



PATRIMONY
CONSULTING

LA SELECTION D'UNE SCPI
12 Indicateurs et points de vigilance

Pour plus d'informations :

Sacha Marsilj :
Sacha.marsilj@patrimony-consulting.com
0611540311

Paco Morales :
Paco.morales@patrimony-consulting.com
0625478413

SELECTION D'UNE SCPI

*Pour un investissement en direct
Ou via un contrat d'assurance vie*

Quels sont les points à contrôler ? Que traduisent-ils ?

1. La maison de gestion

La réputation de la maison de gestion est importante, son expertise sur ce support d'investissement aussi. Prêter attention à l'historique de la SCPI et prioriser les maisons de gestion les plus expérimentées vous évitera de mauvaises surprises.

2. L'année de lancement

L'année de lancement est importante car elle va donner du sens ou pas au niveau de capitalisation de votre SCPI (rythme de collecte).

Plus la SCPI est ancienne plus il est facile de se faire une idée sur la qualité de la gestion d'une SCPI. En effet, l'historique de rendement et sa stabilité au travers des différentes crises que nous avons connues (2008, 2011, 2020) sera à contrôler.

→ Niveau de résilience de votre SCPI

3. La capitalisation

La capitalisation donne une information sur la taille du parc immobilier et du nombre d'investisseurs. Le nombre de locataires est en lien avec la taille du parc immobilier logiquement. Par conséquent, plus le nombre d'investisseurs est grand, plus le risque est dilué/faible.

SELECTION D'UNE SCPI

*Pour un investissement en direct
Ou via un contrat d'assurance vie*

4. La typologie des biens dans le parc immobilier

Dans le parc immobilier, plusieurs éléments sont à contrôler. Le nombre d'actifs immobiliers, la vétusté du parc, la typologie des actifs (bureaux, commerces, hôtels, entrepôts) en fonction des facteurs macroéconomiques.

5. La répartition sectorielle des locataires

La répartition sectorielle aussi est importante en fonction du contexte macroéconomique si l'on veut tabler sur un rendement attractif et pérenne. En effet, si un secteur d'activité souffre, cela ne sera pas le cas pour tous les locataires.

6. La diversification géographique des immeubles de la SCPI

Cette diversification permet de se couvrir contre la fluctuation des marchés immobiliers et garantit aussi une tension importante en termes de location.

SELECTION D'UNE SCPI

Pour un investissement en direct
Ou via un contrat d'assurance vie

7. L'évolution du prix de la part

Cet indicateur est important car il permet de voir si le gérant de la SCPI cible correctement les immeubles à acquérir mais aussi s'il les achète à un bon prix ce qui permet une valorisation favorable dans le temps. A prendre avec un peu de recul car une valorisation de parts trop fréquente participe inéluctablement à une baisse du rendement. L'idéal est de retomber sur son prix de souscription en environ 10 ans (comblant les 10% de frais).

0,5% par an en moyenne

8. Le taux de rendement de la SCPI

Le taux de rendement reste le nerf de la guerre, il doit être le plus attractif et stable possible. Il dépend directement de tous les autres indicateurs.

4,5% par an en moyenne

9. Le TRI à 5 ans et 10 ans

Il est important car il prend en compte les différents frais que vous pourriez supporter (différents en direct ou via un contrat d'assurance vie). Il est très pratique car il permet rapidement de se faire une idée sur la stabilité du rendement. Si le TRI 10 ans est trop éloigné du taux de rendement actuel c'est que le rendement de votre SCPI n'est pas stable.

10. Le Taux d'occupation physique (TOP) et financier (TOF)

www.patrimony-consulting.fr

26, Cours Pierre Puget 13006 Marseille

SELECTION D'UNE SCPI

*Pour un investissement en direct
Ou via un contrat d'assurance vie*

Ces deux taux sont très importants et doivent impérativement être à plus de 85% pour que le risque soit vraiment faible et que le rendement puisse être tenu sur le long terme. Ils traduisent la capacité de la SCPI à remplir ses locaux et percevoir ses loyers. De ce fait, ils reflètent la qualité du parc immobilier, la qualité de l'emplacement des immeubles et par conséquent de la gestion de la SCPI.

TOF & TOP > 85%

11. Report à nouveau (RAN)

Indicateur qui traduit la capacité de la SCPI à se rémunérer après avoir distribué un rendement attractif aux associés, il reflète la qualité de la gestion mais permet aussi de payer des entretiens, combler des variations de rendement ou autres.

12. Provision pour gros entretiens (PGE)

Idéalement, elle doit être la plus basse possible. Si le gérant de la SCPI provisionne, cela veut dire que le parc immobilier est vieillissant et que des travaux pourraient être nécessaires prochainement. Ces travaux pourraient légèrement impacter le rendement de la SCPI.