

An aerial photograph of a city skyline, likely New York City, during sunset. The sky is a mix of orange, pink, and blue, with scattered clouds. The city is densely packed with skyscrapers of various heights and colors. In the background, a large body of water is visible. Overlaid on the image is a large, bold, white text 'PARLONS SCPI' at the top, and 'BIENVENUE' in the middle. Below 'BIENVENUE' are three stylized white icons representing buildings or windows. In the bottom right corner, there is a small white text 'M.B sur Bourse Attitude'.

PARLONS SCPI

BIENVENUE



PARLONS SCPI





KEZAKO ?



KEZAKO ?

Qu'est-ce qu'une SCPI ?

- Sociétés Civiles de Placement Immobilier (VS SIIC / REIT)
- Pierre papier : achat de part de la société (acte de propriété)
- Perception des loyers sous forme de dividendes
- Accès à de l'immobilier « Pro »



POURQUOI ?



POURQUOI ?

Investir en immobilier de manière passive :
Rendement historique de 4,5%



Diversifier son patrimoine



Diversification sectorielle ou spécifique
(ex Iroko)



Diversification géographique
(ex Iroko)



COMMENT ?



COMMENT ?

Via un CGP



Intégrité de l'interlocuteur

Au travers d'un contrat d'assurance vie via les unités de compte.



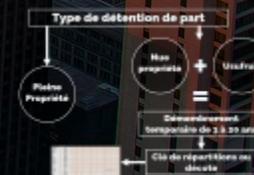
Vérifier frais et pourcentage de distribution des loyers

Achat à crédit avec effort d'épargne et dépendant du taux

Achat des parts en direct auprès des SCPI via leur site



Types de détention





ANALYSER



ANALYSER : Quelques points à retenir

Taux de rendement des dividendes et leur évolution dans le temps



Frais de gestion :

En moyenne entre 9 à 15 % :
Corum Origin = 13 %
Iroko Zen = 14,4 %

Frais d'acquisition :

En moyenne autour des 10 %
Voir les nouvelles SCPI avec 0 frais à l'achat, mais frais de gestion plus élevés : Iroko, NEO, Remake Live, Sofidynamic et Upeka

Valeur de reconstitution :

Représente le coût estimé pour reconstruire l'intégralité du portefeuille immobilier détenu par la société et donc de la valeur de la part. Réalisé 1 fois par an par des experts indépendants

Diversification géographique :

Une SCPI dite européenne pourra profiter de la fiscalité de l'immobilier des pays dans lesquels les actifs se trouvent







AVANTAGES ET INCONVENIENTS

Avantages :

- Facilité d'accès à l'immobilier grâce au prix des parts versus de l'immobilier physique
- Accessibilité à de l'immobilier pro (entrepôts, commerce, hôtels...)
- Passivité totale et aucune gestion des problèmes (rénovation, dégâts, impayés...)
- La Diversification tant en terme du nombre de biens en gestion, de localisation, et de secteur d'activité
- Utilisation de l'effet de levier via un crédit immobilier (mais avec effort d'épargne)

Inconvénients :

- Frais de gestion importants
- Frais de souscription élevés
- Imposition considéré comme revenus locatifs et par conséquent soumis au TMI (qui peuvent être soulagés en optant pour des SCPI européennes)
- Liquidité qui peut être difficile
- Rentabilité inférieure versus immobilier en direct
- Autofinancement impossible en utilisant un crédit : effort d'épargne à fournir
- Horizon investissement long terme : + de 10 ans si l'on veut rentabilisé les frais d'achat





QUESTIONS



QUESTIONS

F.A.Q :

- ***Comment fonctionne une SCPI ?***

Une SCPI collecte des fonds auprès des investisseurs pour acquérir, gérer et exploiter un portefeuille diversifié d'actifs immobiliers, tels que des bureaux, des commerces, ou des logements. Les revenus générés par la location de ces actifs sont distribués aux investisseurs sous forme de dividendes.

- ***Quels types de biens immobiliers une SCPI peut-elle détenir ?***

Une SCPI peut détenir différents types de biens immobiliers, tels que des bureaux, des commerces, des locaux d'activité, des résidences gérées, des logements, des hôtels, et d'autres actifs immobiliers.

- ***Quelle est la rentabilité d'une SCPI ?***

La rentabilité d'une SCPI peut varier en fonction de divers facteurs, tels que la performance du marché immobilier, la qualité du portefeuille, les frais de gestion, et les fluctuations des taux d'occupation. En général, les SCPI visent à distribuer des revenus réguliers aux investisseurs, avec des rendements historiquement compris entre 4% et 6% par an.

- ***Peut-on revendre ses parts de SCPI ?***

Oui, les investisseurs peuvent revendre leurs parts de SCPI sur le marché secondaire, mais la liquidité peut être limitée et le prix de revente dépendra de la demande du marché et de la valeur des actifs détenus par la SCPI à ce moment-là.



Pyramide de Maslow



Actifs
alternatifs

Or, startups,
montres, art, objets...



Crypto

Top 10 (80%)
Shitcoins ou DeFi (20%)



Immobilier

RP, Bien locatifs ou SCPI
Maximiser capacité d'emprunt



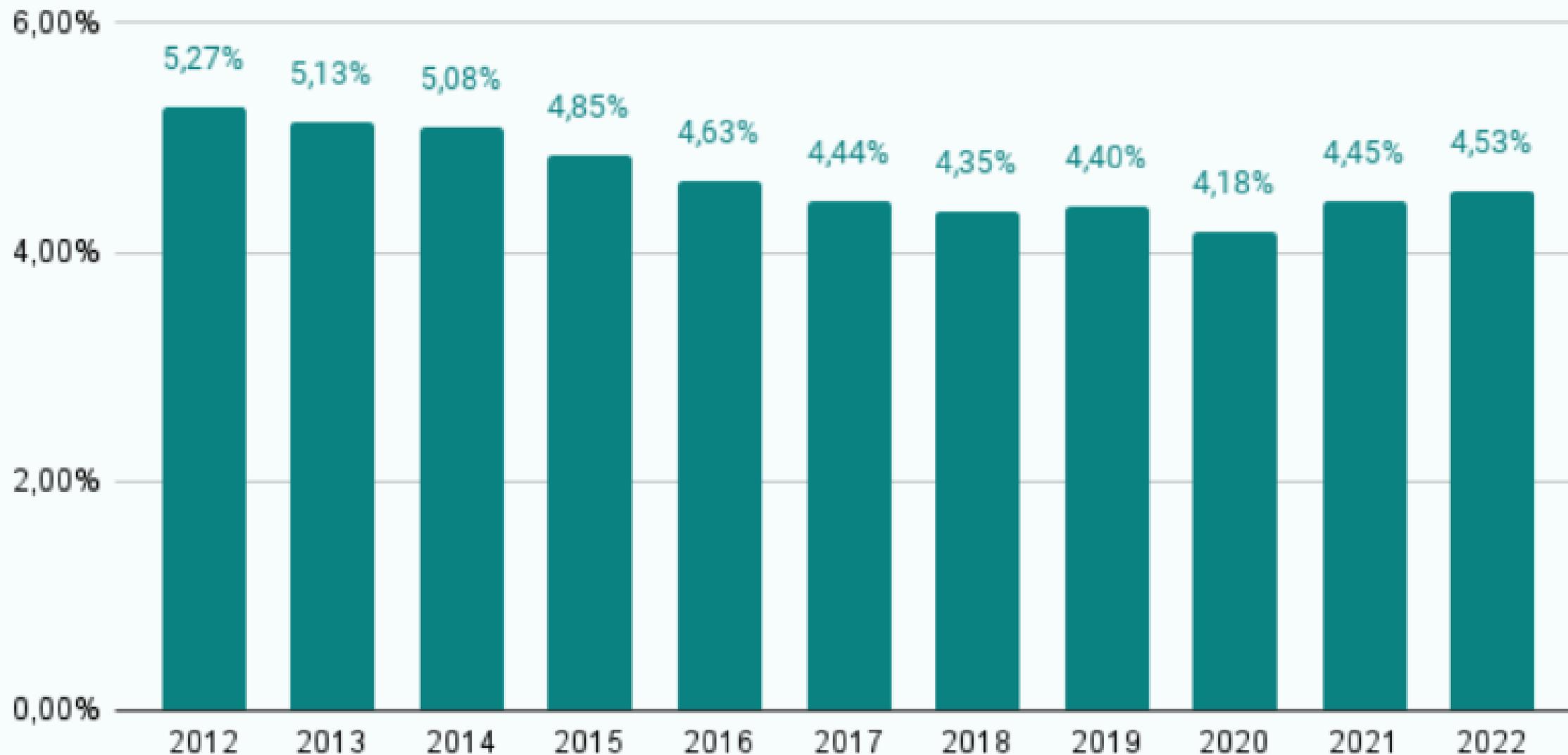
ETF/Actions

ETF dans PEA, AV, PEE,
Stock picking sur CTO



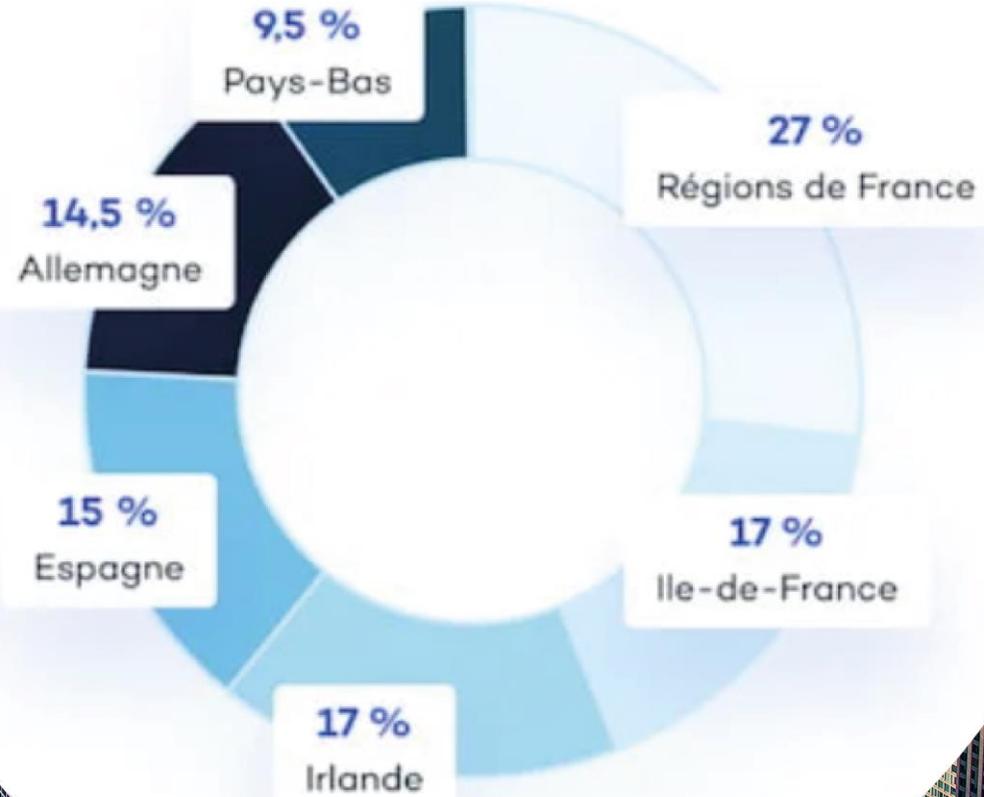
Matelas de sécurité

Evolution du taux de distribution des SCPI



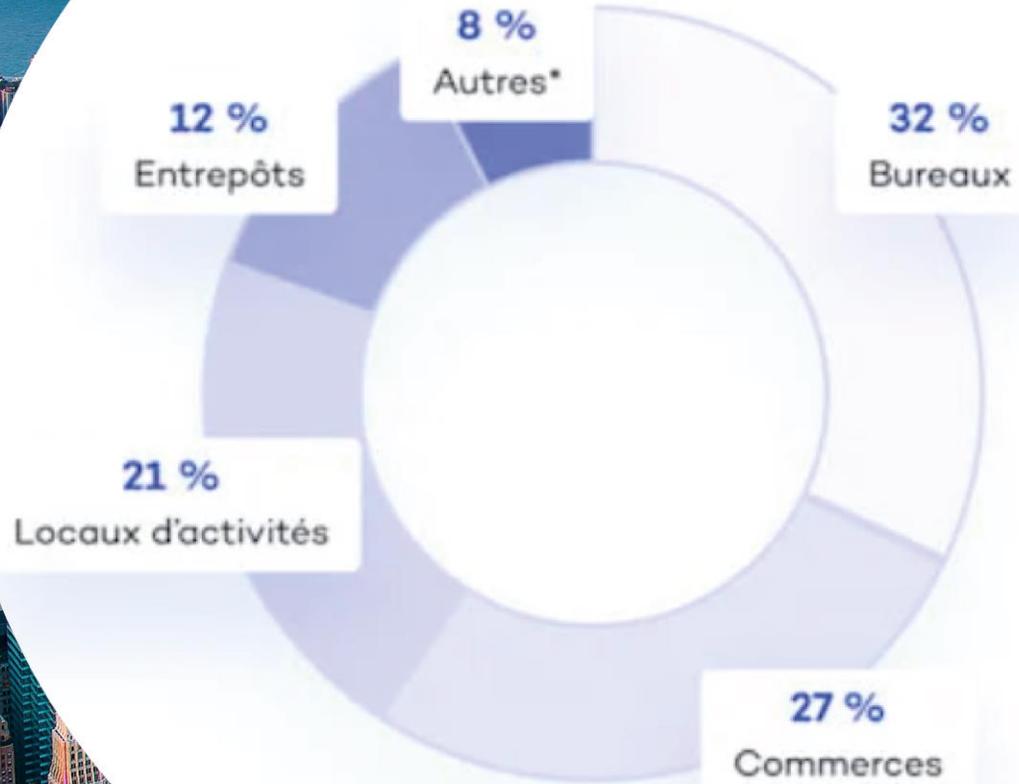
Répartition géographique

En pourcentage de valeur hors droit



Répartition par typologie

En pourcentage de valeur hors droit



(*) Santé / Crèches / Education / Hôtellerie

Type de détention de part

Pleine
Propriété

Nue
propriété

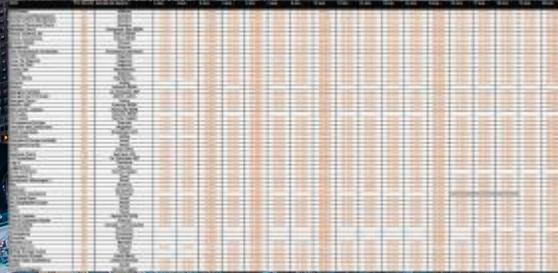
+

Usufruit

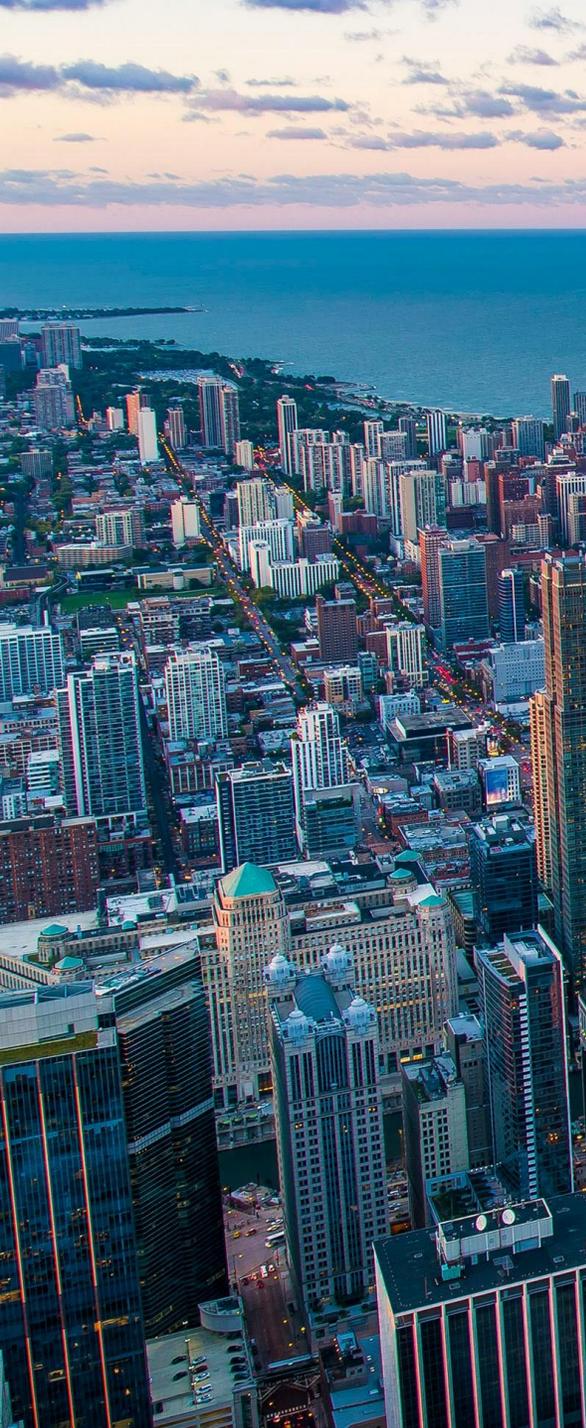
=

Démembrement
temporaire de 3 à 20 ans

Clé de répartition ou
décote



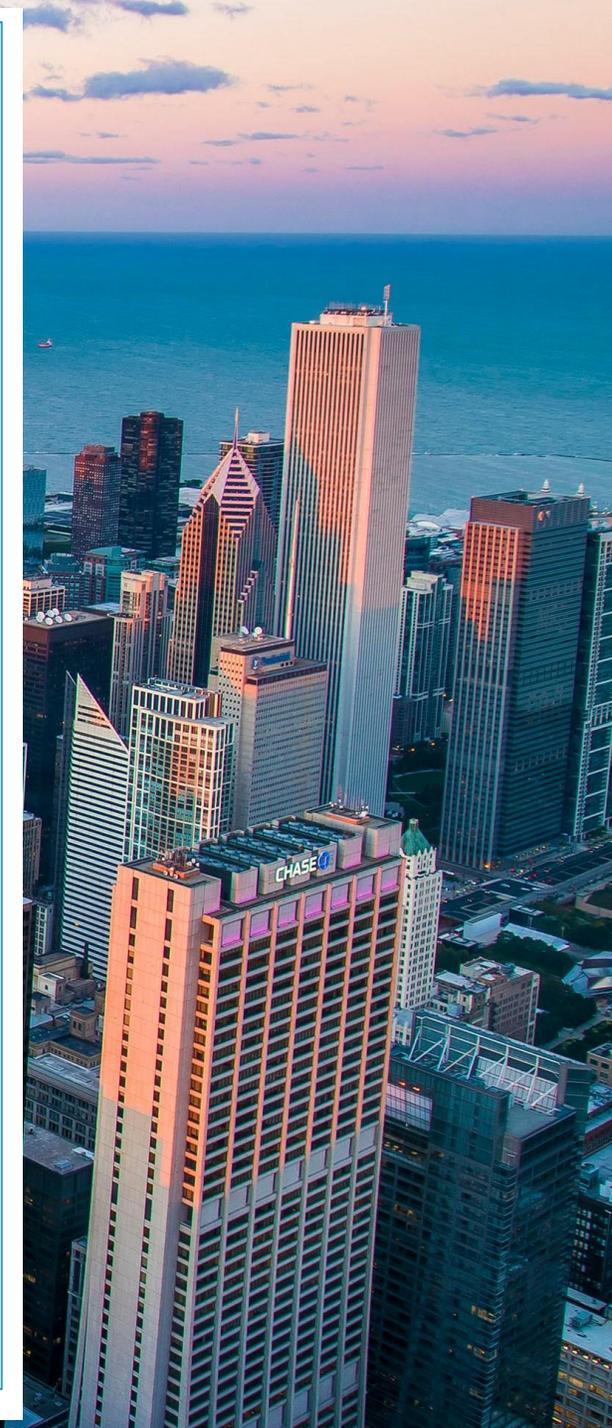
SCPI	Prix de part	Société de Gestion	3 ans	4 ans	5 ans	6 ans	7 ans	8 ans	9 ans	10 ans	11 ans	12 ans	13 ans	14 ans	15 ans	16 ans	17 ans	18 ans	19 ans	20 ans
Activimmo	610	Alderan	13,50%	18,00%	22,00%	25,00%	28,00%	30,00%	33,00%	35,00%	36,50%	37,50%	39,50%	41,00%	42,00%	43,00%	44,00%	45,00%	46,00%	47,00%
Aestiam Cap/Hebergimmo	252	Aestiam	11,00%	14,50%	18,00%	21,00%	24,00%	26,50%	29,00%	31,00%	33,00%	35,00%	36,50%	38,00%	39,50%	40,50%	42,00%	43,00%	44,00%	45,00%
Aestiam Pierre Rendement	922	Aestiam	11,00%	14,50%	17,50%	20,50%	23,50%	26,00%	28,00%	30,00%	32,00%	34,00%	35,50%	37,00%	38,00%	39,00%	40,00%	40,50%	41,00%	41,50%
Aestiam Placement Pierre	350	Aestiam	11,50%	15,00%	18,50%	21,50%	24,00%	26,50%	29,00%	31,00%	33,00%	34,50%	36,00%	37,50%	39,00%	39,50%	40,00%	40,50%	41,00%	41,50%
Affinités Pierre	250	Groupama Gan REIM	11,00%	15,00%	19,00%	22,00%	25,00%	27,00%	29,50%	32,00%	33,50%	35,00%	36,50%	38,00%	39,50%	41,00%	42,00%	43,00%	44,00%	45,00%
Altixia Cadence XII	200	Altixia REIM	13,50%	17,50%	21,50%	24,50%	27,50%	29,50%	32,50%	34,50%	35,50%	36,50%	38,50%	39,50%	40,50%	41,50%	42,50%	43,50%	44,50%	45,50%
Altixia Commerces	200	Altixia REIM	12,50%	16,00%	20,00%	23,00%	26,00%	28,50%	31,00%	33,00%	34,50%	36,00%	37,00%	38,00%	39,00%	40,00%	41,00%	42,00%	43,00%	44,00%
Atream Hôtels	1000	Atream	11,00%	14,50%	17,50%	20,00%	23,00%	25,00%	27,50%	29,00%	30,50%	32,00%	33,00%	34,00%	35,00%	36,00%	37,00%	38,00%	38,50%	39,00%
Burobotic	267	Fiducial	10,50%	14,00%	17,00%	19,50%	22,50%	24,50%	26,50%	28,50%	30,50%	31,50%	32,50%	33,50%	34,50%	35,00%	35,50%	36,50%	37,00%	37,50%
CAP Foncières & Territoires	258	Foncières & territoire	13,50%	17,00%	21,00%	24,00%	27,00%	29,00%	32,00%	34,00%	35,50%	36,50%	37,50%	38,50%	40,00%	41,00%	42,00%	43,00%	43,50%	44,00%
Cœur d'Europe	200	Sogeval	12,50%	15,00%	20,00%	22,00%	25,00%	27,50%	30,00%	32,00%	34,00%	35,50%	36,00%	37,00%	38,50%	39,00%	40,00%	41,00%	42,00%	42,50%
Cœur de Régions	664	Sogeval	13,50%	17,50%	23,00%	26,00%	28,00%	31,00%	34,00%	36,50%	37,50%	38,50%	39,50%	40,50%	42,00%	43,00%	44,00%	45,00%	46,00%	
Cœur de Ville	210	Sogeval	12,50%	16,00%	20,00%	23,50%	27,00%	28,50%	30,00%	33,00%	34,50%	36,00%	37,00%	38,00%	39,00%	40,00%	41,00%	42,00%	43,00%	44,00%
Cristal Life	204	InterGestion	12,50%	15,00%	20,00%	22,00%	25,00%	27,50%	30,00%	32,00%	34,00%	35,50%	36,00%	37,00%	38,50%	39,00%	40,00%	41,00%	42,00%	42,50%
Comète	250	Alderan	12,50%	16,00%	20,00%	23,00%	26,00%	28,50%	30,00%	33,00%	34,50%	36,00%	37,00%	38,00%	39,00%	40,00%	41,00%	42,00%	43,00%	44,00%
Cristal Rente	250	InterGestion	12,50%	15,00%	20,00%	22,00%	25,00%	27,50%	30,00%	32,00%	34,00%	35,50%	36,00%	37,00%	38,50%	39,00%	40,00%	41,00%	42,00%	42,50%
Efimmo	212	Sofidy		20,75%	24,00%	27,00%	29,75%	32,25%		34,50%	36,50%	38,50%	40,25%	41,75%	43,00%	44,25%	45,25%	46,25%	47,00%	47,75%
Elialys	1000	Advenis REIM		18,00%		23,00%				30,00%					39,00%					
Epargne Foncière	827	La Française AM	11,00%	14,50%	17,50%	20,00%	23,00%	25,00%	27,50%	29,00%	30,50%	32,00%	33,00%	34,00%	35,00%	36,00%	37,00%	38,00%	38,50%	39,00%
Epargne pierre Europe	200	Atland voisin	11,50%	15,50%	18,50%	20,50%	23,50%	25,50%	28,00%	30,50%	32,00%	33,50%	35,50%	37,50%	40,50%	41,50%	42,50%	43,50%	44,00%	44,50%
Epargne Pierre	208	Voisin	13,00%	17,00%	21,00%	24,00%	27,00%	29,00%	32,00%	34,00%	35,00%	36,00%	37,00%	38,00%	40,00%	41,00%	42,00%	43,00%	44,00%	45,00%
Epsilon 360°	250	Epsicap REIM	13,50%	17,50%	21,50%	24,50%	27,50%	29,50%	32,50%	34,50%	35,50%	36,50%	38,50%	39,50%	40,50%	41,50%	42,50%	43,50%	44,50%	45,50%
ESG pierre capitale	205	SwissLife REIM	11,00%	14,50%	18,00%	20,50%	23,50%	25,50%	28,00%	30,00%	31,50%	32,50%	33,50%	34,50%	35,50%	36,50%	37,50%	38,50%	39,00%	39,50%
Eurovalys	960	Advenis REIM		18,00%		23,00%				30,00%					39,00%					
Fair Invest	202	Norma Capital	12,50%	16,00%	20,00%	23,50%	27,00%	28,50%	30,00%	33,00%	34,50%	36,00%	37,00%	38,00%	39,00%	40,00%	41,00%	42,00%	43,00%	44,00%
FiCommerce Europe	210	Fiducial	11,50%	15,00%	18,00%	20,50%	24,00%	25,50%	27,50%	31,00%	32,00%	33,50%	35,00%	36,00%	37,00%	38,00%	39,00%	40,00%	41,00%	42,00%
Foncières des praticiens	1100	Magellan	12,50%	16,00%	20,00%	23,50%	26,00%	28,50%	30,00%	33,00%	34,50%	36,00%	37,00%	38,00%	39,00%	40,00%	41,00%	42,00%	43,00%	44,00%
GMA Essentiels	200	Greenman Arth	12,50%	15,00%	20,00%	22,00%	25,00%	27,50%	30,00%	32,00%	34,00%	35,50%	36,00%	37,00%	38,50%	39,00%	40,00%	41,00%	42,00%	42,50%
Immorent	340	Sofidy		20,25%	23,50%	26,25%	29,00%	31,25%	33,50%	35,50%	37,25%	39,00%	40,50%	41,75%	43,00%	44,00%	45,00%	46,00%	46,75%	
Interpierre Europe centrale	250	Paref	11,00%	15,00%	18,00%	20,00%	24,00%	25,00%	27,50%	31,00%	31,50%	32,50%	33,50%	34,00%	35,00%	36,00%	37,00%	38,00%	39,00%	40,00%
Interpierre France	210	Paref	12,50%	16,00%	20,00%	23,50%	26,00%	28,50%	30,00%	33,00%	34,50%	36,00%	37,00%	38,00%	39,00%	40,00%	41,00%	42,00%	43,00%	44,00%
Iroko	200	Izoko ZEN	13,00%	17,00%	21,00%	24,50%	27,50%	30,00%	32,00%	34,50%	36,00%	37,00%	38,00%	39,00%	40,00%	41,00%	42,00%	43,00%	44,00%	45,00%
Kyaneos Pierre	1100	Kyaneos AM	13,00%	17,00%	21,00%	24,00%	27,00%	29,00%	32,00%	34,00%	35,00%	36,00%	37,00%	38,00%	40,00%	41,00%	42,00%	43,00%	44,00%	45,00%
LF Europimmo	945	La Française AM	9,50%	12,50%	15,50%	18,50%	20,50%	22,50%	24,50%	26,00%	26,50%	27,50%	29,50%	30,50%	31,50%	32,50%	33,50%	34,50%	35,50%	36,50%
Log in	250	Theoreim	12,00%	15,50%	19,00%	22,00%	24,50%	27,00%	29,50%	32,00%	33,50%	35,00%	36,50%	38,00%	39,00%	40,00%	40,50%	41,00%	41,50%	42,00%
Logipierre 3	1600	Fiducial	10,50%	13,50%	16,50%	18,50%	21,50%	23,50%	24,50%	26,50%	28,50%	30,50%	31,50%	32,50%	33,50%	34,50%	35,50%	36,50%	37,50%	38,50%
Ncap Continent	210	Norma Capital	11,00%	14,00%	19,00%	21,00%	24,00%	27,00%	31,00%	32,00%	34,00%	35,00%	36,00%	38,00%	39,00%					
Novapierre 1	442	Paref	11,00%	15,00%	18,00%	20,00%	23,00%	25,00%	27,50%	30,00%	31,50%	33,00%	35,00%	37,00%	40,00%	41,00%	42,00%	43,00%	43,50%	44,00%
Novapierre Allemagne 2	260	Paref	10,50%	14,00%	17,00%	19,00%	22,00%	24,00%	26,50%	28,00%	29,50%	31,00%	31,50%	32,50%	33,50%	34,50%	35,50%	36,50%	37,00%	37,50%
Neo	187	Novaxia	12,50%	16,50%	20,00%	23,00%	26,00%	28,00%	31,00%	33,00%	33,50%	34,50%	36,50%	37,50%	38,50%	39,50%	40,50%	41,50%	42,50%	43,50%
Optimale	250	Consultim	12,50%	16,50%	20,50%	23,50%	26,50%	28,50%	31,50%	33,50%	34,50%	36,00%	37,00%	38,00%	39,00%	40,00%	41,00%	42,00%	43,00%	44,00%
Patrimmo Commerce	176	Primonial		15,00%		19,50%				24,00%					30,00%					43,50%
PF Grand Paris	458	Perial	10,50%	13,50%	20,00%	23,00%	26,00%	29,00%	31,50%	33,50%	36,00%	38,00%	39,50%	41,50%	43,00%	43,50%	44,00%	44,50%	45,00%	45,50%
PF Hospitalité Europe	181	Perial	9,50%	12,50%	16,50%	19,00%	22,00%	24,50%	29,50%	29,00%	29,50%	31,00%	32,50%	34,00%	35,50%	36,00%	37,00%	37,50%	38,00%	38,00%
PFO	880	Perial	12,00%	15,00%	23,00%	26,50%	30,00%	32,50%	35,50%	38,00%	40,00%	42,50%	44,50%	46,00%	47,50%	47,75%	48,00%	48,25%	48,50%	48,75%
PFO2	164	Perial	11,00%	14,00%	19,00%	22,00%	25,00%	27,50%	30,00%	32,50%	34,50%	36,50%	38,00%	40,00%	41,50%	42,00%	42,50%	43,00%	43,50%	44,00%
Pierre Capitale	205	SwissLife REIM	10,50%	14,00%	17,00%	19,50%	22,50%	24,50%	26,50%	28,50%	30,50%	31,50%	32,50%	33,50%	34,50%	35,00%	35,50%	36,50%	37,00%	37,50%
Pierre Expansion Santé	267	Fiducial	10,50%	13,50%	16,50%	18,50%	21,50%	23,50%	24,50%	26,50%	28,50%	30,50%	31,50%	32,50%	33,50%	34,50%	35,50%	36,50%	37,50%	38,50%
Pierval Santé	204	Euryale / La Française	12,00%	15,50%	19,00%	22,50%	25,00%	27,50%	29,50%	32,00%	33,50%	35,00%	36,50%	38,00%	39,00%	40,00%	41,00%	41,50%	42,50%	43,50%
Primofamily	204	Primonial			11,00%		14,00%			18,00%					23,00%					
Primopierre	168	Primonial			17,00%		22,00%			28,00%					35,00%		42,00%	43,00%	43,50%	44,00%
Primovie	185	Primonial			17,00%		22,00%			28,00%					35,00%		42,00%	43,00%	43,50%	44,00%
Remake Live	204	Remake	20,00%		23,00%	26,00%	28,00%	31,00%	33,00%	33,50%	34,50%	36,50%	37,50%	38,50%	39,50%	40,50%	41,50%	42,50%	43,50%	44,00%
Sélectipierre 2	773	Fiducial	8,00%	10,50%	13,00%	14,00%	16,50%	18,00%	20,50%	22,00%	23,00%	24,00%	25,00%	26,00%	27,00%	28,00%	28,50%	29,00%	29,50%	30,00%
Sofidy Europe Invest	235	Sofidy		17,75%	20,50%	23,00%	25,25%	27,25%	29,25%	31,00%	32,50%	34,00%	35,25%	36,50%	37,50%	38,50%	39,50%	40,25%	41,00%	41,00%
Transitions Europe	200	Arkea Reim	20,00%	23,00%	26,00%	29,00%	31,00%	33,00%	35,00%	37,00%	39,00%	40,00%	42,00%	43,00%	44,00%	45,00%	46,00%	47,00%	47,00%	47,00%
Urban Cœur Commerce	300	Urban Premium	11,50%	15,50%	18,50%	20,50%	23,50%	25,50%	28,00%	30,50%	32,00%	33,50%	35,00%	37,50%	40,50%	41,50%	42,50%	43,50%	44,00%	44,50%
Upeka	200	Axipit	11,00%	15,00%	18,00%	20,00%	23,00%	25,00%	27,50%	30,00%	31,50%	33,00%	34,00%	35,00%	36,00%	37,00%	38,00%	39,00%	40,00%	41,00%
Vendôme Régions	670	Norma Capital	16,00%	19,00%	23,00%	26,00%	29,00%	32,00%	34,00%	36,00%	37,00%	39,00%	40,00%	41,00%	42,00%	43,00%	44,00%	45,00%	46,00%	47,00%



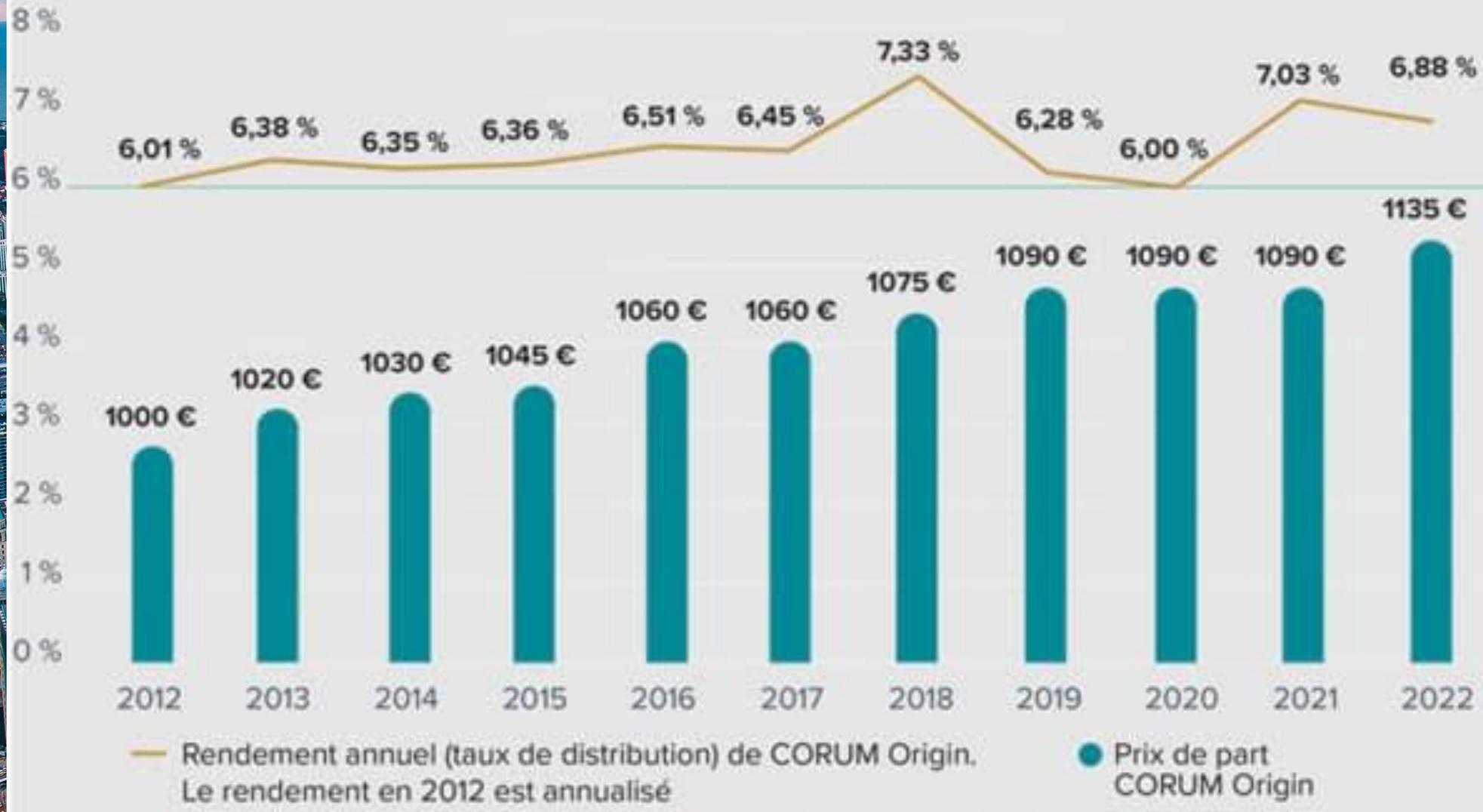
Objectif de 5.45€/part/mois
Corum Origin

Période	Dividende ¹
Février 2024	5,44 €
Janvier 2024	5,43 €
Décembre 2023	5,88 €
Novembre 2023	5,56 €
Octobre 2023	5,85 €
Septembre 2023	5,53 €
Août 2023	5,43 €
Juillet 2023	5,60 €
Juin 2023	5,88 €
Mai 2023	5,47 €
Avril 2023	5,46 €
Mars 2023	5,58 €
Février 2023	5,47 €
Janvier 2023	5,66 €
Décembre 2022	13,97 €
Novembre 2022	5,33 €
Octobre 2022	5,26 €
Septembre 2022	5,23 €
Août 2022	5,10 €
Juillet 2022	5,19 €
Juin 2022	7,30 €
Mai 2022	5,14 €
Avril 2022	5,46 €
Mars 2022	7,33 €
Février 2022	4,90 €
Janvier 2022	4,80 €
Décembre 2021	15,55 €
Novembre 2021	5,21 €
Octobre 2021	5,54 €
Septembre 2021	5,13 €
Août 2021	5,22 €
Juillet 2021	8,94 €
Juin 2021	4,97 €
Mai 2021	5,09 €
Avril 2021	5,16 €

¹ Dividendes bruts mensuels par part issus des loyers (hors dividendes issus des ventes d'immeubles).



Évolution du rendement et prix de la part



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.