34                | 46,57 %            |
| Résultat exceptionnel              | -                   | -                  | -                   | -                  |
| Revenus distribués <sup>(3)</sup>  | 10,00               | 71,26 %            | -                   | 0,00 %             |

<sup>(1)</sup> hors amortissements, frais et commissions de souscriptions prélevés sur la prime d'émission  
<sup>(2)</sup> dotation de l'exercice diminuée des reprises  
<sup>(3)</sup> avant prélèvement libératoire

## Effet de levier et endettement

Au 31/12/2024, l'endettement de la SCPI Cœur d'Avenir représente 0,00 % de la valeur du patrimoine immobilier détenu directement ou indirectement. La SCPI Cœur d'Avenir n'a pas eu recours à un emprunt bancaire au cours de l'exercice 2024.

- Pour calculer le ratio d'endettement de la SCPI, d'autres méthodes existent :
- L'indicateur de levier AIFM selon la méthode brute correspond au rapport entre l'exposition (total des actifs de la SCPI en valeur estimée excluant la trésorerie) et la valeur de réalisation ; il s'élève à 67,04 % au 31 décembre 2024.
  - L'indicateur de levier AIFM selon la méthode de l'engagement correspond au rapport entre l'exposition (total des actifs de la SCPI en valeur estimée) et la valeur de réalisation ; il s'élève à 102,56 % au 31 décembre 2024.

Emploi des fonds

| En €                                                                                              | Total au 31/12/2023 depuis l'origine des fonds | Durant l'année 2024 | Total au 31/12/2024 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Fonds collectés                                                                                   | 1 801 440,00                                   | 3 557 680,00        | 5 359 120,00        |
| + Emprunts                                                                                        | -                                              | -                   | -                   |
| + Cession d'immeubles                                                                             | -                                              | -                   | -                   |
| - Frais d'acquisition et TVA non récupérable sur investissements prélevés sur la prime d'émission | -                                              | 184 896,82          | 184 896,82          |
| - Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission             | 88 560,00                                      | 361 780,00          | 450 340,00          |
| - Achats d'immeubles et travaux immobilisés                                                       | -                                              | 3 125 425,00        | 3 125 425,00        |
| - Achats titres de sociétés                                                                       | -                                              | -                   | -                   |
| - Apport en compte courant ou prêt                                                                | -                                              | -                   | -                   |
| - Moins values réalisées sur cessions d'actif                                                     | -                                              | -                   | -                   |
| - Dépôts et cautionnements                                                                        | -                                              | -                   | -                   |
| Sommes restantes à investir                                                                       | 1 712 880,00                                   | -114 421,82         | 1 598 458,18        |

Chiffres significatifs

| En €                                        | Global        |               | Par part au 31/12 |               |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|-------------------|---------------|
|                                             | Exercice 2024 | Exercice 2023 | Exercice 2024     | Exercice 2023 |
| I - Compte de résultat                      |               |               |                   |               |
| Produits de l'activité immobilière (loyers) | 121 259       | -             | 4,45              | -             |
| Résultat de l'activité immobilière          | 118 520       | -             | 4,35              | -             |
| Résultat de l'exercice                      | 152 865       | 6 800         | 5,61              | 0,71          |
| II - Valeurs bilantielles                   |               |               |                   |               |
| Capital social                              | 4 363 360     | 1 522 560     | 160,00            | 160,00        |
| Total des capitaux propres                  | 4 744 980     | 1 719 680     | 173,99            | 180,71        |
| Immobilisations locatives                   | 3 125 425     | -             | 114,61            | -             |
| III - Patrimoine                            |               |               |                   |               |
| Valeur vénale des immeubles                 | 3 260 000     | -             | 119,54            | -             |
| Valeur comptable                            | 4 744 980     | 1 719 680     | 173,99            | 180,71        |
| Valeur de réalisation                       | 4 884 925     | 1 719 680     | 179,13            | 180,71        |
| Valeur de reconstitution <sup>(1)</sup>     | 5 804 406     | 1 910 000     | 212,84            | 200,71        |

<sup>(1)</sup> Cette valeur tient compte des frais de broker engagés pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI. Il s'agit d'un changement de méthode par rapport à l'exercice 2023. À méthode de calcul constante, la valeur de reconsitution par part s'établirait à 211,56 €

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

Cœur d'Avenir est une SCPI à capital variable, ce qui signifie que le prix de souscription des parts est déterminé par la société de gestion. Conformément à la réglementation, ce prix doit se situer dans une fourchette de plus ou moins 10 % par rapport à la valeur de reconstitution de la SCPI (valeur de reconstitution 2024 : 212,84 €).



Tableau de financement

| En €                                             | Exercice 2024 | Exercice 2023 |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Valeurs disponibles au début de l'exercice       | 1 796 099,62  | 0,00          |
| Ressources de l'exercice                         |               |               |
| Bénéfice de l'exercice                           | 152 865,23    | 6 800,10      |
| Cessions d'actifs                                | -             | -             |
| Régularisation des immobilisations incorporelles | -             | -             |
| Augmentation de capital (prime d'émission nette) | 3 011 003,18  | 1 712 880,00  |
| Variation des dettes hors solde sur dividendes   | 11 791,04     | 80 408,00     |
| Dotations aux provisions                         | -             | -             |
| Dépôts reçus                                     | 36 500,00     | -             |
| Total des ressources                             | 3 212 159,45  | 1 800 088,10  |
| Emplois de l'exercice                            |               |               |
| Variation des valeurs réalisables                | 185 435,76    | 3 988,48      |
| Distribution de l'exercice                       |               |               |
| Acomptes sur dividendes de l'exercice            | 138 568,36    | -             |
| Acomptes sur liquidation d'actifs                | -             | -             |
| Acquisition d'actifs                             | 2 949 500,00  |               |
| Reprise d'ammortissements et de provisions       | -             | -             |
| Dépôts réglés                                    | -             | -             |
| Total des emplois                                | 3 273 504,12  | 3 988,48      |
| Valeurs disponibles en fin d'exercice            | 1 734 754,95  | 1 796 099,62  |

Politique de rémunération

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

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

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

Le montant total des rémunérations brutes de l'ensemble du personnel de la société de gestion s'élève à 3 099 k€ pour 40 collaborateurs (ETP) sur l'exercice clos le 31/12/2024.

Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 86 % et de rémunérations variables à hauteur de 14 %. Le montant agrégé des rémunérations brutes du personnel identifié comme preneur de risque (7 ETP), au sens de la directive AIFM 2011/61/UE, s'élève à 1 207 k€.



## 4. Comptes et annexes au 31/12/2024

---

✦ Contenu partiellement généré par une IA

# Règles et méthodes comptables

## Principes comptables

Les comptes annuels 2024, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier.

Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par le règlement n°2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables du 15 avril 2016 entré en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2017 et qui remplace les précédentes dispositions comptables.

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

## Comptabilisation des commissions de souscription et frais d'acquisition

Les commissions de souscription versées à la société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission, conformément aux dispositions statutaires, par la contrepartie d'un compte de transfert de charges. Conformément aux recommandations du plan comptable des SCPI, les frais d'acquisitions ainsi que la TVA non récupérable, sont comptabilisés en charges et prélevés sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges.

## Évaluation des actifs immobiliers

Les éléments inscrits dans la colonne « valeurs bilantielles » de « l'État du patrimoine » sont présentés au coût historique. La valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs sont présentées, à titre d'information, dans la colonne « valeurs estimées ». La méthodologie suivie par BPCE EXPERTISES IMMOBILIÈRES consiste à déterminer la valeur des biens en établissant une moyenne entre la valeur de rendement et la valeur par comparaison. Une expertise complète est réalisée pour chaque bien tous les cinq ans. Une actualisation intervient semestriellement sans visite systématique des biens.

Vous trouverez dans le « Tableau récapitulatif des placements immobiliers » et dans l'état « Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2024 » de l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers, la valeur vénale de chaque immeuble, établie par la Société BPCE EXPERTISES IMMOBILIÈRES.

## Évaluation des titres de participations détenus

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

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

## Provision des créances locataires

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

## Plan pluri annuel d'entretien et provision pour gros entretien

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

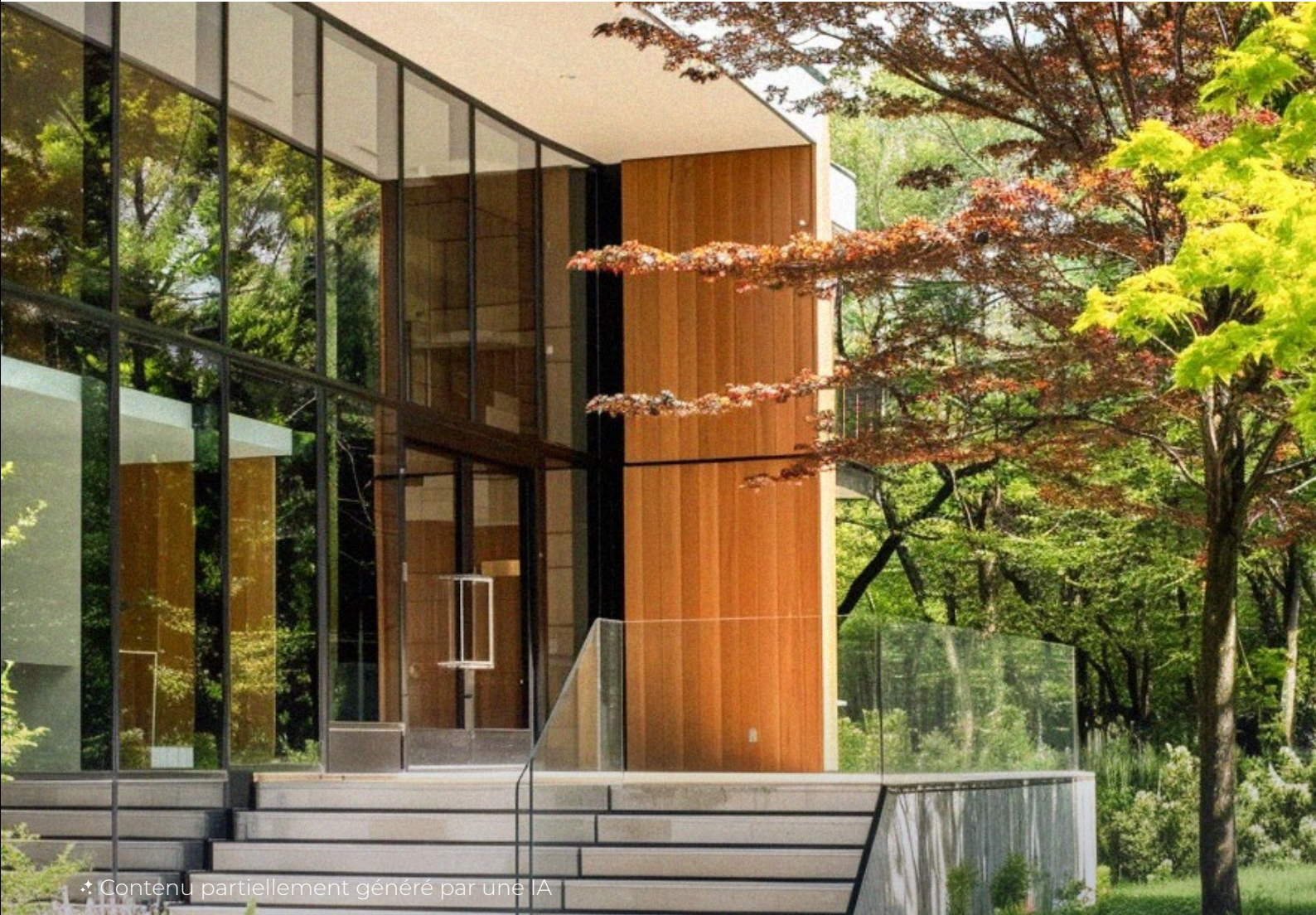
Aucune provision gros entretien n'a été comptabilisée pour l'exercice 2024

## Changement de méthode de calcul pour la valeur de reconstitution

À compter de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la SCPI Cœur d'Avenir a modifié la méthode de calcul de la valeur de réalisation. Jusqu'au 31 décembre 2023, la réintégration des commissions de souscription dans la valeur de réalisation était déterminée sur la base de la valeur historique d'acquisition du patrimoine. Désormais, cette réintégration est calculée sur la base de la valeur vénale des actifs immobiliers, telle qu'estimée à la date de clôture de l'exercice. Ce changement vise à mieux refléter la valeur économique du patrimoine et à harmoniser la présentation des indicateurs financiers. La méthode ainsi modifiée est appliquée de manière permanente aux exercices futurs.

## Analyse et variations des capitaux propres au 31/12/2024

| Capitaux propres comptables<br>Evolution au cours de l'exercice (€) | Situation<br>d'ouverture au<br>01/01/2024 | Affectation<br>résultat N-1 | Autres<br>mouvements | Situation de<br>clôture au<br>31/12/2024 |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------|----------------------|------------------------------------------|
| <b>Capital</b>                                                      |                                           |                             |                      |                                          |
| Capital souscrit                                                    | 1 522 560,00                              | -                           | 2 840 800,00         | 4 363 360,00                             |
| <b>Primes d'émission</b>                                            |                                           |                             |                      |                                          |
| Primes d'émission                                                   | 278 880,00                                | -                           | 716 880,00           | 995 760,00                               |
| Prélèvement sur prime d'émission                                    | -88 560,00                                |                             | -546 676,82          | -635 236,82                              |
| <b>Ecarts d'évaluation</b>                                          |                                           |                             |                      |                                          |
| Ecart de réévaluation                                               | -                                         | -                           | -                    | -                                        |
| Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif                        | -                                         | -                           | -                    | -                                        |
| <b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>  |                                           |                             |                      |                                          |
|                                                                     | -                                         | -                           | -                    | -                                        |
| <b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b>      |                                           |                             |                      |                                          |
|                                                                     | -                                         | -                           | -                    | -                                        |
| Réserves                                                            | -                                         | -                           | -                    | -                                        |
| Report à nouveau                                                    | -                                         | 6 800,10                    | -                    | 6 800,10                                 |
| <b>Résultat de l'exercice</b>                                       |                                           |                             |                      |                                          |
| Résultat de l'exercice 2023                                         | 6 800,10                                  | -6 800,10                   | -                    | -                                        |
| Résultat de l'exercice 2024                                         | -                                         | -                           | 152 865,23           | 152 865,23                               |
| Acomptes sur distribution                                           | -                                         | -                           | -138 568,36          | -138 568,36                              |
| <b>Total général</b>                                                | <b>1 719 680,10</b>                       | <b>-</b>                    | <b>3 025 300,05</b>  | <b>4 744 980,15</b>                      |



✦ Contenu partiellement généré par une IA

État du patrimoine au 31/12/2024

| En €                                                                                        | Exercice 2024        |              |                  |              | Exercice 2023        |              |                  |              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------|------------------|--------------|----------------------|--------------|------------------|--------------|
|                                                                                             | Valeurs bilantielles |              | Valeurs estimées |              | Valeurs bilantielles |              | Valeurs estimées |              |
| Placements immobiliers                                                                      |                      |              |                  |              |                      |              |                  |              |
| Immobilisations locatives                                                                   |                      |              |                  |              |                      |              |                  |              |
| Terrains et constructions locatives                                                         | +                    | 2 949 500,00 | +                | 3 260 000,00 | +                    | -            | +                | -            |
| Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)                                 | +                    | -            | +                | -            | +                    | -            | +                | -            |
| Immobilisations en cours                                                                    | +                    | -            | +                | -            | +                    | -            | +                | -            |
| Provisions liées aux placements immobiliers                                                 |                      |              |                  |              |                      |              |                  |              |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives                                     | -                    | -            | -                | -            | -                    | -            | -                | -            |
| Gros Entretien                                                                              | -                    | -            | -                | -            | -                    | -            | -                | -            |
| Autres provisions pour risques et charges                                                   | -                    | -            | -                | -            | -                    | -            | -                | -            |
| Titres financiers contrôlés                                                                 |                      |              |                  |              |                      |              |                  |              |
| Immobilisations financières contrôlées                                                      | +                    | -            | +                | -            | +                    | -            | +                | -            |
| Dépréciation exceptionnelles des immobilisations financières contolées                      | -                    | -            | -                | -            | -                    | -            | -                | -            |
| Provision pour risques et charges                                                           | +                    | -            | +                | -            | +                    | -            | +                | -            |
| Total I (placements immobiliers)                                                            |                      | 2 949 500,00 |                  | 3 260 000,00 |                      | -            |                  | -            |
| Immobilisations financières                                                                 |                      |              |                  |              |                      |              |                  |              |
| Immobilisations financières non contrôlées                                                  | +                    | -            | +                | -            | +                    | -            | +                | -            |
| Dépréciation des immobilisations financières non controlées                                 | -                    | -            | -                | -            | -                    | -            | -                | -            |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées | +                    | -            | +                | -            | +                    | -            | +                | -            |
| Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées                           | -                    | -            | -                | -            | -                    | -            | -                | -            |
| Total II (placements financiers)                                                            |                      | -            |                  | -            |                      | -            |                  | -            |
| Autres actifs et passifs d'exploitation                                                     |                      |              |                  |              |                      |              |                  |              |
| Actifs immobilisés                                                                          |                      |              |                  |              |                      |              |                  |              |
| Associés capital souscrit non appelé                                                        | +                    | -            | +                | -            | +                    | -            | +                | -            |
| Immobilisations incorporelles                                                               | +                    | -            | +                | -            | +                    | -            | +                | -            |
| Immobilisations corporelles d'exploitation                                                  | +                    | -            | +                | -            | +                    | -            | +                | -            |
| Immobilisations financières                                                                 | +                    | -            | +                | -            | +                    | -            | +                | -            |
| Créances                                                                                    |                      |              |                  |              |                      |              |                  |              |
| Locataires et comptes rattachés                                                             | +                    | 13 788,83    | +                | 13 788,83    | +                    | -            | +                | -            |
| Autres créances                                                                             | +                    | 1 091,93     | +                | 1 091,93     | +                    | 636 988,48   | +                | 636 988,48   |
| Avances et acomptes versés                                                                  | +                    | -            | +                | -            | +                    | -            | +                | -            |
| Provisions pour dépréciation des créances                                                   | -                    | -            | -                | -            | -                    | -            | -                | -            |
| Valeurs de placement et disponibilités                                                      |                      |              |                  |              |                      |              |                  |              |
| Valeurs mobilières de placement                                                             | +                    | -            | +                | -            | +                    | -            | +                | -            |
| Fonds de remboursement                                                                      | +                    | -            | +                | -            | +                    | -            | +                | -            |
| Autres disponibilités                                                                       | +                    | 1 735 093,78 | +                | 1 735 093,78 | +                    | 1 163 099,62 | +                | 1 163 099,62 |
| Total III (actifs d'exploitation)                                                           |                      | 1 749 974,54 |                  | 1 749 974,54 |                      | 1 800 088,10 |                  | 1 800 088,10 |
| Provisions générales pour risques et charges                                                |                      |              |                  |              |                      |              |                  |              |
| Provision pour litiges et risques                                                           | -                    | -            | -                | -            | -                    | -            | -                | -            |
| Dettes                                                                                      |                      |              |                  |              |                      |              |                  |              |
| Dettes financières                                                                          | -                    | 338,83       | -                | 338,83       | -                    | -            | -                | -            |
| Dettes d'exploitation                                                                       | -                    | 38 669,65    | -                | 38 669,65    | -                    | 3 988,00     | -                | 3 988,00     |
| Dettes diverses                                                                             | -                    | 22 509,13    | -                | 22 509,13    | -                    | 76 420,00    | -                | 76 420,00    |
| Distribution dividendes                                                                     | -                    | 63 531,78    | -                | 63 531,78    | -                    | -            | -                | -            |
| Total IV (passifs d'exploitation)                                                           |                      | -125 049,39  |                  | -125 049,39  |                      | -80 408,00   |                  | -80 408,00   |
| Comptes de régularisation actif et passif                                                   |                      |              |                  |              |                      |              |                  |              |
| Charges constatées d'avance                                                                 | +                    | -            | +                | -            | +                    | -            | +                | -            |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices                                                  | +                    | 170 555,00   | +                | 170 555,00   | +                    | -            | +                | -            |
| Produits constatés d'avance                                                                 | -                    | -            | -                | -            | -                    | -            | -                | -            |
| Total V (comptes de régularisation actif et passif)                                         |                      | 170 555,00   |                  | 170 555,00   |                      | -            |                  | -            |
| Capitaux propres comptables                                                                 |                      | 4 744 980,15 |                  | -            |                      | 1 719 680,10 |                  | -            |
| Valeur estimée du patrimoine <sup>(1)</sup>                                                 |                      | -            |                  | 4 884 925,15 |                      | -            |                  | 1 719 680,10 |

<sup>(1)</sup> Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L214-78 du code Monétaire et Financier et à l'article 14 du décret n°71 524 DU 1<sup>er</sup> juillet 1971

Compte de résultat du 31/12/2024

| En € (Hors Taxes)                                                    | Exercice 2024 | Exercice 2023 |
|----------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Produits de l'activité immobilière                                   |               |               |
| Loyers                                                               | 34 701,29     | -             |
| Charges facturées                                                    | 2 739,25      | -             |
| Produits annexes                                                     | -             | -             |
| Autre produits divers                                                | 83 818,54     | -             |
| Produits des participations contrôlées                               | -             | -             |
| Reprise de provisions                                                | -             | -             |
| Transferts de charges immobilières                                   | -             | -             |
| Total I (produits immobiliers)                                       | 121 259,08    | -             |
| Charges de l'activité immobilière                                    |               |               |
| Charges ayant leur contrepartie en produits                          | 2 739,25      | -             |
| Travaux de gros entretiens                                           | -             | -             |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif                            | -             | -             |
| Dotation aux provisions pour gros entretiens                         | -             | -             |
| Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers | -             | -             |
| Autres charges immobilières                                          | -             | -             |
| Dépréciation des titres de participation contrôlées                  | -             | -             |
| Total II (charges immobilières)                                      | 2 739,25      | -             |
| Résultat de l'activité immobilière A = I - II                        | 118 519,83    | -             |
| Produits d'exploitation                                              |               |               |
| Reprises d'amortissement d'exploitation                              | -             | -             |
| Reprises de provision d'exploitation                                 | -             | -             |
| Transfert de charge d'exploitation                                   | 546 676,82    | 88 560,00     |
| Reprises de provision pour créances douteuses                        | -             | -             |
| Total I (produits d'exploitation)                                    | 546 676,82    | 88 560,00     |
| Charges d'exploitation                                               |               |               |
| Rémunération de la société de Gestion                                | 6 988,22      | -             |
| Commissions de Souscriptions                                         | 361 780,00    | 88 560,00     |
| Frais d'acquisition                                                  | 184 896,82    | -             |
| Diverses charges d'exploitation                                      | 31 871,71     | 7 802,40      |
| Dotation aux amortissements d'exploitation                           | -             | -             |
| Dotation aux provisions d'exploitation                               | -             | -             |
| Dépréciation des créances douteuses                                  | -             | -             |
| Total II (charges d'exploitation)                                    | 585 536,75    | 96 362,40     |
| Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = I - II  | -38 859,93    | -7 802,40     |
| Produits financiers                                                  |               |               |
| Dividendes des participations non contrôlées                         | -             | -             |
| Dividendes des participations contrôlées                             | -             | -             |
| Produits d'intérêts des comptes courants                             | 73 205,33     | 14 602,50     |
| Autres produits financiers                                           | -             | -             |
| Reprises de provisions sur charges financières                       | -             | -             |
| Total I (produits financiers)                                        | 73 205,33     | 14 602,50     |
| Charges financières                                                  |               |               |
| Charges d'intérêts des emprunts                                      | -             | -             |
| Charges d'intérêts des comptes courants                              | -             | -             |
| Autres charges financières                                           | -             | -             |
| Dépréciations                                                        | -             | -             |
| Total II (charges financières)                                       | -             | -             |
| Résultat financier C = I - II                                        | 73 205,33     | 14 602,50     |
| Produits exceptionnels                                               |               |               |
| Produits exceptionnels                                               | -             | -             |
| Reprises de provisions exceptionnelles                               | -             | -             |
| Total I (produits exceptionnels)                                     | -             | -             |
| Charges exceptionnelles                                              |               |               |
| Charges exceptionnelles                                              | -             | -             |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles       | -             | -             |
| Total II (charges exceptionnelles)                                   | -             | -             |
| Résultat exceptionnel D = I - II                                     | -             | -             |
| Impôts sur les bénéfices                                             | -             | -             |
| Résultat net de l'exercice (A + B + C + D + E)                       | 152 865,23    | 6 800,10      |

| Immobilisations locatives (€)                               | Valeurs brutes au 01/01/2024 | Augmentations | Diminutions | Valeurs brutes au 31/12/2024 |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------|-------------|------------------------------|
| Terrains nus                                                | -                            | -             | -           | -                            |
| Terrains et constructions locatives                         | -                            | 2 949 500,00  | -           | 2 949 500,00                 |
| Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...) | -                            | -             | -           | -                            |
| Construction sur sol d'autrui                               | -                            | -             | -           | -                            |
| Agencements, aménagements sur construction                  | -                            | -             | -           | -                            |
| Immobilisations en cours de construction                    | -                            | -             | -           | -                            |
| Total                                                       | -                            | 2 949 500,00  | -           | 2 949 500,00                 |

| État des provisions (€)                 | Valeurs brutes au 01/01/2024 | Dotations | Reprises | Cumulées au 31/12/2024 |
|-----------------------------------------|------------------------------|-----------|----------|------------------------|
| Provisions pour gros entretiens         | -                            | -         | -        | -                      |
| Provisions pour créances douteuses      | -                            | -         | -        | -                      |
| Provisions pour litige et risque        | -                            | -         | -        | -                      |
| Provisions pour créances d'exploitation | -                            | -         | -        | -                      |
| Total                                   | -                            | -         | -        | -                      |

| État des créances (€) | Montants bruts | Montants bruts à moins d'un an | Montants bruts à plus d'un an |
|-----------------------|----------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Créances locatives    | 13 788,83      | 13 788,83                      | -                             |
| Créances fiscales     | 1 091,93       | 1 091,93                       | -                             |
| Débiteurs divers      | -              | -                              | -                             |
| Total                 | 14 880,76      | 14 880,76                      | -                             |

| État des dettes (€)                      | Montants bruts | Montants bruts à moins d'un an | Montants bruts à plus d'un an |
|------------------------------------------|----------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Dépôts de garantie des locataires        | 36 500,00      | -                              | 36 500,00                     |
| Dettes bancaires                         | -              | -                              | -                             |
| Dettes fiscales                          | 2 169,65       | 2 169,65                       | -                             |
| Associés solde sur distribution          | 63 531,78      | 63 531,78                      | -                             |
| Créditeurs divers                        | 18 928,90      | 18 928,90                      | -                             |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | -              | -                              | -                             |
| Total                                    | 121 130,33     | 84 630,33                      | 36 500,00                     |

| Capital                          | Valeurs brutes au 01/01/2024 | Augmentations | Diminutions | Valeurs brutes au 31/12/2024 |
|----------------------------------|------------------------------|---------------|-------------|------------------------------|
| Capital souscrit                 | 1 522 560,00                 | 2 840 800,00  | -           | 4 363 360,00                 |
| Prime d'émission                 | 278 880,00                   | 716 880,00    | -           | 995 760,00                   |
| Prélèvement sur prime d'émission | -88 560,00                   | -546 676,82   | -           | -635 236,82                  |
| Total                            | 1 712 880,00                 | 3 011 003,18  | -           | 4 723 883,18                 |

Le capital social au 31/12/2024 est composé de 27 271 parts  
La prime d'émission unitaire est de 40 €

| Plus ou moins values sur cessions d'immeubles | Valeurs brutes au 01/01/2024 | Augmentations | Diminutions | Valeurs brutes au 31/12/2024 |
|-----------------------------------------------|------------------------------|---------------|-------------|------------------------------|
| Néant                                         |                              |               |             |                              |

| Engagements reçus                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ces engagements reçus représentent des cautions bancaires obtenues des locataires, soit en remplacement du dépôt de garantie, soit en sûreté complémentaire. |

### Engagement hors-bilan au 31/12/2024

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

### Événements postérieurs à la clôture

Néant.

### Immobilisations financières contrôlées

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

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

### Immobilisations financières

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

|                                                                                                 | Exercice N-1 | Dotation de l'exercice | Reprise de l'exercice | Situation exercice N |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------|-----------------------|----------------------|
| Immobilisations financières non contrôlées                                                      | -            | -                      | -                     | -                    |
| Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées     | -            | -                      | -                     | -                    |
| Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées | -            | -                      | -                     | -                    |
| Total                                                                                           | -            | -                      | -                     | -                    |

Détail du compte de résultat au 31/12/2024

| Résultat de l'activité immobilière (€)          | Exercice 2024 | Exercice 2023 |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Produits de l'activité immobilière              |               |               |
| Loyers de vos immeubles                         | 34 701,29     | -             |
| Charges et taxes refacturées aux locataires     | 2 739,25      | -             |
| Autres produits                                 | 83 818,54     | -             |
| Total                                           | 121 259,08    | -             |
| Charges de l'activité immobilière               |               |               |
| Charges ayant leur contrepartie en produit      | 2 739,25      | -             |
| Travaux gros entretiens                         | -             | -             |
| Travaux d'entretien et de réparation            | -             | -             |
| - dont honoraires liés aux contentieux locatifs | -             | -             |
| - dont honoraires de relocation                 | -             | -             |
| Primes d'assurances                             | -             | -             |
| - dont honoraires divers                        | -             | -             |
| - dont pertes sur créance irrécouvrable         | -             | -             |
| Total                                           | 2 739,25      | -             |
| Résultat de l'activité immobilière              | 118 519,83    | -             |

| Résultat d'exploitation (€)                                                                                               | Exercice 2024 | Exercice 2023 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Produits d'exploitation                                                                                                   |               |               |
| Reprises de provisions pour créances douteuses                                                                            | -             | -             |
| Reprises de provisions pour grosses réparations                                                                           | -             | -             |
| Reprises de provisions pour litiges                                                                                       | -             | -             |
| Transferts de charges                                                                                                     | -             | -             |
| Honoraires de souscriptions repris sur la prime d'émission                                                                | 546 676,82    | 88 560,00     |
| Total                                                                                                                     | 546 676,82    | 88 560,00     |
| Charges d'exploitation                                                                                                    |               |               |
| Rémunération de la société de gestion                                                                                     | -             | -             |
| - dont commission de gestion - 6% HT des produits locatifs Hors Taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés | 6 988,22      | -             |
| - dont commissions de souscription - 10% HT sur les souscriptions                                                         | 361 780,00    | 88 560,00     |
| Autres services extérieurs                                                                                                | -             | -             |
| - dont honoraires de commissaire aux comptes                                                                              | 6 000,00      | 4 000,00      |
| - dont honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier                                                              | 2 000,00      | -             |
| - dont honoraires dépositaire                                                                                             | 16 702,21     | 3 800,00      |
| - dont rémunération et frais du conseil de surveillance                                                                   | -             | -             |
| - dont frais d'acquisitions prelevés sur la prime d'émission                                                              | 184 896,82    | -             |
| - dont honoraires divers                                                                                                  | 2 159,73      | -             |
| - dont impôts et taxes                                                                                                    | 2 639,00      | -             |
| - dont frais actes                                                                                                        | 648,40        | -             |
| - dont diverses charges de gestion courante                                                                               | 1 722,37      | 2,40          |
| Total                                                                                                                     | 585 536,75    | 96 362,40     |
| Résultat d'exploitation                                                                                                   | -38 859,93    | -             |

| Résultat financier (€)                           | Exercice 2024 | Exercice 2023 |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Produits financiers                              |               |               |
| Intérêts acquis sur les placements de trésorerie | 73 205,33     | 14 602,50     |
| Total                                            | 73 205,33     | 14 602,50     |
| Charges financières                              |               |               |
| Interêts d'emprunt                               | -             | -             |
| Total                                            | -             | -             |
| Résultat financier                               | 73 205,33     | 14 602,50     |

| Résultat exceptionnel (€) | Exercice 2024 | Exercice 2023 |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Produits exceptionnels    |               |               |
| Produits exceptionnels    | -             | -             |
| Total                     | -             | -             |
| Charges exceptionnelles   |               |               |
| Charges exceptionnelles   | -             | -             |
| Total                     | -             | -             |
| Résultat exceptionnel     | -             | -             |

Composition du patrimoine au 31 décembre 2024

| Désignation des immeubles | Surface | Date d'acquisition | Prix d'acquisition AEM (€) | Prix d'acquisition hors droits et frais (€) | Frais d'acquisition (€) | Valeur d'expertise hors droits et frais 31/12/2024 (€) |
|---------------------------|---------|--------------------|----------------------------|---------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------|
| Détention directe         |         |                    |                            |                                             |                         |                                                        |
| Lille                     | 190 m²  | 27/05/2024         | 530 550                    | 496 500                                     | 34 050                  | 560 000                                                |
| La Madeleine              | 388 m²  | 24/09/2024         | 1 734 750                  | 1 658 000                                   | 76 750                  | 1 700 000                                              |
| La Valette-du-Var         | 262 m²  | 26/12/2024         | 1 070 800                  | 1 000 000                                   | 70 800                  | 1 000 000                                              |
| Total                     | 840 m²  | -                  | 3 336 100                  | 3 154 500                                   | 181 600                 | 3 260 000                                              |

| Participations Controlées | Date d'acquisition | Prix d'acquisition AEM (€) | Prix d'acquisition hors droits et frais (€) | Frais d'acquisition (€) | Valeur d'expertise hors droits et frais 31/12/2024 (€) |
|---------------------------|--------------------|----------------------------|---------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------|
| Néant                     | -                  | -                          | -                                           | -                       | -                                                      |
| Total                     | -                  | -                          | -                                           | -                       | -                                                      |

État des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé à la détermination des valeurs suivantes :

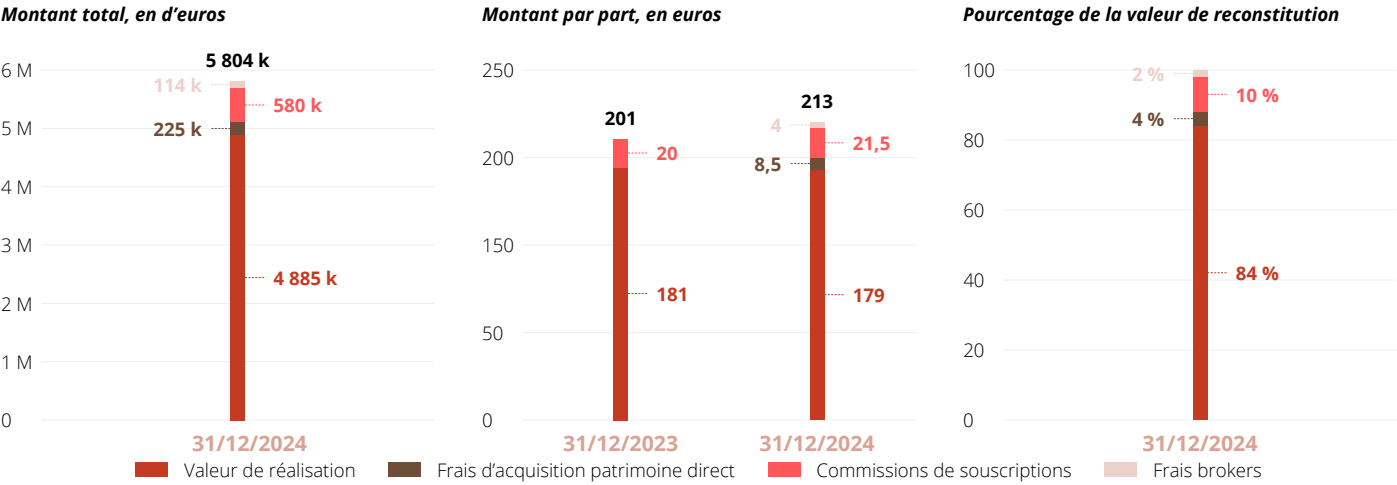
- » Valeur comptable : Valeur résultant de l'état du patrimoine,
- » Valeur de réalisation : Valeur vénale du patrimoine issue des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs,
- » Valeur de reconstitution : Valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

|                                                                                             |                |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| Nombre de parts au 31/12/2024                                                               | 27 271         |                  |
| En €                                                                                        | Montant total  | Montant par part |
| Placement immobiliers                                                                       | 2 949 500,00 € | -                |
| Autre actifs nets <sup>(1)</sup>                                                            | 1 795 480,15 € | -                |
| Valeur comptable                                                                            | 4 744 980,15 € | 173,99 €         |
| Valeur vénale des immobilisations locatives                                                 | 3 260 000,00 € | -                |
| Autre actifs nets <sup>(1)</sup>                                                            | 1 624 925,15 € | -                |
| Valeur de réalisation                                                                       | 4 884 925,15 € | 179,13 €         |
| Commission de souscription au moment de la reconstitution (10 % HT du prix de souscription) | 580 441,00 €   | -                |
| Frais nécessaire pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de l'exercice        | 114 100,00 €   | -                |
| Frais de notaire et droit d'enregistrement <sup>(2)</sup>                                   | 224 940,00 €   | -                |
| Valeur de reconstitution <sup>(3)</sup>                                                     | 5 804 406,15 € | 212,84 €         |

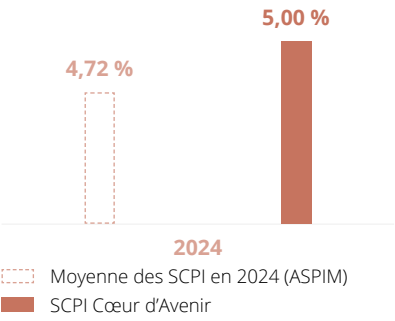
<sup>(1)</sup> Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net sous déduction des provisions pour risques et charges et des dettes.  
<sup>(2)</sup> Les frais de notaire sont basés sur les valeurs d'expertise reçues le 31 décembre 2024.  
<sup>(3)</sup> Cette valeur tient compte des frais de broker engagés pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI. Il s'agit d'un changement de méthode par rapport à l'exercice 2023. À méthode de calcul constante, la valeur de reconstitution par part s'établirait à 211,56 €

|                                   |          |          |           |
|-----------------------------------|----------|----------|-----------|
| Année                             | 2023     | 2024     | Variation |
| Valeur de reconstitution par part | 200,71 € | 212,84 € | 6,04 %    |

Composition de la valeur de reconstitution



Taux de distribution



S'agissant du taux de distribution de la SCPI, Cœur d'Avenir a distribué un dividende de 10,00 € par part en pleine jouissance au cours de l'exercice 2024 soit, selon la définition réglementaire établie par l'ASPIM, un taux de distribution de 5,00 %. Pour rappel, le taux de distribution correspond à (i) la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé(e), versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par (ii) le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n.

TRI 5 ans

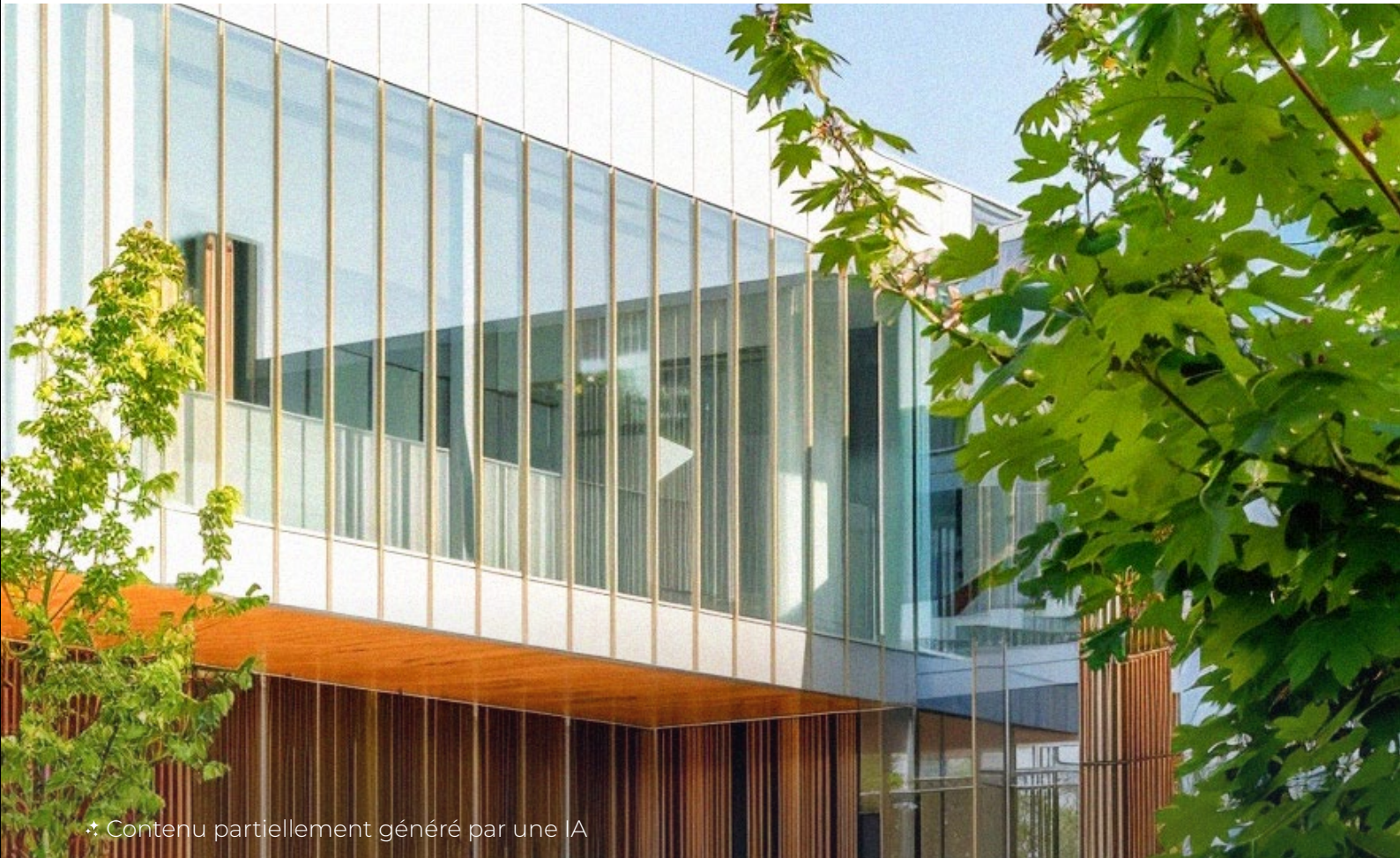


Le Taux de Rentabilité Interne (TRI) indique la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (souvent par période de 5 ans) en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait. La SCPI n'ayant une existence de plus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

Classification « disclosure » de la SCPI

La SCPI Cœur d'Avenir est classée « ARTICLE 6 » selon le règlement « Disclosure » pour l'année 2024, qui demande à la Société de Gestion de décrire au sein de ses informations pré-contractuelles la « manière dont les risques en matière de durabilité sont intégrés dans leurs décisions d'investissement » et l'évaluation de l'impact potentiel sur le rendement. Ainsi, les investissements sous-jacents à la SCPI Cœur d'Avenir ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

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



✧ Contenu partiellement généré par une IA



## 5. Rapports et projets de résolutions de l'Assemblée Générale

---



# Le rapport de la société de gestion

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte, conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous présenter tout d'abord les résultats de l'exercice 2024 et soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

La partie extraordinaire de votre Assemblée Générale vous proposera 5 résolutions :

- Introduction d'un mécanisme de « compensation différée » des souscriptions et des retraits ; Modifications corrélatives de l'article 8 (« VARIABILITE DU CAPITAL ») et de l'article 10 (« RETRAIT DES ASSOCIES ») des statuts de la SCPI ;
- Modification du nombre minimum de membres du Conseil de Surveillance ; Modifications corrélatives de l'article 25 (« CONSEIL DE SURVEILLANCE ») des statuts de la SCPI ;
- Suppression du quorum requis pour les assemblées générales ordinaires ; Modifications corrélatives de l'article 30 (« ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ») des statuts de la SCPI ;
- Correction d'une erreur matérielle présente à l'article 9 (« AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL ») des statuts de la SCPI ;
- Pouvoirs pour les formalités.

Nous commencerons par vous relater l'activité de votre Société au cours de l'exercice, notamment en ce qui concerne le marché des parts (primaire et secondaire), la gestion locative, les acquisitions d'actifs ainsi que l'examen des comptes.

Le Commissaire aux comptes vous donnera lecture de son rapport général et de son rapport spécial et nous entendrons ensuite le rapport du Conseil de Surveillance.

Après avoir répondu à vos questions, nous procéderons au vote des résolutions qui seront présentées à votre approbation.

Nous vous proposons aussi une résolution pour autoriser à nouveau le recours à l'endettement. Cela permettra à la société de gestion de poursuivre sa politique d'emprunt afin d'accroître le patrimoine, d'améliorer la rentabilité de votre SCPI et de renforcer sa sécurité par une meilleure division des risques.

**La société de gestion  
SOGENIAL IMMOBILIER**

✦ Contenu partiellement  
généré par une IA

# Le rapport du conseil de surveillance

Chers Associés,

Agissant dans le cadre de sa mission de vérification et de contrôle définie par l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport relatif à l'exercice social de la SCPI COEUR D'AVENIR clos le 31 décembre 2024.

Le Conseil de Surveillance a consacré ses réunions à l'examen de l'évolution du capital, aux projets d'investissements et aux comptes de la SCPI COEUR D'AVENIR. Nous avons reçu à cet effet toutes les informations et les explications de la part de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes, et sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants.

## Capital et marché des parts

Au titre de l'exercice 2024, la collecte brute (hors retraits) de la SCPI s'est élevée à 3 617 800 euros, correspondant à la souscription de 18 089 parts nouvelles.

Au 31 décembre 2024, le capital effectif (capital social + prime d'émission) s'élevait à 5 359 120 euros. Aucune part n'était en attente de retrait.

## Situation du patrimoine

La Société de Gestion nous a précisé que le patrimoine immobilier de la SCPI s'était accru de 3 nouveaux actifs en 2024.

L'ensemble de ces acquisitions représente au total près de 840 m<sup>2</sup> supplémentaires, loués aux enseignes suivantes : Les Petits Chaperons Rouges et Les Chérubins.

Le taux de rendement immobilier net moyen au 31 décembre 2024 de ces nouveaux actifs est de 6,31% acte en main et celui de l'ensemble des autres actifs est compris entre 6,09 % acte en main et 7,55 % acte en main.

## Valeur du patrimoine

La valeur d'acquisition de l'ensemble du patrimoine de la SCPI s'élève à 2 949 500 € hors droits, soit 3 336 100 € acte en main.

A l'occasion du Conseil de Surveillance du 4 mars 2025, nous avons pris connaissance du résultat de l'expertise de l'ensemble du patrimoine immobilier de la SCPI, réalisée à la fin de l'exercice 2024 par BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES. Au 31 décembre 2024, la valeur d'expertise de ce patrimoine était de 3 260 000 € hors droits.

## Résultat et distribution

Les comptes sociaux de la SCPI qui vous sont présentés, après vérification du Commissaire aux Comptes, ont été examinés par votre Conseil de Surveillance à l'occasion de la réunion du 4 mars 2025.

L'exercice 2024 fait apparaître un résultat net positif de 152 865,23 €, contre 6 800,10 € en 2023. Pour chaque part, le résultat net est de 11,03 €, contre 1,34 € pour l'exercice 2023. Le résultat distribuable (incluant un report à nouveau de 6.800,10 €) est ainsi de 159 665,33 €.

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

- Distribution de dividendes pour 138 568,36 € (soit 10 € par part),
- Affectation en report à nouveau pour 21 096,97 €.

Vous trouverez, dans le rapport de la Société de Gestion, les différentes valeurs de la part prévues par les textes, valeurs qui n'appellent pas d'observations particulières de la part de votre Conseil de Surveillance.

Conventions visées par l'article L.214-106 du code monétaire et financier

Votre Conseil de Surveillance a été informé des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement. Ces conventions sont détaillées dans le rapport du Commissaire aux Comptes. Nous vous invitons à en prendre connaissance.

Projet de résolutions à l'assemblée générale

Le projet de résolutions qui nous a été présenté lors de la réunion du Conseil de Surveillance du 4 mars 2025 est soumis à votre approbation.

Les résolutions au titre de l'Assemblée Générale Ordinaire n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons donc à les approuver dans leur intégralité.

En outre, nous vous invitons à voter favorablement les modifications statutaires proposées au titre de l'Assemblée Générale Extraordinaire, et notamment celles visées ci-après, ces dernières ayant été débattues au sein de votre Conseil de Surveillance, qui a émis un avis favorable.

En effet, la Société de Gestion propose les modifications statutaires suivantes :

- 1. Une modification statutaire visant à corriger une erreur matérielle présente dans les statuts actuels de la SCPI et portant sur le nombre minimum de parts souscrites par un associé. En effet, les statuts actuels visent un nombre minimum de souscription de quatre (4) parts, tandis que le nombre minimum de souscription est en réalité de dix (10) parts (tel que prévu dans la note d'information et le bulletin de souscription) ;
- 2. Une modification statutaire visant à introduire un mécanisme de « compensation différée » des souscriptions et des retraits. Ce mécanisme permet de compenser les demandes de retraits avec les fonds disponibles provenant des souscriptions réalisées sur la période des douze (12) derniers mois précédant la demande de retrait, dans la limite d'un pourcentage de la valeur de reconstitution de la Société.

Tels sont, chers Associés, les commentaires relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024 et aux modifications statutaires envisagées, que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

Avant de clore notre rapport, nous tenons à remercier la Société de Gestion et le Commissaire aux Comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

Nous invitons les Associés à participer à notre Assemblée Générale (personnellement ou par mandataire) ou à voter par correspondance ou par voie électronique (pour ceux qui y ont consenti), et rappelons à chacun d'eux la nécessité de voter lors de la session prévue le 15 mai 2025, afin d'éviter une nouvelle convocation pour une deuxième session, toujours génératrice de frais supplémentaires.

Le présent rapport a été achevé le 4 mars 2025 et a été approuvé à l'unanimité par le Conseil de Surveillance à cette même date.

Monsieur Olivier DUPARC,  
Président du Conseil de Surveillance

Le rapport du commissaire aux comptes

Aux Associés,

1. Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI CŒUR D'AVENIR relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SCPI à la fin de cet exercice.

2. Fondement de l'opinion

Référentiel de l'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

3. Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes, notamment pour ce qui concerne :

- le respect des principes généraux d'évaluation suivis pour l'établissement des comptes annuels, présentés dans la première partie de l'annexe ;
- le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont notamment définis par le règlement ANC 2016-03, homologué par arrêté du 7 juillet 2016 ;
- les montants figurant dans la colonne « Valeurs Estimées » de l'état du patrimoine, notamment ceux relatifs aux placements immobiliers, correspondent à leur valeur vénale. Celle-ci est déterminée par la société de gestion sur la base d'une évaluation réalisée par un expert immobilier indépendant pour les actifs immobiliers détenus directement par votre société. Nos travaux ont consisté à examiner les procédures mises en place par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues, ainsi que des hypothèses et méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

4. Vérification du rapport de la société gestion et des autres documents adressés aux associés de la SCPI.

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

**5. Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels**

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français et applicable aux SCPI ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la SCPI à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SCPI ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

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

**6. Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SCPI.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SCPI à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

**Par Monsieur Stéphane Lipski,  
Cailliau Dedouit et Associés**

# Le rapport spécial sur les conventions réglementées

Aux Associés,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisées ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 précité, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

**Convention soumise à l'approbation de l'assemblée générale**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 précité.

**Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale**

**Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs**

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

• **Commission de souscription.**

Cette souscription se base sur un pourcentage de 10% HT (12% TTC) du montant, prime d'émission incluse, des augmentations de capital.  
Au 31 décembre 2024, la commission de souscription s'élève à 361.780 € HT ;

• **Commission de gestion.**

Cette commission se base sur un pourcentage de 6% HT (7,2% TTC) du montant des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et des produits financiers nets également encaissés.  
Au 31 décembre 2024, la commission de gestion s'élève à 6.988,22 € HT ;

• **Commission d'arbitrage sur actifs immobiliers.**

Cette commission se base sur un pourcentage (maximum de 5% soit 6% TTC) du prix net vendeur.  
Au 31 décembre 2024, aucune commission d'arbitrage n'a été versée à la société de gestion

**Par Monsieur Stéphane Lipski,  
Cailliau Dedouit et Associés**

# Les projets de résolutions à l'assemblée générale

## À titre ordinaire

- 1

**Première résolution**  
**Approbation des comptes et rapport annuel**

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve ces rapports dans toutes leurs parties, ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 tels qu'ils lui sont présentés, faisant ressortir un résultat net positif de 152 865,23 € et un capital social nominal de 4 363 360 €.

L'Assemblée Générale donne quitus à la Société de Gestion et au Conseil de Surveillance pour leur mission durant l'exercice écoulé.
- 2

**Deuxième résolution**  
**Affectation et répartition du résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2024**

L'Assemblée Générale Ordinaire, sur proposition de la Société de Gestion, affecte le bénéfice distribuable de 159 665,33 € (incluant le résultat net de 152 865,23 € et un report à nouveau de 6 800,10 €), comme suit :

  - Distribution de dividendes pour 138 568,36 € (soit 10 € par part),
  - Affectation en report à nouveau pour 21 096,97 €.
- 3

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

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI CŒUR D'AVENIR, telles qu'elles sont déterminées par la Société de Gestion et qui s'élèvent, au 31 décembre 2024, à :

  - Valeur comptable : 4 744 980 €, soit 173,99 € par part ;
  - Valeur de réalisation : 4 884 925 €, soit 179,13 € par part ;
  - Valeur de reconstitution : 5 804 405 €, soit 212,84 € par part.
- 4

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

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu le rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conventions qui y sont visées.

- 5

**Cinquième résolution**  
**Autorisation à donner à la Société de Gestion de contracter des emprunts et accorder des garanties**

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

Cette limite pourra éventuellement être revue, à la hausse comme à la baisse, lors de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2025.

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

En outre, l'Assemblée Générale prend acte du fait que la Société de Gestion aura tous pouvoirs pour consentir, au nom de la SCPI CŒUR D'AVENIR, à l'organisme prêteur ou au vendeur dont le prix est payable à terme, toutes sûretés réelles ou personnelles correspondantes, en ce inclus la constitution de droits réels portant sur le patrimoine de la Société.
- 6

**Sixième résolution**  
**Projet d'augmentation de capital par apport en nature et information relative à l'existence d'une situation de conflit d'intérêts concernant la Société de Gestion de la SCPI (SOGENIAL IMMOBILIER) et impliquant la SCPI**

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte d'un projet d'augmentation du capital social de la SCPI, par un apport en nature (plus précisément, apport d'un actif immobilier) qui serait réalisé par la société DACAIVAR (filiale indirecte de l'OPPCI FRANCE AVENIR PATRIMOINE) propriétaire dudit actif, au profit de la SCPI.

A titre de rémunération de cet apport, le capital social de la SCPI serait augmenté par voie de création de parts nouvelles, entièrement libérées et attribuées en totalité à la société DACAIVAR, en rémunération de son apport.

Dans le cadre dudit projet, les associés de la SCPI, réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, seront appelés à se prononcer sur l'augmentation de capital susvisée, après avoir pris connaissance du rapport du commissaire aux apports en charge de l'évaluation de l'actif apporté à la SCPI.

En outre, l'Assemblée Générale Ordinaire est informée du fait que le projet d'augmentation de capital susvisé engendre une situation de conflit d'intérêts concernant la Société de Gestion de la SCPI (SOGENIAL IMMOBILIER) et impliquant la SCPI.

En effet :

  - SOGENIAL IMMOBILIER est la Société de Gestion de la SCPI, et
  - SOGENIAL IMMOBILIER est également la société de gestion de l'OPPCI FRANCE AVENIR PATRIMOINE, lequel détient indirectement des parts de la société DACAIVAR.

Il est précisé que conformément à la réglementation, ledit conflit d'intérêts sera traité conformément à la politique de gestion des conflits d'intérêts applicable au sein de la société SOGENIAL IMMOBILIER (Société de Gestion de la SCPI), qui prévoit notamment que la valeur de l'actif sera définie par l'expert immobilier de la SCPI.
- 7

**Septième résolution**  
**Pouvoirs pour les formalités**

L'Assemblée Générale Ordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour l'accomplissement de toutes formalités de publication légale et de dépôt.

1

Première résolution

**Introduction d'un mécanisme de « compensation différée » des souscriptions et des retraits ; Modifications corrélatives de l'article 8 (« VARIABILITE DU CAPITAL ») et de l'article 10 (« RETRAIT DES ASSOCIES ») des statuts de la SCPI**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance :

- i. autorise l'introduction d'un mécanisme de « compensation différée » aux termes duquel les demandes de retraits pourront être compensées avec les fonds disponibles provenant des souscriptions réalisées sur la période des douze derniers mois précédant la demande de retrait, dans la limite d'un pourcentage de la valeur de reconstitution de la Société ;
- ii. décide, en conséquence de ce qui précède, de modifier corrélativement l'article 8 (« VARIABILITE DU CAPITAL ») et l'article 10 (« RETRAIT DES ASSOCIES ») des statuts de la Société comme suit :

• Article 8 (« VARIABILITE DU CAPITAL »)

Ancienne rédaction

« ARTICLE 8 – VARIABILITE DU CAPITAL

*Le capital peut augmenter par suite d'apports effectués par des associés, anciens ou nouveaux. Il peut également diminuer par suite de retraits.*  
[...]

Nouvelle rédaction

« ARTICLE 8 – VARIABILITE DU CAPITAL

Le capital peut augmenter par suite d'apports effectués par des associés, anciens ou nouveaux. Il peut également diminuer par suite de retraits, notamment en cas de retraits compensés par une souscription se réalisant via des fonds collectés au cours des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours.  
[...]

Le reste de l'article 8 demeure inchangé.

• Article 10 (« RETRAIT DES ASSOCIES »)

Ancienne rédaction

« ARTICLE 10 – RETRAIT DES ASSOCIÉS

*Le capital social effectif de la Société peut être réduit par le retrait total ou partiel d'un ou de plusieurs associés, l'exercice de ce droit étant limité dans les conditions prévues à l'article 9 ci-dessus.*  
[...]

*Les parts remboursées sont annulées. Le remboursement est effectué sur la base d'une valeur de la part, dite valeur de retrait, déterminée selon les modalités suivantes :*

- si des demandes de souscriptions existent, pour un montant au moins égal à la demande de retrait, le retrait ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.
- Le règlement des associés qui se retirent a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.*
- dans le cas où, dans un délai de quatre (4) mois, les souscriptions nouvelles ne permettraient pas d'assurer le retrait demandé, celui-ci serait, sur demande de l'associé concerné, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, assuré par prélèvement sur le fonds de remboursement constitué conformément à l'article 37 des présents statuts et dans la limite de celui-ci, à la valeur de retrait sans contrepartie en vigueur au jour du retrait, valeur qui ne peut être supérieure à la valeur de réalisation ni inférieure à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'AMF.

[...]

Nouvelle rédaction

« ARTICLE 10 – RETRAIT DES ASSOCIÉS

Le capital social effectif de la Société peut être réduit par le retrait total ou partiel d'un ou de plusieurs associés (notamment en cas de retraits compensés par une souscription se réalisant via des fonds collectés au cours des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours), l'exercice de ce droit étant limité dans les conditions prévues à l'article 9 ci-dessus.  
[...]

Les parts remboursées sont annulées. Le remboursement est effectué sur la base d'une valeur de la part, dite valeur de retrait, déterminée selon les modalités suivantes :

- si des demandes de souscriptions existent ou si des souscriptions ont été réalisées via des fonds collectés au cours des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours, pour un montant au moins égal à la demande de retrait, le retrait ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.
- Le règlement des associés qui se retirent a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.
- dans le cas où, dans un délai de quatre (4) mois, les souscriptions nouvelles ou les souscriptions réalisées au cours des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours ne permettraient pas d'assurer le retrait demandé, celui-ci serait, sur demande de l'associé concerné, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, assuré par prélèvement sur le fonds de remboursement constitué conformément à l'article 37 des présents statuts et dans la limite de celui-ci, à la valeur de retrait sans contrepartie en vigueur au jour du retrait, valeur qui ne peut être supérieure à la valeur de réalisation ni inférieure à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'AMF.
- [...] ».

Le reste de l'article 10 demeure inchangé.

Par ailleurs, l'Assemblée Générale Extraordinaire prend acte du fait qu'une description détaillée des modalités de fonctionnement du mécanisme de « compensation différée » est également insérée dans la note d'information de la SCPI.

2

Deuxième résolution

**Modification du nombre minimum de membres du Conseil de Surveillance ; Modifications corrélatives de l'article 25 (« CONSEIL DE SURVEILLANCE ») des statuts de la SCPI**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif, décide de modifier le nombre minimum de membres du Conseil de Surveillance, pour le ramener de 7 à 3.

L'article 25 (« CONSEIL DE SURVEILLANCE ») des statuts de la SCPI est ainsi modifié comme suit :

Ancienne rédaction

« ARTICLE 25 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

[...]

*Il est composé de sept associés au moins et de douze associés au plus qui sont désignés 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).*

[...]

*En cas de vacance, par décès ou démission, le Conseil de Surveillance pourra coopter un ou plusieurs membres afin de combler la vacance. Si le nombre des membres dudit Conseil devient inférieur à sept (7), le Conseil de Surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre.*

[...] »

Nouvelle rédaction

« ARTICLE 25 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

[...]

Il est composé de trois associés au moins et de douze associés au plus qui sont désignés 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).

[...]

En cas de vacance, par décès ou démission, le Conseil de Surveillance pourra coopter un ou plusieurs membres afin de combler la vacance. Si le nombre des membres dudit Conseil devient inférieur à trois (3), le Conseil de Surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre.

[...] »

Le reste de l'article 25 demeure inchangé.

**Troisième résolution****Suppression du quorum requis pour les assemblées générales ordinaires ;  
Modifications corrélatives de l'article 30 (« ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE »)  
des statuts de la SCPI**

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

L'article 30 (« ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ») des statuts de la SCPI est ainsi modifié comme suit :

**Ancienne rédaction****« ARTICLE 30 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE**

[...]

*Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social. Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins une nouvelle assemblée qui délibère valablement quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.*

[...] ».

**Nouvelle rédaction****« ARTICLE 30 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE**

[...]

L'assemblée générale ordinaire délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés.

[...] ».

Le reste de l'article 30 demeure inchangé.

**Quatrième résolution****Correction d'une erreur matérielle présente à l'article 9 (« AUGMENTATION ET  
RÉDUCTION DU CAPITAL ») des statuts de la SCPI**

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de corriger une erreur matérielle présente à l'article 9 (« AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL ») des statuts de la SCPI.

En effet, les statuts actuels visent un nombre minimum de souscription de quatre (4) parts, tandis que le nombre minimum de souscription est en réalité de dix (10) parts (tel que prévu dans la note d'information et le bulletin de souscription de la SCPI).

L'article 9 (« AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL ») des statuts de la SCPI est ainsi modifié comme suit :

**Ancienne rédaction****« ARTICLE 9 – AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL**

[...]

*La Société de Gestion n'est autorisée à recevoir les souscriptions de personnes étrangères à la Société que pour un minimum de quatre (4) parts.*

*De même, elle ne peut pas accepter de retraits partiels ni de cessions partielles qui ont pour effet de réduire à moins de quatre (4) parts la participation d'un associé dans la Société.*

[...] ».

**Nouvelle rédaction****« ARTICLE 9 – AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL**

[...]

La Société de Gestion n'est autorisée à recevoir les souscriptions de personnes étrangères à la Société que pour un minimum de dix (10) parts.

De même, elle ne peut pas accepter de retraits partiels ni de cessions partielles qui ont pour effet de réduire à moins de dix (10) parts la participation d'un associé dans la Société.

[...] ».

Le reste de l'article 9 demeure inchangé.

**Cinquième résolution****Pouvoirs pour les formalités**

L'Assemblée Générale Extraordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour l'accomplissement de toutes formalités de publication légale et de dépôt.

