SCPI
CŒUR
D'AVENIR

Bulletin trimestriel d'information N°13

SCPI Cœur d'Avenir

Période analysée : **3e trimestre 2026**
Valable du 01/10/2026 au 31/12/2026



SOGENIAL
IMMOBILIER

Portail-SCPI.fr

Fortuny

Le mot de Sogenial Immobilier

SCPI CŒUR D'AVENIR



Chères associées, chers associés,

Ce troisième trimestre 2026 conforte l'orientation de la SCPI Cœur d'Avenir. Son patrimoine, composé de biens immobiliers à forte utilité sociale (crèches et établissement d'enseignement supérieur), répond aux attentes qui ont guidé sa constitution. Choisie pour sa résilience et la lisibilité de ses revenus, cette typologie assure une occupation complète : au 30 septembre 2026, les taux d'occupation financier et physique s'établissent à 100 %.

Côté distribution, le dividende du trimestre s'élève à 2,50 € par part, au même niveau que les trimestres précédents.

Avec un prix de souscription maintenu à 200 €, la part de Cœur d'Avenir se situe en dessous de sa valeur de reconstitution, établie à 216,96 € au 30 juin 2026, soit une décote d'environ 7,82 %.

Dans un marché qui reste exigeant, Cœur d'Avenir poursuit sa démarche : privilégier des actifs porteurs de sens, dans une logique de long terme au bénéfice de ses associés.

Nos équipes demeurent pleinement mobilisées à vos côtés. Nous vous remercions pour votre confiance et votre fidélité, et restons à votre entière disposition.

Jean-Marie SOUCLIER,
Président

Les chiffres clés

200 €
Prix de la part

1er jour du 6e mois
Entrée en jouissance

2,50 € par part
Dividende 3T 2026

5,00 %
Taux de distribution 2025(1)

5,00 %
Performance Globale Annuelle 2025(2)

4,24 ans
WALB(3)

Avertissements

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

(1) Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année 2025 par le prix de souscription au 1er janvier 2025. Taux de distribution 2025 5,00 % : dont 0 % correspondant à des revenus non récurrents.

(2) Performance Globale Annuelle : dividende brut de l'année N + (prix de souscription au 1er janvier de l'année N+1 - prix de souscription au 1er janvier de l'année N)/prix de souscription au 1er janvier de l'année N

(3) WALB : durée résiduelle de bail restant à courir entre le propriétaire d'un actif et le locataire occupant.

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

Valorisation financière

au 30/09/2026

SCPI CŒUR D'AVENIR

Les performances en bref

200 €
Prix de la part

216,96 €
Valeur de reconstitution au 30/06/2026

0
part en attente de retrait et part cédée de gré à gré

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

200 €
Prix de la part

216,96 €
Valeur de reconstitution[1]

195,26 €
Borne inférieure -10 %

238,66 €
Borne supérieure +10 %



« Le prix de la part de Cœur d'Avenir est aujourd'hui de 200 €, sensiblement en dessous de la valeur de reconstitution. Cet écart d'environ 7,82 % traduit une politique de valorisation prudente. »

Rémi Danowski
Responsable Administratif et Financier

Le marché des parts

	Au 31/12/2025	Au 31/03/2026	Au 30/06/2026	**Au 30/09/2026**
Parts souscrites	12 760[2]	831	660	**510**
Retraits de parts	0	42	10	**25**
Capital nominal	7 577 760 €	7 704 000 €	7 808 000 €	**7 885 600 €**
Capitalisation	9 472 200 €	9 630 000 €	9 760 000 €	**9 857 000 €**

Vos dividendes

	4T 2025	1T 2026	2T 2026	**3T 2026**
Revenus fonciers	2,40 €	2,50 €	2,50 €	**2,50 €**
Revenus financiers	0,10 €	- €	- €	**- €**
Revenus distribués	2,50 €[3]	2,50 €	2,50 €	**2,50 €**

Date de virement : Octobre 2026
Date du prochain virement : Janvier 2027

Pour mieux comprendre

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

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

[3] Dont 0 % de la fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé.

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

Valorisation financière

au 30/09/2026

SCPI CŒUR D'AVENIR

Le taux de distribution

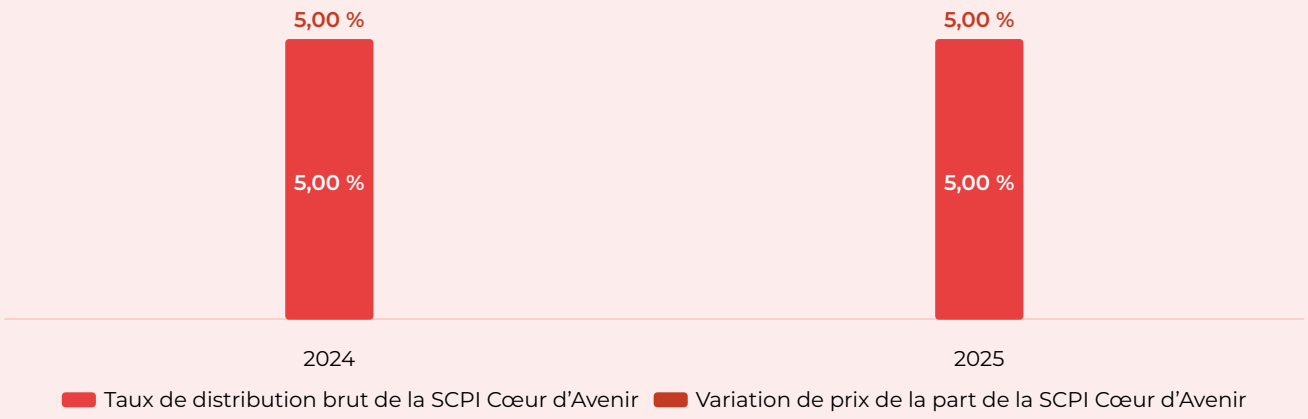
5,00 %
Taux de distribution brut 2025[1]

5,00 %
Performance Globale Annuelle 2025[2]

N/A
TRI 5 ans[3]

Évolution annuelle de la Performance Globale Annuelle

- taux de distribution et variation du prix de la part



Pour mieux comprendre

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

[2] Dividende brut de l'année 2025 + (prix de souscription au 1er janvier 2026 - prix de souscription au 1er janvier 2025)/prix de souscription au 1er janvier 2025

[3] 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 pas plus de 5 ans d'existence, aucun TRI n'est disponible afin de mesurer la rentabilité de la SCPI.

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

Valorisation financière

au 30/09/2026

SCPI CŒUR D'AVENIR

Valeurs de référence

Au 30/09/2026

Prix de souscription	200 €
Commission de souscription (10 % HT)	20 €
Valeur de retrait	180 €
Capitalisation	9 857 000 €
Nombre d'associés	289
Nombre de parts	49 285
Investisseurs privés	72,61 %
Investisseurs institutionnels	27,39 %
Effet de levier[1]	0,00 %

Au 30/06/2026

Valeur de réalisation	176,80 €
Valeur de reconstitution	216,96 €

Au 31/12/2025

Taux de distribution 2025	5,00 %
Performance Globale Annuelle 2025	5,00 %

Endettement



- Emprunts bancaires[1]

Évolution du nombre d'associés

+ 2,12 % sur 2026

289

Associés au 30/09/2026

Caractéristiques

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

Pour mieux comprendre

[1] *En % de l'endettement sur le total de l'actif net augmenté des dettes.*

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

Situation du patrimoine immobilier

au 30/09/2026

SCPI CŒUR D'AVENIR

État du patrimoine

9	3 634 m²	9	4,24 ans
Biens immobiliers	Surface globale	Entreprises locataires	WALB[1]

Répartition typologique

- selon la valeur du patrimoine

Santé et éducation
100 %



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

Taux d'occupation

100 %
Taux d'occupation financier[2]

100 %
Taux d'occupation physique[3]

Poids des locataires

1. Rigolo Comme La Vie : 35 %
2. Les Petits Chaperons Rouges : 30 %
3. Plan B Groupe : 28 %

Cession et situation locative

0
Cession au 3e trimestre 2026

103 378,78 €
Montant des loyers encaissés au 3e trimestre 2026

72,2 %
Taux de recouvrement des loyers au 3e trimestre 2026

Il intègre un impayé locatif qui sera couvert par la garantie locative activée en octobre.

Pour mieux comprendre

[1] WALB : durée résiduelle de bail restant à courir entre le propriétaire d'un actif et le locataire occupant.

[2] Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

[3] Le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

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

Situation du patrimoine immobilier

au 30/09/2026

SCPI CŒUR D'AVENIR

Composition du patrimoine *- selon la valeur du patrimoine*

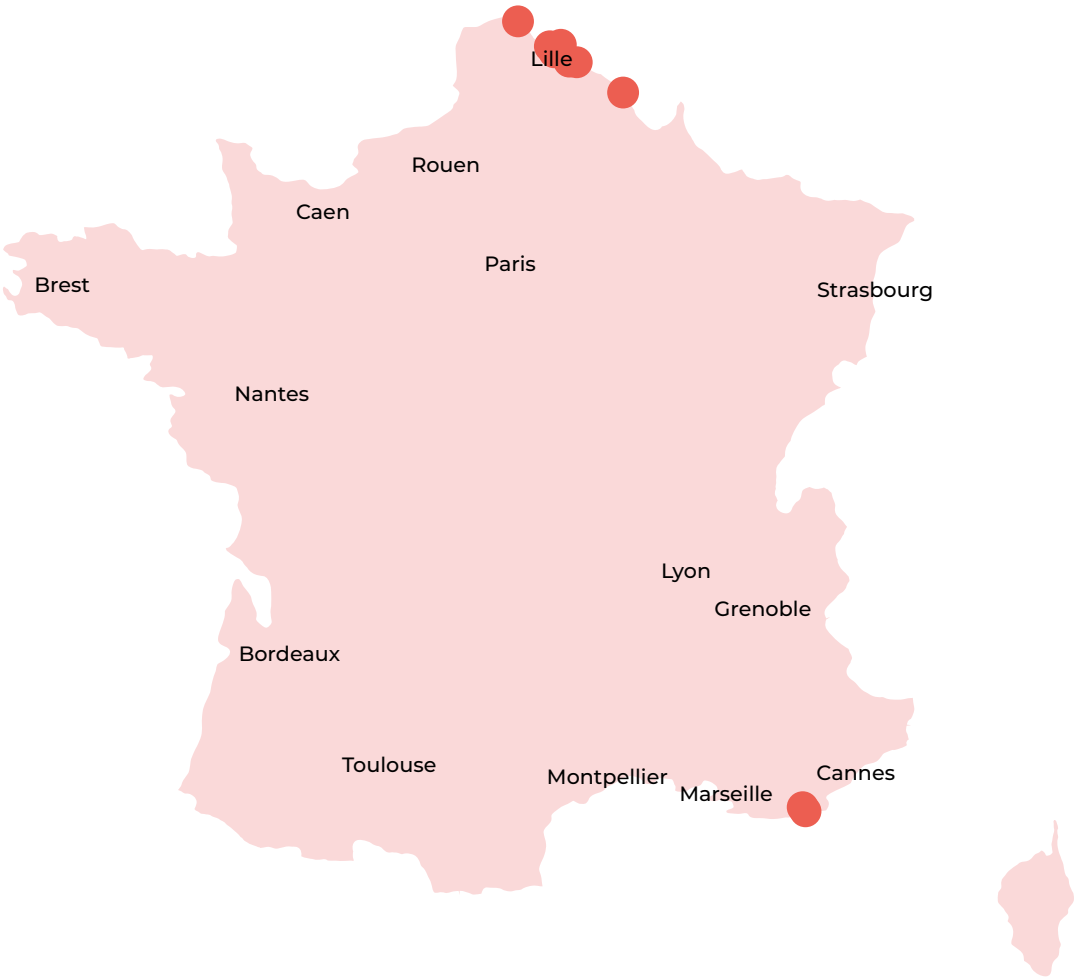
Régions **100 %**



« Nous investissons dans des lieux de vie essentiels, guidés par nos convictions et une vision à long terme. L'objectif est de bâtir un patrimoine capable de créer de la valeur et de générer des revenus locatifs réguliers et résilients. »

Sami Fajri

Directeur des Investissements



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

Investir en démembrement temporaire

Le démembrement temporaire de parts de SCPI consiste à partager la pleine propriété de parts de la SCPI entre deux parties : l'usufruitier, qui perçoit les loyers pendant une durée déterminée, et le nu-propriétaire, qui détient les parts mais sans revenus immédiats. À la fin de la période déterminée, la pleine propriété revient automatiquement au nu-propriétaire, sans coûts supplémentaires.

Pour le nu-propriétaire (personne physique), l'intérêt réside dans l'acquisition de parts à prix décoté, sans fiscalité ni IFI pendant le démembrement, tout en préparant des revenus futurs. Pour l'usufruitier (souvent une personne morale), c'est l'opportunité de percevoir des revenus immédiats avec un cadre fiscal favorable.

Glossaire

Délai de jouissance : délai entre la date de l'acquisition des parts et la date à laquelle les parts ouvrent droit aux 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 la part.

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

Performance Globale Annuelle : correspond à la somme du taux de distribution cumulé avec l'évolution du prix de la part annuelle.

Valeur de retrait : correspond au prix de souscription de la part en vigueur diminué de la commission de souscription.

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 Rentabilité 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.

AEM : prix incluant les droits d'enregistrement et autres frais liés à l'acquisition.

Taux de rendement AEM : rapport entre le loyer annuel perçu et le prix d'acquisition AEM.

Modalités de souscription et de retrait

Minimum de souscription

10 parts pour chaque nouveau souscripteur.

Souscription en versements programmés

La souscription peut également être réalisée sous forme de versements programmés, pour tout nouvel associé souscrivant au minimum 10 parts (voir conditions au dossier de souscription).

Modalités de sortie

Tout associé a le droit de se retirer de la SCPI Cœur d'Avenir partiellement ou en totalité dans les conditions détaillées dans la Note d'Information. Une demande de retrait partiel ne peut avoir pour effet de réduire à moins de dix (10) parts la participation d'un associé dans la SCPI.

Les demandes sont à communiquer par courrier recommandé avec demande d'avis de réception, à Sogenial Immobilier, accompagnées des documents suivants :

- Le bulletin de retrait dûment complété et signé manuscritement ;
- Une copie d'une pièce d'identité en cours de validité ;
- Un Kbis de moins de trois mois si l'associé est une personne morale ;
- Le RIB.

Si le retrait est possible, le règlement de celui-ci a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation. Il est précisé que les demandes de retrait peuvent notamment être compensées par une souscription se réalisant via des fonds collectés au cours des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours.

Frais de mutation des parts

Conformément à l'article 22 des statuts de la SCPI Cœur d'Avenir, la Société de gestion perçoit une rémunération forfaitaire de 100,00 € HT (120,00 € TTC) par dossier/par ayant droit.

Votre société de gestion vous informe

Demande de changement d'adresse

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

SCPI CŒUR D'AVENIR

SOGENIAL IMMOBILIER

Sogenial Immobilier • Société de gestion de portefeuille
Agrément AMF n°GP-12000026 reçu le 26/09/2012

135 Avenue de Wagram, 75017 Paris 01 42 89 19 52 contact@sogenial.fr
Services associés : 01 83 62 64 95

Portail-SCPI.fr

Fortuny