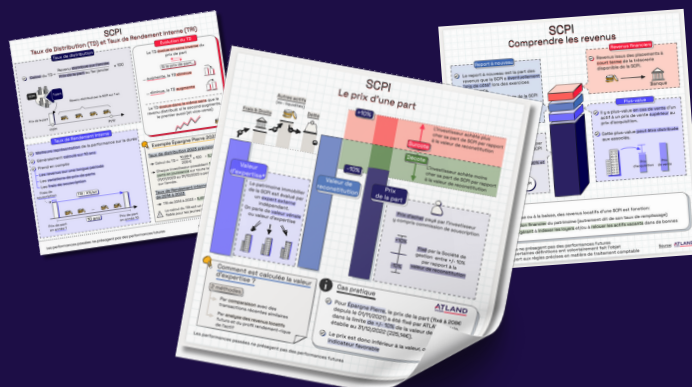




**ATLAND**  
VOISIN

# LE DÉCLIC

Compilation 2024 - 11 feuilles volantes pour tout comprendre aux SCPI



# Sommaire

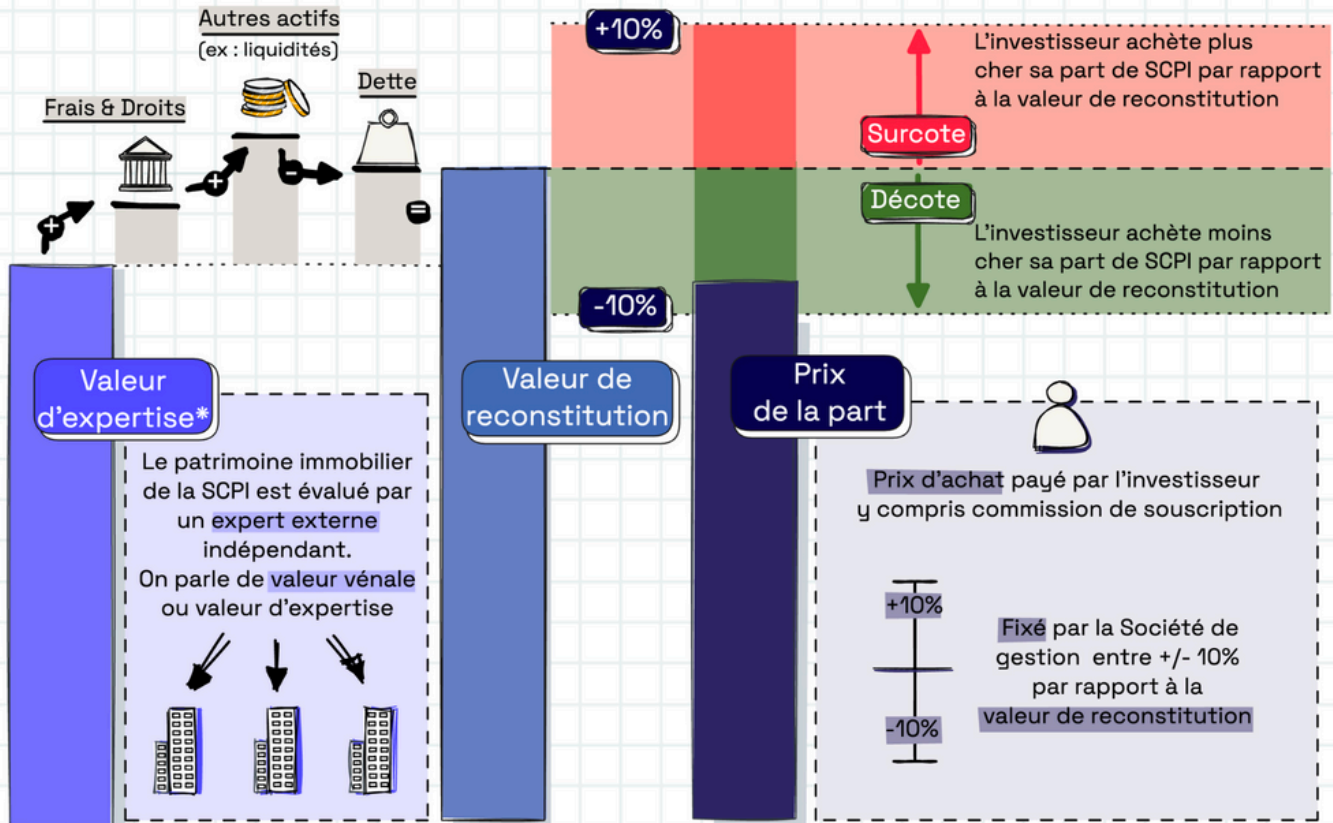
- 1** | Le prix d'une part
- 2** | Comprendre les revenus
- 3** | Taux de distribution (TD) et Taux de Rendement Interne (TRI)
- 4** | Liquidité d'une SCPI : comment l'évaluer ?
- 5** | Le couple Rendement / Risque
- 6** | Comparer des SCPI entre elles
- 7** | Indicateurs financiers
- 8** | Fiscalité des revenus fonciers de SCPI (pour les personnes physiques)
- 9** | Faire ma déclaration fiscale
- 10** | Notre vision des marchés immobiliers (juin 2024)
- 11** | Analyser l'endettement

## **AVERTISSEMENTS SUR LES RISQUES**

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. L'investissement en SCPI comporte un risque de perte en capital et de liquidité, le capital investi n'étant pas garanti. Les éventuels dividendes peuvent varier à la hausse ou à la baisse. La SCPI ne garantit pas la revente des parts. Communication publicitaire. Le présent document ne saurait être considéré comme un conseil en matière de fiscalité ou d'investissement financier.

# SCPI

## Le prix d'une part



### Comment est calculée la valeur d'expertise ?

#### 2 méthodes

- Par comparaison avec des transactions récentes similaires
- Par analyse des revenus locatifs futurs et du profil rendement-rique de l'actif

### Cas pratique

**ATLAND**  
VOISIN

- ✓ Pour Épargne Pierre, le prix de la part (fixé à 208€ depuis le 01/11/2021) a été fixé par ATLAND Voisin, dans la limite de +/- 10% de la valeur de reconstitution établie au 31/12/2022 (225,14€).
- ✓ Le prix est donc inférieur à la valeur, ce qui est un indicateur favorable

Les performances passées ne présagent pas des performances futures

Source: **ATLAND**  
VOISIN

# SCPI

## Comprendre les revenus

### Report à nouveau

- ✓ Le report à nouveau est la part des revenus que la SCPI a éventuellement "mis de côté" lors des exercices précédents.
- ✓ En fonction des résultats de la SCPI et de la stratégie, la Société de gestion pourra décider de distribuer tout ou partie de ce report à nouveau aux associés.

### Loyers

- ✓ Revenus issus des loyers versés par les entreprises locataires de la SCPI (nets de frais de gestion)
- ✓ Représente en général entre 90% et 100% des revenus de la SCPI



### Revenus financiers

- ✓ Revenus issus des placements à court terme de la trésorerie disponible de la SCPI.



### Plus-value

- ✓ Il y a plus-value en cas de vente d'un actif à un prix de vente supérieur au prix d'acquisition.
- ✓ Cette plus-value peut être distribuée aux associés.



### i À savoir

- ✓ La variation, à la hausse ou à la baisse, des revenus locatifs d'une SCPI est fonction:
  - Du taux d'occupation financier du patrimoine (autrement dit de son taux de remplissage)
  - De la capacité du gérant à indexer les loyers et/ou à relouer les actifs vacants dans de bonnes conditions

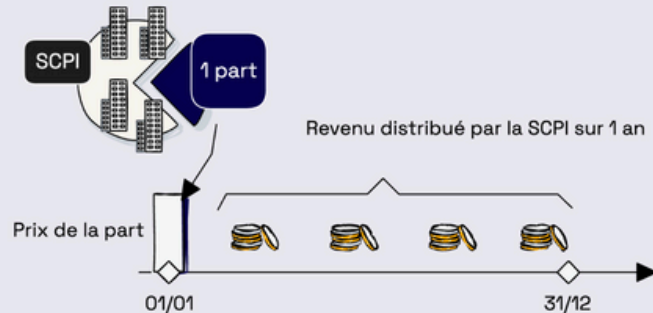
Les performances passées ne présagent pas des performances futures  
Pour la clarté du propos, certaines définitions ont volontairement fait l'objet  
de simplification par rapport aux règles précises en matière de traitement comptable

# SCPI

## Taux de Distribution (TD) et Taux de Rendement Interne (TRI)

### Taux de distribution

✓ Calcul du TD =  $\frac{\text{Revenu distribué sur l'année}}{\text{Prix de la part au 1er janvier}} \times 100$



### Évolution du TD

Le TD évolue en sens inverse du prix de part



Si le prix de part...

... augmente, le TD diminue



... diminue, le TD augmente

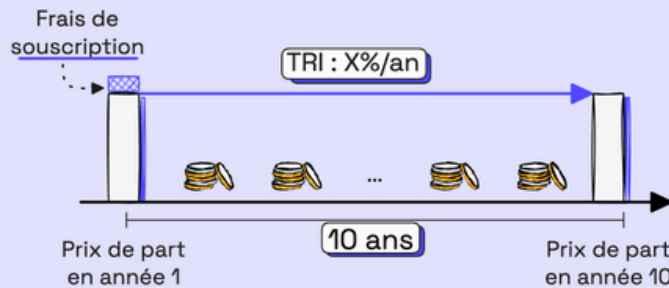


Le TD évolue dans le même sens que le revenu distribué: si le second augmente, le premier aussi (et vice-versa)



### Taux de Rendement Interne

- ✓ Meilleure représentation de la performance sur la durée
- ✓ Généralement calculé sur 10 ans
- ✓ Prend en compte
  - Les revenus sur une longue période
  - Les variations de prix de parts
  - Les frais de souscription



### Exemple Épargne Pierre 2023

Taux de distribution 2023 prévisionnel (non garanti)

→ Calcul du TD =  $\frac{10,98 \text{ €}}{208 \text{ €}} \times 100 = 5,28 \%$

→ Chaque investisseur possédant 1000€ de parts en jouissance sur toute la période du 01/01/2023 au 31/12/2023 a perçu 52,79€ sur l'année.

Taux de Rendement interne prévisionnel de 2014 à 2023 (non garanti)

→ TRI de 2014 à 2023 = 5,45%

⚠ Le calcul du TRI est un indicateur moins fiable pour les jeunes SCPI (<10ans)



# Liquidité d'une SCPI: Comment l'évaluer ?

## Définition

Liquidité = capacité pour un investisseur à revendre ses parts, à court terme, sans baisse de prix, et sans recherche de contrepartie.



La liquidité est organisée par la Société de Gestion. Le fonctionnement diffère pour une SCPI à Capital Fixe ou à Capital Variable.

La liquidité des parts n'est pas garantie par la Société de Gestion.

## SCPI à Capital Fixe

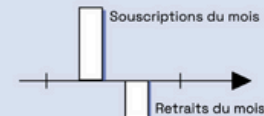
La revente des parts se fait sur un marché secondaire.



La Société de Gestion confronte les ordres d'achat et de vente une fois par mois; cette information se fait sur la base du prix qui maximise le nombre de parts échangées.

## SCPI à Capital Variable

Le retrait de parts est compensé par les nouvelles souscriptions.



## Évaluer la liquidité

3 indicateurs pour juger de la liquidité d'une SCPI

À court terme

### Comparaison souscription / retrait

Représentatif de l'attractivité auprès de nouveaux investisseurs et de la capacité à vendre ses parts rapidement.

### Proportion d'investisseurs institutionnels dans le capital

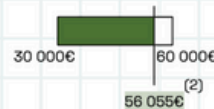
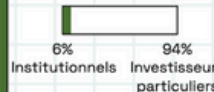
Une proportion élevée d'investisseurs institutionnels présente un risque de retrait important pouvant provoquer un déséquilibre entre les entrées et les sorties.

### Capital moyen détenu par associé

Un particulier détiendra en moyenne entre 30 000€ et 60 000€.  
Un institutionnel détiendra en moyenne plusieurs millions voire dizaines de millions d'€. Une moyenne très éloignée de la fourchette 30 000€ - 60 000€ tendra à indiquer une forte présence d'institutionnels.  
La moyenne se calcule en divisant la capitalisation par le nombre d'associés.

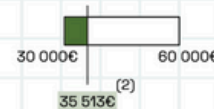
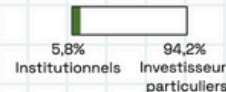
À long terme

### ÉPARGNE PIERRE (créée en 2013)

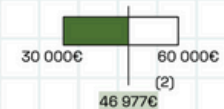
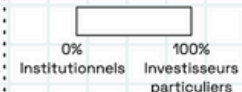
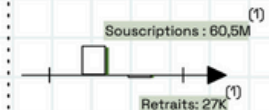


### IMMO PLACEMENT (créée en 1958)

N/A car SCPI à capital fixe



### ÉPARGNE PIERRE EUROPE (créée en 2022)



Les performances passées ne présagent pas des performances futures

(1) Du 01/01/2023 au 31/12/2023

(2) Moyenne constatée sur la base client d'Atland Voisin au 23/02/2024

Source : **ATLAND**  
VOISIN

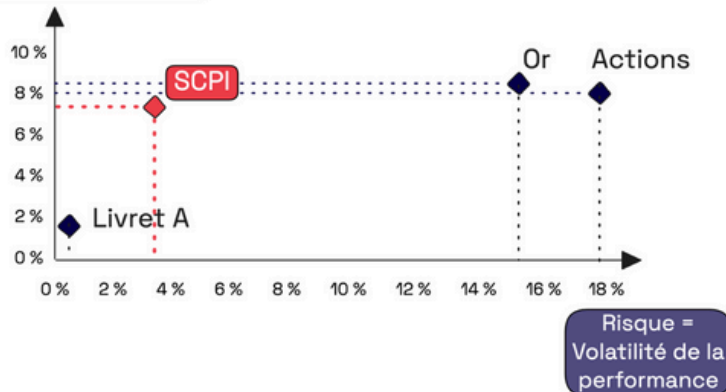
# SCPI

## Le couple Rendement / Risque

### Le couple Performance / Volatilité

sur 10 ans (2012 - 2022)

Performance = rendement total annuel moyen\*



Source: IEIF, "40 ans de performances comparées", édition 2023

### La volatilité

- ✓ Indicateur qui mesure l'amplitude des hausses et des baisses d'un placement
- ✓ Utile pour évaluer le risque de ce placement
- ✓ Suscite des émotions chez l'investisseur, en fonction de son "appétence au risque"

#### Volatilité faible

=  
Moins de risque de fluctuations



#### Volatilité forte

=  
Risque de voir le capital investi évoluer fortement



### Le risque selon la réglementation

- ✓ Mesure le risque d'un placement en fonction de sa volatilité historique
- ✓ S'apprécie sur la durée de vie recommandée du produit
- ✓ Est synthétisé par un indicateur unique chiffré et harmonisé
- ✓ Échelle allant de 1 à 7, du moins risqué (1) au plus risqué (7)



Les SCPI Atland Voisin sont catégorisées 3 sur l'échelle de conception par la réglementation européenne (comme 75% des SCPI\*\*) au 31/12/2023

Le risque d'une SCPI peut être mesuré à travers différents indicateurs immobiliers. Par exemple: la durée moyenne ferme résiduelle des baux, la dispersion des revenus locatifs, la taille unitaire moyenne des actifs

### Les différents risques pour une SCPI

- ✓ Plusieurs typologies de risques sont prises en compte

- Risque de marché
- Risque de crédit
- Risque de durabilité
- Risque de liquidité



L'investissement en SCPI est un placement qui doit s'envisager à long terme. La durée de détention recommandée est de 10 ans. Les performances passées ne présagent pas des performances futures

\*\* Selon l'ASPIM en 2021

\*Composé du rendement courant (=rendement annuel divisé par prix de part) et du rendement en capital (variation du prix de part)

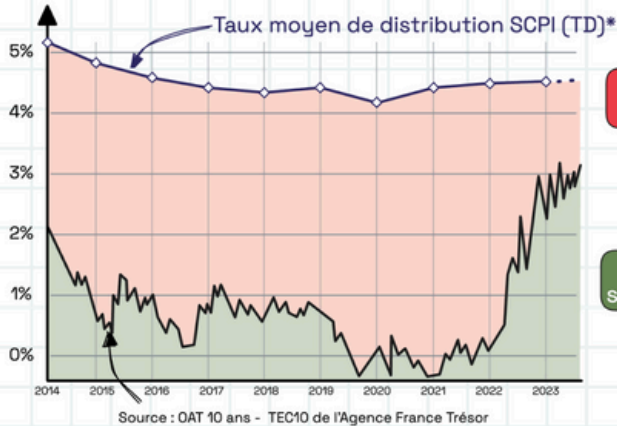
Source : **ATLAND VOISIN**



# SCPI

## Comparer des SCPI entre elles

### Taux sans risque et Prime de risque



Prime de risque

- ✓ C'est la rémunération du risque pris en investissant dans une SCPI qui ne garantit ni le capital, ni les revenus, ni la liquidité

Taux dit sans risque

- ✓ Dans l'univers de la finance, en France, le taux dit sans risque d'un placement est représenté par le taux des Obligations Assimilables au Trésor à 10 ans (OAT 10A).
- ✓ Egalement nommé "Bons du trésor" et émis par l'Agence France Trésor

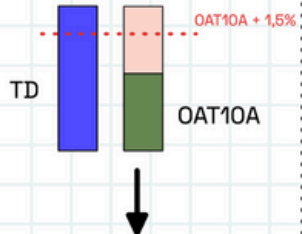
### Comment comparer et choisir une SCPI ?

Une SCPI devrait offrir, selon nous, un rendement supérieur à celui de l'OAT 10A d'au moins 150 points de base (1 point de base = 0,01%).

1 → 2  
Si oui

La rémunération offerte par cette SCPI peut-elle être considérée comme reproductible dans le temps ?

- ✓ Regarder la proportion des revenus distribués provenant du **résultat courant de la SCPI**
- ✓ Exclure les revenus susceptibles de ne pas être reproduits (réserves de report à nouveau, plus-values de cessions)\*\*
- ✓ Les SCPI dont le revenu distribué provient à 100% (ou presque) du résultat courant seront à considérer **comme plus pérennes**



🔦 Où trouver ces données ?

- ✓ Les sociétés de gestion doivent calculer ces données, selon une formule et une présentation harmonisée.
- ✓ Elles figurent dans les bulletins trimestriels, les rapports annuels et les documents d'information clé (facile à lire et à comparer !)

Les performances passées ne présagent pas des performances futures

\*\*À noter que les revenus ne sont pas garantis et peuvent varier à la hausse comme à la baisse

\*Source: ASPIM, IEIF

Source : **ATLAND**  
VOISIN

# SCPI

## Indicateurs Financiers

### Critères financiers

#### Taux de distribution

= Rapport entre revenus perçus sur l'année N et le prix de part en début de l'année N



##### Notre avis

- Analyser l'évolution des revenus d'un côté et du prix de part de l'autre, sur plusieurs années
- Privilégier les SCPI dont les revenus (non garantis) proviennent du résultat courant (plutôt que des réserves ou de plus-values)

#### Taux Rendement Interne

= Rendement global intégrant les revenus et l'évolution du prix de part sur la période (souvent, 10ans), et les frais d'entrée



##### Notre avis

- Indicateur à privilégier en 2024 car il intègre l'impact des baisses de prix de part intervenues en 2023
- Pour les jeunes SCPI, regarder l'objectif de TRI à 10 ans (si communiqué)

#### Ratio prix de part

= Rapport entre le prix de part et la valeur de reconstitution au 31/12



##### Notre avis

- Privilégier des SCPI dont le prix de part est inférieur à la valeur de reconstitution
- Analyser l'évolution du prix de part et de la valeur de reconstitution sur plusieurs années

### Critères immobiliers

#### Taux Occupation financier

= Loyers facturés par la SCPI, rapportés aux loyers facturables si 100% du patrimoine était loué



##### Notre avis

- Analyser l'évolution sur plusieurs trimestres et plusieurs années pour estimer la capacité de la SCPI à générer des loyers

#### Durée moyenne baux

= Moyenne pondérée de la durée résiduelle ferme des baux



##### Notre avis

- Une durée moyenne des baux élevée sera d'autant plus appréciable que la SCPI sera jeune ou orientée vers les bureaux

#### Diversification

Répartition du patrimoine de la SCPI par zone géographique et par type d'actifs



##### Notre avis

- Privilégier des SCPI fortement diversifiées et très mutualisées (c'est-à-dire ayant de nombreux actifs et locataires)

### Critères de risques

#### Taux d'endettement

= Montant des emprunts rapporté à la capitalisation de la SCPI



##### Notre avis

- Privilégier des SCPI ayant un faible taux d'endettement et dont les emprunts sont principalement amortissables à taux fixes

#### Détention du capital

= Répartition des investisseurs (particuliers, institutionnels, etc..)



##### Notre avis

- Privilégier les SCPI dont le capital est détenu quasi-exclusivement par des particuliers

#### Liquidité

= Ratio entre demandes de retraits et collecte brute



##### Notre avis

- Privilégier les SCPI dont le ratio sera très faible et stable dans la durée
- Privilégier les SCPI sans "parts en attente de retrait"

Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis et peuvent varier à la hausse comme à la baisse.

À noter que les définitions présentées ici ont été simplifiées pour la clarté du propos

Source : **ATLAND**  
VOISIN

# SCPI

## Fiscalité des revenus fonciers de SCPI (pour les personnes physiques)

### Source des revenus fonciers

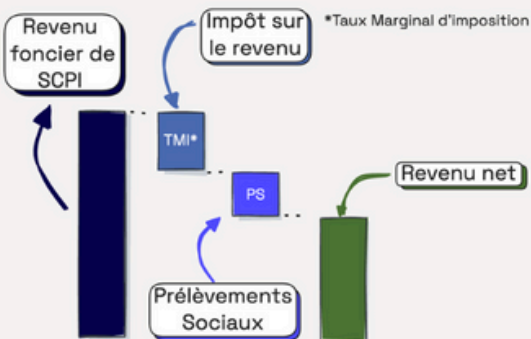
Source française

Les revenus fonciers de la SCPI sont imposés différemment en fonction des pays où sont situés les immeubles, selon qu'ils soient en France ou à l'étranger

Source européenne  
(Hors France)



- ✓ Prélèvements sociaux
- ✓ Impôt sur les revenus, à votre taux marginal



- ✓ Pas de prélèvements sociaux
- ✓ Impôt sur les revenus avec des aménagements:
  - Fiscalité d'origine des pays où sont situés les immeubles
  - Avec application de la convention fiscale pour éliminer la double impositionDeux méthodes possibles en fonction des pays
  - Crédit d'impôt
  - Taux effectif

### Cas particuliers

#### Nue-Propriété

Pas d'impôt pendant la période de démembrement



#### Assurance Vie

C'est la fiscalité de l'enveloppe de l'assurance-vie qui s'applique

(nota bene : les actifs immobiliers détenus via un contrat d'assurance-vie rentrent dans l'assiette de l'IFI)



#### À crédit

Possible de déduire les intérêts d'emprunt pour le calcul de l'impôt



### Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

- ✓ Les SCPI entrent dans l'assiette taxable à l'IFI pour leur quote part immobilière
- ✓ Le montant indicatif à déclarer est communiqué chaque année par la société de gestion de la SCPI
- ✓ Concerne les foyers fiscaux détenteurs d'un patrimoine immobilier net taxable supérieur à 1,3 millions d'euros

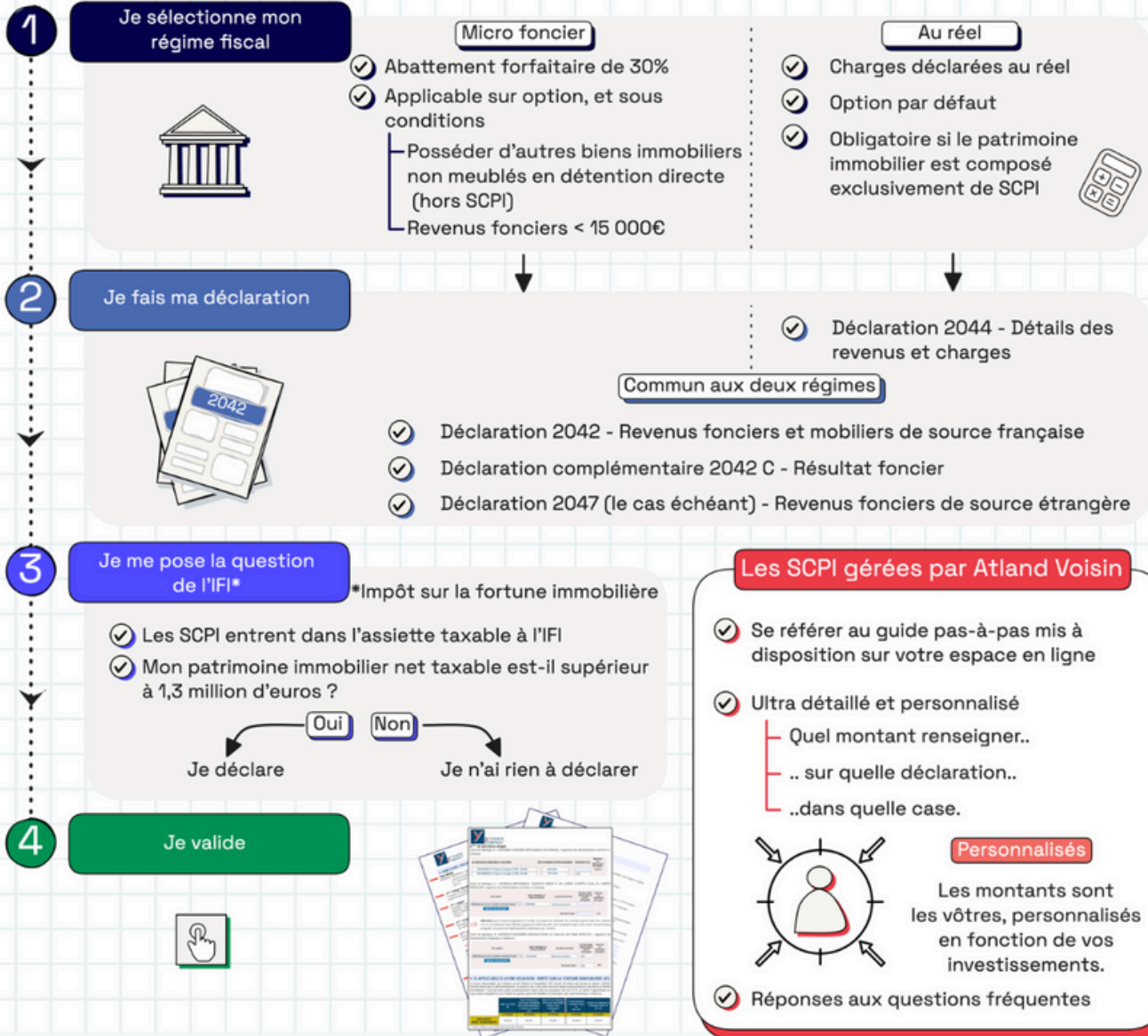
Les performances passées ne présagent pas des performances futures. La distribution de revenus n'est pas garantie. Le présent document ne saurait être considéré comme un conseil en matière de fiscalité.

Source : **ATLAND**  
VOISIN



# SCPI

## Faire ma déclaration fiscale



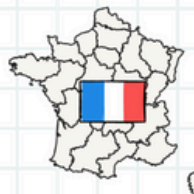
Les performances passées ne présagent pas des performances futures. La distribution de revenus n'est pas garantie. Le présent document ne saurait être considéré comme un conseil en matière de fiscalité.

Source : **ATLAND VOISIN**

# SCPI

## Notre vision des marchés immobiliers (juin 2024)

Pour en savoir plus  
Retrouvez le détail de  
notre vision des marchés  
(et les sources) dans notre  
« Courrier aux  
investisseurs »



### Île de France

### Métropoles et régions

### Europe (zone €)

#### Bureaux



- ✓ Plusieurs zones souffrent d'une suroffre, avec un rééquilibrage qui ne devrait pas démarrer avant 2025

Nous restons à l'écart, sauf opportunité

- ✓ Marchés sains car caractérisés par un équilibre entre offre et demande, avec un taux de remplissage entre 94 et 97% depuis plusieurs années

Nous restons acquéreurs, en privilégiant les locataires solides avec des baux long terme

- ✓ En fonction du couple rendement-risque (rendement >6% sauf exception)

Nous regardons les marchés profonds, avec un taux de remplissage élevé ; et sommes attentifs à la solvabilité des locataires

#### Commerce



- ✓ La vacance des retail park était de seulement 6,62% en 2023, un chiffre faible et en baisse continue depuis 2020
- ✓ Les boutiques de pied d'immeuble restent attractives si situées dans des secteurs établis, attirant une consommation locale ou liée au tourisme

En France, nous restons acquéreurs de boutiques en pied d'immeuble établies et de retail park dynamiques en régions

- ✓ La bonne dynamique des retail park s'est traduite par des montants d'investissement relativement résilients en 2023 (-28% par rapport 2022, contre -51% pour l'immobilier d'entreprise en général)

Nous privilégions les retail park, notamment en Espagne où les prix sont stables depuis 2021

#### Locaux Activités



- ✓ Un marché sain et équilibré, qui se caractérise par des locataires qui ont intérêt à s'engager via des baux fermes à long terme
- ✓ Sur un an en France, les loyers ont progressé de 5% en moyenne dans le neuf, et de 10% pour les locaux de seconde main, avec un marché aussi actif en 2023 qu'en 2022

Nous restons acheteurs en France et en Europe (mais nous excluons les entrepôts de très grande taille, qui répondent à des dynamiques de marchés différentes)

#### Tourisme



- ✓ Ce segment de marché est dynamique : les montants investis en 2023 étaient relativement proches de ceux de 2022 en France et en Europe (là où le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise a baissé de 51% en 2023).
- ✓ En France, 50% à 60% des montants investis ont ciblé les métropoles et leurs régions, ce qui correspond bien à notre marque de fabrique

Nous voyons favorablement ce segment de marché et allons renforcer l'exposition de nos SCPI  
En France, acquisition d'actifs d'hôtellerie de plein air si l'occasion se présente : marché attractif avec une dynamique positive et des fortes barrières à l'entrée profitant aux exploitants et propriétaires actuels

#### Santé & Education



- ✓ Segments caractérisés par une demande en hausse et par une offre limitée en raison de la spécificité des actifs ou de la rareté des autorisations administratives
- ✓ L'Exposition à ces secteurs contribuera favorablement à la diversification des revenus locatifs de nos SCPI

Nous voyons favorablement ces segments de marché et allons renforcer l'exposition de nos SCPI, en France et en Europe

Les performances passées ne présagent pas des performances futures

Source : **ATLAND**  
VOISIN



# SCPI

## Analyser l'endettement

### En bref

- ✓ Une SCPI peut faire appel à l'emprunt
- ✓ L'endettement figure obligatoirement dans les rapports annuels de SCPI
- ✓ Donnée difficile à interpréter sans rentrer dans le détail de son calcul et de la situation globale de la SCPI



### Estimer le risque crédit d'une SCPI

L'endettement d'une SCPI est maîtrisé s'il est :

- ✓ Inférieur à 20% de la capitalisation année après année ; tout en prévoyant un plafond raisonnable, de l'ordre de 30% de la capitalisation (plafond fixé par l'Assemblée Générale)
- ✓ Majoritairement composé de crédits amortissables avec une maturité longue
- ✓ Principalement composé d'emprunts à taux fixes ou taux variables plafonnés



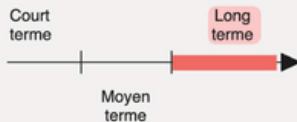
### Les composantes d'un crédit

#### Maturité des crédits

Endettement court terme (6 à 12 mois) pour bénéficier de liquidités et saisir des opportunités sans disposer de la trésorerie nécessaire



Endettement long terme permet d'augmenter la rentabilité des capitaux propres, grâce au financement bancaire



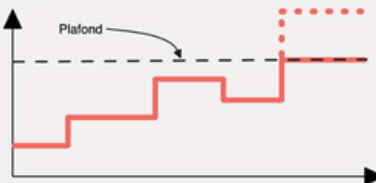
Les rendements nets des immeubles acquis doivent être supérieurs aux taux d'intérêt des emprunts

#### Taux fixe ou variable

Fixe : Le taux et les mensualités restent constantes dans le temps. Le coût est connu à l'avance

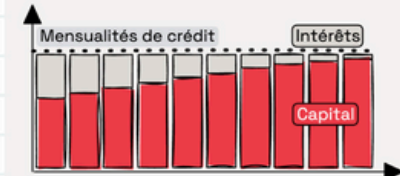


Variable : Le taux et les mensualités évoluent à la hausse ou à la baisse. Le plafonnement permet de se prémunir d'une hausse trop forte pour contrôler le coût.

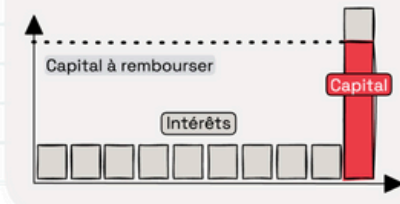


#### Prêt amortissable ou in-fine

Amortissable : l'emprunteur rembourse progressivement le capital et les intérêts tout au long de la durée du prêt.



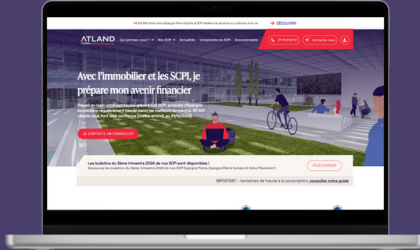
In-Fine : Les intérêts sont payés pendant toute la durée du prêt et le capital est remboursé en une seule fois à l'échéance



Les performances passées ne présagent pas des performances futures

Source : **ATLAND**  
VOISIN

# Envie de poursuivre votre lecture ?



Rendez-vous dans la rubrique Actualités de notre site internet pour consulter l'intégralité de nos Déclics

[CLIQUEZ ICI](#)



Date de publication : xx décembre 2024

**ATLAND**  
VOISIN

ATLAND Voisin au capital de 349 400 € - 310 057 625 RCS Dijon - Agrément AMF n°GP-14000026  
Siège social : 15 Place Granjier BP62686, 21026 DIJON CEDEX