Dobrée PATRIMOINE

LIVRE BLANC SCPI

Mars 2022

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS 1

LES DIFFÉRENTS TYPES DE SCPI 3

LES AVANTAGES DE LA SCPI 4

LES RISQUES AFFÉRENTS À LA SCPI 7

QUI SOMMES-NOUS ?

Le conseil en gestion de patrimoine **s'adresse à tous celles et ceux soucieux de gérer et d'optimiser leur patrimoine** en fonction de leurs intérêts. Notre expertise s'adresse aussi bien aux personnes morales qu'aux personnes physiques.

Parce que la vie, faite de projets et de rendez-vous ayant des répercussions sur votre patrimoine personnel ou professionnel, **bien vous conseiller présente un avantage décisif** à chaque étape de votre existence.

- Quelles solutions financières privilégier en fonction des événements de votre vie, des changements juridiques, de l'environnement économique ?
- Quelle stratégie globale établir pour optimiser votre patrimoine ?
- Comment concilier sécurité et rentabilité ?

Que vous souhaitiez construire votre patrimoine, le valoriser, en jouir ou le transmettre, l'analyse et **l'accompagnement d'un professionnel constituent un atout majeur** à chaque étape de votre vie privée comme professionnelle.

Notre expertise, spécifiquement adaptée aux personnes physiques et morales dont les enjeux patrimoniaux nécessitent, bien au-delà des prestations classiques, des **conseils et des services de gestion et d'investissement sur mesure.**

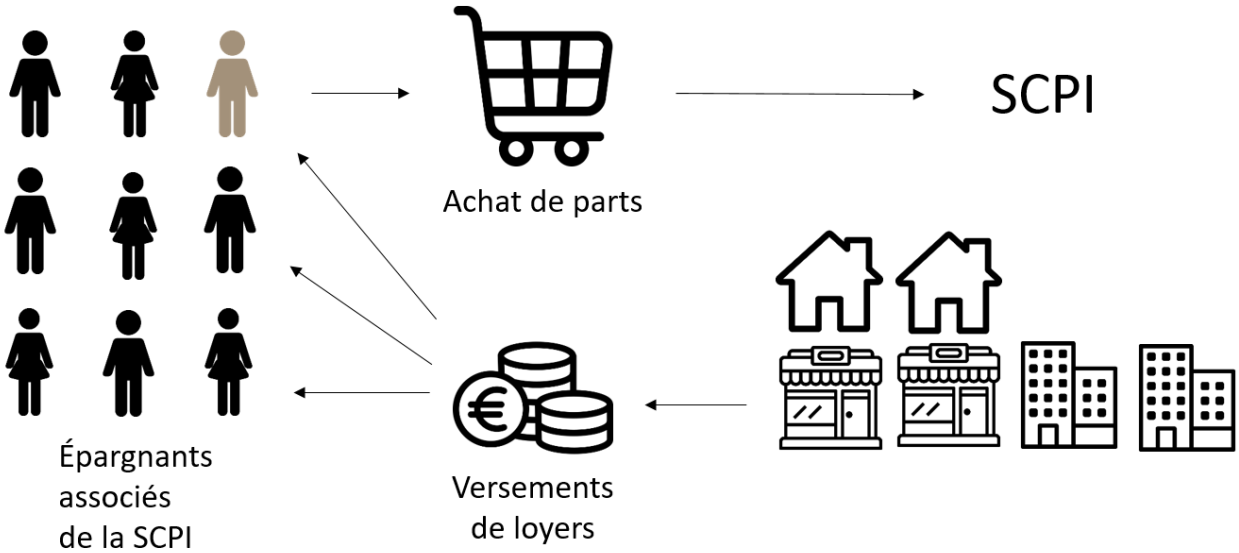
Dans un environnement juridique, fiscal et financier de plus en plus complexe, notre vocation consiste à trouver **la nature d'investissement qui répond à vos spécificités personnelles.**

AVANT-PROPOS

La **SCPI** (Société Civile de Placement Immobilier), solution la plus simple pour **investir dans l'immobilier locatif tout en limitant les contraintes de ce dernier** (gestion locative, impayés, rénovation…)

Dans les années 1960, les premières SCPI voient le jour. Pour l'époque, il s'agit d'une **solution novatrice** qui permet aux investisseurs d'accéder au marché de l'immobilier à partir de quelques centaines d'euros, pour se constituer un patrimoine et obtenir des revenus réguliers.

L'investissement dans l'immobilier physique devient **accessible pour tous** avec un investissement modéré et **sans inquiétudes de gestion** en achetant des parts d'une société de placement dédiée à l'immobilier.



Les SCPI, placements collectifs, représentent une excellente solution pour les investisseurs souhaitant **diversifier leurs placements**. Attention toutefois, l'investissement n'étant pas garanti, le risque de perte en capital reste présent.

Dans leur fonctionnement, deux grandes tendances de SCPI se distinguent :

- **La SCPI à capital fixe** : lors de sa conception, un objectif de souscription est déterminé à l'avance, c'est-à-dire une valeur du capital. L'investisseur peut acheter des parts de la SCPI pendant la phase de constitution du capital. Une fois le montant prédéterminé du capital atteint, il n'est plus possible de souscrire à de nouvelles parts. Toutefois, le montant du capital souscriptible pourra être revu à la hausse sur décision du gérant. Pour ce fonctionnement, le prix d'achat d'une part est fixé selon le marché de l'offre et de la demande.

- **La SCPI à capital variable** : L'investissement est possible à tout moment, il n'y a pas de montant de souscription maximum. Le gérant devra alors investir en permanence les capitaux investis. Cette méthode de gestion peut avoir un impact négatif sur la qualité des actifs sélectionnés. Toutefois, ces SCPI présentent un caractère plus stable : le prix des parts étant fixé par le gérant, il ne varie pas selon l'offre et la demande.

Notre cabinet propose principalement les SCPI à capital variable pour leur caractère stable.

1 LES DIFFÉRENTS TYPES DE SCPI

Les SCPI de rendement : l'objectif étant la distribution de revenus réguliers ou la réalisation de plus-values immobilières sur la vente des parts. Le patrimoine se compose principalement de bureaux, de commerces loués par des entreprises/institutions, publiques comme privées ou des structures appartenant toutes à la même thématique (santé, maison de repos, EHPAD…).

Les SCPI fiscales ou immobilier résidentiels : l'objectif premier n'est pas de distribuer des revenus élevés, mais de faire profiter aux investisseurs d'avantages fiscaux. Le patrimoine de ces SCPI se compose d'immobilier d'habitation, sélectionné en fonction de leur zone géographique ainsi que de leurs qualités intrinsèques (localité, services, emplois…). Les biens sélectionnés seront soit neufs ou rénovés, selon le dispositif législatif en vigueur rattaché (SCPI Pinel, SCPI Malraux…). L'investisseur bénéficiera de réductions d'impôts en contrepartie d'une durée de détention minimum des parts. Il est toutefois possible de revendre ses parts avant la durée de détention minimum sur le marché secondaire, mais cette action entrainera l'annulation des avantages fiscaux offerts par ce placement.

Revenu	Défiscalisation
vous voulez percevoir un revenu locatif net de charge	vous voulez bénéficier d'une économie d'impôt sur le revenu...
SCPI composée de bureaux, commerces, résidences hôtelières...	SCPI composée d'habitations neuves ou à rénover
SCPI D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE	SCPI D'IMMOBILIER RESIDENTIEL

Notre cabinet privilégie les SCPI de rendement. Elles offrent une meilleure liquidité et un engagement de conservation moins important.

2 LES AVANTAGES DE LA SCPI

■ Diversifier son investissement

Le placement immobilier mutualisé, autrement dit la pierre papier, permet de diversifier son patrimoine. Cet investissement offre la possibilité de placer son argent dans des actifs tangibles, de bénéficier de rendement tout en étant décorrélé des soubresauts de l'économie.

De plus, une SCPI investit non pas dans un seul bien immobilier, mais dans un parc immobilier, composé d'actifs variés, parfois de natures différentes, dans des zones géographiques diverses, loués à des locataires différents ce qui permet de diluer le risque.

La SCPI se présente comme un moyen simple d'utilisation pour détenir un patrimoine immobilier diversifié.

■ Un placement accessible

Le montant d'investissement initial sur des SCPI est faible. Il varie en fonction de la SCPI sélectionnée avec un ticket pouvant aller de 100 € à 1 000 € ou plus. Toutefois, selon la SCPI choisie, un nombre minimum de parts pour l'investissement initial peut être requis.

Si vous souhaitez investir dans l'immobilier sans apporter une somme trop importante, tournez-vous sans hésiter vers l'investissement en SCPI. Il est évidemment possible d'amener un montant supérieur, qu'il s'agisse de plusieurs centaines ou de plusieurs milliers d'euros. Il existe une forte liberté de montants d'investissement, et ces sommes restent dérisoires en comparaison avec un investissement immobilier classique.

■ Un risque dilué

Lorsqu'un investisseur achète des parts de SCPI, la gestion des biens immobiliers relève des professionnels. La multitude d'actifs qui compose le patrimoine de la SCPI permet de mutualiser les risques. S'ajoute à la diversification des actifs une diversification géographique. En effet, avec l'apparition des SCPI européennes, qui agrandissent la zone d'investissement, le risque est d'autant plus dilué.

■ Un investissement liquide

Opter pour un investissement en SCPI permet de profiter d'un investissement plus liquide qu'un investissement direct en immobilier. En effet, la revente de ses parts de SCPI se fait de manière moins complexe qu'un bien immobilier du fait de sa plus faible valeur. Le délai moyen de revente des parts sur le marché secondaire s'approche en moyenne de deux mois.

Toutefois, les SCPI ne bénéficient pas d'une liquidité aussi importante que les placements financiers.

■ Un large choix de SCPI

Plusieurs types de SCPI ont été créés pour répondre aux objectifs des investisseurs, notamment les SCPI fiscales et les SCPI de rendement. De plus, des SCPI thématiques existent également pour les investisseurs souhaitant se positionner dans un secteur ou une zone géographique spécifique.

■ Un rendement attractif

Malgré un taux de rendement en légère baisse depuis quelques années, les SCPI restent un investissement relativement sûr. Le taux de rendement moyen pour l'année 2020 atteint 3.98 %, en légère baisse suite à une année dégradée par la crise sanitaire. Ces chiffres démontrent la résilience des SCPI.

Le rendement d'une SCPI est corrélé à la nature des actifs investis par celle-ci. En effet, celles privilégiant l'immobilier d'entreprise présentent traditionnellement un rendement supérieur à l'immobilier résidentiel, qui permet de profiter d'avantages fiscaux principalement.

Pour apprécier la performance d'une SCPI, deux critères doivent être analysés :

- **Le taux de rendement**. Il correspond au montant annuel des revenus distribués au titre de l'année N.

À noter : depuis le 1er juillet 2012, le « Rendement » devient le « Taux de Distribution sur Valeur de Marché (TDVM) »

- **L'évolution du prix de la part**. Le prix de la part peut varier en fonction du marché de l'immobilier ainsi que de la capacité du gérant à arbitrer son portefeuille.

3 LES RISQUES AFFÉRENTS À LA SCPI

■ Le risque de liquidité

Il représente le risque le plus important à prendre en compte. Un investissement dans une SCPI présente un caractère plus liquide qu'un investissement direct dans un bien immobilier. Toutefois, il peut s'avérer difficile de revendre sur le marché secondaire ses parts de SCPI si ces dernières subissent une décote importante.

Afin de limiter ce risque, l'investisseur doit avoir connaissance de la durée d'investissement conseillée et, idéalement la respecter.

■ Le risque de rendement

Comme l'ensemble des placements financiers, les SCPI présentent un risque de rendement et le capital n'est pas garanti. Les rendements des SCPI peuvent varier pour de nombreuses raisons : impayés, crise financière… Le prix des parts peut donc fluctuer de manière plus ou moins importante. Pour pallier le risque de rendement, il faut impérativement sélectionner une SCPI qui investit dans des actifs diversifiants et de qualité.

Notre cabinet propose une sélection affinée de SCPI qui répond à des critères stricts de solidité, de régularité, de performance et de diversification géographique ou sectorielle pour limiter au maximum les prises de risque.

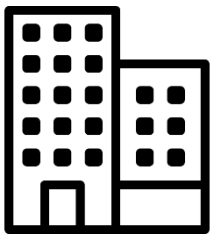
L'INFO EN PLUS

Nous proposons l'investissement dans des parts de SCPI en direct, mais il est également possible de le faire **au sein de votre contrat d'assurance vie ou de capitalisation**, comme vous le feriez sur n'importe quel autre support d'investissement disponible (fonds euros, OPCVM, etc.). **Votre conseiller vous guide dans la solution à sélectionner pour votre profil patrimonial.**

Le placement via une assurance-vie offre un accès à **deux typologies complémentaires d'investissement dans l'immobilier** : les OPCI (organisme de placement collectif immobilier) et les SCI (sociétés civiles immobilières). Ces supports viennent compléter l'offre immobilière pour s'adapter à la demande et aux profils des investisseurs.

- **Les OPCI :** alternative idéale à l'investissement dans les SCPI apparue dans les années 2000. Le support, très majoritairement investi en immobilier (entre 60% et 90% de son actif), possède également une poche de liquidité de 10 % minimum. Son allocation peut également être révisée avec un investissement jusqu'à 30 % de ses actifs vers des valeurs mobilières (actions, OPCVM…). Cette composition hybride permet d'offrir une meilleure liquidité à ce placement. Toutefois, un risque de volatilité pèse sur les OPCI du fait de l'exposition aux marchés financiers.

- **La SCI :** elle permet de détenir, acheter ou transmettre un ou des biens immobiliers avec de nombreux avantages. La SCI se constitue par le regroupement de deux personnes minimum, ou chacun détient des parts en fonction du capital investi. Elle permet de détenir des parts de SCPI, OPCI, des immeubles, foncières cotées ou non cotées…les revenus issus de la SCI sont capitalisés et vont augmenter la valeur de parts.

	OPCI	SCPI	SCI
			
	COMPOSITION DES SUPPORTS		
Immobilier direct	OUI	OUI	OUI
Immobilier indirect	OUI	NON	OUI
Foncières cotées	OUI	NON	OUI
Valeurs mobilières	OUI	NON	NON
Liquidités	OUI	OUI	OUI
	CARACTÉRISTIQUES		
Fréquence de valorisation	Bimensuelle	Annuelle	Hebdomadaire
Publication valeur liquidative	J+8	Selon la date de l'AG	J+1
	GESTION DES REVENUS		
	Capitalisés, coupons sur OPCI	Distribués, coupons sur le fonds €	Capitalisés, évolution VL
	FRAIS		
Souscription	Entre 3,5% et 5%	Entre 6% et 10%	Entre 1% et 2%
Gestion	Entre 1,5% et 4,5% TTC	Entre 9% et 12% HT	Entre 0,9% et 1,6% HT

Dobrée
PATRIMOINE

2 Place Jean-V 44000 NANTES
accueil@dobree-patrimoine.fr
www.dobree-patrimoine.fr

Copyright © DOBREE PATRIMOINE – Tous Droits Réservés

Cette présentation est destinée aux clients professionnels qui possèdent de l'expérience, les connaissances et la compétence nécessaires pour prendre leurs propres décisions d'investissements et évaluer correctement les risques encourus, au sein de l'article L.533-16 du code monétaire et financier. La présentation des instruments financiers réalisée dans le présent document n'est pas exhaustive. Elle ne constitue pas une commercialisation ni une recommandation d'achat ou de vente personnalisée d'instrument financier (conseil en investissement). Avant de souscrire ou d'acheter un instrument financier, le client potentiel doit prendre connaissance des documents réglementaires (note d'information, statuts, dernier rapport annuel de bulletin trimestriel d'information) qui incluent notamment l'ensemble des risques connus liés à l'investissement envisagé. Ces risques peuvent inclure l'existence de perte importante ou totale de l'investissement réalisé, selon leur nature.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.