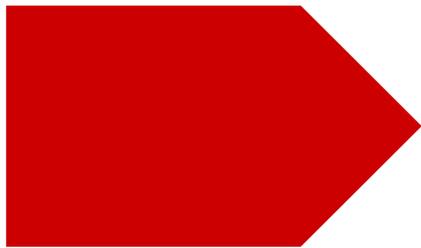


EXEMPLE => SCPI FRANÇAISE sur 3 ans



OPTIMISATION DE TRÉSORERIE



SCPI EN USUFRUIT TEMPORAIRE

E-mail : martial-payen@hotmail.fr

Téléphone : 06 42 70 80 51

Page web : martial-payen.fr

UNE SCPI : C'EST QUOI ?

Une SCPI est une **Société Civile de Placement Immobilier** :



qui **collecte des fonds** auprès d'investisseurs



pour acquérir des **biens immobiliers professionnels** (bureaux, commerces, entrepôts, etc..)



qu'elle va ensuite **louer et gérer**



Et **reverse les revenus** aux investisseurs

Une solution d'épargne immobilière simple et efficace :



Un rendement locatif optimisé

La pierre est une valeur refuge



Un risque maîtrisé

Diversification



Un placement sur-mesure

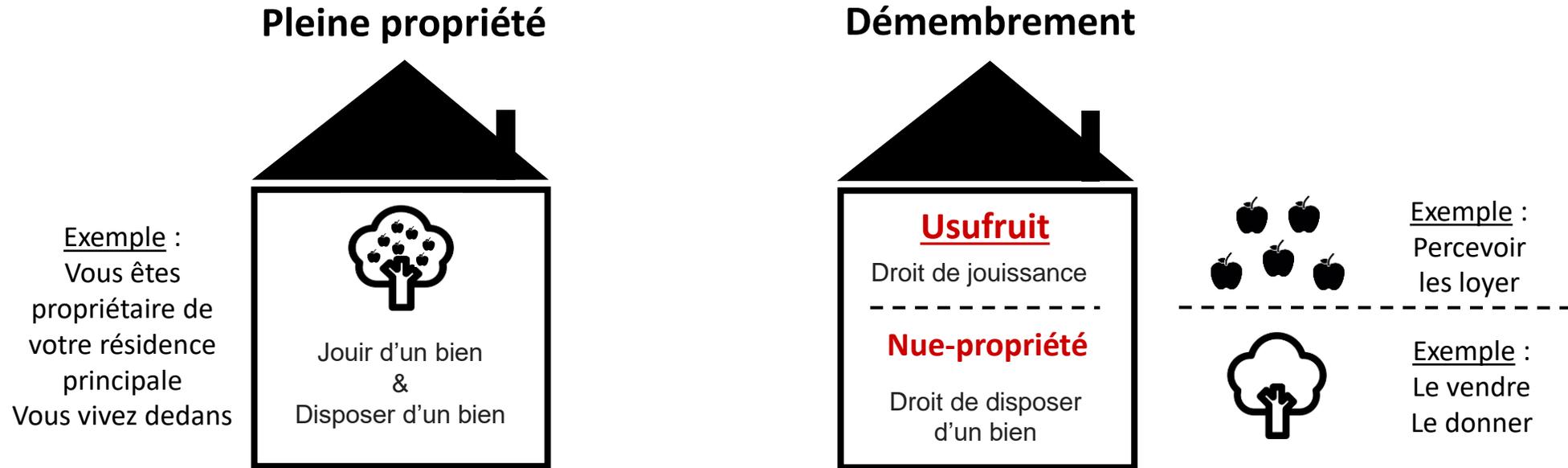
Accessible à toutes les bourses



Une gestion clé en mains

Pas de notaire, pas de gestion à faire soi-même

LA SCPI : LE DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ



Le démembrement de propriété consiste **à séparer la nue-propriété de l'usufruit entre deux personnes**

- Soit pour une durée viagère (à vie)
- Soit pour une durée temporaire (de 3 jusqu'à 20 ans)

L'usufruit, et les revenus associés, reviennent automatiquement au **nue-propriétaire** dès la durée d'usufruit échu
(Extinction de l'usufruit)

Exemple d'investissement : 100 000 € en usufruit sur 3 ans

SCPI Française choisie (rendement : 5,28 % en 2023)

« SCPI choisie parmi 5 autres SCPI disponibles répondant au critères d'investissement »

- Investissement de 100 000 € en usufruit / 13 % soit **769 231 € en pleine propriété**
- Rendement brut annuel calculé sur la pleine propriété => **40 615 €/an**
- L'investissement vient du compte société => Amortissable
- **Revenu annuel** (Amortissement déduit) **généralisé NET D'IMPÔTS** => **38 795 €/an**
(Hypothèse d'une tranche de l'IS à 25 %)

Bilan de l'opération sur 3 ans :

- Revenu net généré sur les 3 années => **116 385 €**
- **Gain réalisé net d'impôts (116 385 € - 100 000 €)** => **16 385 €**



SCPI Française prise en exemple



La SCPI agile et opportuniste

Une SCPI diversifiée déployant une stratégie opportuniste et dynamique fondée sur une allocation immobilière globale « clés en main » pour l'investisseur.

Cette politique d'investissement s'appuie sur une véritable gestion agile privilégiant la recherche de rendement afin de capter les opportunités sur tous les segments immobiliers en se positionnant sur :

- Tous type d'actifs, bureaux, commerces et locaux d'activités ;
- L'ensemble du territoire en France en privilégiant les métropoles régionales.

Dans le cadre de sa politique d'acquisition, la gestion recherchera prioritairement des actifs de taille unitaire comprise entre 1 et 20 M€ afin de trouver des rendements attractifs moins concurrentiels que sur des biens de taille plus significative.

Créée en 2013, Épargne Pierre est une jeune SCPI qui s'appuie sur une capitalisation importante (2,625 Mds au 31/12/2023) permettant de bénéficier d'un portefeuille immobilier très large et offrant une dilution du risque.

Les chiffres clés : 31-12-2023

- **52,24 % Bureaux | 29,69 % Commerces | 8,57% Locaux / Entrepôts | 4,56 % Santé/Éducation | 4,76 % Tourisme**
- **Taux de distribution : 5,28 %**
- **Capitalisation : 2,625 Md€**