

TPE-PME : FAITES FRUCTIFIER VOTRE TRÉSORERIE AVEC LES SCPI !

GUIDE DE L'INVESTISSEUR
ÉDITION 2021

pañdat
finance

Tout savoir sur les SCPI pour les personnes morales (entreprises, associations, holdings...)

Dans le contexte actuel, pourquoi faut-il investir votre trésorerie dans les SCPI ?

Ce guide répond à ces questions.

TABLE DES MATIÈRES

LES FONDAMENTAUX	2
<i>Qu'est-ce qu'une SCPI?</i>	
<i>Qui peut investir?</i>	
<i>Dans quels biens investissent-elles ?</i>	
<i>Qui gère ces biens?</i>	
<i>Quels sont les rendements des SCPI?</i>	
<i>Quels sont les risques?</i>	
COMMENT BIEN CHOISIR SA SCPI?	6
<i>9 critères pour reconnaître une bonne SCPI</i>	
PANORAMA DES SCPI	8
POUR ALLER PLUS LOIN	11
QUI SOMMES-NOUS ?	14
INFORMATIONS GÉNÉRALES	16

GUIDE DE L'INVESTISSEUR - SCPI

LES FONDAMENTAUX



La **Société Civile de Placement Immobilier (SCPI)** est un placement connu pour les particuliers, mais peu de chefs d'entreprise savent que cet outil peut s'avérer pertinent pour **placer leur excédent de trésorerie**. Rentable et peu risqué, c'est un instrument intéressant dans une période où les taux d'intérêt s'éternisent à un faible niveau.

Qu'est-ce qu'une SCPI?

La SCPI est un produit d'épargne qui permet à un groupe d'investisseurs, les associés, de posséder collectivement un patrimoine immobilier et d'en toucher les revenus.

On appelle également ce placement "Pierre-Papier": le patrimoine (la pierre) est détenu via des parts de société (le papier).

Les SCPI sont destinées aux investisseurs privés ou institutionnels qui souhaitent investir dans l'immobilier pour diversifier leur patrimoine et bénéficier de revenus complémentaires.

Il s'agit d'un placement de long terme. Même s'il est possible de vendre ses parts, il est judicieux de détenir ses parts au moins 8 ans afin d'amortir les frais d'acquisition.

Qui peut investir en SCPI ?

GUIDE DE L'INVESTISSEUR - SCPI

LES FONDAMENTAUX

Dans quels biens investissent-elles ?

Les SCPI peuvent être spécialisées sur un segment de marché, sur une zone géographique, ou au contraire privilégier la diversification.

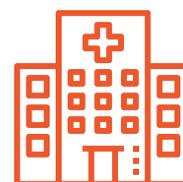
Le secteur où est investie une SCPI joue un rôle déterminant dans l'atteinte d'objectif de rendement.

- SCPI Commerce & hôtels
- SCPI Bureaux
- SCPI Santé
- SCPI Résidentielle
- SCPI Européennes
- SCPI Logistique
- Etc.



Entreprises

Locaux tertiaires



Commerces

Qui gère ces biens ?

Les associés ne gèrent pas directement le patrimoine. La gestion est déléguée à une société de gestion agréée par l'AMF, l'Autorité des Marchés Financiers.

Les sociétés de gestion peuvent être indépendantes ou adossées à des groupes bancaires ou d'assurances.

Il existe actuellement 28 sociétés de gestion qui gèrent au total 178 SCPI.

Les statuts de la SCPI encadrent les missions de la société de gestion.

Pour contrôler la gestion et suivre ses performances, les associés disposent d'un rapport annuel et de bulletins trimestriels. Ils détaillent l'inventaire du patrimoine, les mouvements de locataires, les travaux...

Enfin, lors de l'assemblée générale annuelle, les associés nomment un conseil de surveillance, approuvent les comptes et votent les résolutions.

Quels sont les rendements des SCPI ?

Rendement locatif

Les loyers sont distribués aux associés après déduction des frais liés à la gestion locative (assurances, travaux, provisions, taxes, commissions de gestion...).

Pour estimer le rendement locatif, on calcule la DVM : Distribution sur Valeur de Marché.

La DVM est le rapport entre le revenu par part de SCPI et le prix de la part.

En 2020, la DVM s'est élevée en moyenne à 4,18%.

L'évolution de la valeur de la part

Le prix des parts varie selon le marché immobilier, mais aussi selon la capacité de la société de gestion à arbitrer efficacement le portefeuille.

Le patrimoine des SCPI est régulièrement réévalué par un expert indépendant, et le prix de la part réajusté en conséquence.

En moyenne, une part de SCPI d'immobilier commercial s'est appréciée de 1,12% en 2020.

Rendement total pour L'investisseur
=
loyers versés
+
évolution de la part

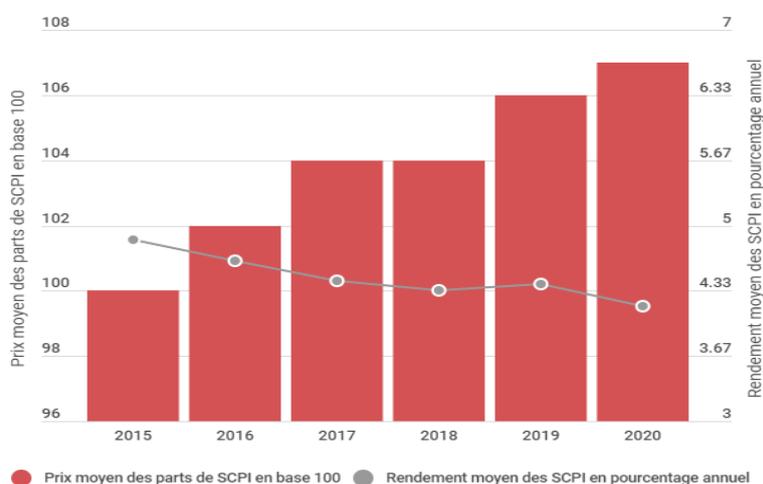
Le rendement total des SCPI s'est élevé en moyenne à 5,30%* en 2020

Source des données: IEIF

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

GUIDE DE L'INVESTISSEUR - SCPI

LES FONDAMENTAUX



En 2020, le taux moyen de distribution des SCPI s'est établi à 4,18%*, net de frais de gestion, selon le site d'information www.pierrepapier.fr.

Néanmoins, ce sont des résultats contrastés.

Les SCPI spécialisées dans la logistique présentent de belles performances, avec des rendements entre 5 et 6%* net en 2020. Les

SCPI de commerces et de bureaux résistent quant à elles à la crise, avec des taux de distribution qui ne descendent pas sous la barre des 4%*.

Malgré tout, certains secteurs ont plus souffert des confinements successifs, comme les SCPI spécialisées dans l'hôtellerie, qui distribuent pour la plupart des rendements inférieurs à 2%*.

Quels sont les risques ?

Risque en capital: la valeur d'une part de SCPI n'est pas garantie, et peut donc baisser avec la baisse du marché de l'immobilier par exemple.



Risque de baisse des revenus de la SCPI: l'insolvabilité, le départ d'un locataire ou la baisse des loyers peuvent affecter le rendement de la SCPI.

Risque de liquidité: la revente d'une part de SCPI n'est pas garantie.

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

GUIDE DE L'INVESTISSEUR - SCPI

COMMENT BIEN CHOISIR SA SCPI ?



9 critères pour reconnaître une bonne SCPI

1

L'expertise de la société de gestion

Assurez-vous que la société de gestion a un bon historique et une politique d'investissement claire.

Une société indépendante sera en général plus impliquée qu'une filiale de groupe bancaire mais aura des moyens plus limités, ce qui peut la pénaliser dans la recherche de biens.

rendement plus faible mais régulier, tandis que les emplacements moins prestigieux offrent un rendement plus élevé mais un risque de vacance lui aussi plus élevé.

À rendement équivalent, privilégiez la qualité.

2

L'emplacement des biens

Le rapport annuel vous présentera l'intégralité des emplacements. Sans étudier l'intégralité des lignes, il est possible, grâce au prix moyen du mètre carré, de comparer plusieurs SCPI afin d'estimer celle qui a le patrimoine le mieux situé.

Les meilleurs emplacements, dits « prime », sont les plus chers mais aussi les moins rentables : leur loyer, certes plus élevé, mais ne compense pas la surcote.

En revanche, les biens « prime » sont moins soumis à la vacance locative. Ils offrent donc un

3

Le taux d'occupation financier

Le TOF est le rapport entre les loyers facturés et les loyers potentiels si l'ensemble du patrimoine était loué.

Il permet d'estimer l'ampleur de la vacance locative. Cependant, la vacance ne s'explique pas uniquement par la difficulté à trouver un locataire : travaux, mise aux normes et rénovations font partie de la vie normale d'un bien.

N'exigez pas un TOF de 100%. Un niveau élevé (>90%) est tout à fait acceptable. En-deçà, cela peut être un signe de désintérêt des locataires pour les biens proposés. Cherchez alors des explications dans le rapport annuel.

4

Le report à nouveau

Le RAN est constitué par les revenus non distribués. Il est utile pour lisser les dividendes distribués en cas de coup dur.

Privilégiez les SCPI prudentes ayant quelques mois de distribution en réserve, et évitez celles qui épuisent leur RAN en distribuant systématiquement un montant supérieur aux loyers qu'elles encaissent.

5

Le taux d'occupation physique

Souvent communiqué avec le TOF, le TOP indiqué est la proportion des mètres carrés loués par rapport à la superficie totale des actifs détenus. Son interprétation est soumise aux mêmes précautions que pour le TOF.

La différence entre TOP et TOF est que le TOP inclut les locataires qui peuvent être en franchise de loyer.

6

La provision pour Gros Entretien

La PGE remplace depuis 2017 la Provision pour Grosses Réparations (PGR). Plus elle est élevée, plus le gérant aura la possibilité de moderniser son parc sans devoir dégrader la distribution. La provision est individualisée par immeuble et doit correspondre aux dépenses dans les 5 ans à venir.

Ici encore, afin d'éviter des distributions en dents de scie, préférez une société de gestion prudente qui abonde cette provision.

7

La provision pour créance douteuse

Elle représente le pourcentage des loyers facturés qui présentent un risque d'impayé.

Contrairement à la PGE où la provision est une sorte de réserve, la provisions pour créances douteuses est plutôt un signal avancé de baisse des revenus.

Elle est à interpréter en fonction de la typologie des locataires.

8

La qualité des locataires

Évitez les concentrations sur un gros locataire, surtout si la SCPI est spécialisée dans les zones commerçantes qui reprennent souvent les mêmes enseignes : une défaillance et la SCPI sera touchée sur l'ensemble de ses biens. Veillez à une bonne diversification des secteurs d'activité.

nouvelles parts. Pour en devenir associé, il faut acheter les parts d'un autre associé sur le marché secondaire.

Le format fermé permet à la société de gestion de gérer un patrimoine à périmètre constant, sans être dépendant des entrées et sorties des investisseurs. Elle dispose ainsi d'une plus grande latitude pour choisir le moment de ses investissements.

La liquidité sur le capital ouvert est meilleur et que le prix de cession est connue à l'avance.

9

Le capital: ouvert ou fermé ?

Une SCPI à capital ouvert permet de souscrire sans attendre : de la même manière qu'un OPCVM, les souscriptions viennent grossir le patrimoine de la SCPI et créer de nouvelles parts.

Cette souplesse pour l'investisseur rend la tâche plus difficile pour la société de gestion, qui doit parfois acquérir de nouveaux actifs dans un délai court sous peine de diluer la performance avec des liquidités.

Sur le capital fermé liquidité et le prix dépendent de trouver un acheteur sur le marché secondaire.

À l'opposé, une SCPI fermée n'émet pas de

GUIDE DE L'INVESTISSEUR - SCPI

PANORAMA DES SCPI



Panorama des SCPI



La SCPI PFO2 (Perial AM)

Créée en 2009, cette SCPI a délivré un rendement de 4,5%* en 2020. Elle est basée sur une stratégie environnementale, dédiée au thème "green". Concrètement, cela passe par un audit et une maîtrise des consommations d'eau et d'énergie sur chaque immeuble. PFO2 a obtenu le label ISR en décembre 2020. Composée à 90% de bureaux, les immeubles sont répartis sur Paris et le région parisienne pour 45 % du portefeuille, en Province à hauteur de 38%, et à l'étranger pour les 17% restants.



La SCPI Pierval Santé (Euryale AM)

Elle est constituée d'un patrimoine en lien direct ou indirect avec le secteur de la santé: cliniques, cabinets médicaux, EHPAD, centres d'hébergement... Avec un taux de distribution de 4.95%* en 2020, elle se place dans le haut des SCPI de rendement. Pierval Santé investit à 43% en France et le reste en Europe avec un ancrage en Allemagne et des acquisitions en Irlande.



La SCPI Primovie (Primonial REIM)

Estampillée « santé », la SCPI Primovie (Primonial REIM) est aussi active dans l'éducation mais diversifiée en termes de types d'établissement et de répartition géographique. Plus d'un quart de son portefeuille est notamment investi hors de France. Cette SCPI créée en 2012 a délivré un rendement de 4,50%* en 2020.



La SCPI Epargne Foncière (La Française AM)

Cette SCPI est l'une des plus anciennes du marché. Il s'agit d'une SCPI diversifiée en bureaux (79%), commerces (16%) et résidences senior (5%). Ancrée en Ile-de-France pour 70% de ses actifs, elle dispose aussi d'actifs en Province (21%) et à l'étranger (9%). Son taux de distribution en 2020 s'est élevé à 4,40%*.



La SCPI PF GRAND Paris (Perial AM)

Spécialisée dans l'immobilier de bureaux en région parisienne, elle est présente un taux de distribution de 4.53%* en 2020. Cette SCPI de rendement créée dans les années 60, est depuis quelques années dédiée aux investissements situés dans le premier marché européen en immobilier tertiaire d'Europe. Elle place ainsi son gérant PERIAL comme l'un des principaux acteurs du secteur immobilier.

GUIDE DE L'INVESTISSEUR - SCPI

POUR ALLER PLUS LOIN



Quelques lectures pour aller plus loin

La valeur de reconstitution

Elle combine la valeur d'expertise du patrimoine de la SCPI (qui est réalisée de manière annuelle) avec la valeur des actifs financiers détenus par la SCPI. Cette valeur vénale des immeubles et des actifs de la société est ensuite additionnée avec les frais liés à l'acquisition des parts pour former la valeur de reconstitution finale.

La valeur de reconstitution joue un rôle central pour l'investisseur. En effet, elle permet de déterminer la fourchette dans laquelle la société de gestion peut fixer le prix de souscription des SCPI, c'est-à-dire le prix que doivent payer les nouveaux acheteurs pour acquérir une part.

La réglementation impose que ce prix ne s'écarte pas de plus de 10% (à la hausse comme à la baisse) de la valeur de reconstitution.

Décotes et Surcotes

En pratique, les sociétés de gestion n'ajustent pas en permanence le prix de la part pour coller au plus juste à la valeur de reconstitution. Elles s'accommodent assez bien des écarts tant qu'ils restent dans la fourchette autorisée. Cela produit une décote ou une surcote par rapport à la valeur de reconstitution.

La décote est favorable aux nouveaux acquéreurs, qui mettent la main sur des actifs en déboursant un prix inférieur à leur valeur de reconstitution. Pour la société de gestion, c'est un moyen d'attirer de la collecte et de faire

croître une SCPI rapidement, au détriment des porteurs existants qui se retrouvent légèrement dilués.

La surcote permet de limiter la collecte. Elle profite aux porteurs existants, car les nouveaux entrants apportent davantage que la « part du gâteau » qui leur revient. Mais ce n'est pas forcément une mauvaise affaire pour les nouveaux investisseurs qui peuvent estimer que la valeur de reconstitution, parfois assez ancienne, est peu significative et que le marché a évolué favorablement depuis.

Le démembrement

Le démembrement est l'action qui sépare la nue-propiété de l'usufruit pendant une durée donnée.

Régi par l'article 278 du code Civil, le démembrement n'est pas une technique spécifique aux SCPI : il est fréquemment utilisé pour les donations des biens immobiliers physiques ou sur les obligations du Trésor (démembrement d'OAT, dits « Strips »).

Pendant la période de démembrement (en général 3 à 15 ans), **le nu-propiétaire** des SCPI conserve la propriété des parts, mais est temporairement privé de revenus (sauf cas particulier comme une cession exceptionnelle, considérée comme un retour de capital). Il dispose également du droit de vote en assemblée générale.

L'usufruitier, de son côté, a temporairement droit aux revenus distribués mais ne profite pas d'une éventuelle revalorisation du prix de la part. Il n'a que la jouissance des parts.

La nue-propiété

La nue-propiété de parts de SCPI est une bonne solution en préparation de la retraite, car elle permet de constituer un patrimoine immobilier générateur de revenus à partir d'une date connue à l'avance, en le payant moins cher que s'il était acheté au comptant.

De manière plus générale, c'est une bonne solution pour tout investisseur n'ayant pas besoin de revenus immédiats.

Pendant la phase de démembrement, la nue-propiété capitalise. En effet, la valeur de la part décotée va progressivement converger vers sa valeur en pleine propriété, créant une plus-value mécanique liée au passage du temps (à valeur de la part constante).

La nue-propiété est également une forme d'optimisation fiscale. Elle permet de capitaliser sans impôt dans un premier temps, puis d'encaisser des revenus dans un second temps.

GUIDE DE L'INVESTISSEUR - SCPI

POUR ALLER PLUS LOIN

L'usufruit

L'usufruit est le droit de jouir temporairement de l'usage d'un bien. Sa durée peut être définie à l'avance ou être viagère. L'investissement en usufruit de SCPI revient à acheter les revenus futurs d'une SCPI pendant un nombre d'années fixé à l'avance.

Pendant cette période, l'usufruitier profite de 100% des loyers versés par la SCPI mais supporte également l'intégralité de la charge

fiscale : impôt sur les revenus fonciers et IFI (en retenant la valeur de la pleine-propriété).

L'usufruit est un excellent placement pour la trésorerie d'une entreprise si les conditions comptables et fiscales permettent la déduction de l'amortissement.

En terme de risques, l'usufruitier est très exposé au risque de variation des loyers. Il ne supporte en revanche aucune exposition sur la valeur de la part.

Pour **les sociétés** ou **holdings** soumises à l'IS, l'usufruit présente les intérêts suivants



1. placer la trésorerie long terme (5 à 15 ans) sur les marchés immobiliers avec **un retour sur investissement très rapide** mais temporaire.
2. sous certaines conditions, amortir comptablement et fiscalement le prix d'achat de l'usufruit, créant des **charges déductibles venant améliorer le rendement de l'opération**.
3. des revenus sont fixés sur une période **moyen terme de 3 à 7 ans**, ce qui peut correspondre à un cycle de placement de trésorerie.



En 2021, à vos SCPI ! Les SCPI continuent de procurer un rendement attractif par rapport aux placements sans risque, et ce en dépit de la situation exceptionnelle que nous avons connue en 2020. Mais au-delà des chiffres et de la performance, tout porte à croire que les SCPI demeureront un pilier massif de diversification dans l'avenir au vu de tous leurs avantages.

Contactez notre équipe expert, nous vous accompagnons dans votre projet d'investissement. Profitez de nos services gratuits et sans engagement !

QUI SOMMES-NOUS ?

40 milliards d'€

En plus de 11 ans, nous avons permis à nos clients de placer plus de 40 milliards d'euros dans des conditions supérieures à celles proposées initialement par leurs banques.



Créée en 2009, **Pandat Finance est aujourd'hui le spécialiste français des placements de trésorerie pour les personnes morales.**



Le courtier négocie pour vous afin d'avoir un meilleur taux ou une meilleure condition. **Chez Pandat Finance, nous obtenons des taux en moyenne 20% supérieurs aux taux proposés par vos banques.**



En sollicitant votre courtier, vous ne perdez pas un temps précieux à contacter plusieurs établissements financiers pour vos placements. **Chez Pandat Finance, nous répondons en 24h* à vos besoins grâce à notre réseau de 100 partenaires.**



Il n'y a pas de frais supplémentaires pour les investisseurs. **Chez Pandat Finance, nous sommes rémunérés en tant qu'apporteur d'affaires par nos partenaires financiers (banques, assureurs), le service reste ainsi entièrement gratuit et sans engagement.**



Pandat Finance exerce un métier réglementé et est soumis aux respects des réglementations Européenne et Française en vigueur. **Nous sommes membres de l'association ANACOFI-CIF, association agréée par l'AMF et est inscrit auprès de l'Orias sous le n° 12767072.**



Le courtier s'occupe de la préparation du dossier. **Chez Pandat Finance, l'équipe support est à votre service afin de prendre en charge toutes les démarches administratives liées à la souscription.**

* Réponse sous 24h, sauf les week-ends et jours fériés

PANDAT FINANCE

UNE ÉQUIPE À VOTRE ÉCOUTE



NOUS CONTACTER



Par courrier

5 rue Charlot 75003 Paris



Par téléphone

01.83.81.81.61



Par email

contact@pandat.fr



Sur le site internet

www.pandat.fr

Ce document ne constitue pas une proposition commerciale.
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

La société Pandat Finance est agréée en qualité de Conseiller en Investissements Financiers sous le numéro E001857 et membre de l'ANACOFI-CIF» remplacer par «La société Pandat Finance est agréée en qualité de Courtier en assurance, Courtier en opérations de banque et services de paiement et Conseiller en Investissements Financiers, et membre de l'ANACOFI-CIF association agréée par l'AMF sous le numéro E001857.

PANDAT FINANCE

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Ce document ne constitue pas une recommandation personnalisée au sens de l'alinéa 5 de l'article D. 321-1 du code monétaire et financier. Conformément à la réglementation en vigueur, toute proposition qui vous sera faite devra être fondée sur l'examen préalable de vos connaissances et de votre expérience en matière d'investissement, ainsi que de votre situation financière et de vos objectifs d'investissement.

Les informations sur les prix ou marges sont indicatives et sont susceptibles d'évolution à tout moment, notamment en fonction des conditions de marché. Pandat Finance se réserve le droit de modifier ou de retirer ces informations à tout moment sans préavis. Rien dans ce document ne doit être considéré comme une promesse ou une garantie quant au futur. Ainsi, Pandat Finance n'est pas garant des performances des instruments financiers visés dans le présent document eu égard au caractère aléatoire des évolutions des marchés et dès lors, ne saurait être tenu pour responsable des éventuelles pertes financières supportées par le client.

Vous devez décider, sans vous fonder uniquement sur les informations fournies par Pandat Finance, du bien-fondé de la conclusion d'une opération après en avoir examiné les différents aspects juridiques, financiers et comptables, le cas échéant après consultation de vos conseillers juridiques, fiscaux, experts comptables ou de tout autre professionnel que vous jugerez compétent.

Les informations figurant dans ce document ne tiennent pas compte des règles comptables ou fiscales particulières qui s'appliqueront aux contreparties, clients ou clients potentiels de Pandat Finance.

