



Présentation à Monsieur et Madame Roussel

# Réflexion - Portefeuille de SCPI

meilleure  
scpi • com

Préparé par Jonathan Dhiver le 09/11/2022



# Nos engagements

## MeilleureSCPI.com

01

MeilleureSCPI a accès à l'exhaustivité des SCPI du marché

02

Les sociétés de gestion nous rémunèrent directement. Cela ne vous coûte **pas un centime de plus** passer par MeilleureSCPI.com

03

C'est la garantie d'un conseil  
**OBJECTIF :**  
Notre priorité est de défendre l'intérêt de nos clients

04

MeilleureSCPI est une entreprise à taille humaine avec des conseillers réactifs et disponibles. Plus accessibles qu'une grande société de gestion :  
Nous nous occupons nous même de faire le lien



L'ACCOMPAGNEMENT PAR MEILLEURESCPI.COM

# Votre conseiller chez MeilleureSCPI.com

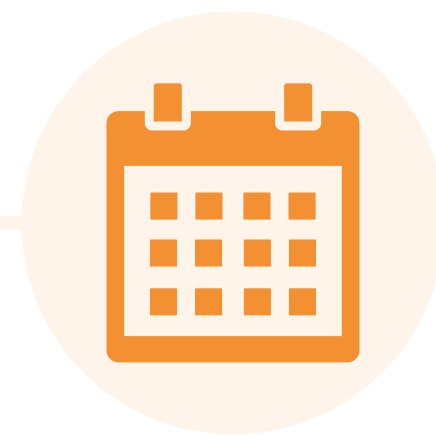
*Jonathan  
Dhiver*



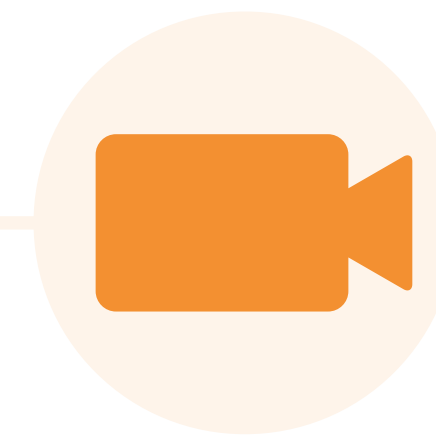
**Téléphone**  
06.66.63.20.04



**Mail**  
[jonathan.dhiver@meilleurescpi.com](mailto:jonathan.dhiver@meilleurescpi.com)



**Agenda**  
En ligne



**Visio**



**Venez nous rencontrer !**  
4, rue de la Michodière  
75002 PARIS

**Métro : Quatre Septembre**



L'ACCOMPAGNEMENT PAR MEILLEURESCPI.COM

# Votre conseiller chez MeilleureSCPI.com

*Jonathan  
Dhiver*



Dans le cadre du suivi de votre portefeuille SCPI, nous vous proposons cette étude globale qui reprend les éléments de votre portefeuille et également des éléments clés de vos SCPI.

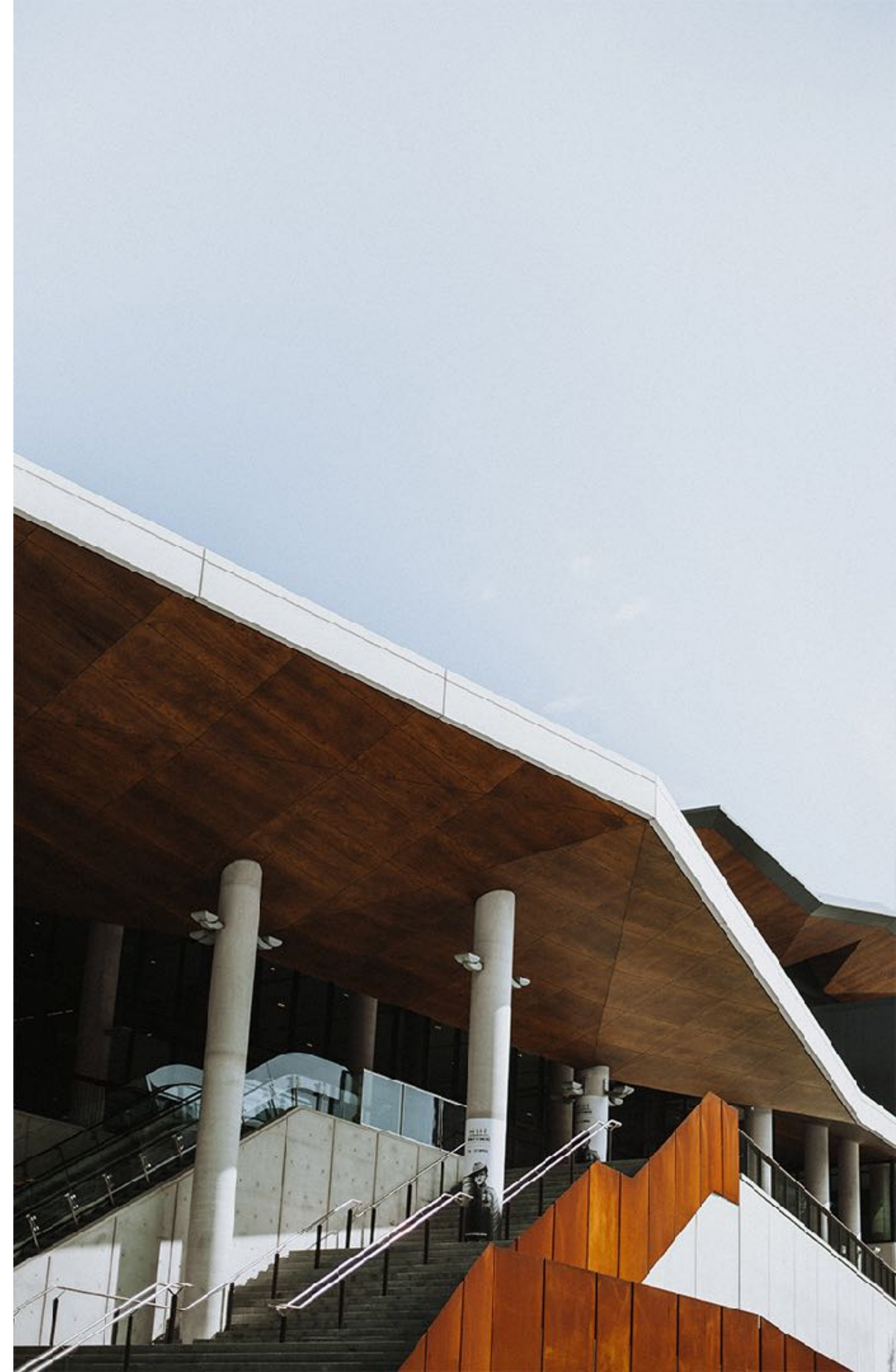
*Je vous propose de nous informer de tout changement de situation patrimoniale et / ou objectifs d'investissement que nous avons repris dans cette présentation.*



meilleure  
scpi • com

#1

# Sélection de MeilleureSCPI.com







**ActivImm**

Alderan

**#SCPI Logistique**



Créée en 2019, ActivImmo est la première SCPI spécialisée dans le secteur de la logistique. Elle souhaite faire bénéficier ses associés de la transformation des modes de consommation liée au développement du e-commerce qui implique notamment une nouvelle logique de distribution. Elle investit plus précisément dans des actifs immobiliers à usage de locaux d'activités, d'entrepôts et de logistique urbaine ou du "dernier kilomètre". Ces derniers sont situés en périphérie des villes, à proximité des axes routiers ou au sein même des bassins d'emploi et de consommation.

### Avis de MeilleureSCPI.com

Le secteur de la logistique est en forte et va augmenter de manière significative dans les décennies à venir notamment avec la logistique du dernier kilomètre et le développement du e-commerce. De plus, la SCPI affiche un rendement élevé de 6,05 %, supérieur à la moyenne de 4,20 %.

Date de création  
**2019**

Rendement 2021  
**6,02 %**

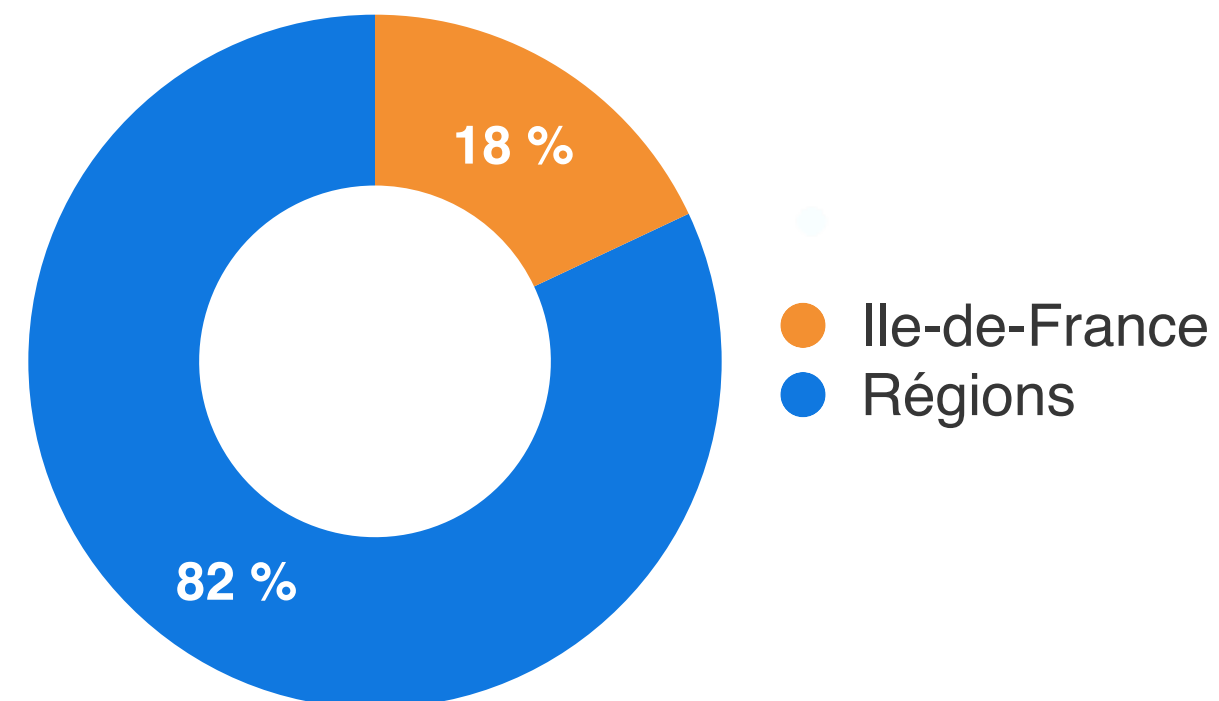
TOF (31/12/2021)  
**98,30 %**

Nombre d'associés  
**7000**

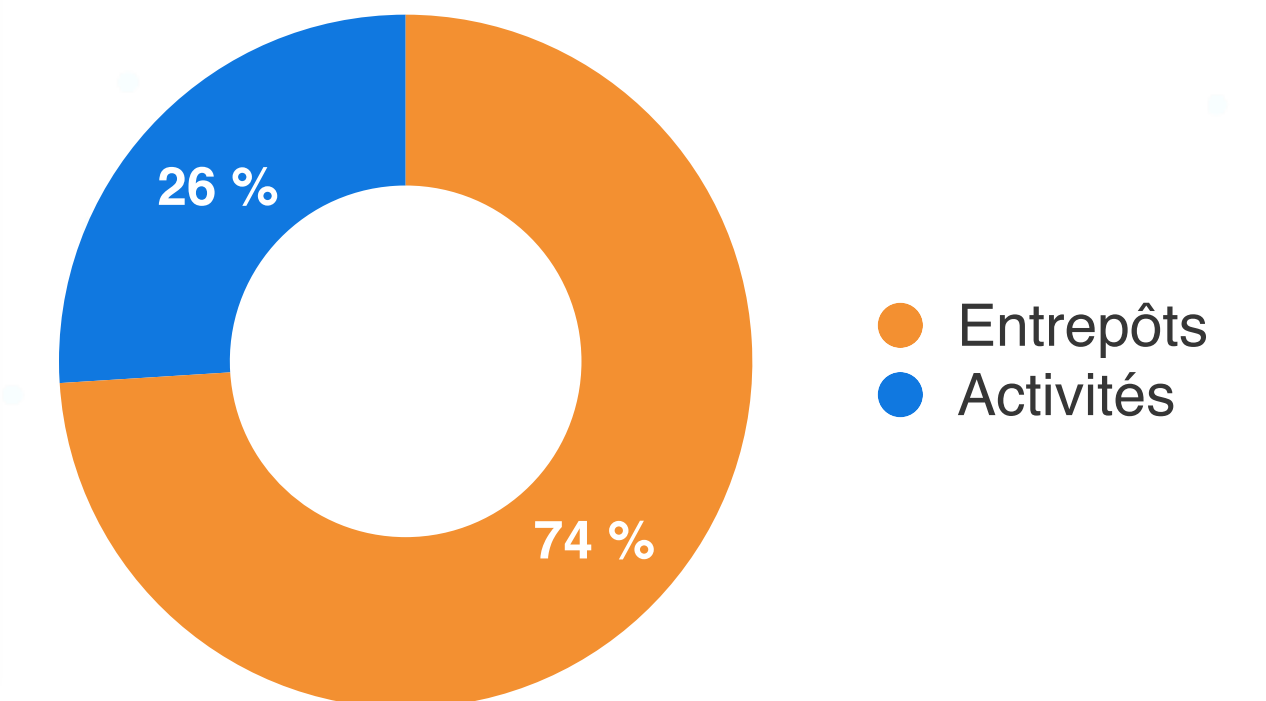
Nombre d'actifs  
**56**

Capitalisation (31/12/2021)  
**327,74 M€**

### Répartition Géographique



### Répartition par Typologie







## Parc d'activités - Bailly-Romainvilliers (77)

*VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement)*

 4T 2020

 7,5 M€

 5 470 m<sup>2</sup>

*Livraison janvier 2022*





## Aestiam Placement Pierre

Aestiam

#SCPI Bureaux



# Aestiam Placement Pierre

## Caractéristiques

#SCPI Bureaux

La SCPI Placement Pierre gérée par la société de gestion Aestiam est née de la fusion de 3 SCPI fin 2015 lui permettant la détention d'un patrimoine large et diversifié. Le fonds a constitué un patrimoine de bureaux essentiellement, mais laisse également la place à des actifs de commerces ou des hôtels par exemple. La SCPI gère un parc immobilier localisé en France ou encore en Allemagne et aux Pays-Bas notamment, et depuis peu en Belgique également. Elle propose un rendement stable supérieur à la moyenne de la catégorie depuis son lancement.

### Avis de MeilleureSCPI.com

Aestiam Placement Pierre se positionne sur des actifs de bureaux de taille réduite au regard de la surface moyenne des actifs détenus par les SCPI du marché. Elle est résolument tournée vers les PME qui privilégient le travail au bureau et n'entendent pas pérenniser le télétravail dans leur organisation.

Date de création  
**1986**

Rendement 2021  
**5,01 %**

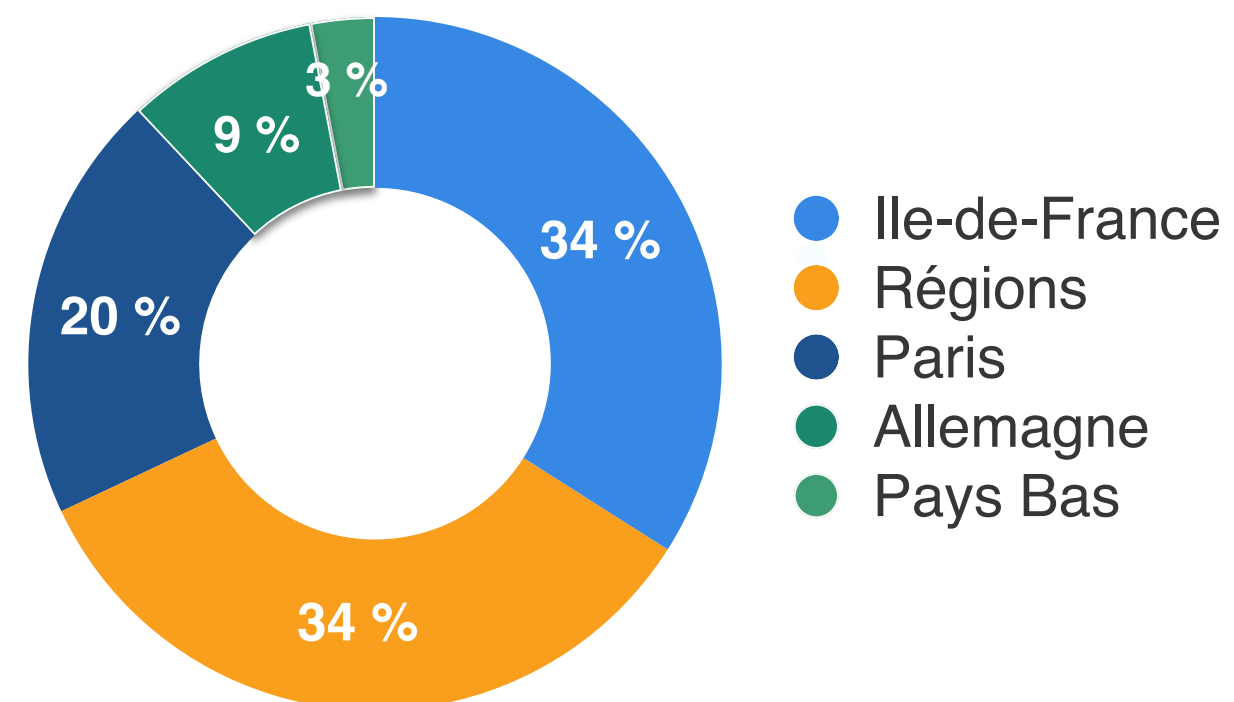
TOF\* (31/12/2021)  
**89,01%**

Nombre d'associés  
**8 433**

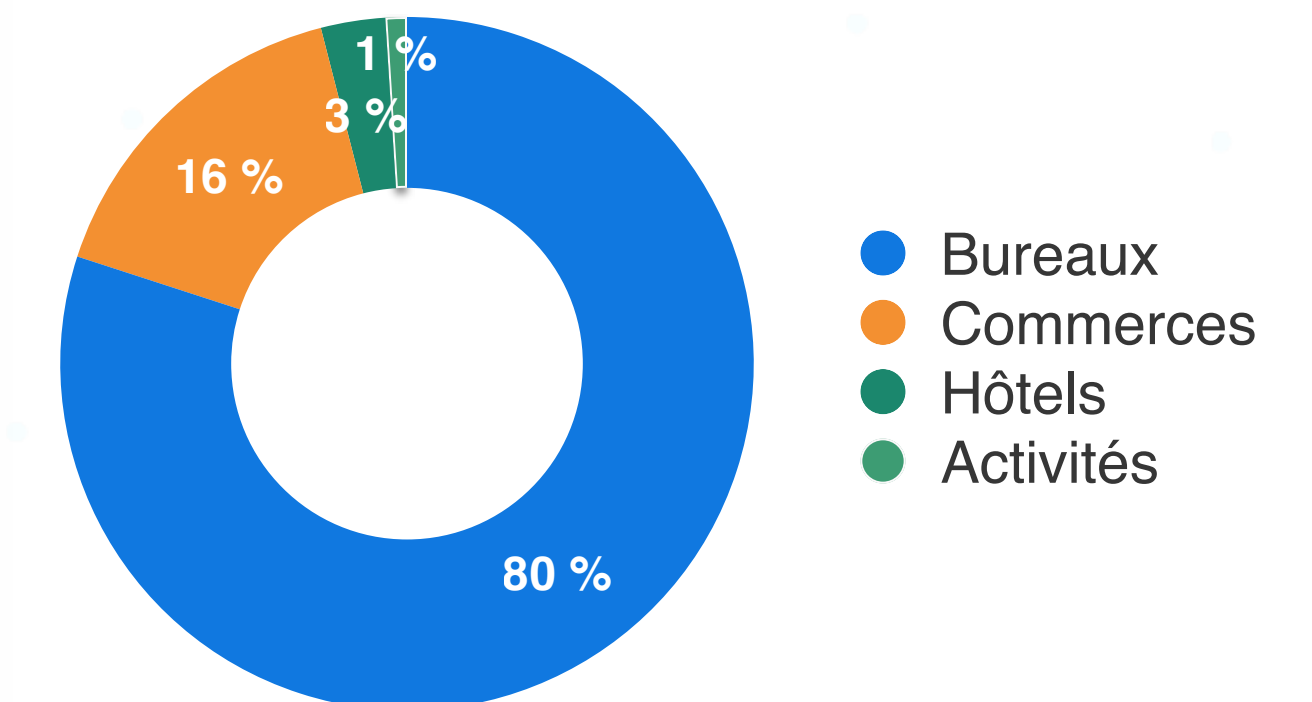
Nombre d'actifs  
**162**

Capitalisation (31/12/2021)  
**376,08 M€**

### Répartition Géographique



### Répartition par Typologie



\*Taux d'occupation financier



# Acquisition marquante

#SCPI Bureaux



**Bureaux - 32 Av. du Pavé Neuf  
93160 - Noisy le Grand**

*CAF, Octopus Sécurité & RATP*



3T 2019



25,24 M€



11 111 m<sup>2</sup>

*Rendement acte en mains : 6,34 %*





## AEW Paris Commerces

AEW Patrimoine

#SCPI Commerces



# Caractéristiques

#SCPI Commerces

La SCPI AEW Paris Commerces est une SCPI issue de la fusion de 3 SCPI : Actipierre 1, Actipierre 2 et Actipierre 3. Actipierre 3 a absorbé Actipierre 1 et 2 et a permis une nouvelle dénomination d'AEW Paris Commerces. Cette SCPI est investie dans le commerce avec un objectif de valorisation et de perception de revenus potentiels trimestriels. La SCPI souhaite se positionner sur des murs de magasins, pieds d'immeubles, commerces principalement situés à Paris intramuros et en régions parisienne mais également dans certaines villes de régions si des opportunités pertinentes sont accessibles.

**Date de création**

**Fusion 2022**

Actipierre 1 : 1981

**Rendement 2021**

**5,46 %**

**TOF\*** (30/09/2022)

**95,41 %**

**Nombre d'associés**

**6 355**

**Nombre d'actifs**

**252**

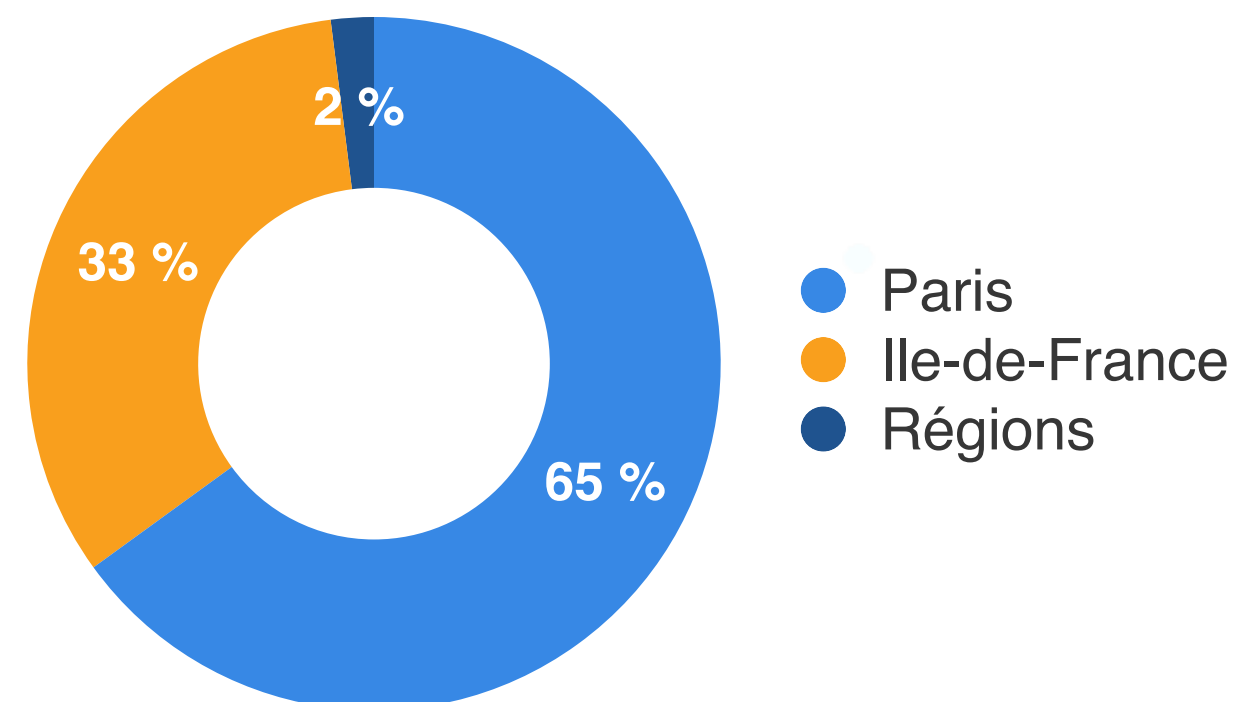
**Capitalisation** (30/09/2022)

**360,73 M€**

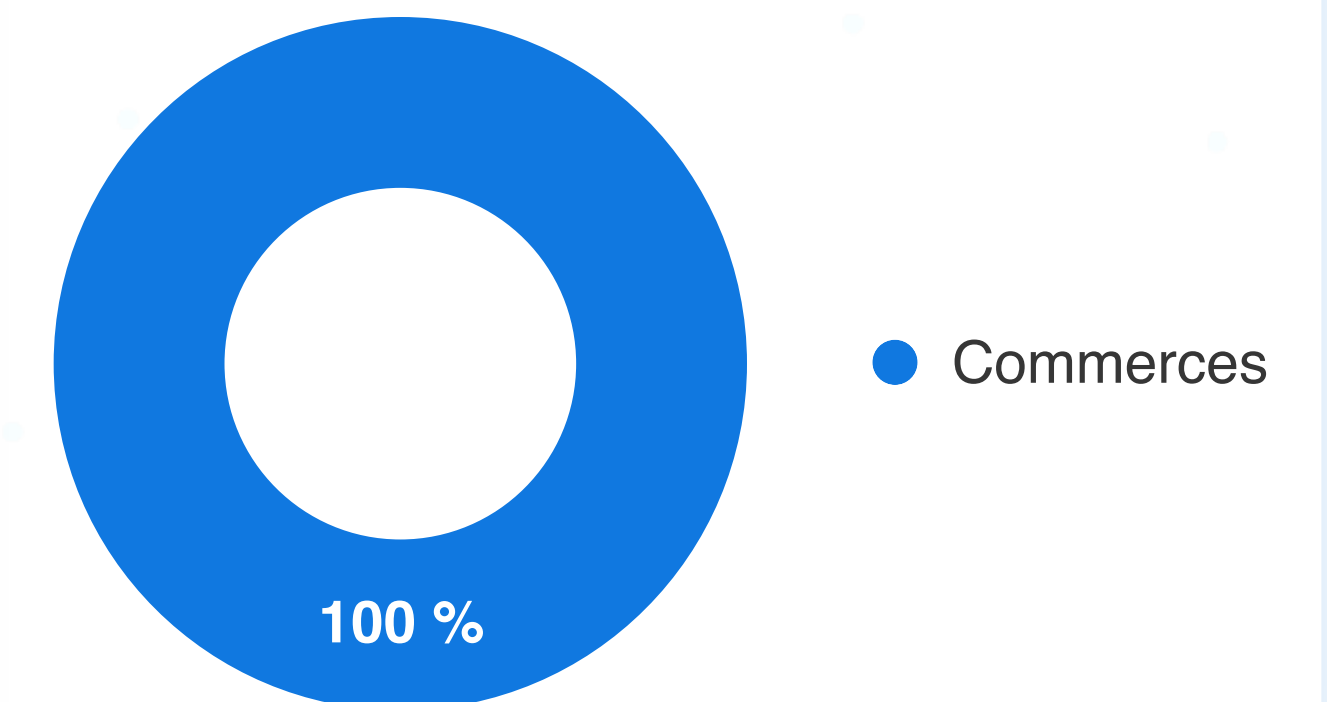
## Avis de MeilleureSCPI.com

Réunissant les trois patrimoines suite à la fusion par voie d'absorption des SCPI Actipierre 1 et 2 par la SCPI Actipierre 3, le patrimoine de la SCPI finale AEW Paris Commerces est désormais plus conséquent, plus diversifié. La SCPI affiche un des meilleurs TD du marché, qui est largement supérieur à la moyenne. Les performances de la SCPI de commerces lui ont également valu la distinction à la Victoire d'argent du Particulier 2018. Le véhicule de placements immobiliers s'est démarqué dans la catégorie Commerces.

## Répartition Géographique



## Répartition par Typologie



\*Taux d'occupation financier



# Acquisition marquante

#SCPI Commerces



**Commerce - 20 rue Saint-Augustin,  
75002, Paris**

*Book-Off*

 1T 2019

 2 M€

 270 m<sup>2</sup>

*Rendement net immobilier : N/R*





## Altixia Cadence XII

Altixia REIM

#SCPI Diversifiée



# Caractéristiques

#SCPI Diversifiée

Lancée en 2019, Altixia Cadence XII est une SCPI de rendement gérée par la société de gestion Altixia REIM. Pour les épargnants qui souhaitent investir dans l'immobilier locatif, cette SCPI de rendement est disponible à partir de 2 000€. Le capital d'Altixia Cadence XII est ouvert au prix de souscription 200€ par part (10 parts minimum lors de la première souscription). Dans une optique de mutualisation du risque, la SCPI prône pour un patrimoine d'actifs diversifiés en ciblant divers secteurs d'activité économique. Elle entend saisir les opportunités de placement dans des actifs immobiliers de bureaux, locaux commerciaux, hôtels, résidences de services et les locaux d'activité. Le véhicule vise également une diversification géographique de ses placements.

## Avis de MeilleureSCPI.com

Altixia Cadence XII se positionne parmi les SCPI de rendement les plus récentes sur le marché de la pierre papier. Le véhicule de placement immobilier oriente sa stratégie d'investissement vers les meilleures opportunités du marché immobilier. Cette politique d'investissement de la société de gestion de portefeuilles vise à minimiser le risque locatif. La SCPI diversifiée offre ainsi aux épargnants une solution d'investissement immobilier dans des biens immobiliers variés.

Date de création  
**2019**

Rendement 2021  
**5,15 %**

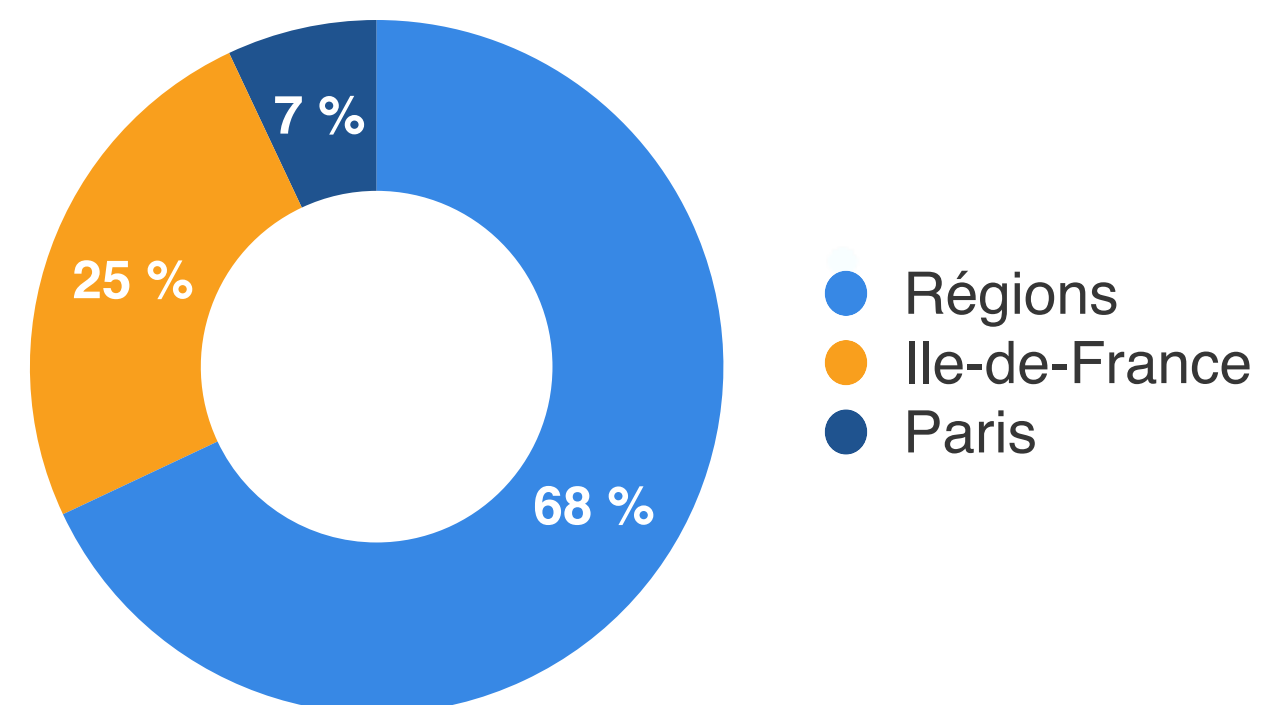
TOF\* (30/09/2021)  
**95,40 %**

Nombre d'associés  
**737**

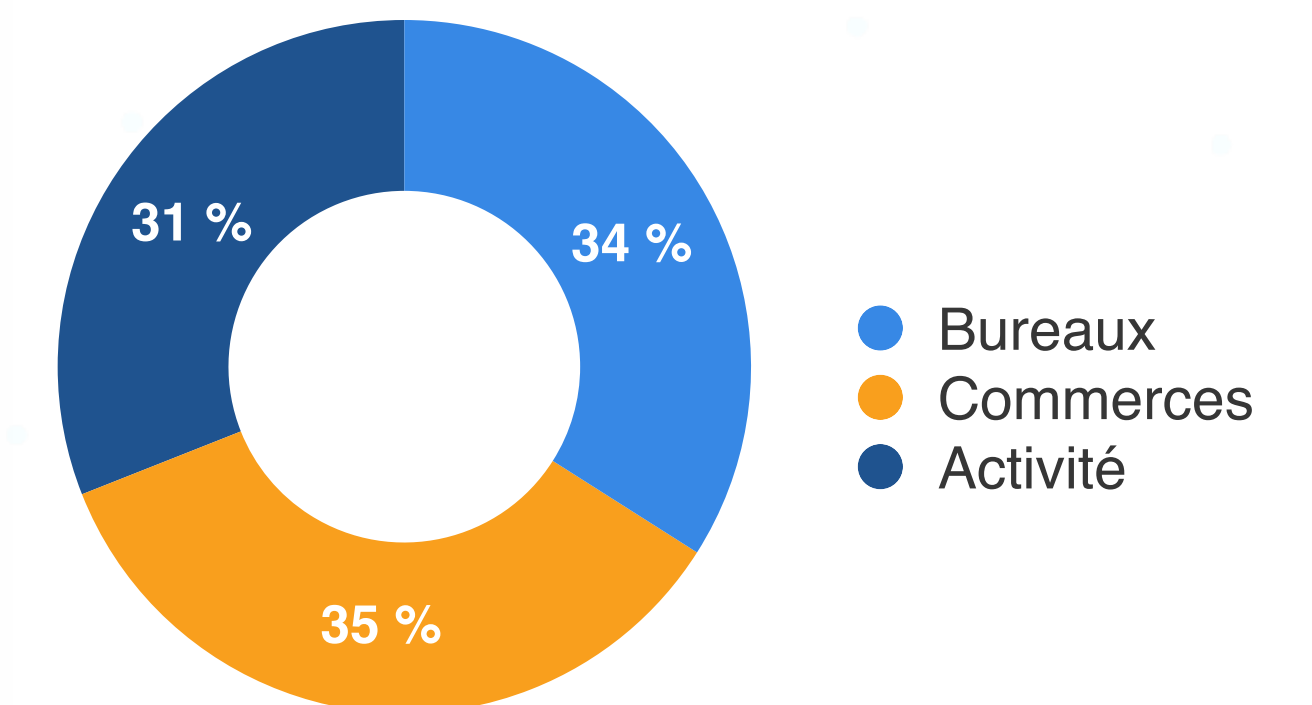
Nombre d'actifs  
**14**

Capitalisation (30/06/2021)  
**70,36 M€**

## Répartition Géographique



## Répartition par Typologie



\*Taux d'occupation financier



# Acquisition marquante

#SCPI Diversifiée



## 10 commerces - Plaine de l'Ourcq - Noisy-le-Sec

Loué à *Basic Fit, Intermarché, Grand Optical, ...*

 3T 2019

 10,2 M€

 4 543 m<sup>2</sup>

*Rendement acte en mains : 7,6 %*





**ATREAM Hôtels**  
ATREAM

**#SCPI Hôtels**





#SCPI Hôtels

La SCPI ATREAM Hôtels, gérée par ATREAM est une SCPI de rendement dédiée à l'investissement hôtelier. Cette SCPI s'est constituée un patrimoine immobilier en France et dans d'autres pays de la Zone Euro, majoritairement l'Allemagne, la Belgique et les Pays-Bas. Le prix de part de cette SCPI est de 1 000 €, avec un minimum de 5 parts pour la 1ère souscription. Depuis sa création, la SCPI ATREAM Hôtels offre un taux de rendement supérieur au marché à ses associés. Pour l'année 2020, cette SCPI à capital variable a affiché un taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) de 2,37 %.

**Date de création**  
**2016**

**Rendement 2021**  
**2,64%**

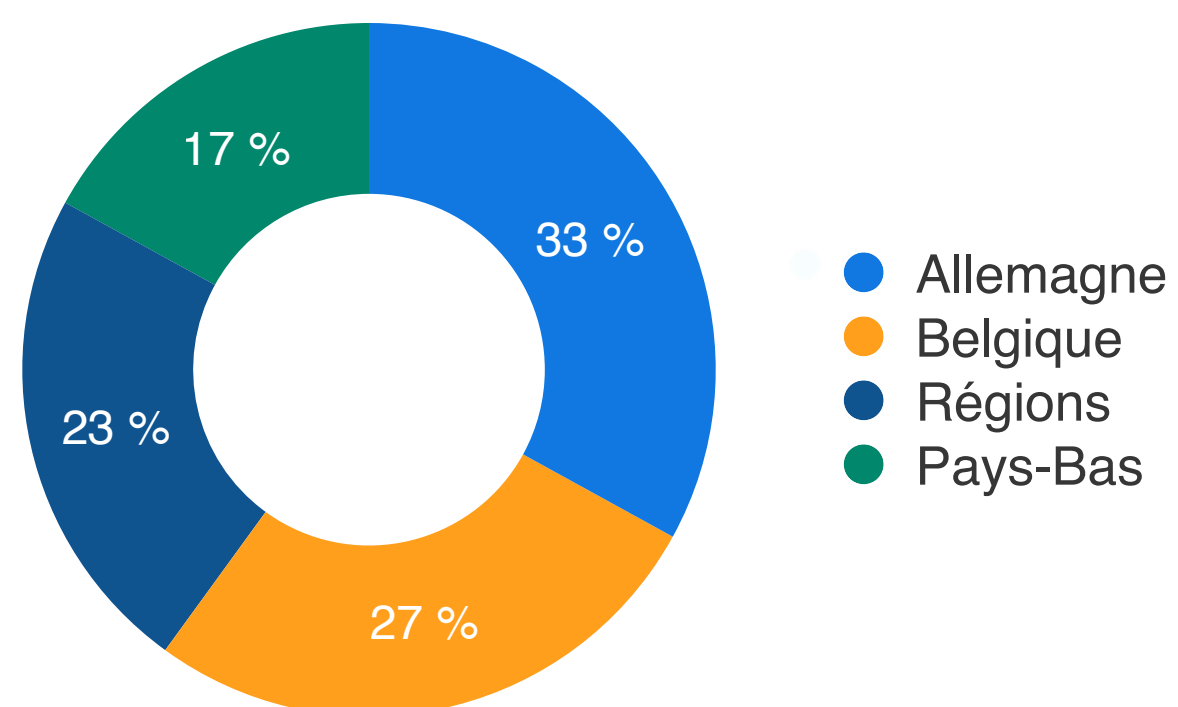
**TOF** (31/12/2021)  
**100%**

**Nombre d'associés**  
**2 792**

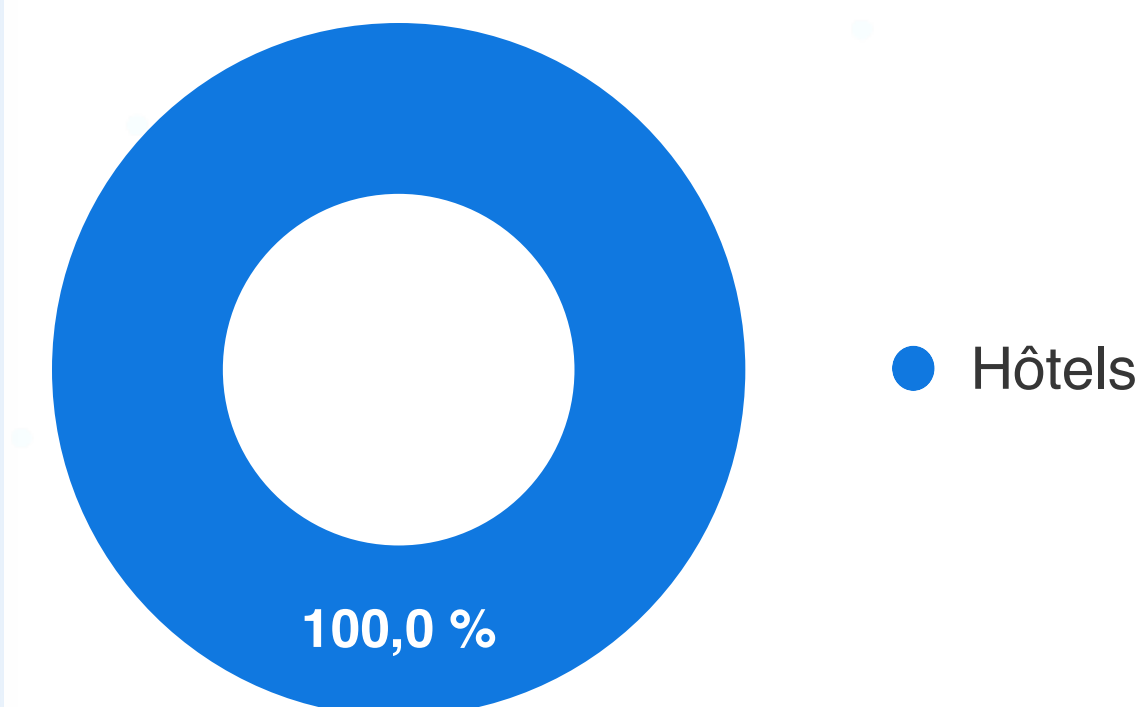
**Nombre d'actifs**  
**19**

**Capitalisation** (30/06/2021)  
**232,35 M€**

## Répartition Géographique



## Répartition par Typologie



### Avis de MeilleureSCPI.com

Grâce à son positionnement spécifique sur le secteur hôtelier, la SCPI ATREAM Hôtels est une seule des sociétés civiles de placement immobilier dédiée à l'hôtellerie. La SCPI permet également aux épargnants de bénéficier d'une fiscalité avantageuse. En effet, la majorité de son patrimoine est investie à l'étranger. Ainsi, les sources de revenus de source étrangère ne subissent pas de double imposition.



# Acquisition marquante

#SCPI Hôtels



## Hôtel Zaandam - Amsterdam

*B&B HOTELS*

 2T 2021

 11,2 M€

*Bail long-terme: 20 ans*





## Cap Foncières & Territoires

Foncières et Territoires

#SCPI Régionale



# Caractéristiques

#SCPI Régionale

La politique d'investissement de « Cap Foncières et Territoires », SCPI de type régionale, vise à acquérir, sur un territoire géographique déterminé des actifs immobiliers rigoureusement sélectionnés. Les critères de sélection sont l'emplacement, la qualité intrinsèque du bâti et le respect de l'environnement. Son patrimoine est constitué principalement de bureaux. La SCPI s'appuie également sur une grande diversité de locataires, issus d'entreprises de tailles différentes (TPE, PME, Groupes Nationaux), du service public ou encore d'associations.

Date de création  
**2013**

Rendement 2021  
**5,61%**

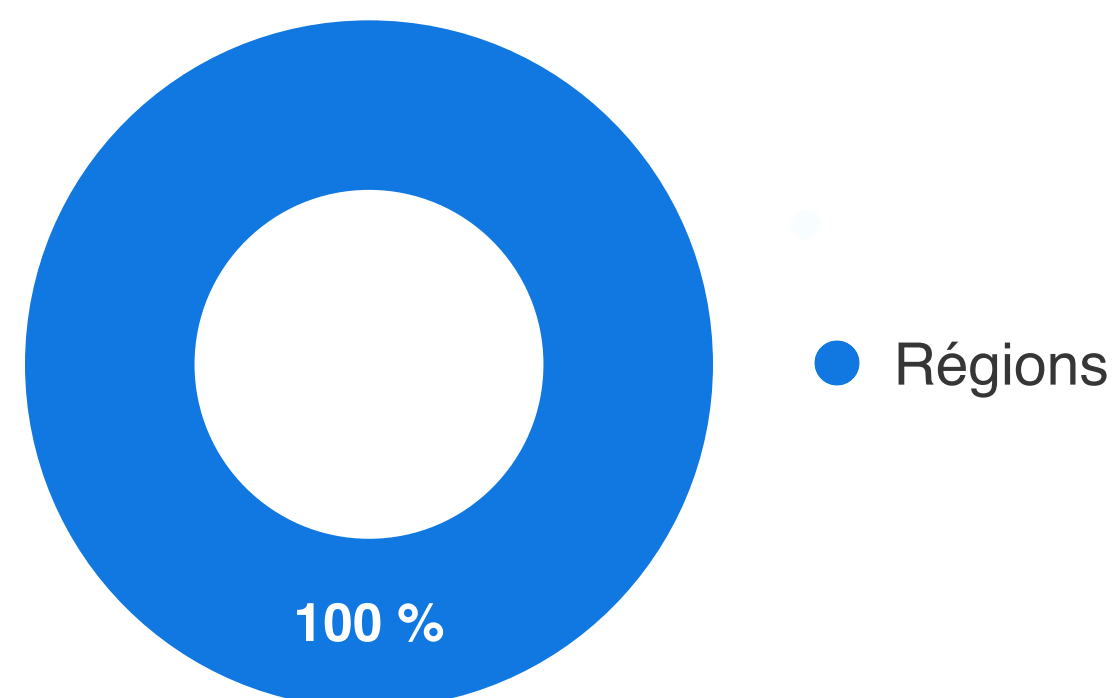
TOF (31/12/2021)  
**97,85%**

Nombre d'associés  
**852**

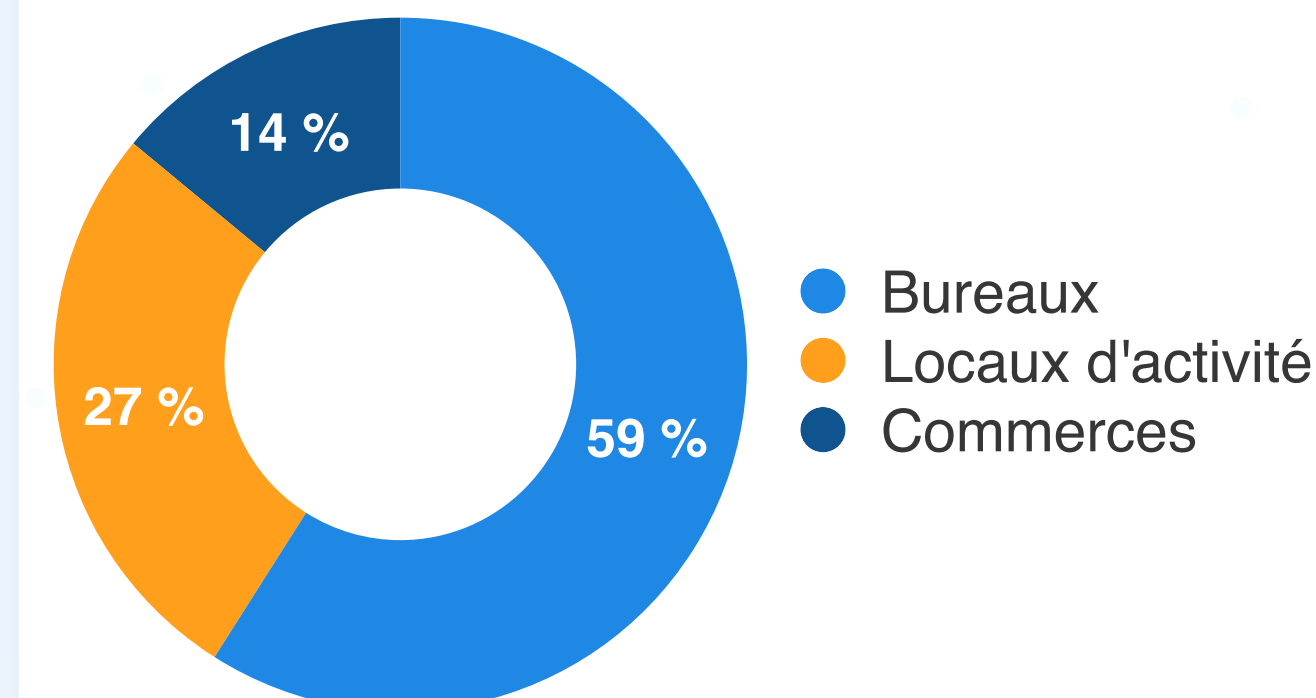
Nombre d'actifs  
**32**

Capitalisation (31/12/2021)  
**42,42 M€**

## Répartition Géographique



## Répartition par Typologie



### Avis de MeilleureSCPI.com

Faisant suite à la fusion des trois SCPI régionales gérées par Foncières & Territoires, la SCPI a atteint une taille plus significative afin de profiter de la synergie liée à la fusion. La collecte est limitée, ce qui la différencie de la plupart des fonds qui ont beaucoup collecté ces dernières années. Cela donne la possibilité au gérant de faire preuve d'une grande sélectivité.



# Acquisition marquante

#SCPI Régionale



## Locaux d'activité de production - Grenoble Fontaine (38)

*Symbio*

 2T 2020

 2,78 M€

 3 467 m<sup>2</sup>

*Bail commercial de 6 ans ferme*





## Corum Eurion

Corum AM

#SCPI Diversifiée





Lancée en 2020, Corum Eurion est la dernière-née des SCPI gérées par la Société de Gestion Corum AM. Il s'agit d'une SCPI diversifiée dont le patrimoine immobilier est situé à l'étranger, dans la zone euro. En 2020, elle affiche un rendement élevé de 10,40%. Le but est de saisir des opportunités identifiées, dont les perspectives de rendement ne correspondent pas à l'objectif de distribution fixé sur la SCPI Corum Origin, qui est une SCPI plus dynamique. Les actifs ciblés seront donc situés dans des localisations Prime, dans les grandes métropoles de la zone Euro.

### Avis de MeilleureSCPI.com

La SCPI a pour objectif de se constituer un parc immobilier diversifié situé en zone euro. La SCPI vise à se positionner sur le marché immobilier locatif « Prime » européen. En 2021, Corum Eurion est la SCPI qui affiche le meilleur rendement du marché.

Date de création  
**2020**

Rendement 2021  
**6,12 %**

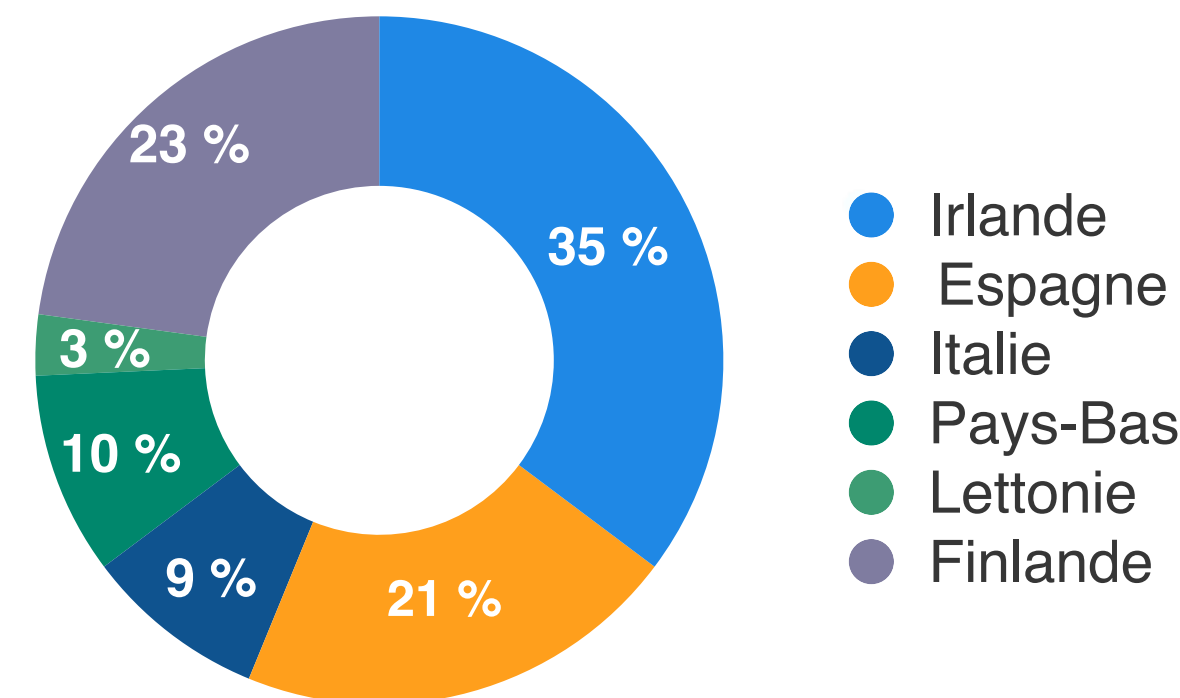
TOF (31/12/2021)  
**99,47 %**

Nombre d'associés  
**8 632**

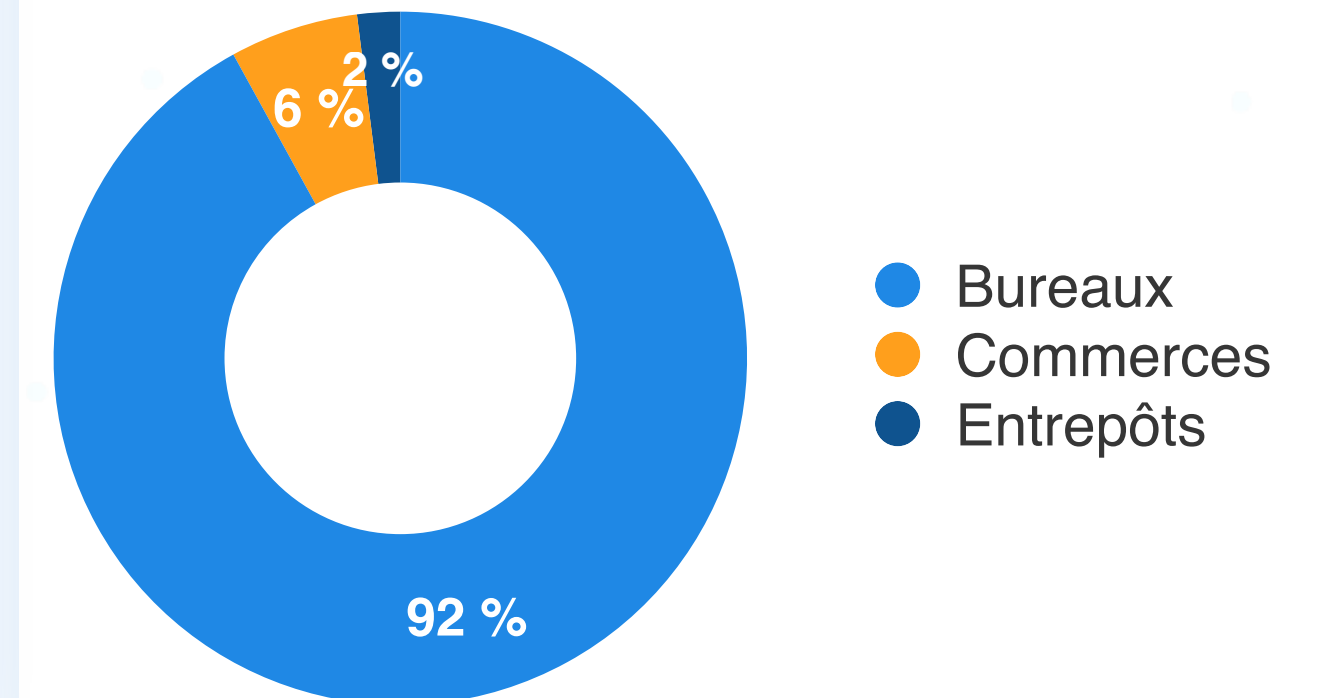
Nombre d'actifs  
**10**

Capitalisation (30/06/2021)  
**305,67 M€**

### Répartition Géographique



### Répartition par Typologie







## Bureaux - Las Rozas de Madrid (Espagne)

*Amec Foster Wheeler*

 1T 2021

 30,0 M€

 10 775 m<sup>2</sup>

*Rendement : 6,30% AEM*





**Corum XL**  
Corum AM

**#SCPI Diversifiée**



# Caractéristiques

#SCPI Diversifiée

La SCPI Corum XL investit dans des actifs immobiliers situés à l'étranger, aussi bien en zone euro que hors zone euro. La SCPI est diversifiée et possède un patrimoine constitué de bureaux, de commerces, de locaux d'activités. Lancée en 2017, la SCPI Corum XL est la première SCPI du marché à avoir investi Outre-Atlantique au Canada en 2021. La stratégie de la société de gestion pour la SCPI est d'investir dans des actifs immobiliers de qualité déjà construits ou en état futur d'achèvement possédant un fort potentiel de revalorisation.

## Avis de MeilleureSCPI.com

Cette SCPI fera certainement partie des premières SCPI dites mondiales, du fait de sa stratégie d'investissement. Elle s'est positionnée sur des actifs exclusivement situés à l'étranger. Son exposition au marché britannique est temporaire et ne s'inscrit pas dans une logique de très long terme. Le gérant a simplement identifié un grand nombre d'actifs durant la crise du Brexit.

Date de création  
**2017**

Rendement 2021  
**5,66%**

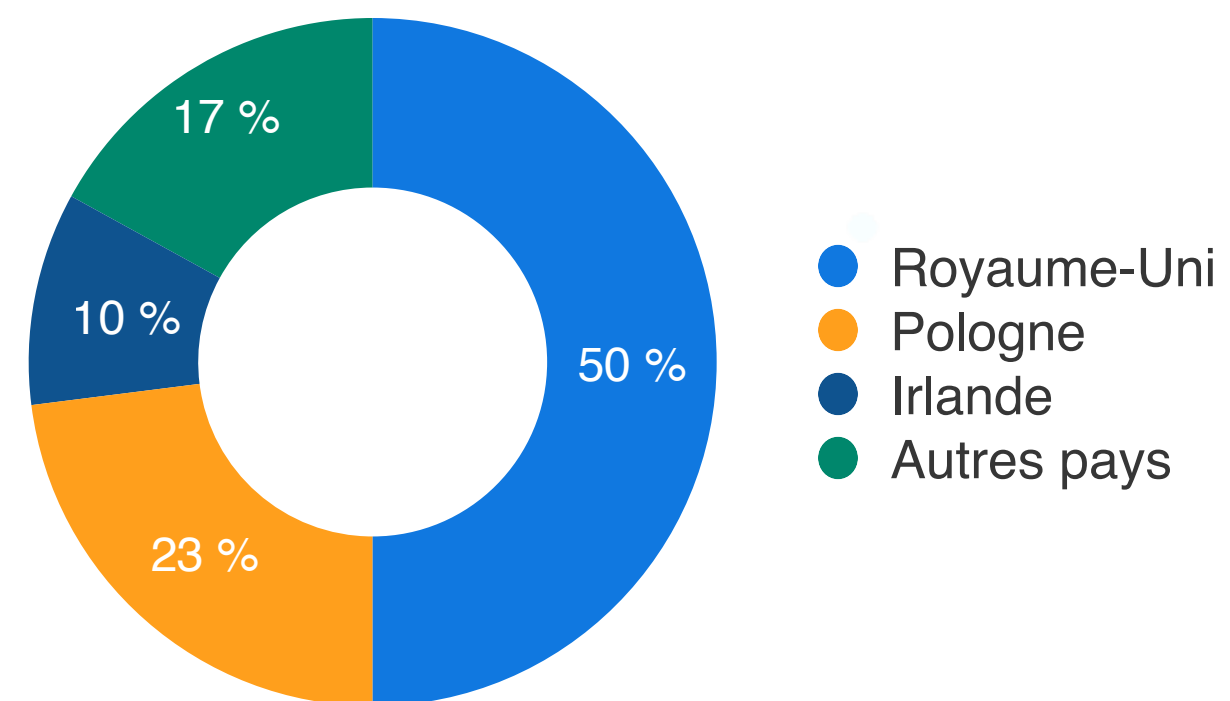
TOF (31/12/2021)  
**99,03%**

Nombre d'associés  
**29 736**

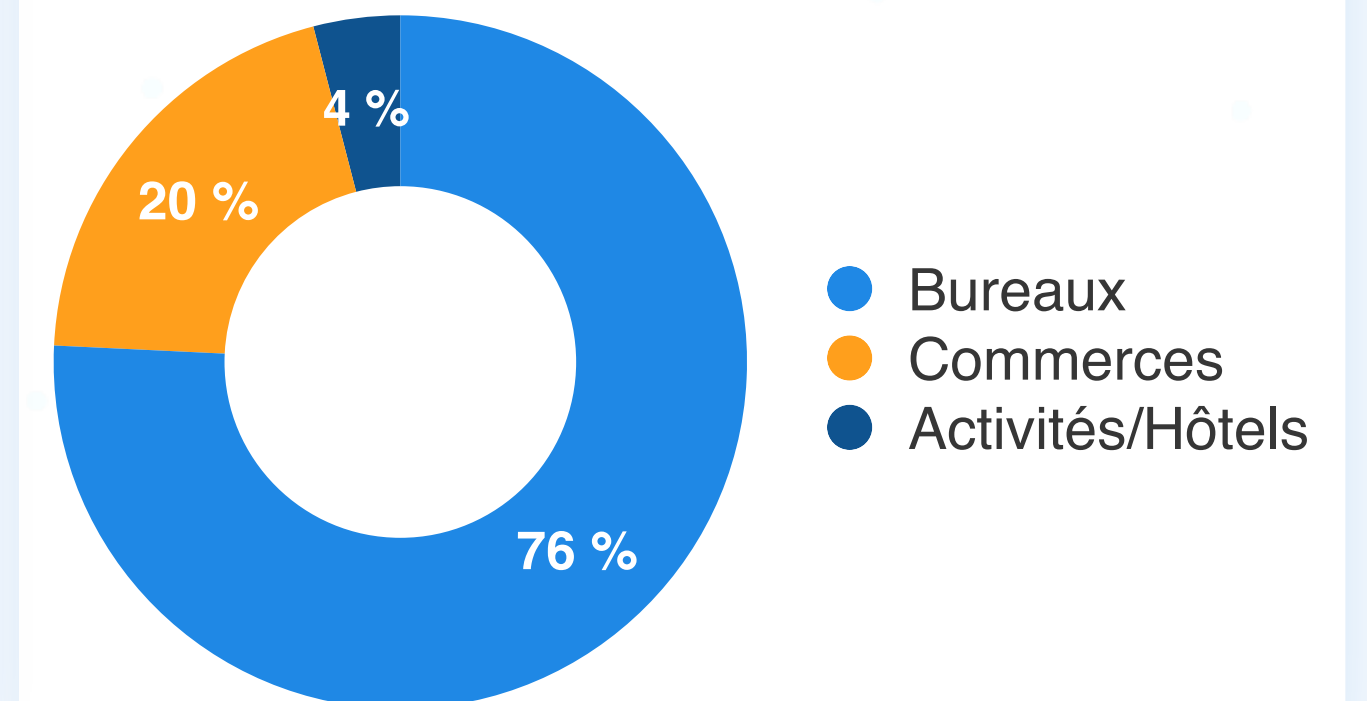
Nombre d'actifs  
**52**

Capitalisation (31/12/2021)  
**1,21 Mds€**

## Répartition Géographique



## Répartition par Typologie





# Acquisition marquante

#SCPI Diversifiée



## Mont-Saint-Hilaire - Québec (Canada)

*Endoceutics*

 4T 2020

 16,2 M€

 10 500 m<sup>2</sup>

*1ère SCPI à investir Outre-Atlantique*





**Epargne Pierre**  
Atland Voisin

**#SCPI Bureau**





#SCPI Bureau

Lancée en 2013, la SCPI Epargne Pierre a pour objectif de constituer un portefeuille d'actifs de typologies diversifiées majoritairement situé en régions. La stratégie de la SCPI repose sur la solidité de ses locataires dont 85% sont des grandes entreprises privées ou publiques sur des baux de longue durée accordant une visibilité sur le long-terme à la société. Avec une mutualisation du risque locatif importante, Epargne Pierre se caractérise par un rendement stable sur les 5 dernières années au-dessus de la moyenne des SCPI de la catégorie.

**Date de création**  
**2013**

**Rendement 2021**  
**5,36 %**

**TOF** (31/12/2021)  
**95,87 %**

**Nombre d'associés**  
**30073**

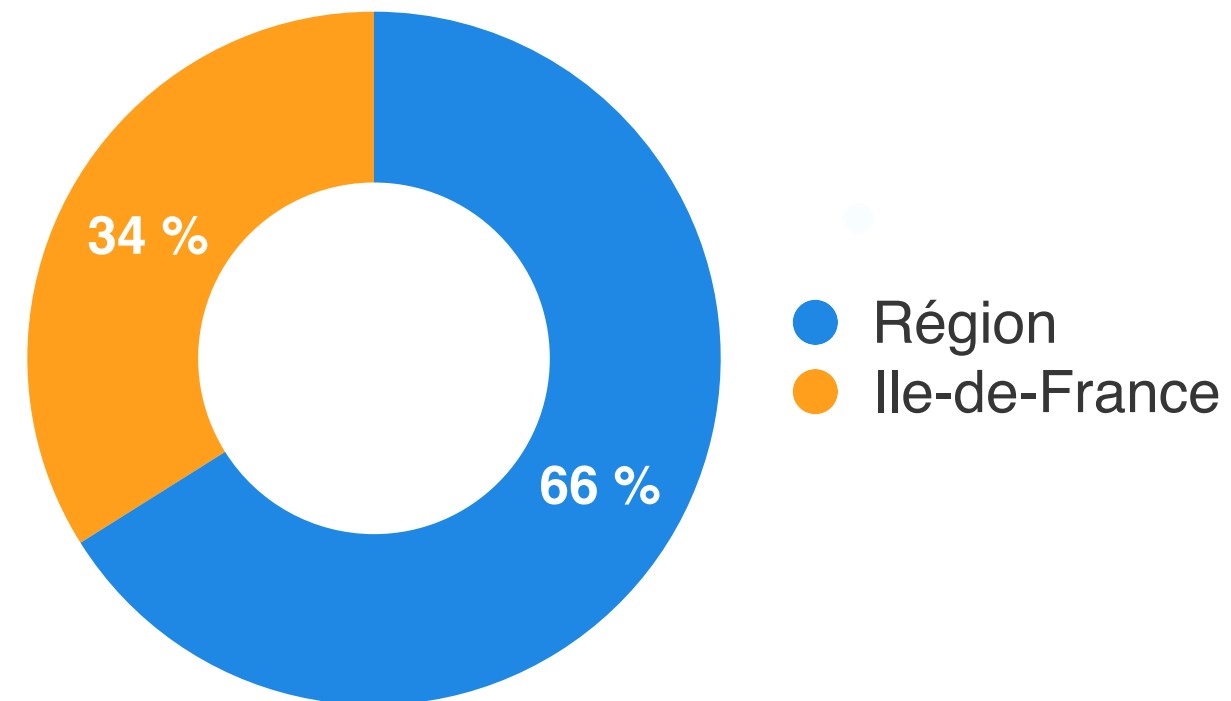
**Nombre d'actifs**  
**226**

**Capitalisation** (31/12/2021)  
**1,77 Mds €**

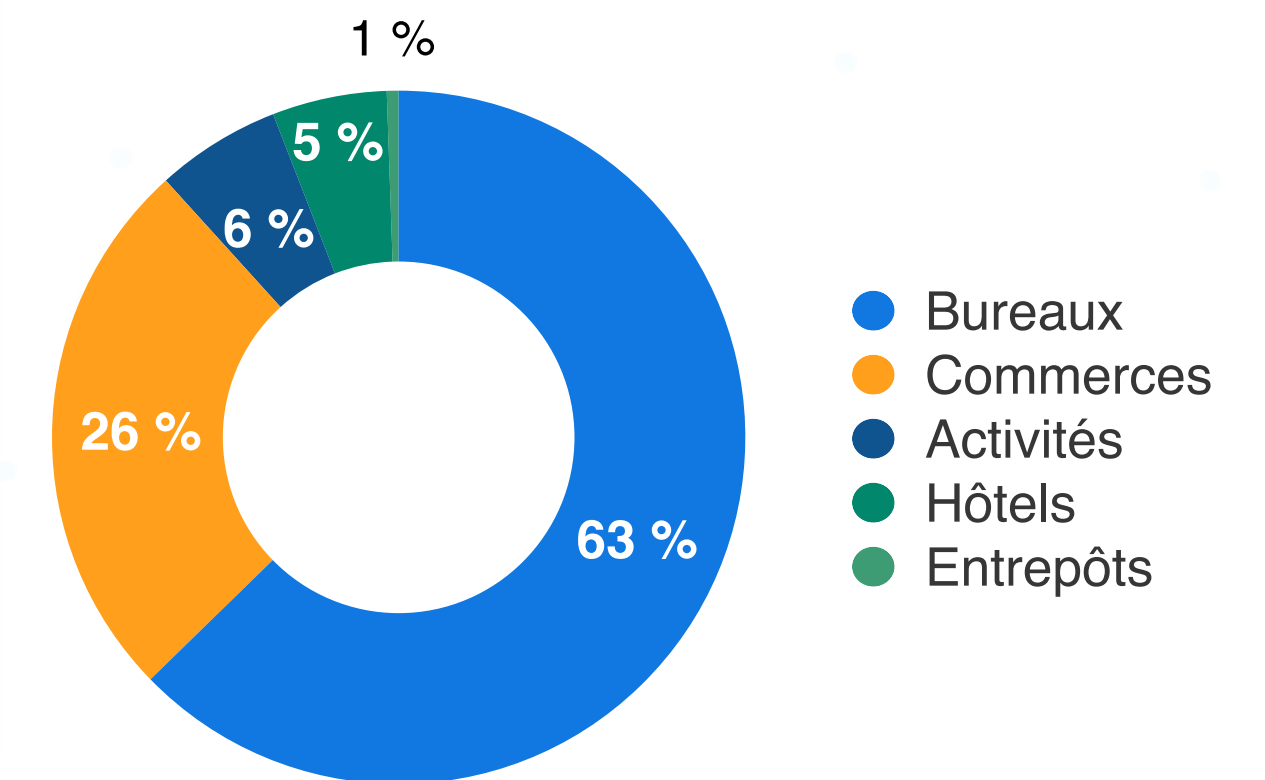
### Avis de MeilleureSCPI.com

Historiquement composé d'actifs de bureaux, la SCPI Epargne Pierre tend à acquérir de nouvelles classes d'actifs alternatifs (locaux d'activités, entrepôts logistiques etc). La SCPI a été reconnu pour son engagement extra-financier au travers de ses actifs sous gestion et a reçu le **label ISR** au mois de mai 2021.

### Répartition Géographique



### Répartition par Typologie







## Epargne Pierre Atland Voisin

### Objectif 2021

- Obtention du label ISR en mai 2021
- Objectif de rendement supérieur à 5% pour 2021
- Poursuite de sa stratégie d'acquisition d'actifs au montant unitaire inférieur à 50 M€
- Bonne visibilité à moyen terme avec durée ferme résiduelle des baux de 5 ans en moyenne

Investissement en 2020 : 460 M€



# Acquisition marquante

#SCPI Bureau



## Bureaux - 46 Rue Auguste Blanqui (Gentilly)

*Multi-locataires*

 1T 2021

 4,79 M€

 1 442 m<sup>2</sup>





## Epargne Pierre Europe

Atland Voisin

**#SCPI Diversifiée**



Epargne Pierre Europe

# Caractéristiques

#SCPI Diversifiée

**Nouvelle SCPI**  
**En cours de création**

**Opportunité**  
**Sponsor**

**Date de création**  
**2022**

**Rendement ciblé**  
**5 %**

ATLAND Voisin défend des valeurs fortes depuis plus de 50 ans et s'engage auprès de ses associés dans une démarche responsable, sa SCPI Epargne Pierre est l'une des premières à avoir obtenu le label **ISR**.

Atland Voisin se fait fort de combiner des savoir-faire immobiliers et financiers tout en les rendant accessibles.

La Société de Gestion indépendante créée en 1968 est dirigée par Jean-Christophe Antoine depuis 2015.

Elle gère actuellement 3 SCPI qui représentent un parc immobilier de 1 300 M€ et 23 000 associés.

ATLAND Voisin a été primée en 2020 et 2021 aux Victoires des SCPI par Le Particulier et aux Victoires de la Pierre Papier.

**Epargne Pierre Europe verra le jour en fin d'année et aura pour vocation d'être diversifiée en zone euro.**



La 1ère acquisition aura lieu en Espagne avant de déployer le patrimoine sur d'autres pays européens, notamment l'Irlande, le Benelux et l'Allemagne.

Pourquoi l'Espagne ? Et bien pour plusieurs raisons :

- Le pays offre un rendement un peu plus attractif que d'autres pays (Benelux, Allemagne),
- Forte présence de l'équipe d'investissement de la Société de Gestion,
- Grosse expérience dans ce pays via MY SHARE SCPI, SCPI dont ATLAND Voisin gère les acquisitions et qui est distribuée par le réseau d'agents AXA,
- Marché relativement profond,
- Pas de DIA (Déclaration d'Intention d'Aliéner) ce qui permet de signer plus rapidement les acquisitions et donc de gérer au mieux l'adéquation collecte/investissement.

## Epargne Pierre Europe Atland Voisin

### Caractéristiques

- Rendement cible de 5 % brut de fiscalité
- Entrée en jouissance au 1er jour du 6ème mois
- Frais de souscription : 10 %
- Frais de gestion : 10 %
- Prix de souscription : 200 €

### Caractéristiques de souscription pour les sponsors :

- Frais de souscription : 5 %
- Prix de souscription 190 €



# Acquisition marquante

#SCPI Diversifiée



## Bureaux - Barcelone, Espagne

*Multi-locataires*

 1T 2022

 2,9 M€

 632 m<sup>2</sup>

*Rendement : 5,56 % acte en mains*





**Eurovalys**

Advenis IM

**#SCPI Bureau**



Lancée en 2015, SCPI Eurovalys est une SCPI de rendement gérée par la Société de Gestion de patrimoine immobilier Advenis REIM. Eurovalys investit uniquement en Allemagne en raison de l'attractivité de ce marché immobilier professionnel. Cela constitue un avantage conséquent pour les investisseurs puisque le marché immobilier locatif offre des opportunités intéressantes dans le secteur des bureaux. Elle entend profiter de la convention fiscale bilatérale franco-allemande avec d'offrir un rendement net de fiscalité intéressant.

## Avis de MeilleureSCPI.com

La SCPI affiche un rendement stable de 4,5%, supérieur à la moyenne des SCPI. Au premier trimestre 2021, elle a réalisé une collecte élevée avec 42,4 Mds € de collecte nette. Eurovalys désire profiter des qualités intrinsèques la première économie européenne. Elle fait ainsi bénéficier à ses épargnants d'une diversification géographique et d'une fiscalité douce. En effet, les placements immobiliers réalisés en Allemagne ne sont pas doublement imposés.

Date de création  
**2015**

Rendement 2021  
**4,79%**

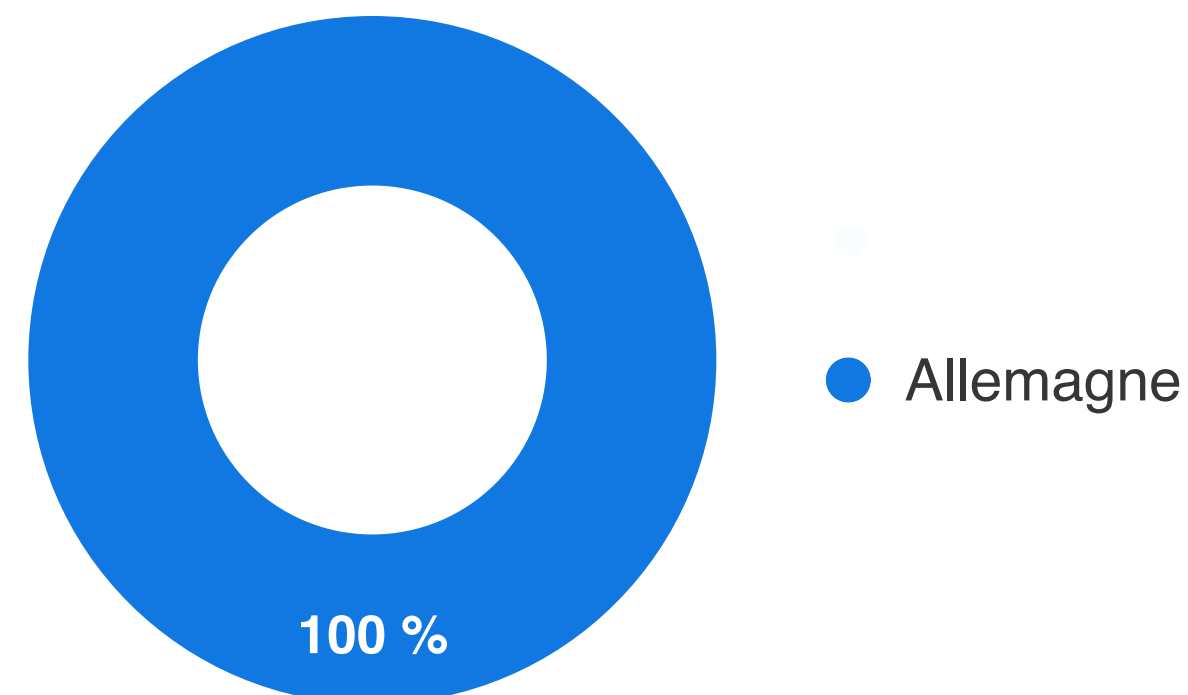
TOF (31/12/2021)  
**94,08%**

Nombre d'associés  
**11 028**

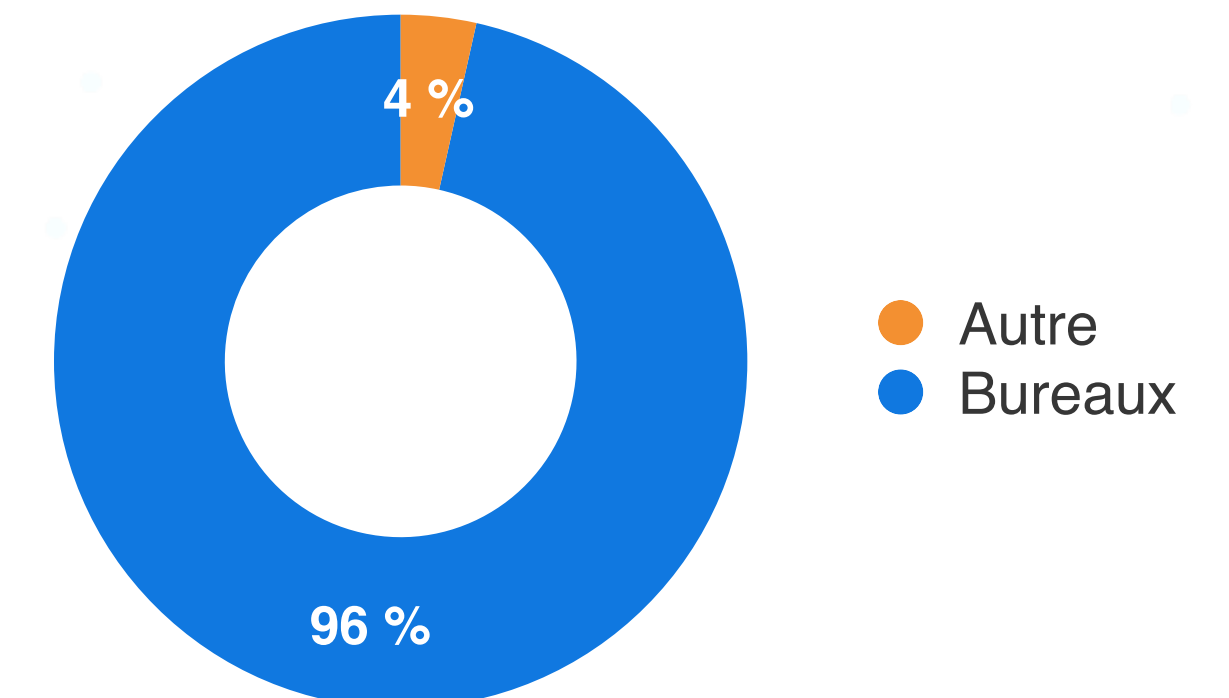
Nombre d'actifs  
**27**

Capitalisation (31/12/2021)  
**789,31 M€**

## Répartition Géographique



## Répartition par Typologie







## Immeuble de bureaux - Mülheim (Allemagne)

*ALDI International Services & AON Holding Deutschland*

 2T 2020

 31,8 M€

 16 583 m<sup>2</sup>

*Rendement immédiat: 6,40%*





# Immo Placement

Atland Voisin

**#SCPI Bureau**



# Caractéristiques

#SCPI Bureau

Lancée en 1968, Immo Placement est une SCPI de rendement gérée par la société de gestion de patrimoine immobilier Voisin. Il s'agit d'une SCPI régionale spécialisée dans l'immobilier diversifié. Cette SCPI à capital fixe détient un patrimoine immobilier majoritairement situé en régions. Immo Placement mise sur des investissements peu élevés afin de réduire le risque locatif. La SCPI diversifiée affiche ainsi un taux de rendement stable dans le temps. La SCPI Immo Placement se positionne sur des actifs immobiliers locatifs de qualité pour garantir un rendement sur le long terme.

**Date de création**  
**1968**

**Rendement 2020**  
**5,53%**

**TOF** (30/06/2021)  
**94,58 %**

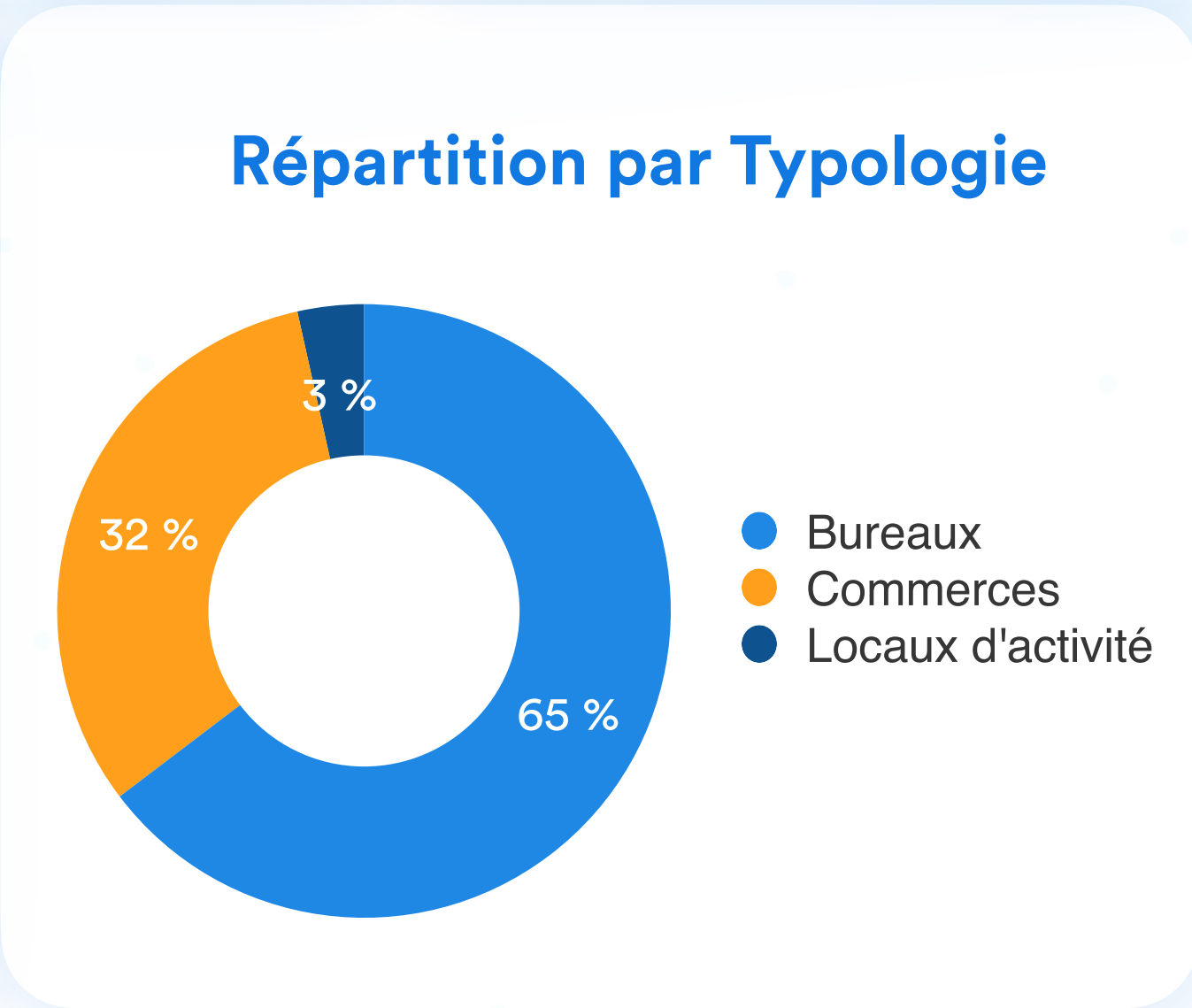
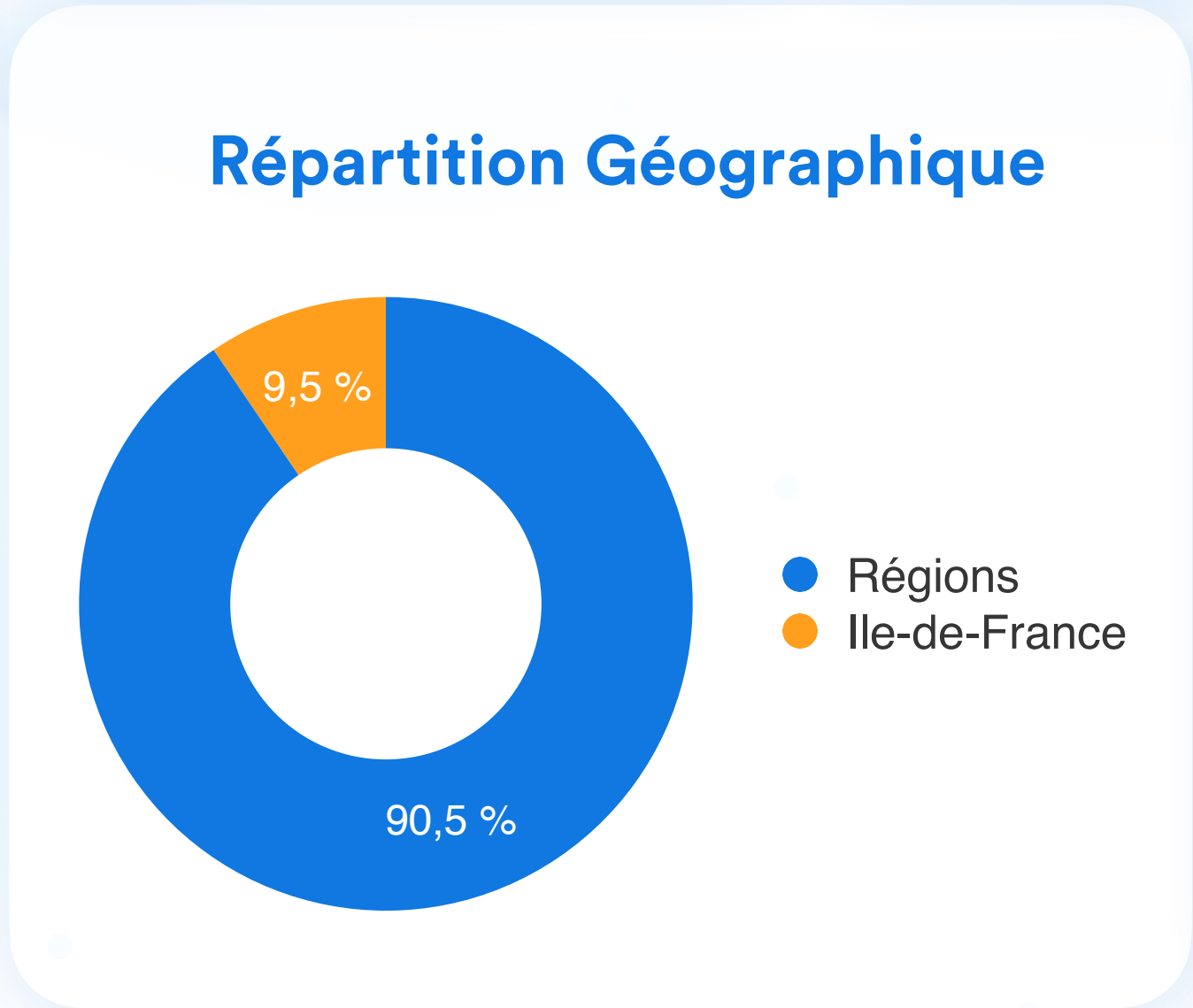
**Nombre d'associés**  
**5 488**

**Nombre d'actifs**  
**196**

**Capitalisation** (30/06/2021)  
**237,24 M€**

## Avis de MeilleureSCPI.com

La SCPI Immo Placement affiche un rendement attractif de 5.5% en 2020. Cette SCPI à capital fixe maintient son prix stable sur le marché secondaire. Depuis 2008, elle poursuit une politique active d'arbitrages et de travaux de remise à niveau.







## Immeuble de bureaux « NEO » - 2-4 Rue du Colonel Chambonnet, Bron (France)

*Multi-locataires*

 4T 2019

 6,9 M€

 3 850 m<sup>2</sup>

*Mutualisation du risque*





**LF Opportunité Immo**  
La Française REM

**#SCPI Logistique**



# Caractéristiques

#SCPI Logistique

Lancée en 2012, LF Opportunité Immo est une SCPI de rendement gérée par La Française REM. Il s'agit d'une SCPI spécialisée dans l'immobilier de logistique. En effet, son parc immobilier est majoritairement constitué de locaux d'activités. Elle vise la constitution d'un patrimoine immobilier au service des PME et des PMI. Près d'un cinquième du parc est composé de bureaux lui permettant d'opérer une mutualisation du risque. D'un point de vue géographique, l'objectif de parvenir à un juste équilibre entre l'Île-de-France et la province a été parfaitement concrétisé. Enfin, afin de maximiser son rendement, La Française utilise un effet de levier puisque, fin 2020, les dettes et engagements représentaient 5,84 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI.

## Avis de MeilleureSCPI.com

En 2020, la SCPI a amélioré son taux d'occupation, qui dépasse maintenant les 90%. Elle a également affiché une performance supérieure au taux du marché (4,52%). Il s'agit d'une performance intéressante compte tenu de la crise sanitaire. De plus, malgré la pandémie, la SCPI a réussi à collecter plus de 18 M€, ce qui va lui permettre d'investir dans de nouveaux immeubles.

Date de création  
**2012**

Rendement 2021  
**5,21 %**

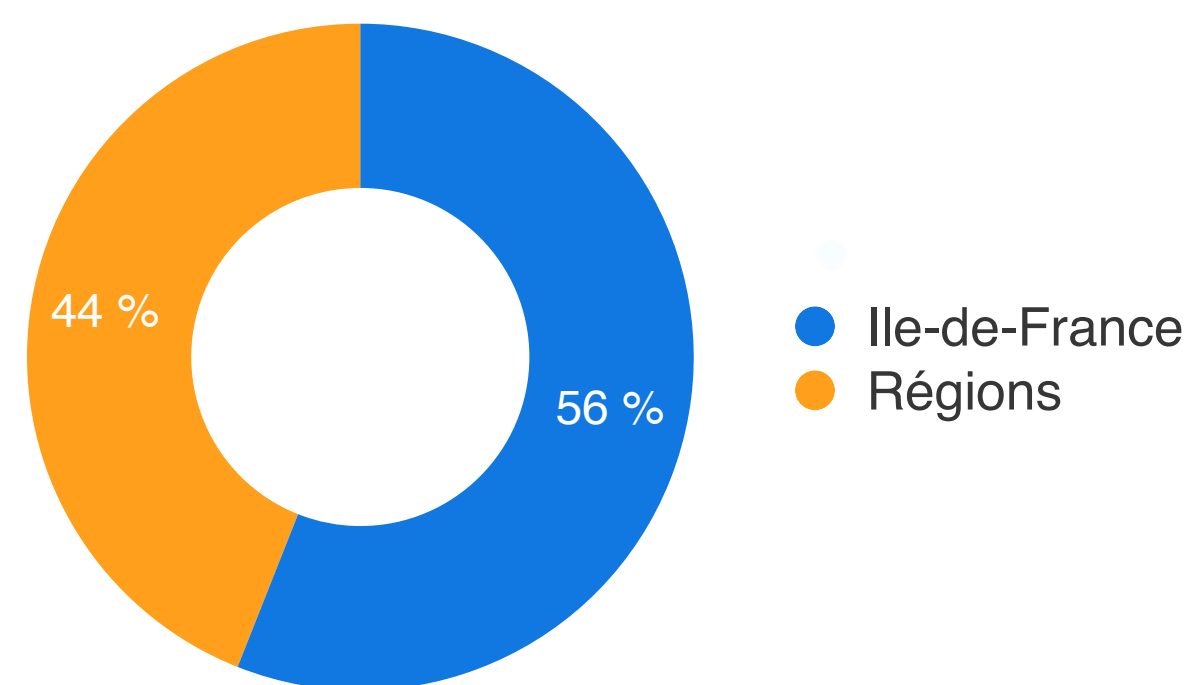
TOF (31/12/2021)  
**96 %**

Nombre d'associés  
**4 313**

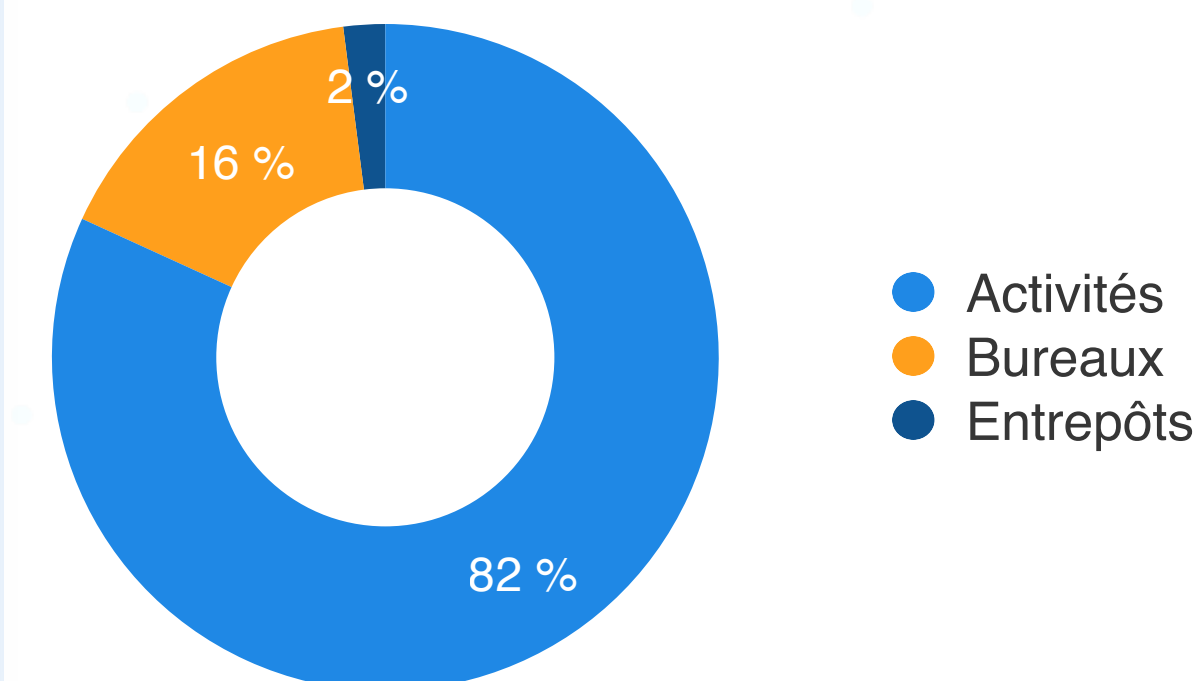
Nombre d'actifs  
**40**

Capitalisation (31/12/2021)  
**247,06 M €**

## Répartition Géographique



## Répartition par Typologie





# Acquisition marquante

#SCPI Logistique



**ZAC de la Tuilerie - 6 rue des Nonettes  
Chelles - 77500 France**

*Locataire : Brûleur AEM*



1T 2021



3,96 M€



3 119 m<sup>2</sup>

*84 % activités & 16 % bureaux / laboratoires*





**PFO<sub>2</sub>**  
Perial AM

**#SCPI Bureau**



# PFO<sub>2</sub> Caractéristiques



#SCPI Bureau

Lancée en 2009, PFO2 est la première SCPI de rendement à intégrer une dimension environnementale dans la gestion de son patrimoine et dans sa stratégie d'acquisition. Avant chaque investissement, PFO2 réalise un audit du potentiel de réduction des consommations d'eau et d'énergie sur les actifs visés. Si les résultats correspondent à ses objectifs, la SCPI pourra acquérir ce bien et mettre en place son programme d'optimisation. Il se traduit par la réalisation de travaux, la sensibilisation du locataire et la mise en place d'instruments de mesure des consommations. Cette démarche de responsabilité s'est traduit par l'obtention du label ISR en décembre 2020 en récompense de l'intégration de critères ESG dans sa stratégie d'investissement et de gestion.

Elle est gérée par le groupe Perial, société de gestion indépendante spécialisée dans la gestion des SCPI depuis la fin des années 1960.

## Avis de MeilleureSCPI.com

La SCPI PFO2 a été pionnière sur le marché des SCPI quant à l'intégration d'une démarche environnementale dans sa gestion. La dynamique ISR est en forte croissance depuis l'éligibilité des fonds immobilier à la fin de l'année 2020 et va augmenter de manière significative dans les prochaines années.

Date de création  
**2009**

Rendement 2021  
**4,59 %**

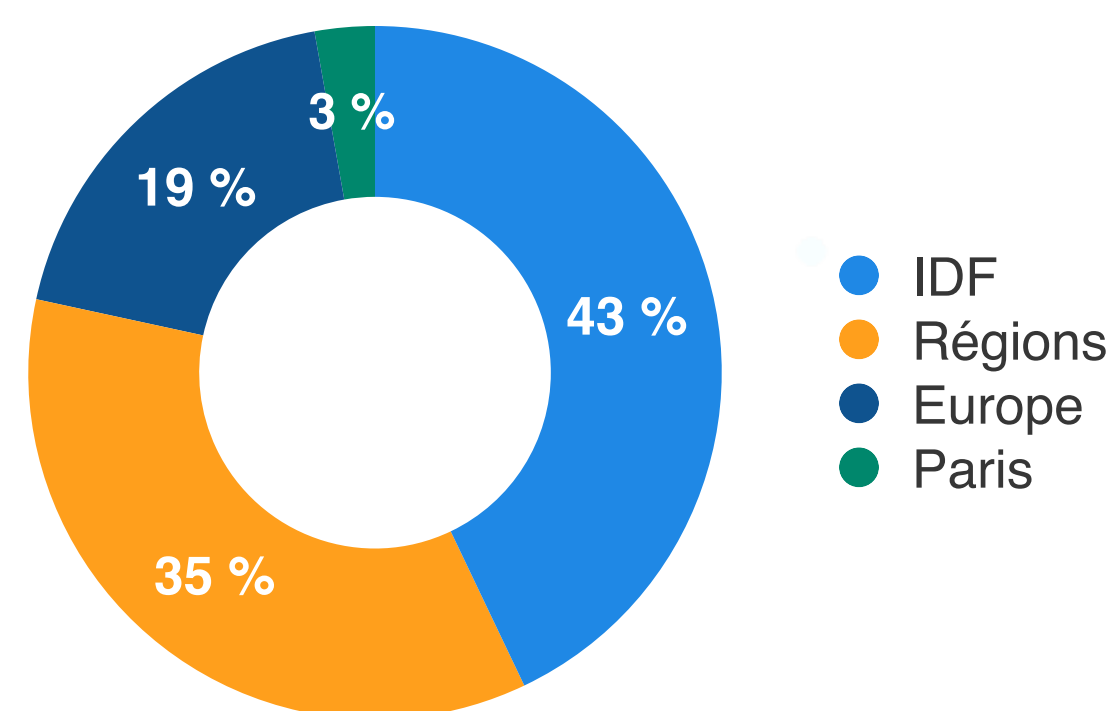
TOF (31/12/2021)  
**89,5 %**

Nombre d'actifs  
**222**

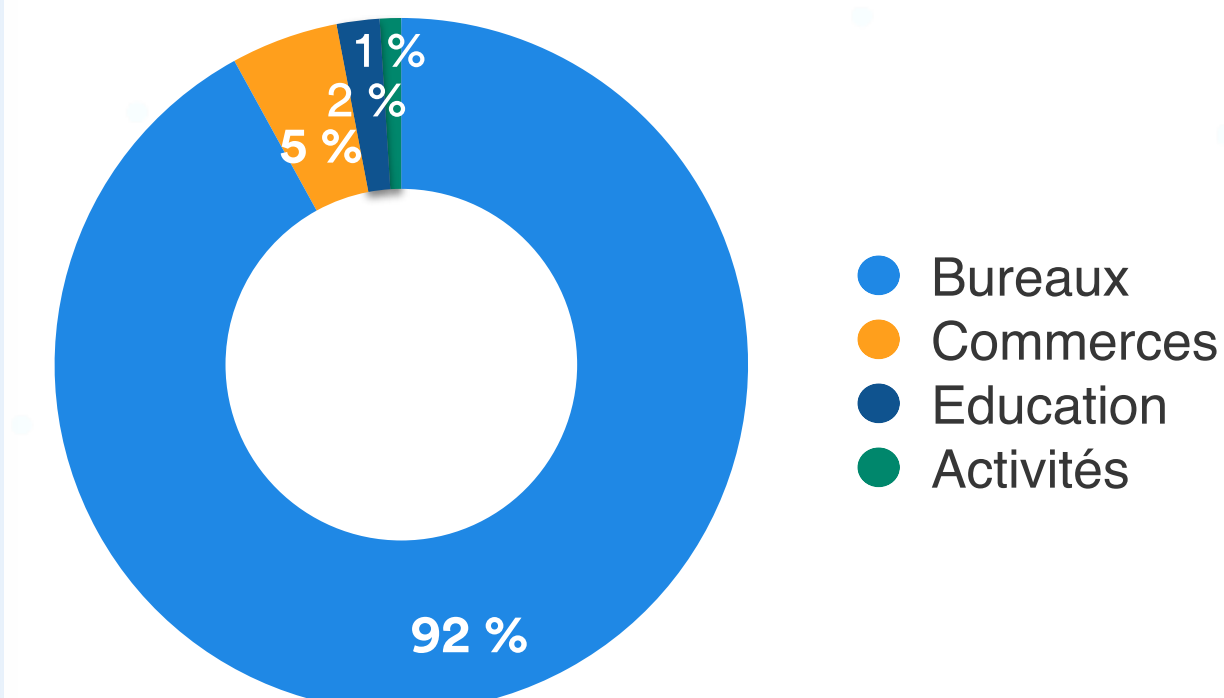
Revalorisation  
**0,50 %**

Capitalisation (31/12/2021)  
**2,67 Mds€**

## Répartition Géographique



## Répartition par Typologie







## PFO2 Perial AM

### Points marquants 2020 :

- Obtention du label ISR venant récompenser un engagement environnemental fort
  - Une des premières SCPI labellisées et une des plus importantes en terme de taille
  - Stabilité des valeurs d'expertise par rapport à 2019 (-0,8%)
- 
- 7 acquisitions pour plus de 300 M €



PFO<sub>2</sub>

# Dernières acquisitions

#SCPI ISR



**Bureaux - 111 places de stationnement  
La Défense (92)**

*Village 4*



1T 2021



80 M€



7 350 m<sup>2</sup>

*Bail de 9 ans ferme, BREEAM In Use Very Good*



**Bureaux - 132 places de stationnement  
La Défense (92)**

*Village 6*



1T 2021



34 M€



8 103 m<sup>2</sup>

*BREEAM In Use Very Good*





**Pierval Santé**  
Euryale AM

**#SCPI Santé**



# Caractéristiques

#SCPI Santé

Lancée en 2013, Pierval Santé est une SCPI dont la stratégie d'investissement est axée sur la constitution d'un patrimoine immobilier en lien direct ou indirect avec le secteur de la santé.

Grâce à une collecte dynamique lui permettant d'atteindre les 1,38 Mds€ de capitalisation fin 2020, Pierval Santé poursuit la diversification géographique de son patrimoine avec l'acquisition d'EHPAD en Irlande et au Royaume-Uni ainsi que le renforcement de son ancrage sur le marché immobilier allemand. La conversion d'une part de Pierval Santé de 1000 € en 5 parts de 200 € est effective depuis le 1er janvier 2021.

### Avis de MeilleureSCPI.com

Pierval Santé est l'une des seule SCPI 100 % Santé de la Pierre-Papier. Le véhicule profite de ce secteur est en plein développement et affichant un dynamisme intéressant pour les investisseurs en quête de rendement. En effet, les actifs immobiliers de ce secteur profitent ainsi d'une meilleure liquidité. Par ailleurs, la SCPI de rendement privilégie les biens immobiliers locatifs jeunes ou récents. Ainsi elle détient un patrimoine moderne à fort potentiel de création de valeur.

Date de création  
**2013**

Rendement 2021  
**5,33 %**

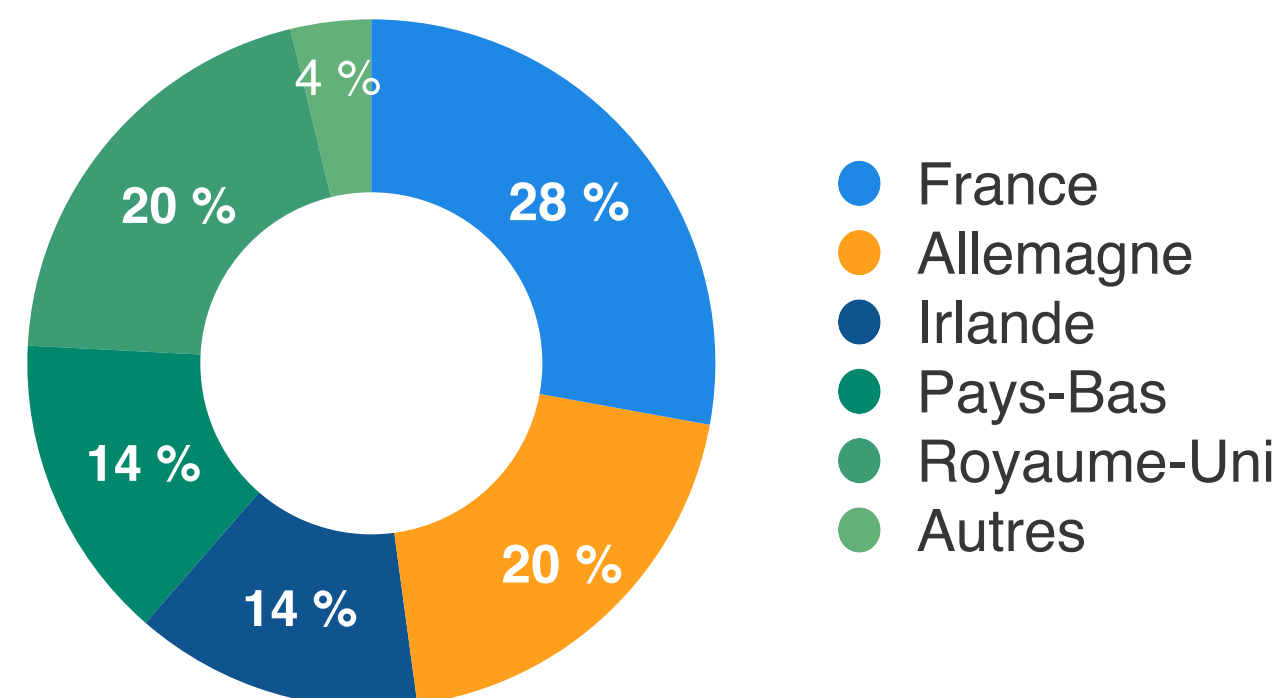
TOF (31/12/2021)  
**98,99 %**

Nombre d'associés  
**40 778**

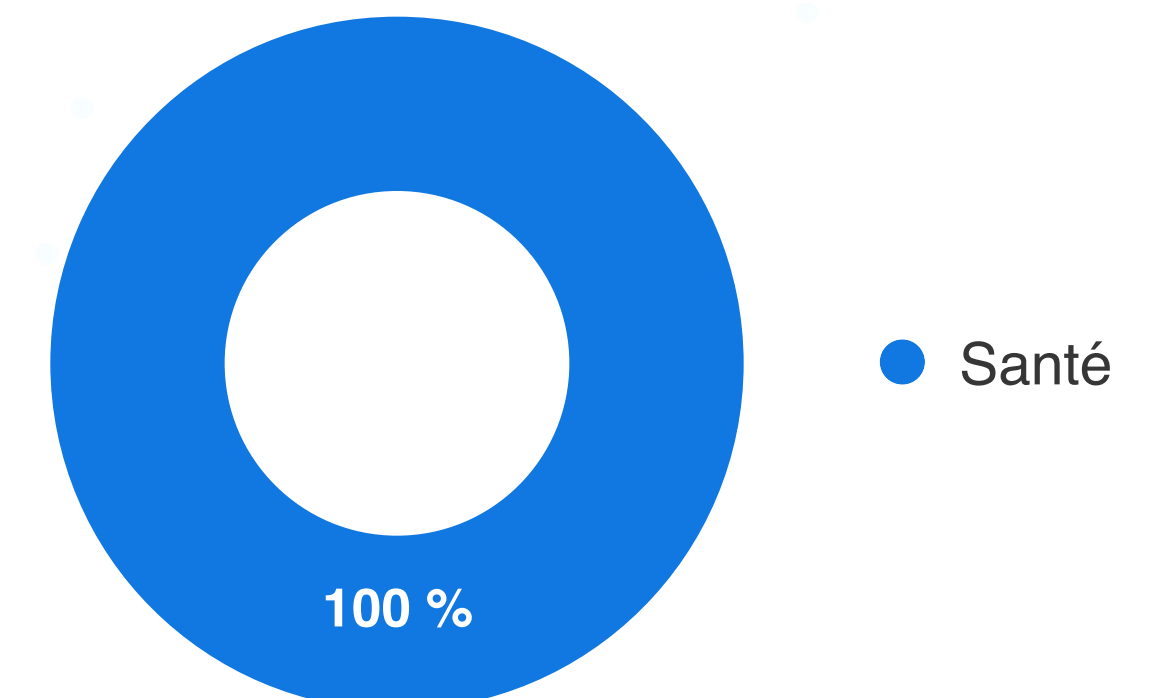
Nombre d'actifs  
**158**

Capitalisation (31/12/2021)  
**2,16 Mds €**

### Répartition Géographique



### Répartition par Typologie







## EHPAD « Castlehill » - Inverness (Royaume-Uni)

*Morar Living*

 3T 2020

 16,1 M€

 3 400 m<sup>2</sup>

*Bail commercial de 30 ans ferme*





## Vendôme Régions

Norma Capital

[#SCPI Commerce](#)





La SCPI Vendôme Régions créée en 2015 et gérée par Norma Capital a pour objet de principal de constituer un patrimoine d'actifs immobiliers tertiaires, principalement des bureaux, des locaux d'activité et des commerces, et ponctuellement toute autre forme d'immobilier tertiaire. A travers sa stratégie, la SCPI cherche à adopter une vision mixant le niveau local et le niveau national (par opposition à une vision purement nationale), en accompagnant l'implantation immobilière des entreprises locales, régionales ou nationales, au niveau local.

### Avis de MeilleureSCPI.com

L'expertise dans sa gestion locative permet à la SCPI de conserver un excellent taux de recouvrement auprès de ses locataires. Elle poursuit également une démarche de développement durable à travers ses actifs sous gestion. De plus, la SCPI s'est classée parmi les meilleurs SCPI à capital variable lors du classement des Victoires de la pierre-papier 2021.

Date de création  
**2015**

Rendement 2021  
**5,91 %**

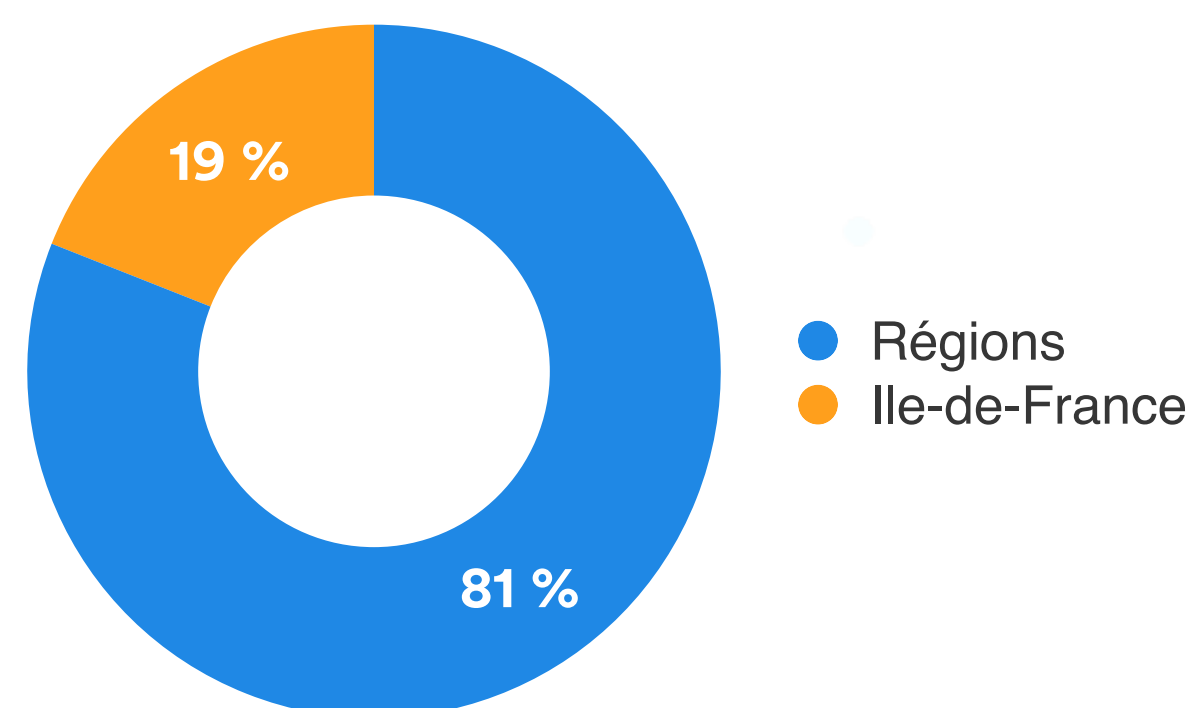
TOF (31/12/2021)  
**97,00 %**

Nombre d'associés  
**5 743**

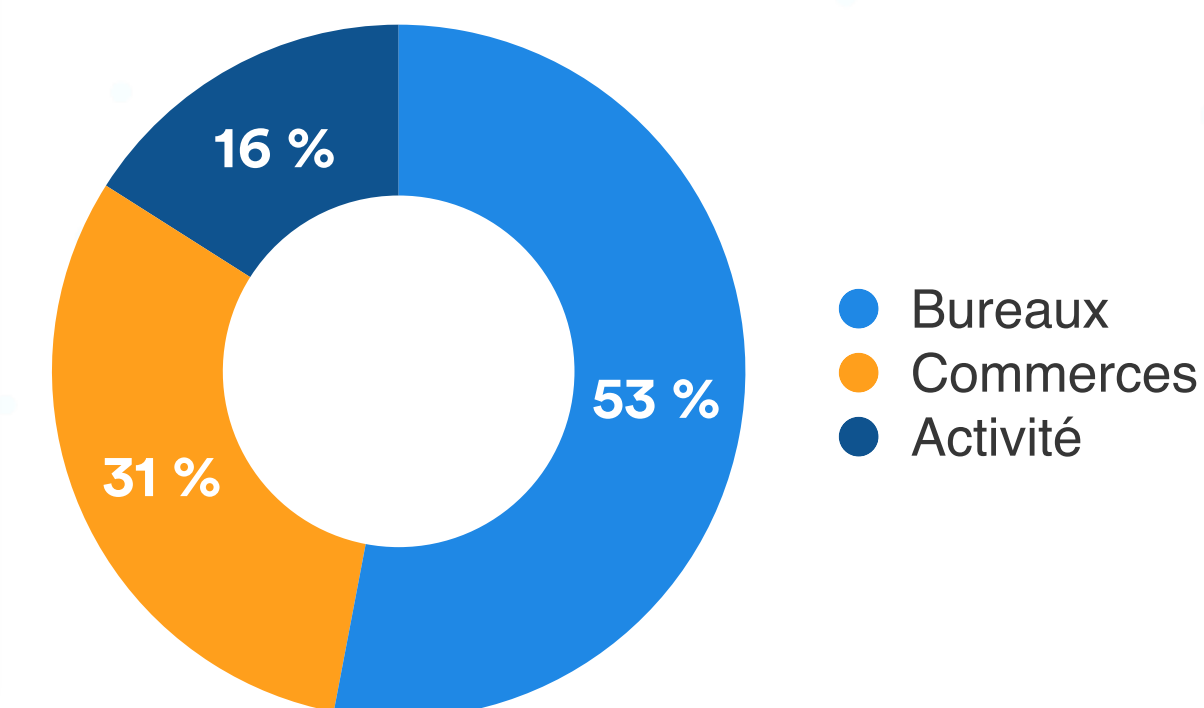
Nombre d'actifs  
**75**

Capitalisation (31/12/2021)  
**350,94 M€**

### Répartition Géographique



### Répartition par Typologie







## Ensemble de bureaux - 17 Av. Didier Daurat - Blagnac (France)

*In Situ, Scalian*

 4T 2019

 13,04 M€

 5 535 m<sup>2</sup>



#2

# L'accompagnement de MeilleureSCPI.com





# Risques liés à vos investissements

Les parts de SCPI sont des supports de placement de long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine. Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques à ce placement. La société de gestion recommande de conserver les parts pendant une période d'au moins 10 ans. Avant d'investir dans une société civile de placement immobilier, vous devez tenir compte des éléments et facteurs de risques décrits suivants :

## Risque lié à l'effet de levier

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI peut statutairement recourir à l'endettement, direct et indirect, bancaire et non bancaire, y compris le crédit-bail, à hauteur de 40 % maximum de la valeur d'acquisition des actifs pour financer ses investissements.

## Risque de liquidité

Les parts de SCPI ne sont pas cotées. La SCPI est donc considérée comme un placement peu liquide. Les modalités de revente des parts et de retrait (en cas de retrait compensé) sont liées à l'existence d'une contrepartie. La Société ne garantit pas la revente ou le retrait des parts. En cas de blocage des retraits, la Société de Gestion a la faculté de suspendre, dans certaines conditions, la variabilité du capital et de mettre en place un marché secondaire des parts par confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI.

## Risque de marché

La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction : (1) des dividendes potentiels ou éventuels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire sur la durée totale du placement, (2) du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la revente de vos parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra principalement de l'évolution des marchés immobiliers sur lesquels est investie la SCPI sur la durée totale du placement.

## Risque de perte en capital

La SCPI présente un risque de perte en capital, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement. Il n'existe aucune garantie ou protection de capital.

## Risque de concentration géographique

Le risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la SCPI, soit l'Euro. La fluctuation des monnaies par rapport à l'Euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur de ces actifs. Le risque de change n'est pas systématiquement couvert pour la part des investissements effectués hors de la zone Euro.



# Nos services

## Conseil en investissement



Élaboration d'un portefeuille de SCPI en accord avec vos objectifs



Accompagnement jusqu'à ce que la souscription soit enregistrée

## Conseil en investissement



Élaboration d'un portefeuille de SCPI en accord avec vos objectifs



Accompagnement jusqu'à ce que la souscription soit enregistrée

## Formations pour les investisseurs



### La pierre-papier :

Solution d'investissement pour pérenniser vos ressources sur le long terme



### SCPI et Webinar :

Des webinars réguliers pour mieux comprendre l'investissement en SCPI

## Suivi par MeilleureSCPI.com



Accès à Mon Compte : valorisation du portefeuille, suivi des dividendes versés et à venir...



Grande disponibilité des consultant(e)s



Points de suivi semestriels



# Suivre son investissement : Mon Compte SCPI



## Les avantages de mon compte SCPI

01

Accéder à une plateforme 100 % sécurisée et 100 % gratuite.

02

Créer son portefeuille

03

Accompagnement par des consultant(e)s experts

04

Souscrire en ligne

05

Profiter d'une lisibilité simplifiée

06

Découvrir les dernière opportunités d'investissement

07

S'informer de toutes les actualités SCPI

08

Prendre rendez-vous avec son/(sa) consultant(e) dédié(e)



# La souscription 100 % en ligne



#1

**Vous renseignez directement votre profil investisseur et signez votre lettre de mission**

#2

**Votre consultant(e) reçoit les informations, étudie votre profil pour affiner votre projet**

#3

**Vous recevez une sélection de SCPI en adéquation avec vos besoins et votre profil investisseur**

#4

**Une fois le portefeuille composé et accepté, MeilleureSCPI.com vous transmet le dossier de souscription pour finalisation de votre dossier**

#5

**Vous suivez en ligne votre projet dans votre espace Mon Compte SCPI**



L'ACCOMPAGNEMENT PAR MEILLEURESCPI.COM

# Le guide de la télédéclaration 2022 : bientôt disponible



Les relevés fiscaux (IFU) sont envoyés par les sociétés de gestion aux associés de SCPI entre mi-avril 2022 et début mai 2022

## Rappel des dates limites pour déclarer ses revenus en 2022



Dates limites pour déclarer ses revenus en 2022 fixées par département :

- départements 01 à 19 et non-résidents : 26 mai 2022
- départements 20 à 54 : 1er juin 2022
- départements 55 à 976 : 8 juin 2022.



Pour les déclarations « papier », la date limite de déclaration est fixée au 20 mai 2022



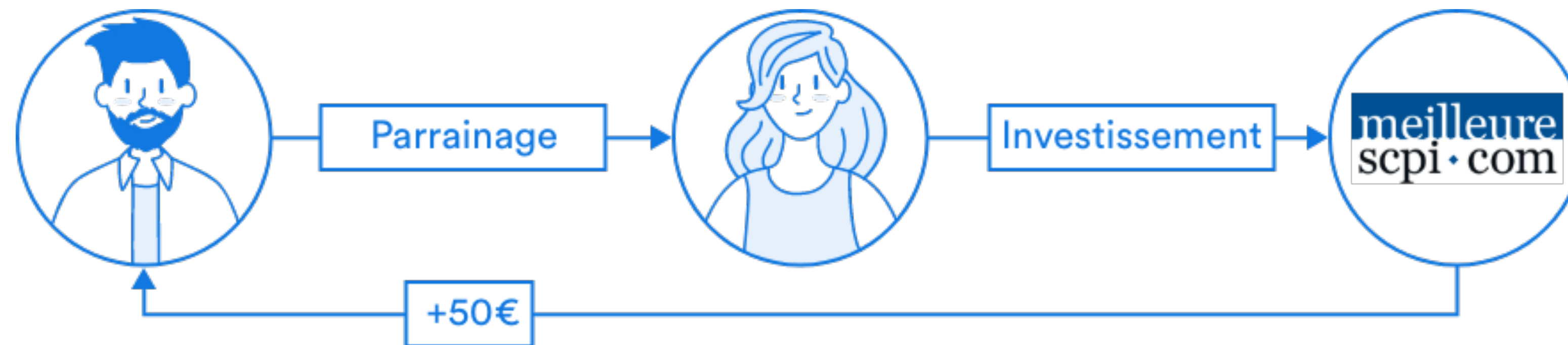
**N'hésitez pas à contacter votre consultant(e), si vous souhaitez de l'aide dans la télédéclaration de vos revenus.**



Faites découvrir  
MeilleureSCPI.com à  
vos proches !



Recevez un chèque cadeau de 50 € pour chaque proche  
parrainé qui investit avec MeilleureSCPI.com





# Faites découvrir MeilleureSCPI.com à vos proches !



**01**

**Envoyez un mail à votre  
conseiller avec les  
coordonnées de votre  
filleul(e)**

**02**

**Votre consultant(e) prendra  
contact avec votre filleul(e)  
afin de lui présenter  
l'accompagnement  
MeilleureSCPI.com et définir  
son projet d'investissement**

**03**

**Une étude personnalisée sera  
envoyée à votre filleul(e) et  
s'il/elle souscrit à des parts de  
SCPI, vous pourrez bénéficier  
de l'offre de parrainage  
MeilleureSCPI.com**



## Pour aller plus loin



Le guide  
**L'investissement en SCPI**

Disponible en téléchargement sur notre site

Le guide  
**Le démembrement temporaire en SCPI**

Disponible en téléchargement sur notre site



## Contact

Contactez nos consultant(e)s pour plus de renseignements sur l'investissement en SCPI



[contact@meilleurescpi.com](mailto:contact@meilleurescpi.com)



**01 84 255 215**  
(appel gratuit depuis un fixe)



[www.meilleurescpi.com](http://www.meilleurescpi.com)





**Merci !**

**meilleure**  
scpi • com