

# LIVRE BLANC SCPI

Mars 2022





# SOMMAIRE

**AVANT-PROPOS .....**

1

**LES DIFFÉRENTS TYPES DE SCPI .....**

3

**LES AVANTAGES DE LA SCPI .....**

4

**LES RISQUES AFFÉRENTS À LA SCPI .....**

7

**NOTRE SÉLECTION DE PRODUITS .....**

10

## QUI SOMMES-NOUS ?

Le conseil en gestion de patrimoine **s'adresse à tous celles et ceux soucieux de gérer et d'optimiser leur patrimoine** en fonction de leurs intérêts. Notre expertise s'adresse aussi bien aux personnes morales qu'aux personnes physiques.

Parce que la vie, faite de projets et de rendez-vous ayant des répercussions sur votre patrimoine personnel ou professionnel, **bien vous conseiller présente un avantage décisif** à chaque étape de votre existence.

- ❑ Quelles solutions financières privilégier en fonction des événements de votre vie, des changements juridiques, de l'environnement économique ?
- ❑ Quelle stratégie globale établir pour optimiser votre patrimoine ?
- ❑ Comment concilier sécurité et rentabilité ?

Que vous souhaitiez construire votre patrimoine, le valoriser, en jouir ou le transmettre, l'analyse et **l'accompagnement d'un professionnel constitue un atout majeur** à chaque étape de votre vie privée comme professionnelle.

Notre expertise, spécifiquement adaptée aux personnes physiques et morales dont les enjeux patrimoniaux nécessitent, bien au-delà des prestations classiques, des **conseils et des services de gestion et d'investissement sur mesure**.

Dans un environnement juridique, fiscal et financier de plus en plus complexe, notre vocation consiste à trouver **la nature d'investissement qui répond à vos spécificités personnelles**.

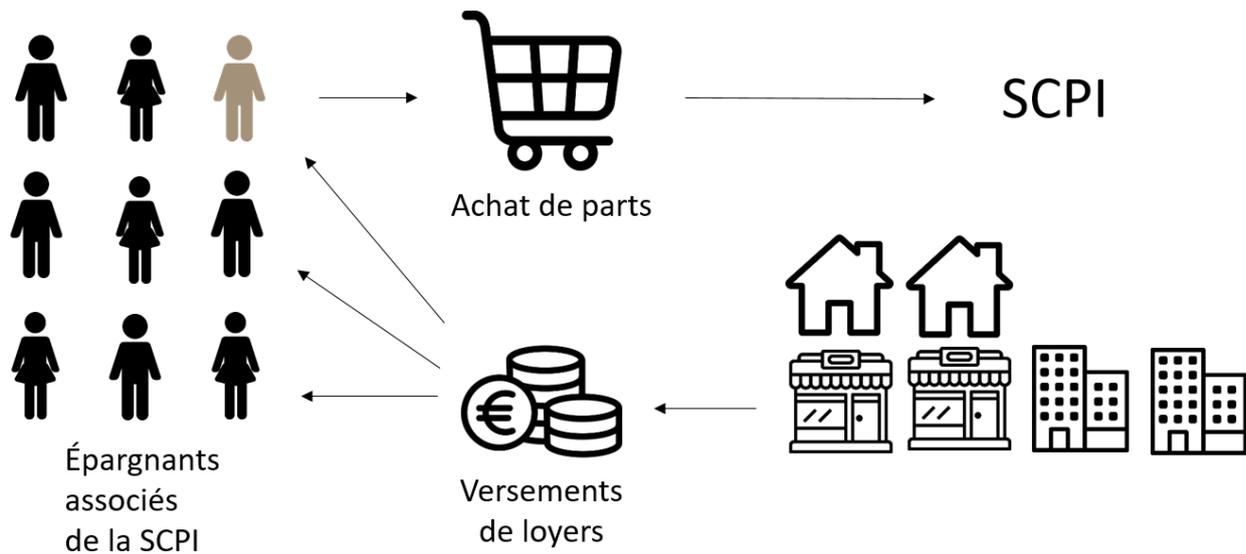


# AVANT-PROPOS

La **SCPI** (Société Civile de Placement Immobilier), solution la plus simple pour **investir dans l'immobilier locatif tout en limitant les contraintes de ce dernier** (gestion locative, impayés, rénovation...)

Dans les années 1960, les premières SCPI voient le jour. Pour l'époque, il s'agit d'une **solution novatrice** qui permet aux investisseurs d'accéder au marché de l'immobilier à partir de quelques centaines d'euros, pour se constituer un patrimoine et obtenir des revenus réguliers.

L'investissement dans l'immobilier physique devient **accessible pour tous** avec un investissement modéré et **sans inquiétudes de gestion** en achetant des parts d'une société de placement dédiée à l'immobilier.



Les SCPI, placements collectifs, représentent une excellente solution pour les investisseurs souhaitant **diversifier leurs placements**. Attention toutefois, l'investissement n'étant pas garanti, le risque de perte en capital reste présent.

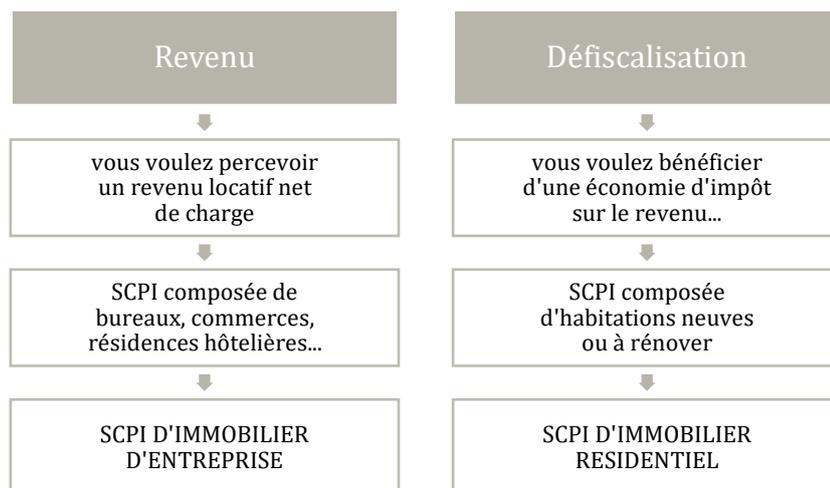
Dans leur fonctionnement, deux grandes tendances de SCPI se distinguent :

- **La SCPI à capital fixe** : lors de sa conception, un objectif de souscription est déterminé à l'avance, c'est-à-dire une valeur du capital. L'investisseur peut acheter des parts de la SCPI pendant la phase de constitution du capital. Une fois le montant prédéterminé du capital atteint, il n'est plus possible de souscrire à de nouvelles parts. Toutefois, le montant du capital souscriptible pourra être revu à la hausse sur décision du gérant. Pour ce fonctionnement, le prix d'achat d'une part est fixé selon le marché de l'offre et de la demande.
  
- **La SCPI à capital variable** : L'investissement est possible à tout moment, il n'y a pas de montant de souscription maximum. Le gérant devra alors investir en permanence les capitaux investis. Cette méthode de gestion peut avoir un impact négatif sur la qualité des actifs sélectionnés. Toutefois, ces SCPI présentent un caractère plus stable : le prix des parts étant fixé par le gérant, il ne varie pas selon l'offre et la demande.

***Notre cabinet propose principalement les SCPI à capital variable pour leur caractère stable.***

**Les SCPI de rendement :** l'objectif étant la distribution de revenus réguliers ou la réalisation de plus-values immobilières sur la vente des parts. Le patrimoine se compose principalement de bureaux, de commerces loués par des entreprises/institutions, publiques comme privées ou des structures appartenant toutes à la même thématique (santé, maison de repos, EHPAD...).

**Les SCPI fiscales ou immobilier résidentiels :** l'objectif premier n'est pas de distribuer des revenus élevés, mais de faire profiter aux investisseurs d'avantages fiscaux. Le patrimoine de ces SCPI se compose d'immobilier d'habitation, sélectionné en fonction de leur zone géographique ainsi que de leurs qualités intrinsèques (localité, services, emplois...). Les biens sélectionnés seront soit neufs ou rénovés, selon le dispositif législatif en vigueur rattaché (SCPI Pinel, SCPI Malraux...). L'investisseur bénéficiera de réductions d'impôts en contrepartie d'une durée de détention minimum des parts. Il est toutefois possible de revendre ses parts avant la durée de détention minimum sur le marché secondaire, mais cette action entraînera l'annulation des avantages fiscaux offerts par ce placement.



*Notre cabinet privilégie les SCPI de rendement. Elles offrent une meilleure liquidité et un engagement de conservation moins important.*



### ■ Diversifier son investissement

Le placement immobilier mutualisé, autrement dit la pierre papier, permet de diversifier son patrimoine. Cet investissement offre la possibilité de placer son argent dans des actifs tangibles, de bénéficier de rendement tout en étant décorrélé des soubresauts de l'économie.

De plus, une SCPI investit non pas dans un seul bien immobilier, mais dans un parc immobilier, composé d'actifs variés, parfois de natures différentes, dans des zones géographiques diverses, loués à des locataires différents ce qui permet de diluer le risque.

La SCPI se présente comme un moyen simple d'utilisation pour détenir un patrimoine immobilier diversifié.

### ■ Un placement accessible

Le montant d'investissement initial sur des SCPI est faible. Il varie en fonction de la SCPI sélectionnée avec un ticket pouvant aller de 100 € à 1 000 € ou plus. Toutefois, selon la SCPI choisie, un nombre minimum de parts pour l'investissement initial peut être requis.

Si vous souhaitez investir dans l'immobilier sans apporter une somme trop importante, tournez-vous sans hésiter vers l'investissement en SCPI. Il est évidemment possible d'amener un montant supérieur, qu'il s'agisse de plusieurs centaines ou de plusieurs milliers d'euros. Il existe une forte liberté de montants d'investissement, et ces sommes restent dérisoires en comparaison avec un investissement immobilier classique.

## ■ Un risque dilué

Lorsqu'un investisseur achète des parts de SCPI, la gestion des biens immobiliers relève des professionnels. La multitude d'actifs qui compose le patrimoine de la SCPI permet de mutualiser les risques. S'ajoute à la diversification des actifs une diversification géographique. En effet, avec l'apparition des SCPI européennes, qui agrandissent la zone d'investissement, le risque est d'autant plus dilué.

## ■ Un investissement liquide

Opter pour un investissement en SCPI permet de profiter d'un investissement plus liquide qu'un investissement direct en immobilier. En effet, la revente de ses parts de SCPI se fait de manière moins complexe qu'un bien immobilier du fait de sa plus faible valeur. Le délai moyen de revente des parts sur le marché secondaire s'approche en moyenne de deux mois.

Toutefois, les SCPI ne bénéficient pas d'une liquidité aussi importante que les placements financiers.

## ■ Un large choix de SCPI

Plusieurs types de SCPI ont été créés pour répondre aux objectifs des investisseurs, notamment les SCPI fiscales et les SCPI de rendement. De plus, des SCPI thématiques existent également pour les investisseurs souhaitant se positionner dans un secteur ou une zone géographique spécifique.

## ■ Un rendement attractif

Malgré un taux de rendement en légère baisse depuis quelques années, les SCPI restent un investissement relativement sûr. Le taux de rendement moyen pour l'année 2020 atteint 3.98 %, en légère baisse suite à une année dégradée par la crise sanitaire. Ces chiffres démontrent la résilience des SCPI.

Le rendement d'une SCPI est corrélé à la nature des actifs investis par celle-ci. En effet, celles privilégiant l'immobilier d'entreprise présentent traditionnellement un rendement supérieur à l'immobilier résidentiel, qui permet de profiter d'avantages fiscaux principalement.

Pour apprécier la performance d'une SCPI, deux critères doivent être analysés :

- ❑ **Le taux de rendement.** Il correspond au montant annuel des revenus distribués au titre de l'année N.

À noter : depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2012, le « Rendement » devient le « Taux de Distribution sur Valeur de Marché (TDVM) »

- ❑ **L'évolution du prix de la part.** Le prix de la part peut varier en fonction du marché de l'immobilier ainsi que de la capacité du gérant à arbitrer son portefeuille.





### ■ Le risque de liquidité

Il représente le risque le plus important à prendre en compte. Un investissement dans une SCPI présente un caractère plus liquide qu'un investissement direct dans un bien immobilier. Toutefois, il peut s'avérer difficile de revendre sur le marché secondaire ses parts de SCPI si ces dernières subissent une décote importante.

Afin de limiter ce risque, l'investisseur doit avoir connaissance de la durée d'investissement conseillée et, idéalement la respecter.

### ■ Le risque de rendement

Comme l'ensemble des placements financiers, les SCPI présentent un risque de rendement et le capital n'est pas garanti. Les rendements des SCPI peuvent varier pour de nombreuses raisons : impayés, crise financière... Le prix des parts peut donc fluctuer de manière plus ou moins importante. Pour pallier le risque de rendement, il faut impérativement sélectionner une SCPI qui investit dans des actifs diversifiants et de qualité.

Notre cabinet propose une sélection affinée de SCPI qui répond à des critères stricts de solidité, de régularité, de performance et de diversification géographique ou sectorielle pour limiter au maximum les prises de risque.

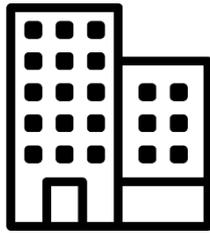
## L'INFO EN PLUS

Nous proposons l'investissement dans des parts de SCPI en direct, mais il est également possible de le faire **au sein de votre contrat d'assurance vie ou de capitalisation**, comme vous le feriez sur n'importe quel autre support d'investissement disponible (fonds euros, OPCVM, etc.). **Votre conseiller vous guide dans la solution à sélectionner pour votre profil patrimonial.**

Le placement via une assurance-vie offre un accès à **deux typologies complémentaires d'investissement dans l'immobilier** : les OPC (organisme de placement collectif immobilier) et les SCI (sociétés civiles immobilières). Ces supports viennent compléter l'offre immobilière pour s'adapter à la demande et aux profils des investisseurs.

- **Les OPC** : alternative idéale à l'investissement dans les SCPI apparue dans les années 2000. Le support, très majoritairement investi en immobilier (entre 60% et 90% de son actif), possède également une poche de liquidité de 10 % minimum. Son allocation peut également être révisée avec un investissement jusqu'à 30 % de ses actifs vers des valeurs mobilières (actions, OPCVM...). Cette composition hybride permet d'offrir une meilleure liquidité à ce placement. Toutefois, un risque de volatilité pèse sur les OPC du fait de l'exposition aux marchés financiers.
- **La SCI** : elle permet de détenir, acheter ou transmettre un ou des biens immobiliers avec de nombreux avantages. La SCI se constitue par le regroupement de deux personnes minimum, ou chacun détient des parts en fonction du capital investi. Elle permet de détenir des parts de SCPI, OPC, des immeubles, foncières cotées ou non cotées...les revenus issus de la SCI sont capitalisés et vont augmenter la valeur de parts.

OPCI	SCPI	SCI
------	------	-----



COMPOSITION DES SUPPORTS		
--------------------------	--	--

<b>Immobilier direct</b>	OUI	OUI	OUI
<b>Immobilier indirect</b>	OUI	NON	OUI
<b>Foncières cotées</b>	OUI	NON	OUI
<b>Valeurs mobilières</b>	OUI	NON	NON
<b>Liquidités</b>	OUI	OUI	OUI

CARACTÉRISTIQUES		
------------------	--	--

<b>Fréquence de valorisation</b>	Bimensuelle	Annuelle	Hebdomadaire
<b>Publication valeur liquidative</b>	J+8	Selon la date de l'AG	J+1

GESTION DES REVENUS		
---------------------	--	--

Capitalisés, coupons sur OPCI	Distribués, coupons sur le fonds €	Capitalisés, évolution VL
-------------------------------	------------------------------------	---------------------------

FRAIS		
-------	--	--

<b>Souscription</b>	Entre 3,5% et 5%	Entre 6% et 10%	Entre 1% et 2%
<b>Gestion</b>	Entre 1,5% et 4,5% TTC	Entre 9% et 12% HT	Entre 0,9% et 1,6% HT



# NOTRE SÉLECTION DE PRODUITS

## IMMORENTE SOFIDY

### La référence des SCPI en murs de commerces

Créée en 1988 par **Sofidy**, la **SCPI Immorente** s'est d'abord concentrée sur les murs de commerces avant de se **diversifier sur d'autres classes d'actifs** : bureaux, hôtels, campings. **Son périmètre géographique a également été élargi** puisqu'elle investit dorénavant en Belgique, aux Pays-Bas ainsi qu'en Allemagne. Avec une capitalisation de plus de 3 milliards d'euros et plus de 2 000 unités locatives, Immorente se classe comme le champion de la diversification.

Immorente prête une **attention particulière à l'emplacement des actifs dont elle réalise les acquisitions**. Elle privilégie ainsi les centres-villes pour les boutiques, les grandes zones commerciales périphériques pour les moyennes surfaces et les pôles tertiaires pour les bureaux. Il s'agit **d'assurer pour chaque type d'actifs la meilleure demande locative possible**, afin de limiter la vacance et collecter des loyers élevés. La mutualisation du risque se fait également au niveau des locataires. Immorente privilégie les locataires stables et fiables, qui signent des baux de longue durée et avec un profil crédit solide.

Immorente **poursuit une politique de diversification tant géographique que sectorielle illustrée par la répartition harmonieuse de son portefeuille entre Paris et les différentes métropoles régionales**, ainsi que par la large gamme d'actifs dont elle a fait l'acquisition.





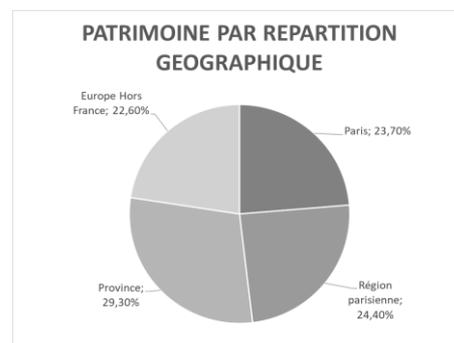
<b>Prix de souscription</b>	340 €	<b>Capitalisation</b>	3 768,72 M€
<b>Souscription minimum</b>	4 parts	<b>Délai de jouissance</b>	1 <sup>er</sup> jour du 3 <sup>e</sup> mois
<b>Montant minimum</b>	1 360 €	<b>Valeur de retrait</b>	306 €

### ÉCHELLE DE RISQUE



### Taux de distribution sur valeur de marché et variation du prix en %

Année	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Tx dist.</b>	4,90%	4,84%	4,73%	4,70%	4,64%	4,42%	4,53%
<b>↗ prix</b>	1,56%	0,00%	1,52%	0,00%	2,12%	0,00%	0,89%



**Immeubles : 2 612**

**Taux d'occupation financier : 93,13%**

## VENDÔME RÉGIONS NORMA CAPITAL

### La performance en province

La **SCPI Vendôme Régions** vise à développer un patrimoine immobilier diversifié en immobilier de bureau, d'activité et de commerce à travers une **stratégie d'investissement opportuniste** qui privilégie les revenus locatifs immédiats, mais également leur potentiel d'optimisation.

La **SCPI Vendôme Régions** investit dans les régions françaises et plus spécifiquement dans des agglomérations de tailles moyennes (Le Mans, Valenciennes, Amiens, Dijon, Bourges, Avignon, Colmar, Pau, Carcassonne...). La **SCPI Vendôme Régions** a donc fait du territoire national son unique terrain de prospection.

La stratégie de Norma Capital pour la **SCPI Vendôme Régions** s'articule autour de trois axes : une sélection d'actifs offrant un potentiel de création de valeur, une politique de revalorisation du patrimoine en maximisant le niveau des loyers et une intégration d'actifs de différentes typologies. Les investissements s'articulent autour des critères suivants : les perspectives de rendement, la qualité du bâti et l'attrait de la localisation dans une optique d'assurer le **meilleur équilibre possible entre, un rendement satisfaisant et une valorisation** à terme du patrimoine.





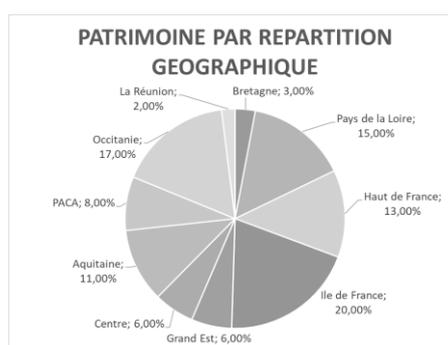
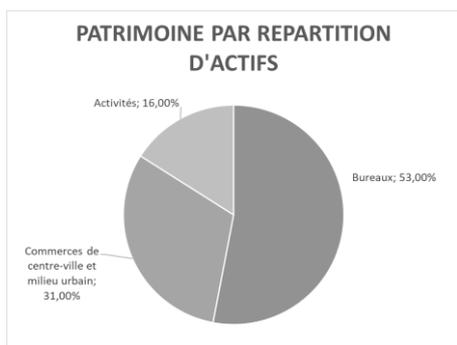
<b>Prix de souscription</b>	655 €	<b>Capitalisation</b>	350 M€
<b>Souscription minimum</b>	5 parts	<b>Délai de jouissance</b>	1 <sup>er</sup> jour du 6 <sup>e</sup> mois
<b>Montant minimum</b>	3 275 €	<b>Valeur de retrait</b>	589,50 €

ÉCHELLE DE RISQUE



Taux de distribution sur valeur de marché et variation du prix en %

Année	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Tx dist.</b>	6,06%	6,13%	5,96%	6,03%	6,10%	6,02%	5,91%
<b>↗ prix</b>	NR	2,35%	0,85%	0,00%	1,13%	0,00%	0,00%



**Immeubles : 96**

**Taux d'occupation financier : 97%**

## SCPI ALTIXIA CADENCE XII ALTIXIA REIM

### La SCPI dynamique et agile à revenus mensuels

L'objectif d'**Altixia Cadence XII** consiste à se **constituer un patrimoine immobilier diversifié par la nature des biens** (commerces, hôtels, bureaux) **et par leur situation géographique** (région parisienne, grande métropole française ou européenne). Les équipes d'investissement privilégient des actifs de tailles moyennes, récents ou neufs parfaitement adaptés aux besoins des locataires. L'objectif est d'assurer une **excellente mutualisation du risque locatif**.

Altixia Cadence XII gère un parc immobilier locatif composé intégralement de commerces, notamment des centres commerciaux et commerces de proximité. Son portefeuille d'actifs est principalement localisé en région et en Île-de-France. La SCPI de rendement saisira les opportunités du marché immobilier en région parisienne, dans les grandes métropoles françaises et européennes pour se constituer un patrimoine immobilier.

**Avec un objectif de revenus locatifs stables, Altixia Cadence XII devrait afficher un taux de rendement élevé, supérieur à 5 %. La SCPI diversifiée compte également verser des dividendes sur un rythme mensuel.**



## CARACTÉRISTIQUES



Chiffres au 01/01/2022

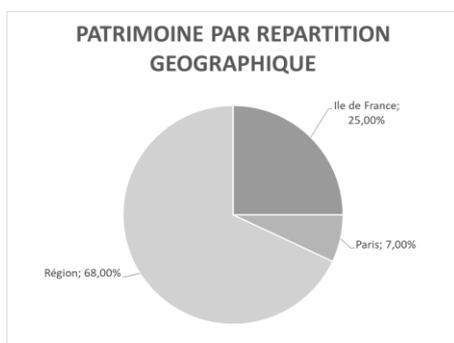
<b>Prix de souscription</b>	200 €	<b>Capitalisation</b>	70,35 M€
<b>Souscription minimum</b>	10 parts	<b>Délai de jouissance</b>	1 <sup>er</sup> jour du 6 <sup>e</sup> mois
<b>Montant minimum</b>	2 000 €	<b>Valeur de retrait</b>	182 €

### ÉCHELLE DE RISQUE



### Taux de distribution sur valeur de marché et variation du prix en %

Année	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Tx dist.</b>	-	-	-	-	6,12%	5,13%	5,15%
<b>↗ prix</b>	-	-	-	-	0,00%	0,00%	0,00%



**Immeubles : 13**

**Taux d'occupation financier : 93,7%**

## PIERVAL SANTÉ, EURYALE AM La SCPI Santé

Créée par **Euryale AM** en octobre 2013, **Pierval Santé** la SCPI dite « **thématique** » dans la mesure où elle se concentre sur les actifs immobiliers du **secteur de la santé**. Son patrimoine se constitue principalement d'établissements sanitaires et médico-sociaux ainsi que de commerces de santé. Pierval Santé souhaite notamment se positionner sur les segments de la médecine-chirurgie-obstétrique (MCO), des soins de suite et de réadaptation (SSR) ainsi que des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD). **Si les actifs sont majoritairement situés en région, depuis 2015, Pierval Santé réalise également des acquisitions en Allemagne.**

Pierval Santé propose aux particuliers **une solution d'épargne innovante du fait de sa spécialisation dans l'immobilier de santé**. Les établissements de santé et médico-sociaux, en particulier, ne subissent pas les mêmes cycles que les bureaux ou les locaux commerciaux, davantage sensibles aux aléas de la conjoncture économique. **La demande pour l'immobilier de santé va augmenter de manière significative dans les décennies à venir** pour répondre aux besoins sociétaux engendrés par le vieillissement démographique. En outre, **l'immobilier de santé offre de nombreuses opportunités** en raison des programmes de cession de murs mis en œuvre par les principaux acteurs de la prise en charge de la dépendance.

Pierval Santé privilégie les actifs jeunes ou récents (<10 ans), qui constituent environ les deux tiers de son patrimoine : cela facilite notamment l'adaptation des bâtiments à l'évolution des normes sanitaires. Enfin, **l'acquisition d'actifs en Allemagne illustre la volonté de la SCPI de poursuivre la diversification de son patrimoine** et de se positionner sur des marchés dynamiques.





## EPARGNE PIERRE, ATLAND VOISIN La championne de la diversification

Lancée en 2013, **Epargne Pierre** est une SCPI de rendement gérée par la société de gestion **VOISIN**.

Epargne Pierre a pour objectif de se constituer un parc immobilier locatif diversifié. Le véhicule vise à investir majoritairement dans les **biens immobiliers de bureaux, tout en se positionnant sur d'autres types d'actifs**. Son portefeuille d'actifs immobiliers locatifs comprend également des locaux commerciaux et d'activités ainsi qu'une légère part d'entrepôts. Les placements immobiliers sont diversifiés sur le plan géographique. Epargne Pierre se positionne sur le **marché immobilier en régions et en Île-de-France**.

Son parc immobilier offre à la société civile de placement immobilier une réelle **perspective de développement**. Le véhicule profite de l'attractivité et du dynamisme des grandes métropoles françaises. Investir dans des actifs de qualité conforme aux attentes des locataires est un réel gage de rentabilité. Les biens immobiliers sont sélectionnés en suivant divers critères de qualité, notamment les qualités environnementales.



## CARACTÉRISTIQUES



Chiffres au 01/01/2022

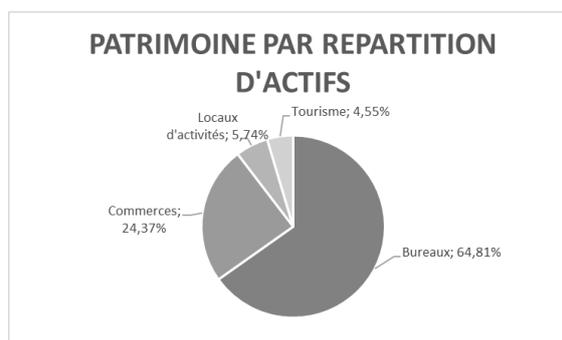
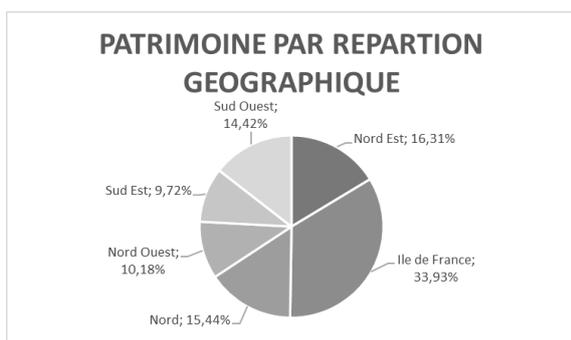
<b>Prix de souscription</b>	208 €	<b>Capitalisation</b>	1 774 Md€
<b>Souscription minimum</b>	10 parts	<b>Délai de jouissance</b>	1 <sup>er</sup> jour du 6 <sup>ème</sup> mois
<b>Montant minimum</b>	2 080€	<b>Valeur de retrait</b>	187.20€

### ÉCHELLE DE RISQUE

<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>
1 : risque le moins élevé			7 : risque le plus élevé			

### Taux de distribution sur valeur de marché et variation du prix en %

Année	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Tx dist.</b>	6.03%	6.03 %	5.97%	5.85%	5.85%	5.36%	5,36%
<b>↗ prix</b>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,46%



**Immeubles : 258**

**Taux d'occupation financier : 95,19%**

## REMAKE LIVE, REMAKE ASSET MANAGEMENT La SCPI de la gestion de fonds

Cette nouvelle SCPI a été conçue pour capturer des tendances démographiques et économiques en plein essor, notamment les nouveaux modes de travail (co-working, travail à distance) et de mobilité (par exemple, le développement des infrastructures de transports dans les grandes métropoles), et favoriser la redynamisation du tissu économique local.

Elle sera investie dans de l'immobilier professionnel (bureaux, commerces, loisirs, santé) et résidentiel (par exemple, l'habitat partagé) en périphérie des métropoles françaises (à hauteur de 70%) et européennes (30%, notamment en Allemagne, aux Pays-Bas, en Espagne et en Italie). Les investisseurs sont plus que jamais demandeurs d'investissements responsables. C'est pourquoi 5 à 10 % des fonds collectés sont destinés à l'investissement immobilier social (par exemple des logements sociaux).

### **SCPI REMAKE LIVE : première SCPI inclusive**

- Proposer aux épargnants une UC immobilière disponible en assurance vie innovante et adaptée à leurs attentes,
- Une stratégie d'investissement tournée vers le développement des territoires, diversifiée, opportuniste, utile et sociale.

### **Un style de gestion assumé, fondé sur une approche géographique**

- Identifier les périphéries et les territoires gagnants
- Pour capturer des rendements initiaux plus élevés sur des marchés délaissés,
- Pour assumer et gérer l'obsolescence des immeubles,
- Pour parier sur la valorisation foncière et viser le repositionnement,
- Pour conserver ou vendre

The logo for 'remake' is displayed in a bold, dark blue, lowercase sans-serif font. The letter 'a' is stylized with a vertical bar on its left side, and the letter 'e' has a vertical bar on its right side, creating a unique, modern look.



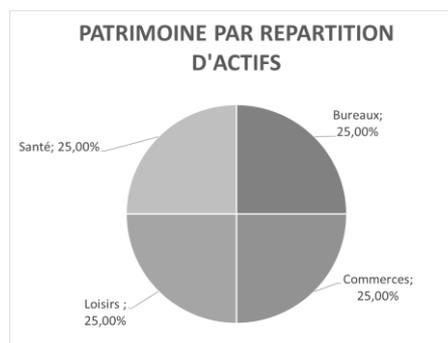
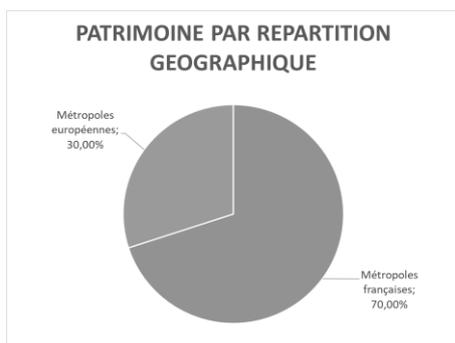
<b>Prix de souscription</b>	200€	<b>Capitalisation</b>	50 M€-
<b>Souscription minimum</b>	1 part	<b>Délai de jouissance</b>	1 <sup>er</sup> jour du 4 <sup>ème</sup> mois
<b>Montant minimum</b>	200€	<b>Valeur de retrait</b>	-

ÉCHELLE DE RISQUE



Taux de distribution sur valeur de marché et variation du prix en %

Année	2021
<b>Tx dist.</b>	-
<b>↗ prix</b>	-



**Immeubles : -**

**Taux d'occupation financier : - %**

## ACTIVIMMO, ALDERAN

### La première SCPI dédiée à la logistique urbaine

Créée en 2019 par **Alderan, ActivImmo** est la première SCPI spécialisée dans la logistique urbaine en France.

ActivImmo est une SCPI à capital variable gérée par la société de gestion Alderan appartenant au groupe Ojirel. Elle vise la constitution et la gestion, sur le long terme, d'un patrimoine immobilier dans le secteur des locaux d'activités et de la logistique.

ActivImmo investira principalement dans des actifs immobiliers à usage de locaux d'activités, d'entrepôts et de logistique urbaine ou du « dernier kilomètre », situés en périphéries des villes, à proximité des axes routiers ou au sein même des bassins d'emploi et de consommation.

La durée de placement recommandée est de 8 ans.

#### Un épargne immobilière collective :

- Un **placement collectif** qui vous permet de diversifier votre patrimoine.
- Une **gestion assurée par un professionnel** en contrepartie de frais de gestion annuels.
- Une **mutualisation des risques par la constitution d'un portefeuille** réparti sur plusieurs immeubles, situés dans différentes zones géographiques et loués à des entreprises intervenant dans des secteurs d'activité économiques variés. Cet objectif n'est pas garanti.
- Une solution pour votre épargne qui vise principalement à compléter vos revenus par la perception potentielle de dividendes, soumis à la décision de l'Assemblée Générale, et provenant notamment des loyers encaissés par la SCPI. Cet objectif n'est pas garanti.
- Une valorisation possible de votre capital dans le temps. Cet objectif n'est pas garanti. Il dépend de l'évolution à la hausse ou à la baisse des marchés immobiliers.





## EUROVALYS, ADVENIS INVESTMENT MANAGERS La SCPI 100% allemande de bureaux

La **SCPI Eurovalys**, lancée en 2015, est une SCPI de rendement gérée par la Société de Gestion de patrimoine immobilier **Advenis REIM**. Cette société civile de placement immobilier est spécialisée dans l'immobilier de bureaux.

Eurovalys bénéficie d'une fiscalité avantageuse sur les revenus fonciers en vertu de la convention fiscale franco-allemande du 21 Juillet 1959. La société de gestion ADVENIS INVESTMENT MANAGERS est passée sous le contrôle du groupe INOVALIS en 2014 avec une équipe implantée spécialement en Allemagne ce qui constitue un atout de premier ordre.

### **Pourquoi investir dans cette SCPI ?**

La SCPI d'entreprise présente des atouts :

- Des revenus complémentaires dont le montant, soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale, n'est pas garanti. Ces revenus sont issus principalement de potentielles recettes locatives de la SCPI.
- Une mutualisation des risques locatifs : grâce à la diversité des biens acquis, de leur localisation et du nombre de locataires.
- Une délégation de la gestion locative à des experts.

A noter :

- Un objectif de rentabilité et un rachat des parts non garantis.
- Un placement à long terme : la durée minimale de placement recommandée est de 9 ans.
- Un investissement qui présente un risque de perte en capital.







22 rue Poissonnière - 56100 Lorient

[info@glr-consultants.com](mailto:info@glr-consultants.com)

[www.glr-consultants.com](http://www.glr-consultants.com)

Copyright © GLR CONSULTANTS – Tous Droits Réservés

Cette présentation est destinée aux clients professionnels qui possèdent de l'expérience, les connaissances et la compétence nécessaires pour prendre leurs propres décisions d'investissements et évaluer correctement les risques encourus, au sein de l'article L.533-16 du code monétaire et financier. La présentation des instruments financiers réalisée dans le présent document n'est pas exhaustive. Elle ne constitue pas une commercialisation ni une recommandation d'achat ou de vente personnalisée d'instrument financier (conseil en investissement). Avant de souscrire ou d'acheter un instrument financier, le client potentiel doit prendre connaissance des documents réglementaires (note d'information, statuts, dernier rapport annuel de bulletin trimestriel d'information) qui incluent notamment l'ensemble des risques connus liés à l'investissement envisagé. Ces risques peuvent inclure l'existence de perte importante ou totale de l'investissement réalisé, selon leur nature.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.