



## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°3

PÉRIODE ANALYSÉE : 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2024

Valable du 01/04/2024 au 30/06/2024



### LE MOT DE SOGENIAL IMMOBILIER

Chers associés,

Nous sommes ravis de vous retrouver pour cette édition de printemps de notre bulletin trimestriel.

Alors que nous poursuivons notre mission de bâtir un portefeuille immobilier focalisé sur les étapes clés de la vie, de 0 à 25 ans, nous rencontrons un défi passionnant : identifier des actifs qui non seulement répondent à nos critères de qualité stricts, mais qui sont aussi en parfaite harmonie avec notre vision d'avenir pour les nouvelles générations. Nous tenons à vous assurer que, malgré un marché compétitif et des opportunités d'investissement de haute qualité se faisant plus rares, notre engagement envers la réalisation de notre objectif reste inébranlable.

Nous étudions actuellement un dossier prometteur concernant l'acquisition de trois crèches, parfaitement alignées avec notre stratégie d'investissement centrée sur les infrastructures éducatives. Nous reconnaissons que ces recherches prennent du temps, mais nous sommes encouragés par les progrès que nous avons réalisés et par l'intérêt que vous, nos chers associés, avez montré.

Nous sommes impatients de partager avec vous, dans nos prochaines éditions, les détails des acquisitions que nous réalisons. En attendant, nous restons disponibles pour toute question ou discussion concernant vos investissements et nos stratégies futures.

Jean-Marie SOUCLIER,  
Président

### L'ESSENTIEL



PRIX DE LA PART  
200 €



ENTRÉE EN JOUISSANCE

1<sup>er</sup> jour  
du 6<sup>e</sup> mois



TRI 5 ANS AU  
31/03/2024  
N/A

Les performances passées  
ne sont pas un indicateur  
fiable des performances  
futures.

#### Avertissements

L'investissement en parts de capital de SCPI doit s'envisager sur le long terme. Ce placement comporte des risques en perte en capital, les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier. Sogénial Immobilier ne garantit pas le rachat des parts. Nous vous rappelons que la durée de placement recommandée est de 10 ans. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

AU 31/03/2024

## VALEURS DE RÉFÉRENCES AU 31/03/2024

Prix de souscription	200 €
Commission de souscription (12 % TTC)	24 €
Valeur de retrait	176 €
Capitalisation	4 318 000 €
Nombre d'associés	193
Nombre de parts	21 590

## RÉPARTITION DES PARTS

Nombre de parts	21 590
dont parts souscrites par des investisseurs privés	100 %
dont parts souscrites par des investisseurs institutionnels	0 %

Aucune part en attente de retrait et aucune part cédée de gré à gré au 31/03/2024

## LE MARCHÉ DES PARTS

	3T 2023	4T 2023	1T 2024
Nouvelles parts souscrites	-	4 428	12 074
Retraits de parts	-	-	-
Capital nominal	814 080 €	1 522 560 €	3 454 400 €
Capitalisation	1 017 600 €	1 903 200 €	4 318 000 €

## CARACTÉRISTIQUES

Typologie d'investissement	Diversifié
Capital	Variable
N° Visa AMF	23-07
Date de délivrance	18 août 2023
Durée de la SCPI	99 ans



## TRI 5 ANS

N/A

Le Taux de Rendement Interne (TRI) permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée. Le TRI indiqué prend en compte le prix d'acquisition au 1<sup>er</sup> septembre 2023 et le prix de retrait au 31 mars 2024. Il intègre également les revenus trimestriels distribués avant imposition sur la période considérée.

## VIE DE LA SCPI

L'Assemblée Générale Ordinaire de votre SCPI se tiendra le mardi 14 mai à 14 heures.

Si vous ne pouvez pas assister à cette Assemblée, nous vous invitons à nous indiquer votre choix en votant en ligne directement sur votre espace intranet, pour ceux ayant consenti au vote électronique, ou en nous renvoyant le formulaire reçu par voie postale dûment complété, signé et daté.

Notre équipe reste à votre disposition pour toute demande d'informations complémentaires au 01.42.89.19.52 ou par mail à l'adresse : [backoffice@sogenial.fr](mailto:backoffice@sogenial.fr).

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

## L'IMMOBILIER LIÉ À L'ENFANCE, AUX ADOLESCENTS ET AUX ÉTUDIANTS : UN UNIVERS DE PLACEMENT SOLIDE ET RÉSILIENT POUR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Le marché de l'immobilier lié à l'enfance, aux adolescents et aux étudiants jusqu'à 25 ans est en pleine structuration et présente de nombreux avantages pour les investisseurs à la recherche de diversification. En effet, c'est un marché profond, décorrélé des cycles économiques, et qui offre une certaine résilience.

En effet, la dichotomie entre un marché en croissance et une offre immobilière faible permet d'observer un taux de vacance quasiment nul.

Cette typologie d'actifs est considérée de plus en plus comme une valeur refuge grâce à des baux de longue durée mais aussi des locataires solides.

Investir dans l'immobilier d'enseignement, c'est contribuer à financer des locaux de qualité, qui offrent les meilleures conditions d'apprentissage aux étudiants et favorisent leur réussite académique et permet aux investisseurs de diversifier leur patrimoine.

## LA PETITE ENFANCE, UN SECTEUR PRISÉ PAR LES INVESTISSEURS

En France, le domaine de la petite enfance (0 à 6 ans) concerne 4,5 millions de jeunes enfants dont 2,2 millions de moins de 3 ans. Pour une grande majorité de nouveaux parents, trouver une place en crèche est un réel casse-tête.

Le déficit de crèches est un véritable problème en France depuis des décennies. Selon le baromètre de l'économie de la petite enfance (publié fin 2019 par la Fédération des Entreprises de Crèches), il manque "230 000 places de crèches en plus des 450 000 existantes afin de satisfaire les besoins des 2,2 millions d'enfants de moins de 3 ans. À peine 50% des demandes de places de crèches sont satisfaites."

Ce déficit en infrastructures est un véritable défi pour l'Etat. Depuis quelques années, pour pallier cette pénurie, il se tourne vers des sociétés privées. En effet, la construction de crèches est soutenue financièrement par les services de l'État. Les mairies, ainsi que les Caisses d'Allocations Familiales, subventionnent l'ouverture des crèches pour répondre à la demande des familles.

Par conséquent, le marché des crèches privées s'est fortement développé. Selon une étude de Xerfi, le secteur enregistre une progression d'environ 10% par an en moyenne.

## ACCOMPAGNER L'ENFANT DE 0 À 25 ANS : ENFANT, ADOLESCENT PUIS ÉTUDIANT

La SCPI Cœur d'Avenir cible les investissements liés à toutes les étapes de la vie de 0 à 25 ans et notamment les étudiants avec des immeubles de "co-living étudiant" qui est un modèle hybride entre la colocation et l'hôtellerie et qui répond à une forte demande de logements des étudiants.

## NOTRE STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

### Volume d'investissement



De  
200K €  
à 10M €

### Cible d'investissement



Crèches  
Formation /Éducation  
Co-living étudiant  
Locaux commerciaux, bureaux et activités liés à l'enfant,  
à l'adolescent, à l'étudiant de 0 à 25 ans

### Localisation



France  
Belgique  
Portugal  
Espagne

## Glossaire

**Délai de jouissance** : délai entre la date de l'acquisition des parts et la date à laquelle les parts ouvrent droit à dividendes. Il doit être pris en compte par le souscripteur, notamment dans le cadre d'une acquisition de part financée à crédit où il pourra exister un décalage entre les remboursements du crédit et le versement des premiers dividendes.

**Capitalisation** : correspond au nombre total de parts multiplié par le prix de part.

**Capital nominal** : correspond au nombre total de parts multiplié par le montant nominal d'une part.

**Rendement global Immobilier** : correspond à la somme du taux de distribution cumulé avec l'évolution du prix de la part annuel

**Prix de revente** : correspond au prix de souscription de la part en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion.

**Valeur de réalisation** : correspond à la valeur à laquelle les immeubles peuvent être vendus dans les conditions actuelles du marché, augmentée de la valeur des autres actifs (par exemple la trésorerie) et diminuée des dettes.

**Valeur de reconstitution** : correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires pour reconstituer le patrimoine à l'identique (frais de notaires, droits d'enregistrement, commissions).

**Taux de Rendement Interne (TRI)** : permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année. Le TRI intègre également les revenus distribués avant imposition sur la période considérée.

### Le présent document :

- ne vise que les règles de droit français applicables au 27 avril 2018, étant noté que les règles fiscales peuvent être modifiées avec un effet rétroactif ;
- ne vise que les règles applicables aux personnes physiques, résidents d'un pays de l'Union Européenne, imposés dans la catégorie des revenus fonciers et agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé (i.e. par opposition aux personnes agissant en tant que professionnels) ;
- ne vise pas les SCPI à régime fiscal particulier ;
- ne vise que les actifs immobiliers situés en France et détenus directement par la SCPI ;
- n'a pas vocation à décrire en détail le régime fiscal applicable à l'acquisition, la détention et la cession de parts de SCPI et nous vous conseillons de vous rapprocher d'un conseil ;
- ne peut engager la responsabilité de la société de gestion et / ou de la SCPI. La SCPI étant une société fiscalement transparente, les associés personnes physiques seront imposés sur les revenus effectivement perçus par la SCPI.

### Revenus fonciers (loyers encaissés)

Le montant net à déclarer, déterminé par SOGENIAL IMMOBILIER, est à inscrire dans l'annexe 2044 et à reporter dans la rubrique 4 de la déclaration 2042.

Les associés qui sont à la fois personnes physiques et propriétaires d'immeubles nus peuvent bénéficier du régime micro foncier, à la condition que leur revenu brut foncier annuel n'excède pas 15.000,00 €. Ce régime leur permet d'obtenir un abattement forfaitaire de 30 % desdits revenus. A défaut de bénéficier du régime micro-foncier, l'abattement n'est pas applicable.

Les revenus fonciers seront soumis aux prélèvements sociaux (17,2 %) et au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Lorsque le revenu fiscal de référence du foyer fiscal excède 250 000 € pour un célibataire ou 500 000 € pour un couple marié ou pacsé, le revenu global supporte en outre une contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (« CEHR ») au taux de 3%. Ce taux est de 4% lorsque le revenu fiscal de référence excède 500 000 € pour un célibataire ou 1 000 000 € pour un couple marié ou pacsé.

### Revenus financiers (placements de trésorerie)

Depuis le 1er janvier 2018 : Pour les personnes physiques domiciliées en France, les revenus financiers sont soumis à un prélèvement forfaitaire au taux de 30% (12,80 % d'impôt sur le revenu + 17,20 % de Prélèvements sociaux).

Ce montant sera prélevé, avant distribution, par la société de gestion.

Ce revenu peut également être soumis à la CEHR.

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

### Plus-values sur cessions d'immeubles réalisées par la SCPI

La plus-value de cession d'immeubles réalisée par la SCPI est déterminée par la différence entre le prix de cession et le prix de revient majoré de certains frais. En fonction de la durée de détention par la SCPI, la plus-value peut faire l'objet d'abattement, permettant une exonération totale d'imposition sur le revenu après 22 ans de détention et une exonération totale des prélèvements sociaux après 30 ans de détention.

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

La plus-value nette, calculée par la société de gestion, est imposée au taux de 36,2 % (19 % + 17,2 % de Prélèvements sociaux).

### Plus-values sur cessions ou retraits de parts

Imposition identique aux plus-values immobilières sous réserve des points suivants :

- l'abattement pour « durée de détention » est décompté à partir de la date d'acquisition des parts de SCPI ;
- le prix de revient des parts peut faire l'objet de correction en fonction des bénéfices et pertes antérieurs (retraitements dit « jurisprudence Quemener ») ;

En cas de retraits de parts, la société de gestion calcule le montant de la plus-value imposable et verse l'impôt directement au Trésor Public. Le montant remboursé à l'associé correspond à la plus-value immobilière nette d'impôt.

Attention : En cas de cession de parts effectuée sans l'intervention de la société de gestion, le cédant règle directement l'impôt sur les plus-values éventuellement imposables au Trésor Public et justifie ce paiement auprès de la société de gestion.

Le dossier de cession devra être accompagné d'un chèque d'un montant de 120,00 € T.T.C. établi à l'ordre de SOGENIAL IMMOBILIER, correspondant aux frais de mutation.

### Taxe plus-values immobilières > 50 000,00 €

Depuis le 1er janvier 2013 : Cette taxe concerne les plus-values immobilières importantes appréciées au niveau de la SCPI (plus-value sur immeuble) et les plus-values réalisées au niveau des personnes physiques (plus-value sur parts de SCPI) qui réalisent la cession, après application de l'abattement pour « durée de détention ».

Cette « surtaxe » est calculée dès le 1er euro selon le barème suivant :

De 50 001 € à 60 000 €	2 % PV - $(60\,000 - PV) \times \frac{1}{20}$
De 60 001 € à 100 000 €	2 %
De 100 001 € à 110 000 €	3 % PV - $(100\,000 - PV) \times \frac{1}{10}$
De 110 001 € à 150 000 €	3 %
De 150 001 € à 160 000 €	4 % PV - $(160\,000 - PV) \times \frac{1}{50}$
De 160 001 € à 200 000 €	4 %
De 200 001 € à 210 000 €	5 % PV - $(210\,000 - PV) \times \frac{2}{100}$
De 210 001 € à 250 000 €	5 %
De 250 001 € à 260 000 €	6 % PV - $(260\,000 - PV) \times \frac{2}{50}$
> 260 000 €	6 %

### Non-résidents personnes physiques

Revenus Fonciers : Sauf convention internationale interdisant à la France la possibilité d'imposer les revenus issus des produits locatifs, ces revenus sont imposables selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, en fonction de l'ensemble des revenus de source française, avec un taux minimum de 20 %. Ce taux minimum de 20 % ne s'applique pas si le contribuable justifie que le taux moyen qui résulterait de l'imposition en France de l'ensemble de ses revenus (français + étrangers) est inférieur à ce taux. Ces revenus sont également soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

Plus-values sur cession d'immeubles ou de parts de la SCPI : Le taux d'imposition des plus-values immobilières réalisées par des personnes physiques directement ou par l'intermédiaire d'une SCPI est maintenant fixé à 19 % quel que soit leur lieu de résidence, plus prélèvements sociaux au taux de 17,2 % et le cas échéant taxe sur les plus-values importantes.

### Impôt sur la fortune immobilière

La valeur prise en compte pour la déclaration IFI est basé sur la valeur de retrait de la part, à laquelle est appliqué un pourcentage représentant la valeur des biens ou droits immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI. L'associé restant libre et responsable de ses déclarations fiscales.

## MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE RETRAIT

### Minimum de souscription

10 parts pour chaque nouveau souscripteur.

### Modalités de sortie

Un registre des demandes de retraits et des offres de cession des parts est à la disposition des tiers, au siège de la société de gestion. Les associés souhaitant se retirer de la SCPI peuvent :

- Demandeur par lettre recommandée auprès de la société de gestion, un remboursement des parts (retrait). Dans le cadre de la variabilité du capital, cette demande devra être signée par l'ensemble des titulaires des parts et accompagnée de l'original d'attestation de parts.

Le prix de retrait correspond au dernier prix de souscription en vigueur, diminué de la commission de souscription. Les demandes complètes de rachat sont remboursées en fin de mois.

- Vendre leurs parts en cherchant un acheteur. Les parts peuvent être librement cédées entre associés, et entre associés et tiers.

Après justification par le cédant du paiement des droits d'enregistrement et du paiement de l'éventuel impôt sur les plus-values, la société de gestion effectue régularisation des cessions sur le registre des associés et des transferts.

La société ne garantit pas la revente des parts.

## VOTRE SOCIÉTÉ DE GESTION VOUS INFORME

### Demande de changement d'adresse

Toute demande de modifications d'adresse doit être transmise à la société de gestion accompagnée d'un justificatif de domicile de moins de trois mois.

SOGENIAL IMMOBILIER • Société de gestion de portefeuille,  
Agrément AMF n°GP-12000026

📍 29 rue Vernet, 75008 Paris ☎ 01 42 89 19 52 ✉ contact@sogenial.fr  
Services associés : 01 83 62 64 95