

DYNAMISONS ENSEMBLE **vos**re épargne



PROPOSITION D'ALLOCATION SCPI

M. scpi8 **Exemple**

NP Consulting
NP Courtage

www.euodia.fr

VOTRE CONSEILLER

Nom : Nicolas Peycru

Tél. 06 87 47 25 73

@ npeycru@euodia.fr

M. scpi8 Exemple

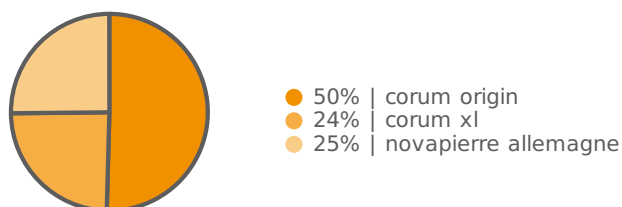
Dans le cadre de votre projet d'investissement en SCPI, vous trouverez ci-dessous notre proposition d'allocation SCPI.

DÉTAIL DE L'ALLOCATION

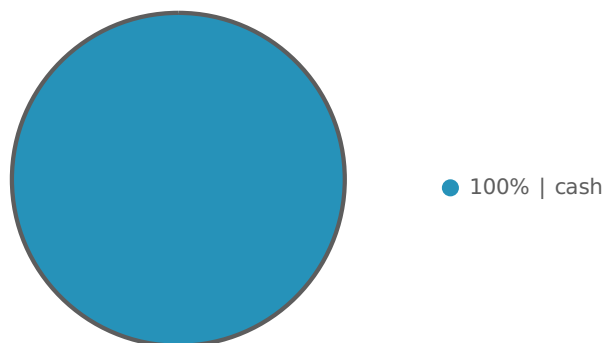
Nom de la SCPI	Valeur d'acquisition	Valeur de retrait	Carence initiale	Nombre de parts	Type d'achat	Total valeur d'achat
corum origin	1 075 €	946,39 €	5 mois	9,70	Cash	10 428 €
corum xl	189 €	166,32 €	5 mois	26,70	Cash	5 047 €
novapierre allemagne	260 €	234 €	4 mois	20	Cash	5 200 €
Total de l'investissement						20 675 €

PROPOSITION

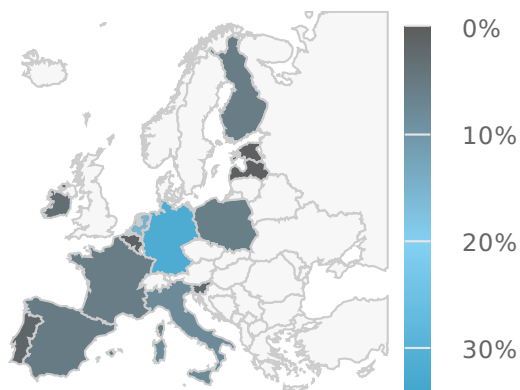
RÉPARTITION



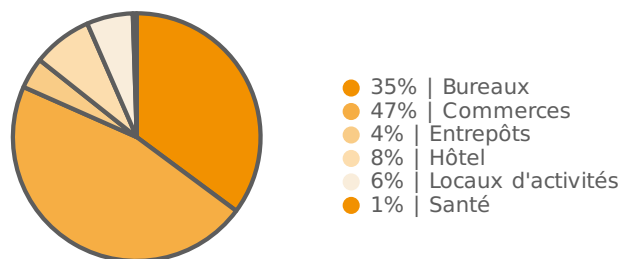
MÉTHODE(S) D'INVESTISSEMENT



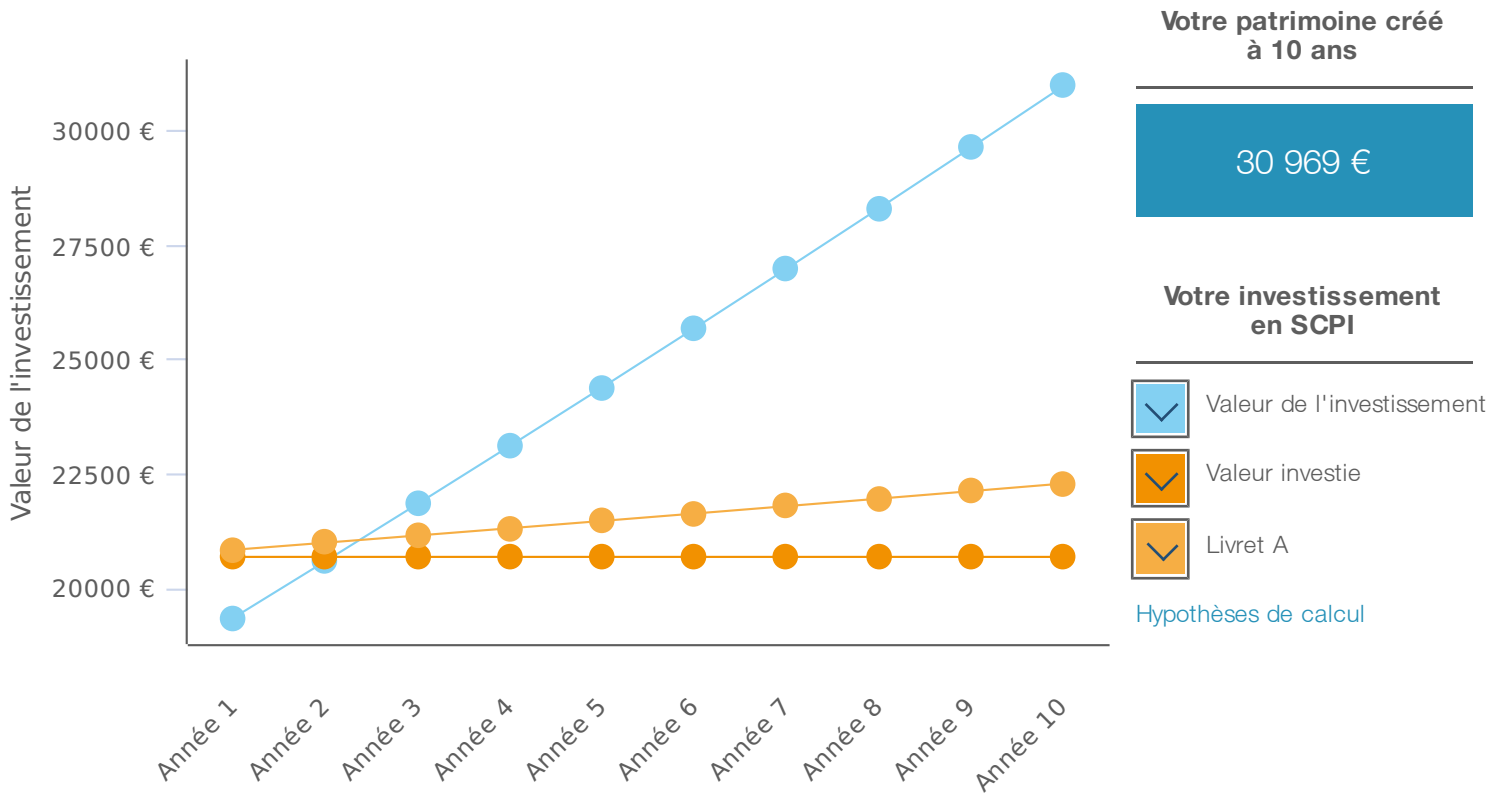
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



RÉPARTITION SECTORIELLE



SIMULATION DE VOTRE PLACEMENT EN SCPI



DVM* Prévisionnelle
du portefeuille **5,34%**
* Taux de distribution sur valeur de marché

Rentabilité locative
Nette prévisionnelle après fiscalité **5,05%**

Rente annuelle moyenne
Nette de frais de gestion prévisionnelle brut de fiscalité **1 155,34€**

Rente annuelle moyenne
Nette de frais de gestion prévisionnelle et de fiscalité **1 095,35€**

Impôts annuels moyens
sur le nouveau revenu foncier **59,99€**

Impôts mensuels moyens
sur le nouveau revenu foncier **5,00€**

Rente mensuelle moyenne
Nette de frais de gestion prévisionnelle brut de fiscalité **96,28€**

Rente mensuelle moyenne
Nette de frais de gestion prévisionnelle et de fiscalité **91,28€**

(*) Taux de distribution sur valeur de marché = dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année. Ce calcul correspond à la distribution effective sur l'exercice rapportée au prix de souscription (prix acquéreur) au 31 décembre N-1. Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

L'investissement en SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) est un investissement de long terme (8/10 ans minimum recommandé) qui présente un risque de liquidité lors de la revente des parts et un risque de perte en capital car dépendant des conditions de la conjoncture économique et immobilière et notamment de la location et localisation des immeubles. La Société de gestion ne garantit pas le rachat/la revente des parts qui n'est possible, dans le cadre d'une détention en directe (hors assurance-vie) que s'il existe une contrepartie/un acheteur. Ni le capital ni le rendement ou versement des loyers ne sont garantis. Dans le cas d'un financement par emprunt, si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit ou en cas de baisse du prix lors de la vente des parts, le client devra payer la différence. Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Les SCPI supportent des frais d'entrée de l'ordre de 10 %. Par conséquent nous vous recommandons de prendre connaissance de tous les documents réglementaires disponibles sur notre site avant tout investissement.

Le graphique et les éléments chiffrés sont une simulation. Vous pouvez consulter les hypothèses sur <https://www.scpi-8.com/hypothese>. Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Pour un investissement en cash, la courbe valeur de l'investissement tient compte des loyers attendus perçus dans le temps. Pour un investissement à crédit, la courbe valeur de l'investissement correspond au différentiel entre la valeur de retrait probable et le capital restant dû du crédit soit le capital disponible et donc ne tient pas compte de l'effort de trésorerie pendant la période.

LE CHOIX DES SCPI

Au vue de votre profil patrimonial, de vos sensibilités et de vos choix au sujet des SCPI nous vous proposons :

La SCPI **CORUM ORIGIN**
pour un montant de **10 428 €** en investissement **CASH**

SYNTHÈSE | CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2018

RENDEMENT	7,28 %	PRIX DE LA SOUSCRIPTION	1075 €
TYPE	Rendement	VALEUR DE RETRAIT	946.39 €
CATÉGORIE	Diversifié	ANNÉE DE CRÉATION	2012
TYPE DE CAPITAL	Variable	SOCIÉTÉ DE GESTION	Corum AM
PERFORMANCE GLOBALE	7,70 %	GÉOGRAPHIE	Ile-de-france, Province et Europe
NOMBRE DE PART MINIMUM	1	INVESTISSEMENT MINIMUM	1 060 €

PRÉSENTATION ET STRATÉGIE :

La SCPI Corum Origin n'en finit plus de faire parler d'elle. Elle a réussi à s'imposer depuis sa création en 2012 comme l'une des SCPI les plus rentables du marché français grâce à une méthode basée sur une gestion flexible.

Le gestionnaire, Corum Asset Management (Corum AM), est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en 2011.

Contrairement à la majorité des acteurs sur le marché, la société de gestion ne commercialise que deux SCPI : Corum Origin et Corum XL. Chaque investissement immobilier effectué par Corum Origin est minutieusement choisi en France et en Europe. Il en est de même pour sa petite soeur, Corum XL, lancée début avril 2017 qui diversifie son patrimoine non pas seulement en Europe, mais dans le monde entier, toujours avec la même exigence de qualité et de rentabilité dans le choix de ses acquisitions.

La volonté du gestionnaire a toujours été de se différencier des autres SCPI en investissant dans plusieurs typologies d'actifs (Commerces, bureaux, hôtels) en France et notamment dans les pays membres de la zone Euro, puis dans les pays émergents via la nouvelle SCPI Corum XL.

En adoptant cette stratégie, Corum a réussi à convaincre pour atteindre 1 480 millions d'euros de capitalisation au 31 décembre 2018. Aujourd'hui ce sont plus de 23 000 associés qui lui font confiance. Précurseuse par sa volonté d'investir dans la zone euro, Corum poursuit ses acquisitions. Présente dans 12 pays, elle continue à investir à la recherche d'opportunités.

Attentive au marché, réactive, la SCPI affiche une performance de 6,45% de rendement distribué en 2017 et un taux de rendement interne sur 5 ans de 5,53%. La valeur de part a augmenté pour la 5^{ème} année consécutive (+1,44% en Juin 2017).

Comme tout investissement immobilier, il s'agit d'un placement sur une durée recommandée de 8 ans minimum, dont le revenu et le capital ne sont pas garantis et dont la liquidité peut être limitée.

Ce qui fait la force de cette SCPI c'est un taux d'occupation financier de 99,5% et une diversification dans la répartition géographique et typologique de ses actifs.

En outre, les locataires sélectionnés sont de grands groupes internationaux tels que PSA Banque, Bridgestone, Carrefour, H&M ou encore General Electric et les baux signés sont fermes avec une durée moyenne restant à courir de plus de 8,4 ans.

Le magazine Le Particulier lui octroie le prix de la **meilleure SCPI diversifiée** pour la deuxième année consécutive.

Acheter des parts de Corum Origin permet d'investir dans un placement long terme distribuant un revenu mensuel, ce qui représente une nouveauté sur le marché des SCPI sachant que ses concurrentes versent des revenus de façon trimestrielle.

SCPI8 au travers du groupe EUODIA commercialise la SCPI corum origin sous les formes suivantes : cash, crédit et démembrement temporaire

CHIFFRES CLES PAR PART AU 31/12/2018

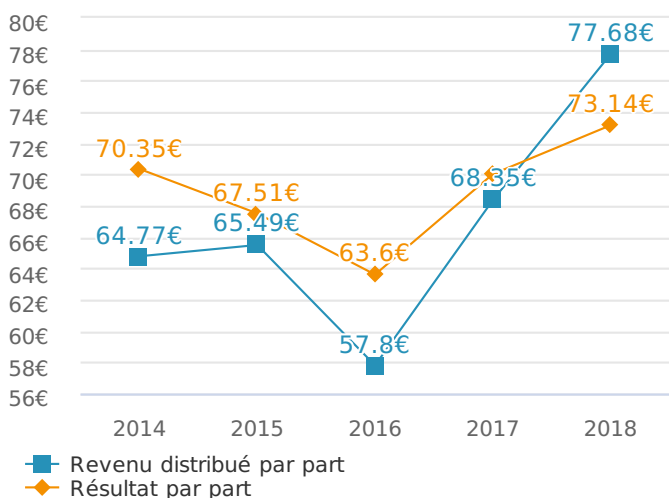
TAUX DE DISTRIBUTION	7,28 %	VALEUR DE RECONSTITUTION	1 126,77 €
PRIX DE LA SOUSCRIPTION	1075 €	DIVIDENDE GLOBAL	73,14 €
VALEUR DE RETRAIT	946,39 €	REPORT À NOUVEAU CUMULÉ	0,01 €
VALEUR DE RÉALISATION	934,38 €	DVM	7,28 %

PERFORMANCE

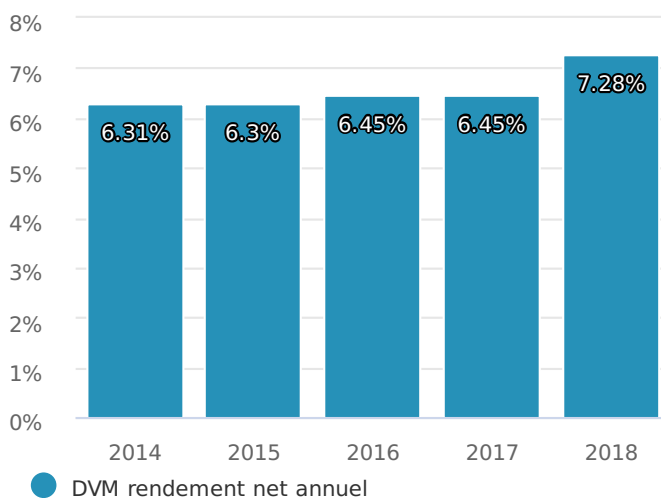
	2018	2017	2016	2015
PRIX ACQUEREUR DE LA PART AU 31/12	1075 €	1060 €	1060 €	1045 €
VARIATION ANNUELLE DU PRIX DE LA PART	+1.41%	0.00%	+1.43%	+1.45%
RÉSULTAT PAR PART	73,14 €	70,02 €	63,60 €	67,51 €
DIVIDENDES VERSÉS	55 973 612,43 €	55 973 612,43 €	57 141 195,60 €	30 971 989,20 €
TAUX DVM	7,28 %	6,45 %	6,45 %	6,30 %
REPORT A NOUVEAU CUMULE	12 000 €	3 017 696,43 €	4 521 865,55 €	2 388 281,35 €
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER	99,50 %	99,60 %	99,60 %	99,50 %

INDICATEUR DE PERFORMANCE

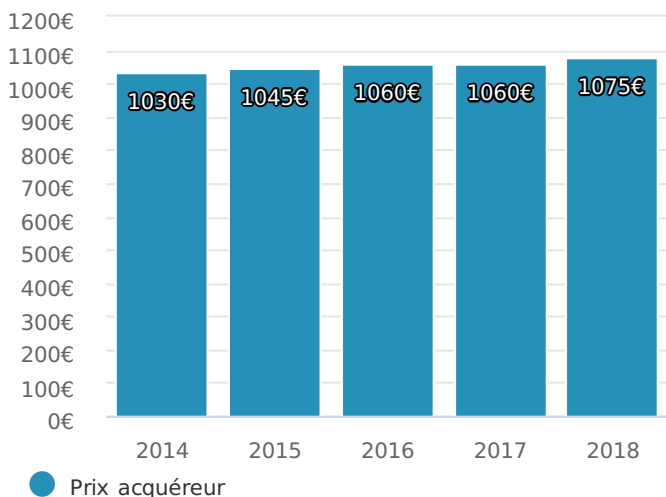
RÉSULTAT PAR PART



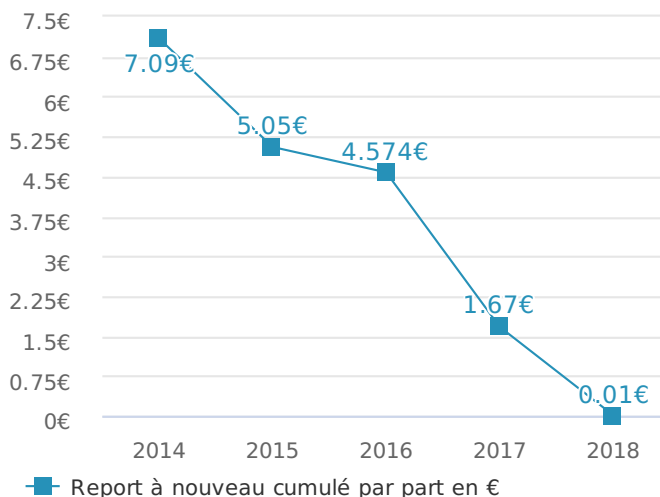
DVM CORUM ORIGIN



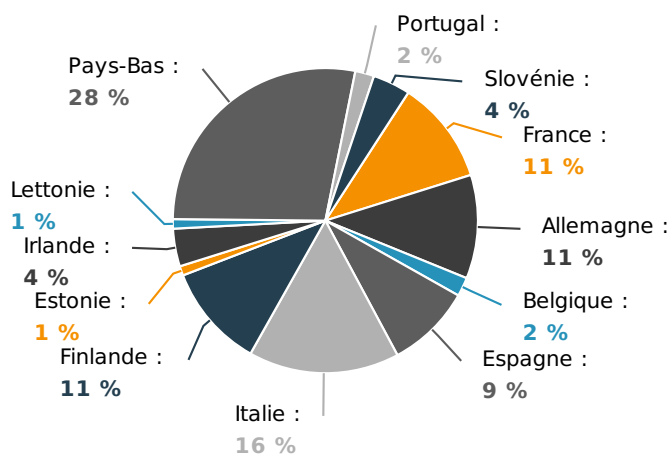
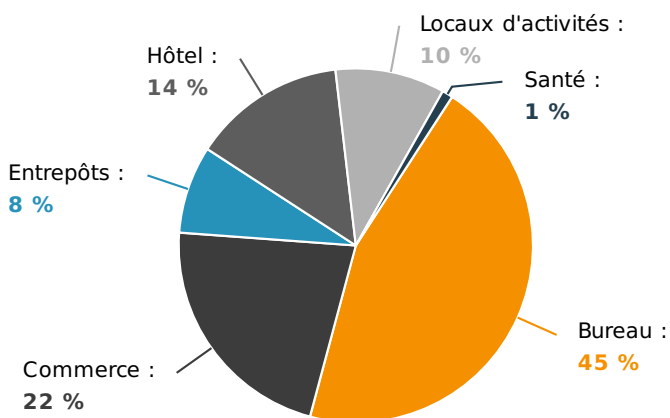
PRIX DE LA PART CORUM ORIGIN



REPORT À NOUVEAU



RÉPARTITIONS SECTORIELLE ET GÉOGRAPHIQUE



DOCUMENTS OFFICIELS

Les documents inhérents aux différentes SCPI choisies vous ont été fournis, c'est à dire :

- > [Rapport annuel 2018](https://www.scpi-8.com/upload/scpi/documents/rapport-annuel-2018-corum-origin.pdf)
https://www.scpi-8.com/upload/scpi/documents/rapport-annuel-2018-corum-origin.pdf
- > [Document d'information Clé](https://www.scpi-8.com/upload/scpi/documents/document-d-information-cle-corum.pdf)
https://www.scpi-8.com/upload/scpi/documents/document-d-information-cle-corum.pdf
- > [BT 3T 2018](https://www.scpi-8.com/upload/scpi/documents/bt-3t-2018-corum-origin.pdf)
https://www.scpi-8.com/upload/scpi/documents/bt-3t-2018-corum-origin.pdf
- > [BT 1T 2018](https://www.scpi-8.com/upload/scpi/documents/bt-1t-2018-corum.pdf)
https://www.scpi-8.com/upload/scpi/documents/bt-1t-2018-corum.pdf
- > [Note information](https://www.scpi-8.com/upload/scpi/documents/note-information-corum.pdf)
https://www.scpi-8.com/upload/scpi/documents/note-information-corum.pdf
- > [BT 4T 2018](https://www.scpi-8.com/upload/scpi/documents/bt-4t-2018-corum-origin.pdf)
https://www.scpi-8.com/upload/scpi/documents/bt-4t-2018-corum-origin.pdf
- > [BT 2T 2018](https://www.scpi-8.com/upload/scpi/documents/bt-2t-2018-corum-origin.pdf)
https://www.scpi-8.com/upload/scpi/documents/bt-2t-2018-corum-origin.pdf
- > [Statuts](https://www.scpi-8.com/upload/scpi/documents/statuts-corum.pdf)
https://www.scpi-8.com/upload/scpi/documents/statuts-corum.pdf

La SCPI **CORUM XL**
pour un montant de 5 047 € en investissement CASH

SYNTHÈSE | CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2018

RENDEMENT	7,91 %	PRIX DE LA SOUSCRIPTION	189 €
TYPE	Rendement	VALEUR DE RETRAIT	166,32 €
CATÉGORIE	Bureaux	ANNÉE DE CRÉATION	2017
TYPE DE CAPITAL	Variable	SOCIÉTÉ DE GESTION	Corum AM
PERFORMANCE GLOBALE	9,07 %	GÉOGRAPHIE	Europe
NOMBRE DE PART MINIMUM	1	INVESTISSEMENT MINIMUM	189 €

PRÉSENTATION ET STRATÉGIE :

Corum AM, en 5 ans d'existence est devenue l'une des meilleures sociétés de gestion française grâce à sa performance ainsi qu'à sa gestion flexible.

Déjà axée sur une forte diversification géographique, Corum AM a décidé d'agrandir sa famille en accueillant la première SCPI mondiale, Corum XL, une SCPI de rendement à capital variable, créée en avril 2017. Elle se présente comme aussi dynamique que risquée.

L'originalité de Corum XL, seul produit d'épargne français investi en immobilier à l'étranger dans le monde entier, réside dans la corrélation entre les cycles immobiliers et le cours des devises.

Corum XL a pour objectif de valoriser son patrimoine à long terme et de pallier au risque de « zone euro » au travers d'une hyper-diversification du patrimoine. La diversification s'opère à la fois dans le temps et dans l'espace. Tout d'abord avec la valorisation à terme du patrimoine lors de la cession ou de l'acquisition des parts et dans l'espace avec une diversification géographique au-delà de la zone euro.

La grande force de Corum XL est de se désensibiliser des marchés immobiliers français et européens tout en restant attentive à ces marchés si la conjoncture est favorable. La SCPI mise également sur des actifs à forte plus-value sur une période minimum de 10 ans.

La stratégie de Corum XL est de se positionner au plus bas des cycles immobiliers et de la devise afin de bénéficier de la fluctuation des cycles pour créer de la plus-value à long terme.

Corum XL cible principalement de l'immobilier professionnel. Le prix de souscription s'élève à 189 € la part avec un minimum d'une part. Le taux de rendement de dividende visé sur les 12 prochains mois est de 6 % ce qui annonce un début prometteur avec un objectif de taux de rendement interne de 10 % en 10 ans.

Corum XL représente un investissement dynamique et très diversifié, idéal dans le cadre d'un objectif de valorisation de son patrimoine.

SCPI8 au travers du groupe EUODIA commercialise la SCPI corum xl sous les formes suivantes : cash et crédit

CHIFFRES CLÉS PAR PART AU 31/12/2018

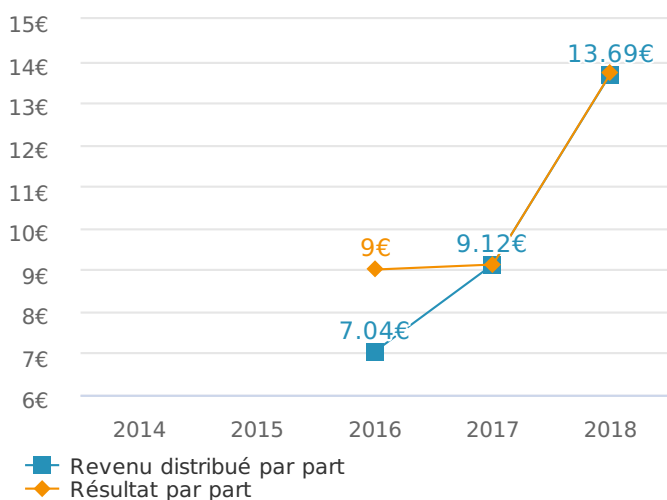
TAUX DE DISTRIBUTION	7,91 %	VALEUR DE RECONSTITUTION	191,28 €
PRIX DE LA SOUSCRIPTION	189 €	DIVIDENDE GLOBAL	13,70 €
VALEUR DE RETRAIT	166,32 €	REPORT À NOUVEAU CUMULÉ	NA
VALEUR DE RÉALISATION	157,90 €	DVM	7,91 %

PERFORMANCE

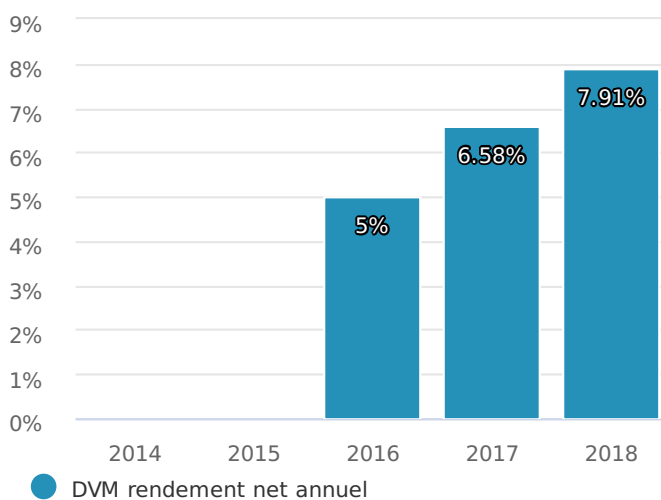
	2018	2017	2016	2015
PRIX ACQUEREUR DE LA PART AU 31/12	189 €	185 €	185 €	185 €
VARIATION ANNUELLE DU PRIX DE LA PART	+2.16%	0.00%	NA	NA
RÉSULTAT PAR PART	13,70 €	9,12 €	9 €	NA
DIVIDENDES VERSÉS	16 380 399,87 €	376 209,88 €	721 480,32 €	NA
TAUX DVM	7,91 %	6,58 %	5 %	NA
REPORT A NOUVEAU CUMULE	NA	NA	NA	NA
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER	100 %	100 %	100 %	NA

INDICATEUR DE PERFORMANCE

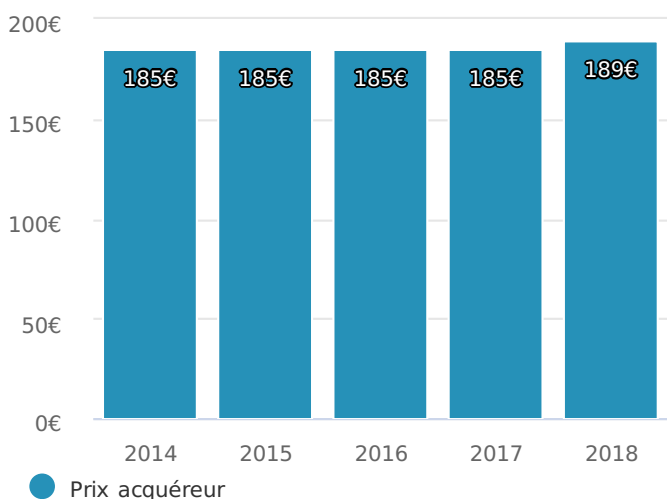
RÉSULTAT PAR PART



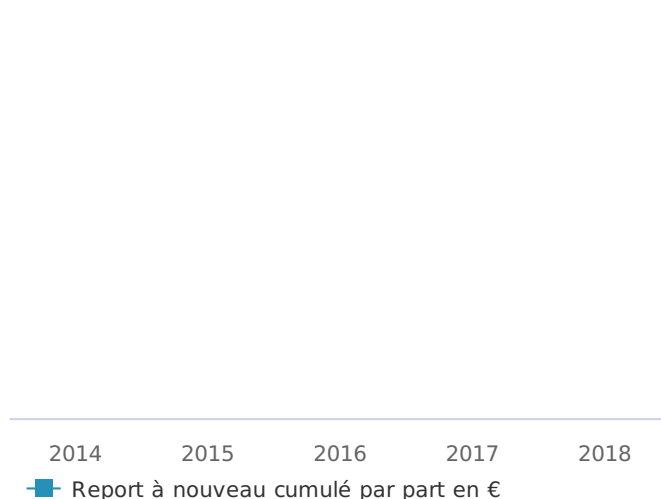
DVM CORUM XL



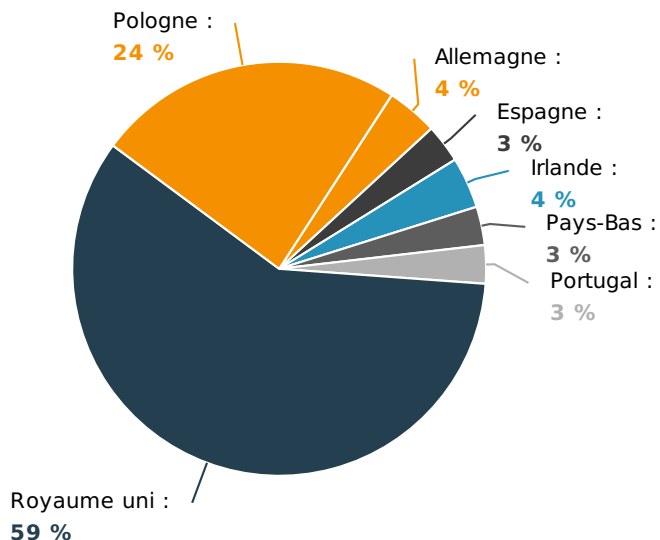
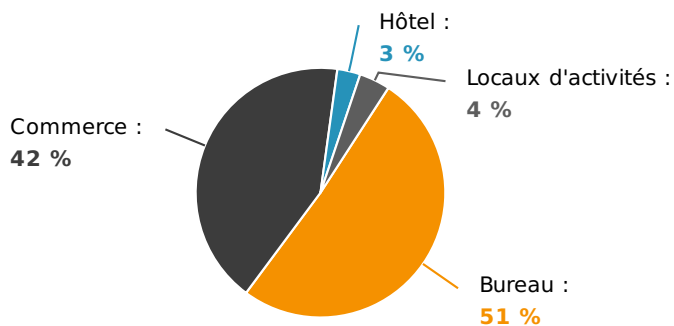
PRIX DE LA PART CORUM XL



REPORT À NOUVEAU



REPARTITIONS SECTORIELLE ET GEOGRAPHIQUE



DOCUMENTS OFFICIELS

Les documents inhérents aux différentes SCPI choisies vous ont été fournis, c'est à dire :

- > [Rapport annuel 2018](https://www.scp-8.com/upload/scpi/documents/rapport-annuel-2018-corum-xl.pdf)
https://www.scp-8.com/upload/scpi/documents/rapport-annuel-2018-corum-xl.pdf
- > [Document d'information Clé](https://www.scp-8.com/upload/scpi/documents/document-d-information-cle-corum-xl.pdf)
https://www.scp-8.com/upload/scpi/documents/document-d-information-cle-corum-xl.pdf
- > [BT 3T 2018](https://www.scp-8.com/upload/scpi/documents/bt-3t-2018-corum-xl.pdf)
https://www.scp-8.com/upload/scpi/documents/bt-3t-2018-corum-xl.pdf
- > [BT 1T 2018](https://www.scp-8.com/upload/scpi/documents/bt-1t-2018-corum-xl.pdf)
https://www.scp-8.com/upload/scpi/documents/bt-1t-2018-corum-xl.pdf
- > [Note information](https://www.scp-8.com/upload/scpi/documents/note-information-corum-xl.pdf)
https://www.scp-8.com/upload/scpi/documents/note-information-corum-xl.pdf
- > [BT 4T 2018](https://www.scp-8.com/upload/scpi/documents/bt-4t-2018-corum-xl.pdf)
https://www.scp-8.com/upload/scpi/documents/bt-4t-2018-corum-xl.pdf
- > [BT 2T 2018](https://www.scp-8.com/upload/scpi/documents/bt-2t-2018-corum-xl.pdf)
https://www.scp-8.com/upload/scpi/documents/bt-2t-2018-corum-xl.pdf
- > [Statuts](https://www.scp-8.com/upload/scpi/documents/statuts-corum-xl.pdf)
https://www.scp-8.com/upload/scpi/documents/statuts-corum-xl.pdf

La SCPI **NOVAPIERRE ALLEMAGNE** pour un montant de **5 200 €** en investissement **CASH**

SYNTHÈSE | CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2018

RENDEMENT	4,99 %	PRIX DE LA SOUSCRIPTION	260 €
TYPE	Rendement	VALEUR DE RETRAIT	234 €
CATÉGORIE	Commerces	ANNÉE DE CRÉATION	2014
TYPE DE CAPITAL	Variable	SOCIÉTÉ DE GESTION	Paref gestion
PERFORMANCE GLOBALE	6,95 %	GÉOGRAPHIE	Europe
NOMBRE DE PART MINIMUM	30	INVESTISSEMENT MINIMUM	7 800 €

PRÉSENTATION ET STRATÉGIE :

La SCPI Novapierre Allemagne est ouverte à la commercialisation depuis le 23 janvier 2014 et gérée par la société de gestion Paref Gestion en association avec Internos Global Investors, une société dotée d'une véritable compétence sur le marché immobilier allemand. La SCPI Novapierre Allemagne est la première SCPI de rendement à investir exclusivement en Allemagne.

Il existe une réelle répartition des rôles entre les deux sociétés dans la gestion de la SCPI. Paref Gestion est en charge de la commercialisation et la gestion des associés tandis que Internos Global Investors a pour mission la recherche et la sélection des actifs immobiliers ainsi que la gestion des locataires. Internos Global Investors est le spécialiste du marché paneuropéen de la gestion d'actifs immobiliers en Allemagne.

La stratégie d'investissement de la SCPI Novapierre Allemagne se base principalement sur l'acquisition d'actifs immobiliers situés en Allemagne et plus particulièrement sur des immeubles à usage commercial. Le patrimoine immobilier est composé majoritairement de commerces, murs de magasins et immobilier d'entreprise. Les investissements se feront en grande partie en l'état, avec des locataires déjà en place et des revenus distribués immédiatement, mais aussi dans l'acquisition de biens en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) , ou tout autres biens susceptibles de valoriser le parc immobilier.

L'avantage de la SCPI Novapierre Allemagne se situe également sur la fiscalité. En effet, les loyers d'actifs immobiliers situés en Allemagne sont directement soumis à l'impôt allemand sur les sociétés, supportés par les associés de la SCPI au prorata des parts détenus. Ces revenus locatifs sont exonérés d'impôt sur le revenu en France, grâce aux conventions internationales et fiscales qui lient l'Allemagne et la France, et donnent droit à un crédit d'impôt. De plus, les revenus locatifs ainsi que les plus-values immobilières de source allemande sont exonérés des prélèvements sociaux français.

Nous recommandons la SCPI Novapierre Allemagne pour le choix judicieux d'investir sur un marché mature et peu risqué disposant de rendement décent tout en faisant bénéficier aux souscripteurs (particuliers mais aussi professionnels en gestion de trésorerie) d'une fiscalité plus favorable.

SCPI8 au travers du groupe EUODIA commercialise la SCPI novapierre allemagne sous les formes suivantes : cash, crédit et assurance vie

CHIFFRES CLÉS PAR PART AU 31/12/2018

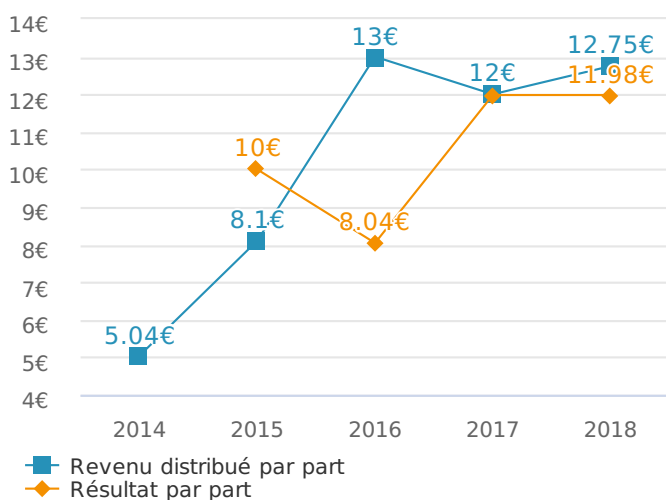
TAUX DE DISTRIBUTION	4,99 %	VALEUR DE RECONSTITUTION	269 €
PRIX DE LA SOUSCRIPTION	260 €	DIVIDENDE GLOBAL	11,98 €
VALEUR DE RETRAIT	234 €	REPORT À NOUVEAU CUMULÉ	0,66 €
VALEUR DE RÉALISATION	227 €	DVM	4,99 %

PERFORMANCE

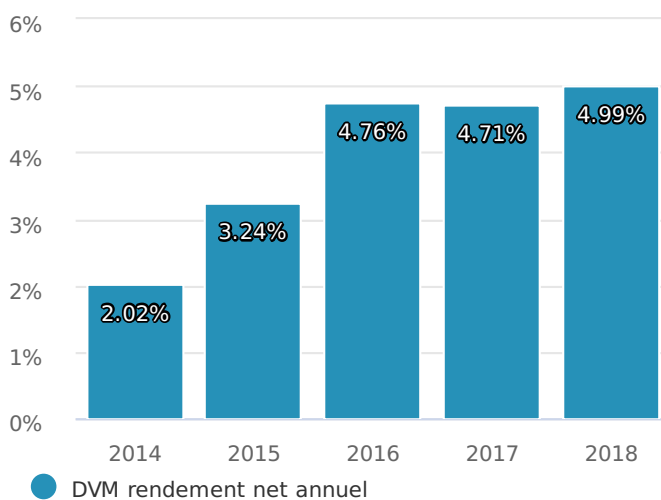
	2018	2017	2016	2015
PRIX ACQUEUR DE LA PART AU 31/12	260 €	255 €	250 €	250 €
VARIATION ANNUELLE DU PRIX DE LA PART	+1.96%	0.00%	+2.00%	0.00%
RÉSULTAT PAR PART	11,98 €	11,98 €	8,04 €	10 €
DIVIDENDES VERSÉS	8 982 251 €	8 982 251 €	4 996 349 €	2 790 725 €
TAUX DVM	4,99 %	4,71 %	4,76 %	3,24 %
REPORT A NOUVEAU CUMULE	558 216 €	558 216 €	560 380,92 €	373 000 €
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER	97,70 %	97,50 %	97,40 %	97,40 %

INDICATEUR DE PERFORMANCE

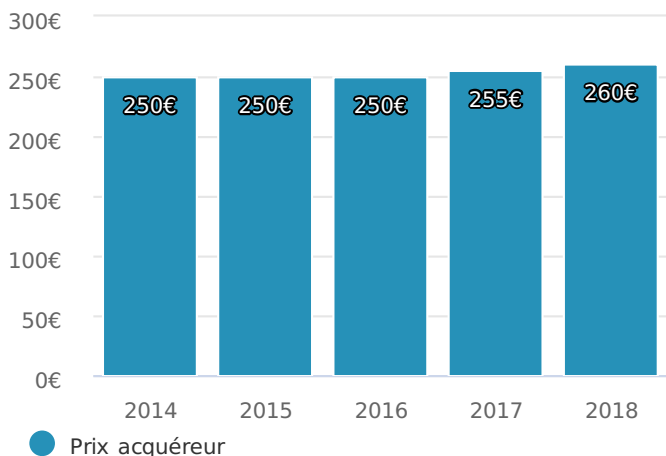
RÉSULTAT PAR PART



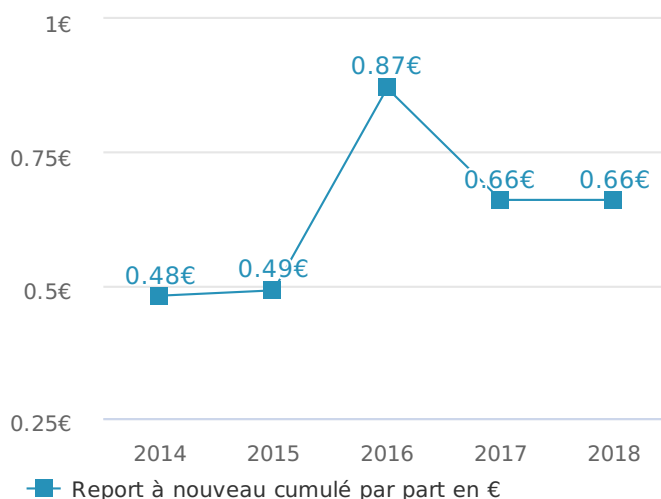
DVM NOVAPIERRE ALLEMAGNE



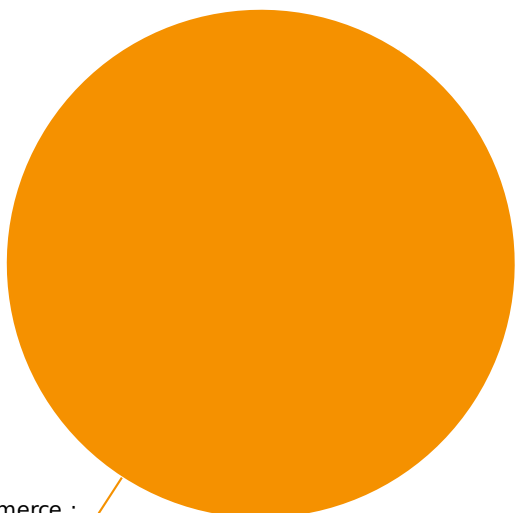
PRIX DE LA PART NOVAPIERRE ALLEMAGNE



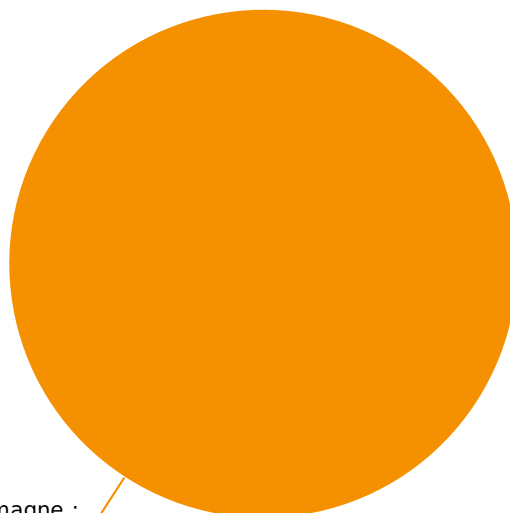
REPORT À NOUVEAU



REPARTITIONS SECTORIELLE ET GEOGRAPHIQUE



Commerce :
100 %



Allemagne :
100 %

DOCUMENTS OFFICIELS

Les documents inhérents aux différentes SCPI choisies vous ont été fournis, c'est à dire :

- > [Rapport annuel 2017](https://www.scp-8.com/upload/scpi/documents/rapport-annuel-2017-novapierre-allemande.pdf)
<https://www.scp-8.com/upload/scpi/documents/rapport-annuel-2017-novapierre-allemande.pdf>
- > [BT 4T 2018](https://www.scp-8.com/upload/scpi/documents/bt-4t-2018-novapierre-allemande.pdf)
<https://www.scp-8.com/upload/scpi/documents/bt-4t-2018-novapierre-allemande.pdf>
- > [BT 3T 2018](https://www.scp-8.com/upload/scpi/documents/bt-3t-2018-novapierre-allemande.pdf)
<https://www.scp-8.com/upload/scpi/documents/bt-3t-2018-novapierre-allemande.pdf>
- > [Statuts](https://www.scp-8.com/upload/scpi/documents/statuts-novapierre-allemande.pdf)
<https://www.scp-8.com/upload/scpi/documents/statuts-novapierre-allemande.pdf>
- > [Document d'information Clé](https://www.scp-8.com/upload/scpi/documents/document-d-information-cle-novapierre-allemande.pdf)
<https://www.scp-8.com/upload/scpi/documents/document-d-information-cle-novapierre-allemande.pdf>
- > [BT 1T 2018](https://www.scp-8.com/upload/scpi/documents/bt-1t-2018-novapierre-allemande.pdf)
<https://www.scp-8.com/upload/scpi/documents/bt-1t-2018-novapierre-allemande.pdf>
- > [BT 2T 2018](https://www.scp-8.com/upload/scpi/documents/bt-2t-2018-novapierre-allemande.pdf)
<https://www.scp-8.com/upload/scpi/documents/bt-2t-2018-novapierre-allemande.pdf>

DYNAMISONS ENSEMBLE **votre épargne**

M. scpi8 **Exemple**

NP Consulting
NP Courtage

www.euodia.fr

VOTRE CONSEILLER

Nom : Nicolas Peycru

Tél. 06 87 47 25 73

@ npeycru@euodia.fr