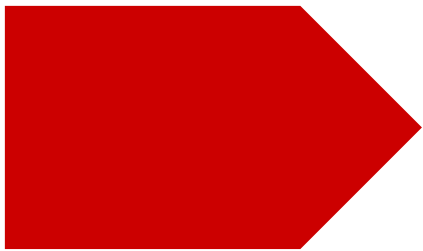


EXEMPLE => SCPI EUROPÉENNE sur 3 ans



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** :



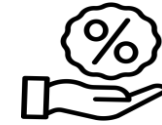
qui **collecte des fonds** auprès d'investisseurs



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

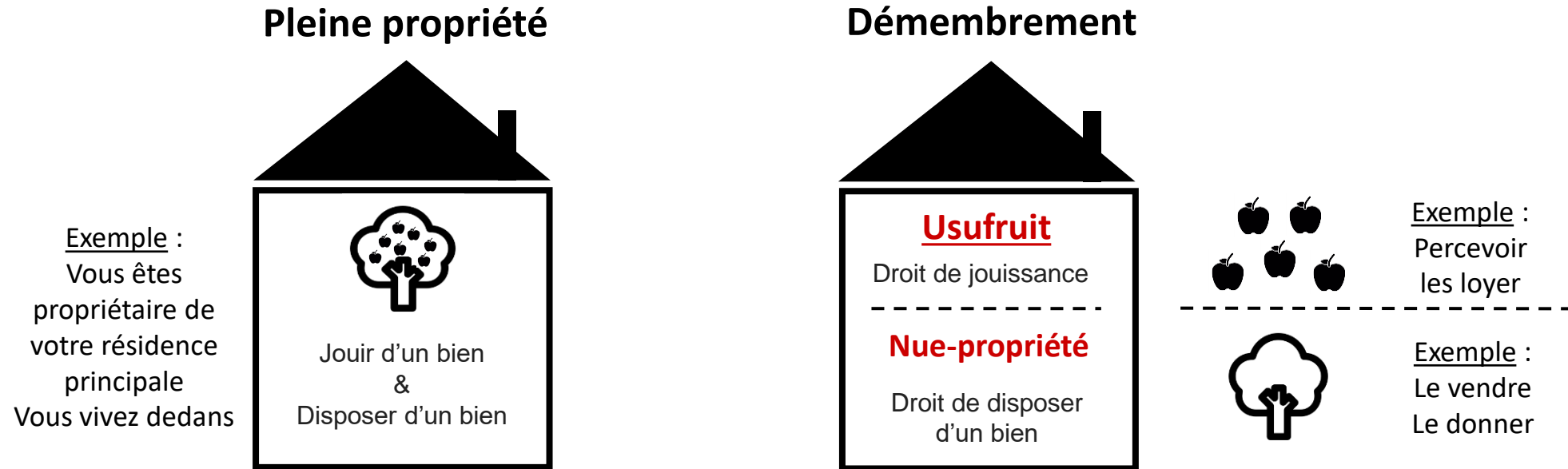
Accessible à toutes les bourses



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 Épargne Pierre Europe (rendement : 6,26 % en 2023)

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

- Investissement de 100 000 € en usufruit / 11,50 % soit **869 565 € en pleine propriété**
- Rendement net annuel calculé sur la pleine propriété => **42 459 €/an**
« Impôts prélevés à la source dans les pays d'origines (P-Bas : 25% - Esp. : 19% => Moyenne : 22%) »
- L'investissement vient du compte société => Amortissable
- **Accord Européen sur la double imposition** => **Pas d'impôt à payer en France**

Bilan de l'opération sur 3 ans :

- Revenu net généré sur les 3 années => **127 377 €**
- Gain réalisé net d'impôts (127 377 € – 100 000 €) => **27 377 €**

Amortissement comptable imputé sur les autres revenus de la société

« Résultat fiscal négatif puisque non imposition (100 000 € sur 3 ans) »



SCPI Européenne prise en exemple



La SCPI agile et opportuniste paneuropéenne

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 type d'actifs, bureaux, commerces et locaux d'activités ;
- Les pays de la zone euro présentant des cycles économiques différents de la France et en privilégiant les métropoles dynamiques (Espagne, Pays-Bas, Belgique, Allemagne...).

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 octobre 2022, Épargne Pierre Europe est une très jeune SCPI. L'année 2023, année à haut risque puisque suivant l'année de sa création, voit ses objectifs de rendement dépassés et confirme le bon démarrage de cette SCPI.

Les chiffres clés : 31-12-2023

- **47,91 % Bureaux | 36,43 % Commerces | 15,66 % Locaux / Entrepôts**
- **Un déploiement paneuropéen : 51,10 % => Pays-Bas | 48,90 % Espagne | Prospection en Belgique, Irlande et Allemagne**
- **Taux de distribution : 6,26 %**
- **Capitalisation : 75 M€**