



PRENEZ LE CONTRÔLE
DE VOTRE AVENIR
PATRIMONIAL

VIA
GESTION PRIVÉE INTERNATIONALE

NEWSLETTER MAI 2025

Bâtir un patrimoine résilient :

pourquoi votre stratégie d'investissement compte plus que jamais

Chers Clients,

Dans un monde en constante évolution, une question nous revient souvent :

« Comment protéger et faire fructifier son patrimoine sur le long terme ? »

La réponse tient en deux mots : **anticipation** et **structuration**.

Chez **VIA Gestion Privée Internationale**, nous avons à cœur de vous accompagner dans ces périodes d'incertitude avec des solutions sur mesure, fondées sur une analyse rigoureuse, une gestion disciplinée et une vision patrimoniale de long terme.

[Prenons rendez-vous](#)

1. Le constat : 3 raisons d'agir maintenant

■ L'inflation affaiblit silencieusement votre épargne

Avoc un taux moyen de 2,2% en zone euro, 100 000€ placés sur un compte courant perdent 7 500€ de pouvoir d'achat en 10 ans (source BCE).

■ L'immobilisme patrimonial a un coût

Manque à gagner, opportunités ratées, absence de création de valeur : ne rien faire, c'est déjà perdre.

Un épargnant laissant 100 000 € sur un livret A (rendement moyen ~1,3 % par an) entre 2004 et 2024 aurait aujourd'hui environ 126 000 €.

Sur la même période, un investissement diversifié en actions mondiales (ex. MSCI World, rendement moyen ~7 %/an) aurait porté ce capital à près de 386 000 €.

□ Soit près de 260 000 € de manque à gagner lié à l'inaction.

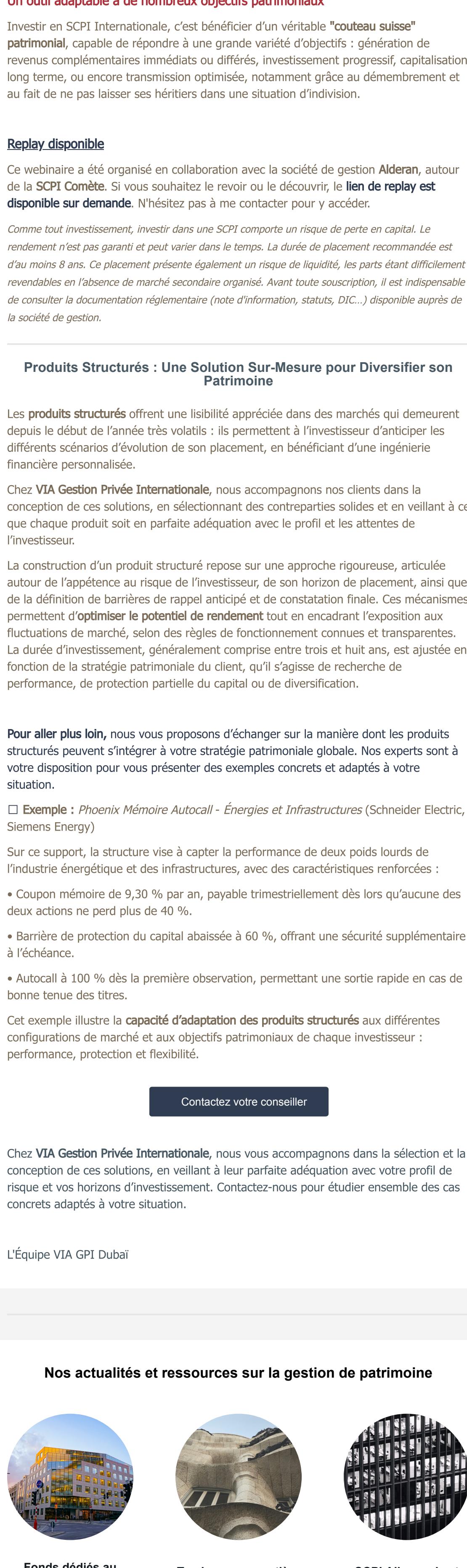
■ Les opportunités sont souvent mises en avant, mais en l'absence de stratégie claire, de connaissances approfondies ou d'expérience, elles sont fréquemment mal exploitées ou sous-optimisées.

[En savoir plus](#)

2. Notre approche : la méthode VIA Gestion Privée Internationale en 3 étapes

□ Etape #1 – L'audit sur-mesure

- Analyse de votre allocation patrimoniale
 - Audit fiscal et civil
 - Identification des incohérences patrimoniales : concentration excessive et manque de diversification, excès de liquidités non rémunératrices, fiscalité confiscatoire
 - Recherche des manques d'opportunités (certains actifs ne sont pas toujours stratégiques ni rentables et nécessitent d'être arbitrés)
 - Définition de vos objectifs
- Etape #2 – Une allocation stratégique pensée pour vous



[Contactez votre conseiller](#)

Résumé du Webinaire – SCPI Internationale : Une solution innovante pour les Français non-résidents

Talks & Go – 15 mai 2025

La SCPI Internationale s'impose aujourd'hui comme l'une des solutions les plus pertinentes pour les Français expatriés à la recherche de **diversification patrimoniale**, de rendement attractif et d'une **fiscalité allégée**. Bien que cette classe d'actifs existe depuis plus de 35 ans, elle reste encore largement méconnue et sous-estimée, alors même qu'elle répond parfaitement aux exigences de l'investissement moderne : performance, accessibilité, simplicité et diversification.

Un placement immobilier... sans les inconvénients de l'immobilier

Contrairement à un achat immobilier en direct, investir en SCPI permet d'éviter les contraintes classiques : gestion locative, fiscalité complexe, frais de notaire, risque de carence, travaux et charges importants, changements réglementaires... En SCPI, l'investissement est dématérialisé, accessible, sans besoin de passer devant un notaire, et sans gestion : tout est délégué à la société de gestion.

□ Exemple : Phoenix Mémoire Autocall - Energies et Infrastructures (Schneider Electric, Siemens Energy)

Sur l'industrie énergétique et des infrastructures, avec des caractéristiques renforcées :

• 154,4 Mds€ investis en immobilier commercial en Europe en 2024 (+18 % vs 2023)

• +67 % d'investissements en Italie, +40 % aux Pays-Bas, +27 % au Royaume-Uni

Une fiscalité particulièrement avantageuse pour les non-résidents

C'est là l'un des atouts majeurs pour les expatriés français :

• Aucune exposition à l'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière), car les actifs sont situés hors de France

• Aucune fiscalité en France sur les revenus perçus : les loyers sont imposés uniquement dans les pays de situation des immeubles

• Aucun formulaire fiscal à remplir en France pour les non-résidents fiscaux français

□ A noter : les résidents fiscaux français bénéficient néanmoins d'un avantage fiscal notable, les revenus immobiliers provenant d'immeubles situés à l'étranger ne sont pas soumis aux prélevements sociaux (CSG/CRDS) de 9,2 % et bénéficient d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français ou d'une exonération d'impôt sur le revenu.

Focus sur la SCPI Comète

Parmi les SCPI recommandées et parmi les plus performantes en 2024, Comète, lancée fin 2023 par le gestionnaire Alderan, se distingue particulièrement :

• Rendement 2024 : 10,62 % (avec une projection T1 2025 à 10,50 % annualisé)

• Valeur de reconstitution au 31/12/2024 : 258 € pour un prix de part de 250 €

• Capitalisation totale au 31/03/2025 : 186 millions d'euros

• 94 % de taux d'occupation financier, 10 immeubles déjà acquis, 23 locataires

• Label ISR obtenu en 2024 pour sa politique ESG ambitieuse

• Possibilités de souscription flexibles : via une épargne et un capital disponible, à crédit, en remboursement, ou par des versements programmés dans le temps.

Un outil adaptable à de nombreux objectifs patrimoniaux

Investir en SCPI Internationale, c'est bénéficier d'un véritable "couteau suisse" patrimonial, capable de répondre à une grande variété d'objectifs : génération de long terme, pluriannuels ou encore transmissions optimisées, notamment grâce au déremblement et au fait de ne pas laisser ses héritiers dans une situation d'indivision.

Replay disponible

Ce webinaire a été organisé en collaboration avec la société de gestion Alderan, autour de la SCPI Comète. Si vous souhaitez le revoir ou le découvrir pour la première fois, le lien de replay est disponible sur demande. N'hésitez pas à me contacter pour y accéder.

Comme tout investissement, investir dans une SCPI comporte un risque de perte en capital. Le rendement n'est pas garanti et peut varier dans le temps. La durée de placement recommandé est d'au moins 8 ans. Ce placement présente également un risque de liquidité, les parts étant difficilement revendables en absence de marché, selon des règles de compromis entre trois et huit ans, et dépendantes de la stratégie de marché de la SCPI. Les parts peuvent également être détenues dans le temps.

[Lire l'article](#)

Résumé du Webinaire – SCPI Internationale : Une solution innovante pour les Français non-résidents

Talks & Go – 15 mai 2025

La SCPI Internationale s'impose aujourd'hui comme l'une des solutions les plus pertinentes pour les Français expatriés à la recherche de **diversification patrimoniale**, de rendement attractif et d'une **fiscalité allégée**. Bien que cette classe d'actifs existe depuis plus de 35 ans, elle reste encore largement méconnue et sous-estimée, alors même qu'elle répond parfaitement aux exigences de l'investissement moderne : performance, accessibilité, simplicité et diversification.

Un placement immobilier... sans les inconvénients de l'immobilier

Contrairement à un achat immobilier en direct, investir en SCPI permet d'éviter les contraintes classiques : gestion locative, fiscalité complexe, frais de notaire, risque de carence, travaux et charges importants, changements réglementaires... En SCPI, l'investissement est dématérialisé, accessible, sans besoin de passer devant un notaire, et sans gestion : tout est délégué à la société de gestion.

□ Exemple : Phoenix Mémoire Autocall - Energies et Infrastructures (Schneider Electric, Siemens Energy)

Sur l'industrie énergétique et des infrastructures, avec des caractéristiques renforcées :

• 154,4 Mds€ investis en immobilier commercial en Europe en 2024 (+18 % vs 2023)

• +67 % d'investissements en Italie, +40 % aux Pays-Bas, +27 % au Royaume-Uni

Une fiscalité particulièrement avantageuse pour les non-résidents

C'est là l'un des atouts majeurs pour les expatriés français :

• Aucune exposition à l'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière), car les actifs sont situés hors de France

• Aucune fiscalité en France sur les revenus perçus : les loyers sont imposés uniquement dans les pays de situation des immeubles

• Aucun formulaire fiscal à remplir en France pour les non-résidents fiscaux français

□ A noter : les résidents fiscaux français bénéficient néanmoins d'un avantage fiscal notable, les revenus immobiliers provenant d'immeubles situés à l'étranger ne sont pas soumis aux prélevements sociaux (CSG/CRDS) de 9,2 % et bénéficient d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français ou d'une exonération d'impôt sur le revenu.

Focus sur la SCPI Comète

Parmi les SCPI recommandées et parmi les plus performantes en 2024, Comète, lancée fin 2023 par le gestionnaire Alderan, se distingue particulièrement :

• Rendement 2024 : 10,62 % (avec une projection T1 2025 à 10,50 % annualisé)

• Valeur de reconstitution au 31/12/2024 : 258 € pour un prix de part de 250 €

• Capitalisation totale au 31/03/2025 : 186 millions d'euros

• 94 % de taux d'occupation financier, 10 immeubles déjà acquis, 23 locataires

• Label ISR obtenu en 2024 pour sa politique ESG ambitieuse

• Possibilités de souscription flexibles : via une épargne et un capital disponible, à crédit, en remboursement, ou par des versements programmés dans le temps.

Un outil adaptable à de nombreux objectifs patrimoniaux

Investir en SCPI Internationale, c'est bénéficier d'un véritable "couteau suisse" patrimonial, capable de répondre à une grande variété d'objectifs : génération de long terme, pluriannuels ou encore transmissions optimisées, notamment grâce au déremblement et au fait de ne pas laisser ses héritiers dans une situation d'indivision.

Replay disponible

Ce webinaire a été organisé en collaboration avec la société de gestion Alderan, autour de la SCPI Comète. Si vous souhaitez le revoir ou le découvrir pour la première fois, le lien de replay est disponible sur demande. N'hésitez pas à me contacter pour y accéder.

Comme tout investissement, investir dans une SCPI comporte un risque de perte en capital. Le rendement n'est pas garanti et peut varier dans le temps. La durée de placement recommandé est d'au moins 8 ans. Ce placement présente également un risque de liquidité, les parts étant difficilement revendables en absence de marché, selon des règles de compromis entre trois et huit ans, et dépendantes de la stratégie de marché de la SCPI. Les parts peuvent également être détenues dans le temps.

[Lire l'article](#)

Résumé du Webinaire – SCPI Internationale : Une solution innovante pour les Français non-résidents

Talks & Go – 15 mai 2025

La SCPI Internationale s'impose aujourd'hui comme l'une des solutions les plus pertinentes pour les Français expatriés à la recherche de **diversification patrimoniale**, de rendement attractif et d'une **fiscalité allégée**. Bien que cette classe d'actifs existe depuis plus de 35 ans, elle reste encore largement méconnue et sous-estimée, alors même qu'elle répond parfaitement aux exigences de l'investissement moderne : performance, accessibilité, simplicité et diversification.

Un placement immobilier... sans les inconvénients de l'immobilier

Contrairement à un achat immobilier en direct, investir en SCPI permet d'éviter les contraintes classiques : gestion locative, fiscalité complexe, frais de notaire, risque de carence, travaux et charges importants, changements réglementaires... En SCPI, l'investissement est dématérialisé, accessible, sans besoin de passer devant un notaire, et sans gestion : tout est délégué à la société de gestion.

□ Exemple : Phoenix Mémoire Autocall - Energies et Infrastructures (Schneider Electric, Siemens Energy)

Sur l'industrie énergétique et des infrastructures, avec des caractéristiques renforcées :

• 154,4 Mds€ investis en immobilier commercial en Europe en 2024 (+18 % vs 2023)

• +67 % d'investissements en Italie, +40 % aux Pays-Bas, +27 % au Royaume-Uni

Une fiscalité particulièrement avantageuse pour les non-résidents

C'est là l'un des atouts majeurs pour les expatriés français :

• Aucune exposition à l'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière), car les actifs sont situés hors de France

• Aucune fiscalité en France sur les revenus perçus : les loyers sont imposés uniquement dans les pays de situation des immeubles

• Aucun formulaire fiscal à remplir en France pour les non-résidents fiscaux français

□ A noter : les résidents fiscaux français bénéficient néanmoins d'un avantage fiscal notable, les revenus immobiliers provenant d'immeubles situés à l'étranger ne sont pas soumis aux prélevements sociaux (CSG/CRDS) de 9,2 % et bénéficient d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français ou d'une exonération d'impôt sur le revenu.

Focus sur la SCPI Comète

Parmi les SCPI recommandées et parmi les plus performantes en 2024, Comète, lancée fin 2023 par le gestionnaire Alderan, se distingue particulièrement :

• Rendement 2024 : 10,62 % (avec une projection T1 2025 à 10,50 % annualisé)

• Valeur de reconstitution au 31/12/2024 : 258 € pour un prix de part de 250 €

• Capitalisation totale au 31/03/2025 : 186 millions d'euros

• 94 % de taux d'occupation financier, 10 immeubles déjà acquis, 23 locataires

• Label ISR obtenu en 2024 pour sa politique ESG ambitieuse

• Possibilités de