



SCPI ONLINE

Guide de l'investissement en SCPI

*Le marché immobilier évolue, nos convictions demeurent.
Sécurisons ensemble un patrimoine rentable et durable.*

À l'heure où le marché immobilier connaît des évolutions sans précédent, il est plus essentiel que jamais de saisir les opportunités offertes par des véhicules d'investissement solides et innovants.

Le paysage financier actuel, marqué par une volatilité accrue et des incertitudes économiques, souligne l'importance de diversifier ses investissements pour s'assurer stabilité et croissance. Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) émergent comme une solution stratégique, offrant aux investisseurs la possibilité de pénétrer le marché immobilier sans les tracas liés à la gestion directe de biens.

SCPI-Online, acteur de confiance dans le domaine, vous présente ce guide qui démystifie l'univers des SCPI. Nous explorons les raisons pour lesquelles les SCPI sont devenues des instruments d'investissement incontournables, en détaillant les avantages qu'elles offrent dans un contexte économique en constante évolution.

Que vous soyez un investisseur aguerri ou que vous envisagiez votre premier pas dans le monde de l'investissement immobilier, ce guide vous fournira les connaissances nécessaires pour prendre des décisions éclairées.

Préparez-vous à explorer un monde où les opportunités d'investissement se marient à la simplicité de gestion. Laissez-nous vous guider à travers les méandres de l'investissement en SCPI et ouvrir la porte vers un avenir financier plus prometteur.

Prêt à investir dans le potentiel de demain ? Plongeons ensemble dans le « Guide de l'investissement en SCPI » de SCPI-Online.

Avertissement : Les informations présentes dans le document ne peuvent d'aucune manière que ce soit, être interprétées comme un contrat, une offre, ni même une recommandation portant sur la réalisation de transaction entendu au sens large. Aussi, elles ne constituent pas davantage un conseil de placement ou d'ordre juridique, fiscal, ou autre, ni constituent un fondement d'une décision d'investissement ou d'une décision de toute autre nature. Les informations contenues dans ce guide peuvent évoluer avec les différentes réglementations. Avant toute souscription, il est impératif de recueillir l'avis d'un conseiller en gestion de patrimoine. Ce document n'est pas contractuel et ne saurait engager la responsabilité de FIDUCIAL Conseil.

Comprendre la SCPI

- 04 Définition
- 05 Fonctionnement
- 06 Objectifs
- 07 Différents types de SCPI
- 08 Chiffres clés et performance du marché
- 10 SCPI vs autres types d'investissement

Investir dans une SCPI

- 11 Avantages et inconvénients
- 13 Critères de sélection d'une SCPI
- 14 Modalités d'investissement
- 16 Fiscalité

FAQ

- 17 Questions fréquentes

Conclusion

- 18 Récapitulatif des points clés
- 19 L'accompagnement SCPI-Online

Comprendre la SCPI

DÉFINITION

La Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) est une **forme d'investissement collectif** permettant à des investisseurs de regrouper leurs fonds pour acquérir un **portefeuille diversifié de biens immobiliers**. Gérée par une société spécialisée, la SCPI offre aux investisseurs la possibilité de devenir copropriétaires de ces biens, généralement des bureaux, des commerces, ou des locaux d'activités, et de **percevoir des revenus réguliers provenant des loyers**.

Plus d'un million d'épargnants français ont déjà investi dans les SCPI depuis les années 60

Les différentes typologies de biens acquis par les SCPI existantes sur le marché :



Bureaux



Commerces



Diversifiée



Résidentielle



Logistique



Hôtels, tourisme



Santé



Viticole



Éducation

Ce type de placement, souvent désigné sous le terme de « **pierre-papier** », représente une alternative séduisante pour **les investisseurs cherchant à contourner les complexités de l'investissement direct dans l'immobilier**. En évitant les recherches approfondies, les visites de biens, l'intervention d'une agence immobilière, la gestion des travaux et les formalités notariales, **la SCPI peut offrir une voie simplifiée vers la diversification de votre portefeuille**. C'est en effet la société de gestion, à qui vous déléguez votre investissement, qui prend en charge les démarches allant de la négociation à l'achat, à la gestion quotidienne des biens. En contrepartie de vos investissements dans la SCPI, vous percevez des dividendes liés aux revenus locatifs générés par le portefeuille immobilier.



Il convient de noter que les rendements entre l'investissement locatif direct et l'investissement en SCPI demeurent généralement comparables, oscillant entre 2% et 8% bruts avant imposition.

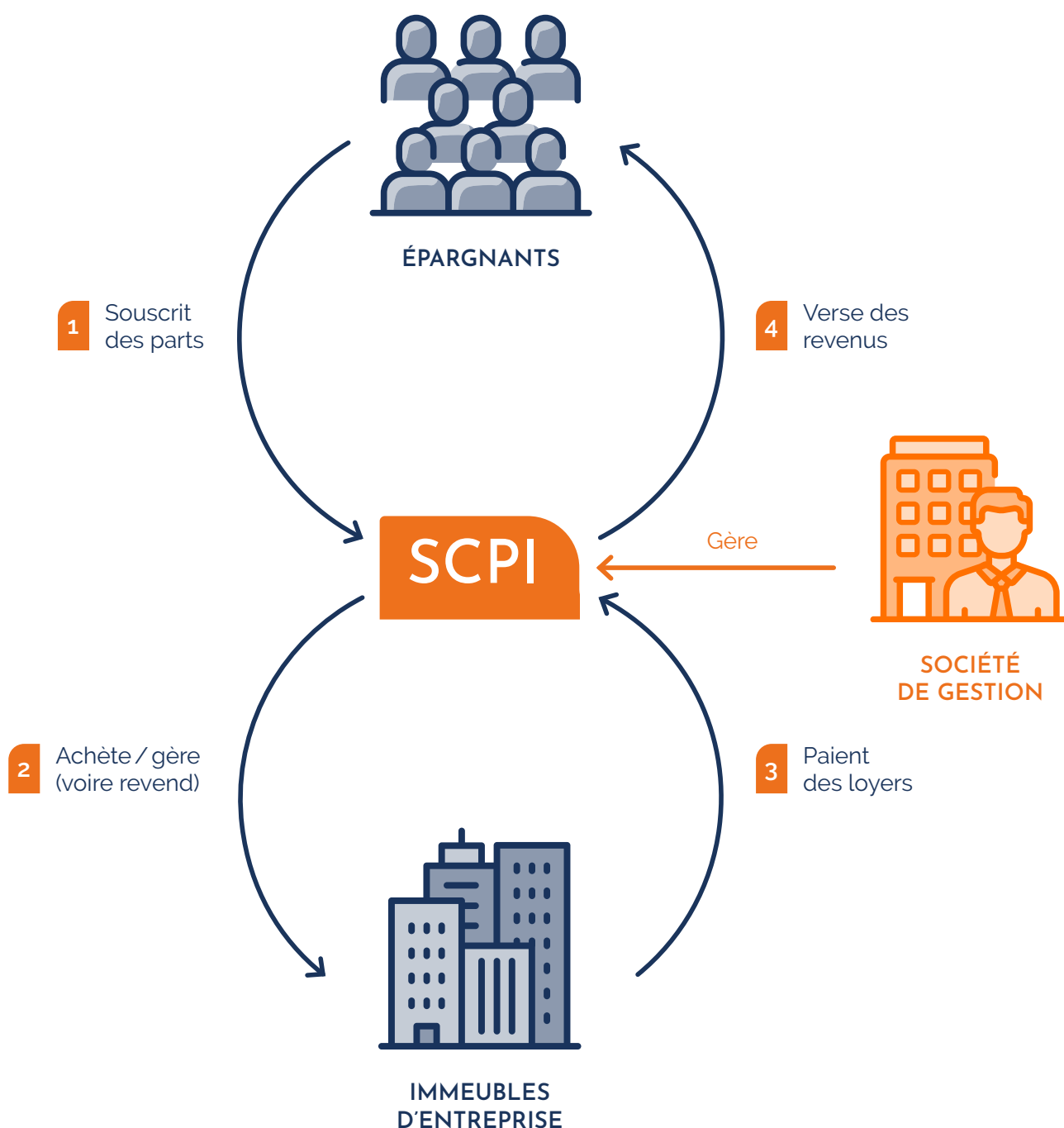


FONCTIONNEMENT

Chaque SCPI est gérée par une société de gestion qui sera en charge de la gestion de son parc immobilier. **Le choix du gestionnaire est important puisqu'il aura un impact direct sur les performances de la SCPI.**

Une gestion de qualité pour une SCPI en bonne santé

Ces sociétés de gestion sont agréées et arbitrées par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) qui a pour mission d'assister et contrôler leur gestion.



OBJECTIFS

L'investissement en Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) représente une stratégie financière attractive pour de nombreux investisseurs cherchant à optimiser leur patrimoine.

Les objectifs poursuivis par les investisseurs à travers les SCPI varient mais répondent toujours à un ou plusieurs besoins ; que ce soit la recherche de revenus complémentaires, la réduction d'impôts, la préparation de la retraite, la valorisation et la diversification du capital, la transmission du patrimoine, ou encore l'investissement éthique.

Saisir l'opportunité de participer collectivement à des projets immobiliers tout en bénéficiant de rendements attractifs qui répondent à votre besoin



Générer un revenu complémentaire

Les SCPI permettent aux investisseurs de percevoir régulièrement des revenus issus des loyers générés par un portefeuille immobilier diversifié. Cette source de revenu constitue un complément appréciable aux autres revenus de l'investisseur.



Réduire ses impôts

Les SCPI offrent parfois des avantages fiscaux, notamment à travers des dispositifs comme la loi Pinel ou la loi Malraux. Les investisseurs peuvent ainsi bénéficier de réductions d'impôts tout en participant à des projets immobiliers dynamiques.



Préparer sa future retraite

En investissant dans des SCPI, les épargnants peuvent constituer progressivement un capital, assurant ainsi un complément de revenu régulier lors de la retraite.



Préparer la transmission de son patrimoine

Investir en SCPI peut être une stratégie efficace pour organiser la transmission de patrimoine. Les parts de SCPI peuvent être transmises plus facilement que des biens immobiliers physiques, offrant ainsi une solution souple pour la succession.



Valoriser et diversifier son capital

Les SCPI permettent une diversification du capital en permettant d'investir dans différents types de biens immobiliers (résidentiels, commerciaux, bureaux) et dans différentes zones géographiques. Cette diversification contribue à réduire les risques et à optimiser la performance globale du portefeuille.



Investir de manière responsable

Certains investisseurs cherchent à aligner leurs choix financiers avec leurs valeurs éthiques. Certains gestionnaires de SCPI intègrent des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans leur sélection d'actifs, permettant aux investisseurs de participer à des projets immobiliers respectueux de l'éthique et du développement durable.

DIFFÉRENTS TYPES DE SCPI

Il existe différentes typologies de SCPI, offrant aux investisseurs une **diversité de choix en fonction de leurs objectifs financiers et fiscaux**. Parmi les principaux types de SCPI, on distingue les SCPI de rendement, les SCPI fiscales et les SCPI de plus-value.

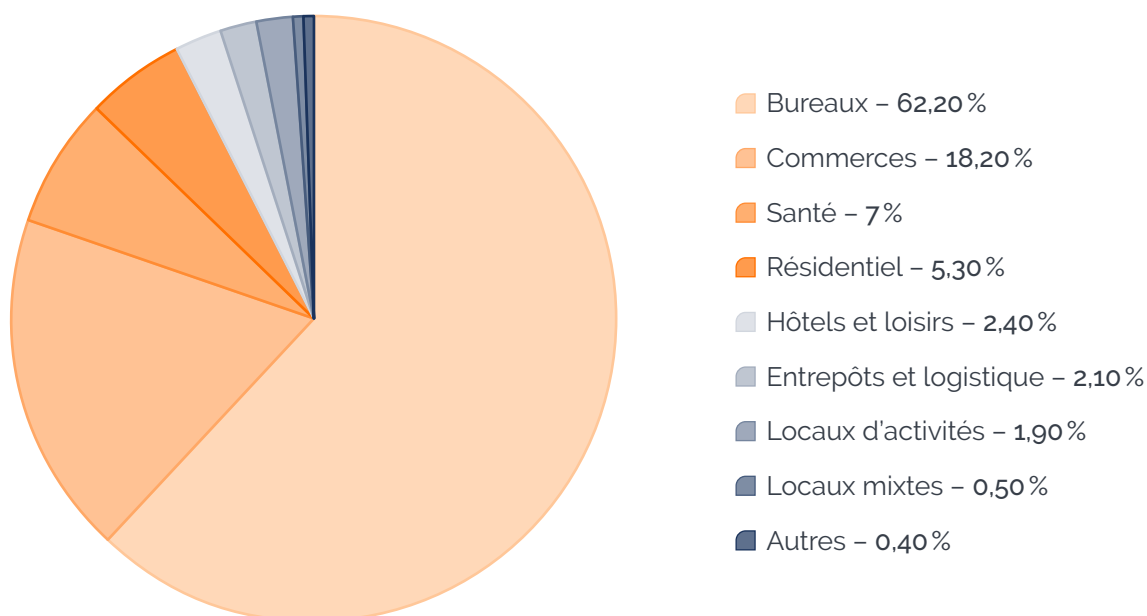
La SCPI de rendement : Forme la plus courante, la SCPI de rendement a pour objectif de générer des revenus réguliers. Les loyers perçus sont redistribués aux porteurs de parts sous forme de dividendes, offrant ainsi un rendement attractif et stable sur la durée.

La SCPI fiscale : Ce type de SCPI est conçu pour offrir des avantages fiscaux aux investisseurs. Elles s'inscrivent souvent dans le cadre de dispositifs tels que la loi Pinel, la loi Malraux ou encore la loi Denormandie. Ces dispositifs visent à encourager l'investissement dans certains types de biens immobiliers ou dans des zones spécifiques, offrant en contrepartie des réductions d'impôts significatives. Ce type de SCPI s'adresse aux épargnants ayant une tranche d'imposition élevée, du capital disponible, un objectif premier de défiscalisation et un profil de risque plus avancé.

La SCPI de plus-value : Elle a pour objectif principal la valorisation du capital investi en se concentrant sur l'acquisition de biens immobiliers décotés avec un fort potentiel d'appréciation à long terme. Ces SCPI visent à profiter des évolutions du marché immobilier, en vendant les biens à un prix supérieur à celui d'acquisition, générant ainsi des plus-values pour les investisseurs. Ces plus-values peuvent être redistribuées ou réinvesties pour optimiser le rendement global.

Ce type de SCPI s'adresse essentiellement aux investisseurs qui souhaitent optimiser leur capital et leur fiscalité.

Typologie d'actifs du patrimoine des SCPI



Source : Reproduit à partir de données extraites du site ASPIM (Association française des sociétés de placement immobilier). Données chiffrées à date du 31/12/2021.

CHIFFRES CLÉS ET PERFORMANCE DU MARCHÉ

Avertissement : Les chiffres cités ont trait aux années écoulées et les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les éléments d'informations et données chiffrées repris dans ce guide proviennent des sources indiquées, elles n'ont pas de valeur contractuelle et sont sujets à modification tous les trimestres.

Quelques définitions avant de commencer

TD : Le Taux de Distribution mesure la rentabilité annuelle d'une SCPI. Il correspond au rapport entre le dividende brut avant prélèvements, versé au titre de l'année N (pour une part en pleine jouissance) et le prix de la part en vigueur au 1er janvier de l'année N.

TDVM : Le Taux de Distribution sur Valeur de Marché représente le ratio entre les dividendes distribués aux associés et la valeur de marché des parts de la SCPI. Ce taux permet d'évaluer la rentabilité annuelle de l'investissement pour un associé.

TRI : Le Taux de Rendement Interne est un indicateur financier qui évalue la performance d'un investissement dans une SCPI sur une période donnée, le plus souvent entre 5 et 20 ans. Le TRI va prendre en compte 3 facteurs :

- 1 Le montant initial que vous avez investi pour acheter les parts.
- 2 Les loyers que vous avez reçus régulièrement tant que vous avez détenu les parts.
- 3 Le prix auquel vous avez vendu vos parts à la fin de la période prise en considération.



Le marché actuel des SCPI :

89,61 Mds €

de capitalisation
totale des SCPI ⁽¹⁾

42

sociétés
de gestion ⁽¹⁾

215

SCPI présentes
sur le marché ⁽¹⁾

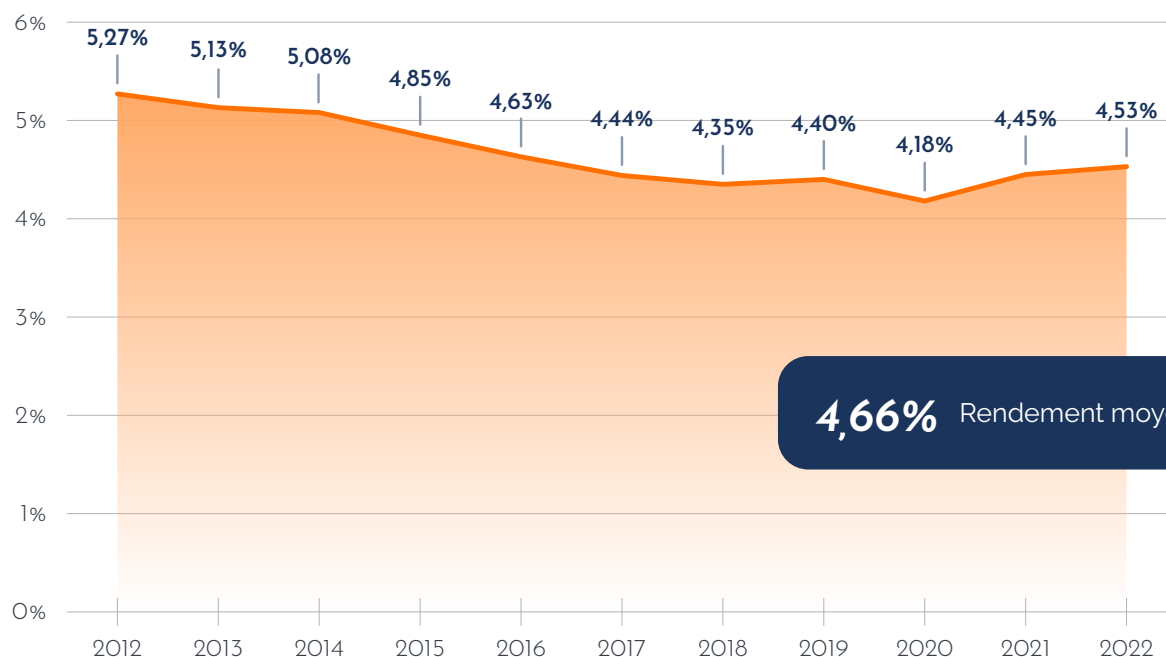
4,53%

de taux de
distribution moyen ⁽²⁾

⁽¹⁾ Source : ASPIM (association française des sociétés de placement immobilier), données à date du 31/12/2022.

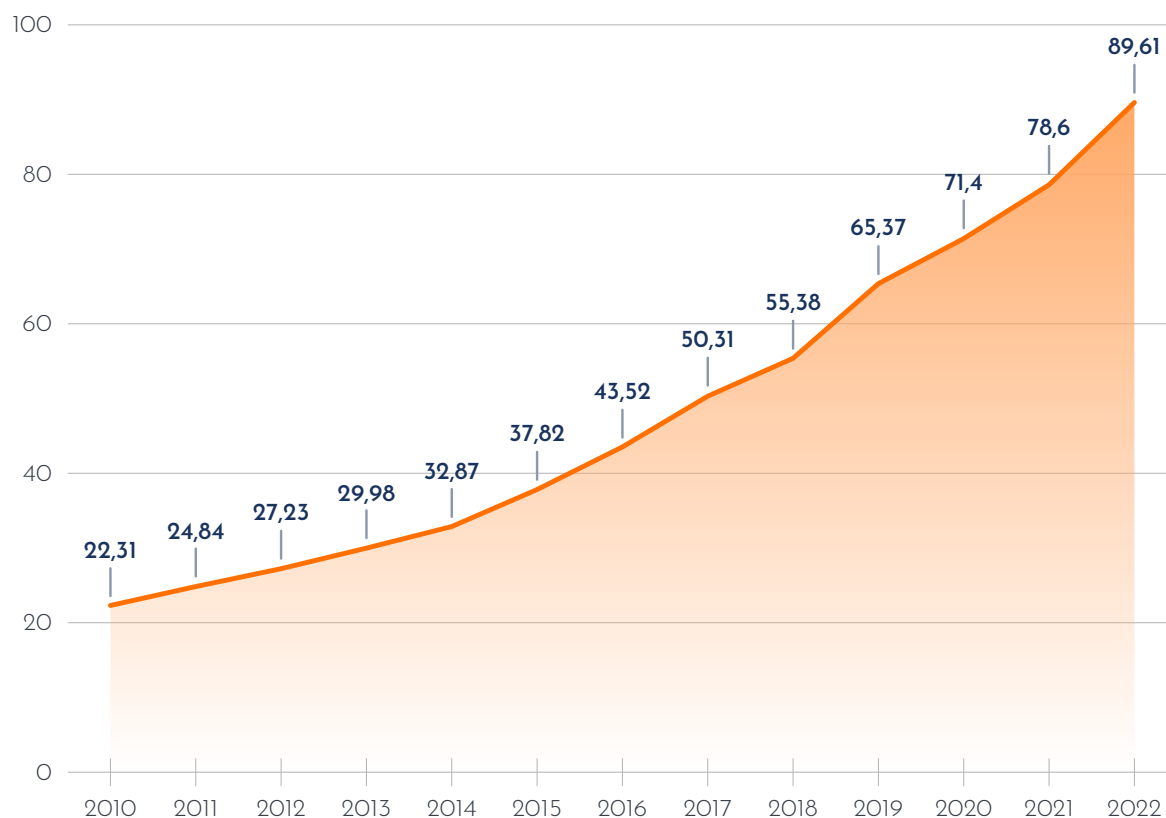
⁽²⁾ Source : SCPI Online

Évolution du taux de distribution par année de 2012 à 2022



Pour chaque graphique de l'étude, les résultats ont été pondérés par la capitalisation respective de chaque année.
 Source : ASPIM (association française des sociétés de placement immobilier).

Montant de la capitalisation annuelle (en milliards d'euros)



Source : ASPIM (association française des sociétés de placement immobilier).

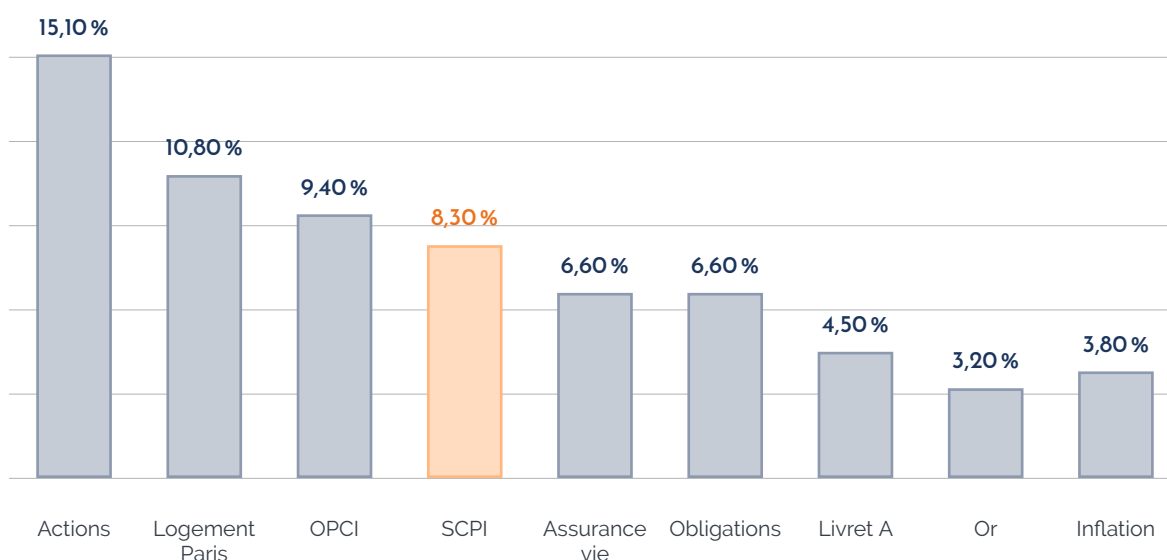
SCPI VS AUTRES TYPES D'INVESTISSEMENT

L'IEIF (Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière) publie chaque année son étude comparative des performances des différents types de placement sur de longues périodes.

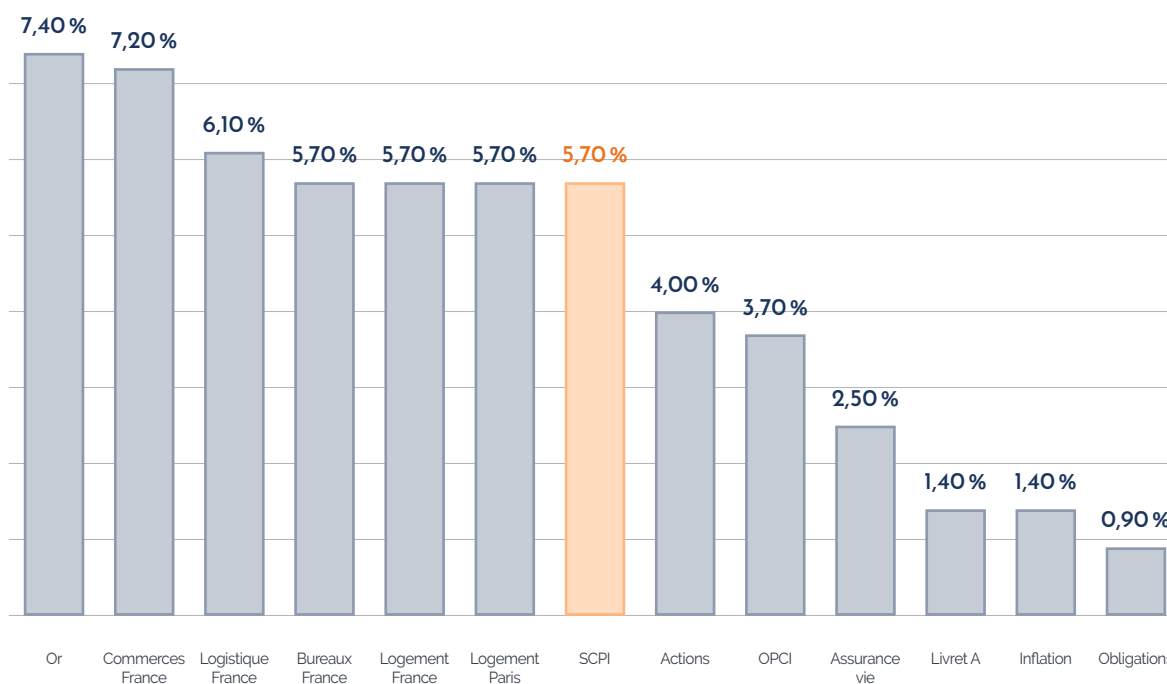
Dans son édition 2023, l'IEIF compare les performances des différents placements sur 40 ans et 15 ans.

Avec un TRI moyen de 8,30 %, la SCPI est un des meilleurs produits d'épargne depuis 40 ans

TRI sur 40 ans (1982 à 2022)



TRI sur 15 ans (2007 à 2022)



Source IEIF

Investir dans une SCPI

AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS

Comme toute stratégie d'investissement, l'engagement dans les SCPI comporte son lot d'avantages et d'inconvénients. Comprendre ces aspects est essentiel dans la prise de décisions éclairées en fonction de ses objectifs financiers et son profil de risque.

Avantages

- ✓ **Diversification immobilière :**
Les SCPI offrent aux investisseurs la possibilité de diversifier leur portefeuille en investissant dans une variété de biens immobiliers, tels que des bureaux, des commerces, et des logements, répartis sur différentes zones géographiques.
- ✓ **Revenus réguliers :**
Les investisseurs bénéficient de revenus réguliers générés par les loyers perçus sur les biens immobiliers détenus par la SCPI. Cela constitue une source de revenu stable et prévisible.
- ✓ **Rendement relativement stable et indexé sur l'inflation :**
Le taux de distribution des SCPI se maintient autour des 4,5%* par an.




- ✓ **Accessibilité :**
Investir en SCPI permet d'accéder au marché immobilier avec des montants relativement modestes (certaines SCPI sont disponibles à partir de 1 000 €).
- ✓ **Gestion facilitée :**
La gestion des biens immobiliers est confiée à des professionnels, déchargeant les investisseurs des contraintes liées à la gestion quotidienne des biens, telles que l'acquisition et la vente des biens immobiliers, les visites, la sélection des locataires, les états des lieux, les travaux d'entretien et de rénovation.
- ✓ **Investissement réglementé :**
L'AMF (Autorité des Marchés Financiers) s'assure du bon déroulement des activités des SCPI afin de garantir la plus grande protection des investisseurs.


Source : ASPIM (association française des sociétés de placement immobilier).

Inconvénients

- ⊗ **Risque de marché :**
Les performances des SCPI dépendent largement des fluctuations du marché immobilier. Une baisse des valeurs immobilières peut avoir un impact sur la valorisation des parts et les rendements.
- ⊗ **Placement destiné au long terme :**
L'AMF conseille de conserver ses parts de SCPI au minimum 8 ans pour lisser les fluctuations du marché, les frais de souscription ainsi que les frais de gestion. Officiellement, il n'existe aucune contrainte pour sortir avant ce délai.
- ⊗ **Risque locatif :**
Risque de vacance locative qui est toutefois atténué par la présence de l'ensemble des associés.
- ⊗ **Frais de gestion :**
Les SCPI supportent des frais de gestion, qui peuvent réduire le rendement net pour les investisseurs. Il est essentiel de comprendre ces frais avant de s'engager dans une SCPI spécifique.
- ⊗ **Rendements non garantis :**
Aucune certitude quant au montant des dividendes perçus. Toutefois, dans l'immobilier les revenus restent stables.
- ⊗ **Capital non garanti :**
Le montant initialement investi n'est pas garanti. Toutefois, l'immobilier aura toujours une valeur.
- ⊗ **Liquidité non garantie :**
La revente des parts n'est pas garantie, elle est soumise au marché secondaire et la plupart du temps organisée par la société de gestion.
- ⊗ **Assujettissement à l'IFI (impôt sur la fortune immobilière) :**
Les parts de SCPI sont soumises au barème de l'IFI. Les revenus générés par les SCPI sont imposables. Les investisseurs doivent être conscients des implications fiscales et de la manière dont cela peut affecter leur rendement net.



En analysant attentivement ces avantages et inconvénients, vous pouvez prendre des décisions éclairées et équilibrées, alignant ainsi vos choix avec vos objectifs financiers et votre tolérance au risque.



Quels que soient vos objectifs et modalités d'investissements, les conseillers de SCPI-Online vous accompagnent en vous proposant une stratégie adaptée à vos besoins afin de mutualiser les risques et ne pas être dépendant d'un seul secteur d'activité ou secteur géographique.



CRITÈRES DE SÉLECTION D'UNE SCPI

Lors de la sélection d'une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI), plusieurs critères clés doivent être attentivement évalués pour garantir une décision d'investissement judicieuse.

Tout d'abord, **le choix du gestionnaire revêt une importance cruciale**. La réputation, l'expérience et l'efficacité de la société de gestion influent directement sur la performance de la SCPI. Un gestionnaire expérimenté apporte une expertise dans la sélection des actifs, la gestion locative et la maximisation des rendements.

La composition du parc immobilier est tout aussi déterminante, car elle influence la diversification du portefeuille. Un parc varié, englobant des biens tels que des bureaux, des commerces, et des logements dans des zones géographiques stratégiques, contribue à atténuer les risques.

Le **taux de distribution**, correspondant à la proportion des loyers redistribués aux porteurs de parts, est un indicateur clé de la rentabilité de l'investissement. Il convient d'analyser la stabilité de ce taux au fil du temps pour évaluer la constance des revenus générés par la SCPI.

Le **Taux d'Occupation Financière (TOF)** mesure le ratio entre les loyers effectivement perçus et les loyers théoriquement perçus si tous les biens immobiliers de la SCPI étaient loués.

Le **Report à Nouveau (RAN)** est une somme d'argent non distribuée aux associés permettant la gestion prudente d'une SCPI. Lors de périodes difficiles, comme une baisse des locations ou des fluctuations du marché immobilier, une SCPI fera mieux face à ces situations avec un RAN important.

Enfin, **le rendement global, qui inclut à la fois la distribution de revenus et les éventuelles plus-values, demeure un critère essentiel**.

Une SCPI affichant un rendement attractif et en adéquation avec les objectifs de l'investisseur peut constituer un choix optimal



En somme, une **évaluation minutieuse de nombreux critères**, harmonisée avec les objectifs financiers individuels, contribue à vous orienter vers une SCPI alignée sur vos attentes et **propice à une gestion patrimoniale optimale**.

MODALITÉS D'INVESTISSEMENT

Les modalités d'investissement en SCPI offrent **une flexibilité parfaitement adaptée aux préférences et aux objectifs de chaque investisseur**. Chacune de ses options présente des caractéristiques uniques, offrant ainsi aux investisseurs la possibilité de personnaliser leur participation en accord avec leurs besoins.

Investir au comptant

L'investisseur achète des parts de la SCPI en utilisant ses propres fonds. Cette approche procure une propriété immédiate des parts et des droits aux revenus générés par le portefeuille immobilier de la SCPI.

Avantages :

- Rendements immédiats et réguliers,
- Accessibilité.

Le versement programmé est possible depuis quelques années. Il vous permet d'investir mensuellement dans certaines SCPI.



Inconvénient :

- Impact de la fiscalité : Imposition des revenus et Impôt sur la fortune immobilière.



Investir à crédit

En empruntant une partie des fonds nécessaires à l'acquisition des parts, l'investisseur peut augmenter son exposition et potentiellement accroître les rendements, tout en assumant les risques liés à l'endettement.

Avantages :

- Profiter de l'effet de levier du crédit immobilier,
- Rendements immédiats et réguliers,
- Possibilité de déduire les intérêts d'emprunt des revenus locatifs pour réduire son imposition.

Inconvénient :

- Conditions d'accès plus contraignantes.

Investir en démembrement

Le démembrement de propriété offre une stratégie avancée. Elle permet de séparer la nue-propriété et l'usufruit des parts de la SCPI. L'investisseur peut ainsi acquérir la nue-propriété, bénéficiant ultérieurement de l'usufruit et des revenus associés.

Avantages :

- Acquérir davantage de parts grâce à la décote.
- Remembrement non fiscalisé,
- Abattements fiscaux sur la plus-value qui courent dès le premier jour,
- Pendant le démembrement, l'usufruitier supporte l'IFI.

Les clés de répartition des prix de part dépendent de chaque SCPI. Mais de manière générale, plus la durée du démembrement est longue et plus le prix de part sera diminué.



Inconvénients :

- Parts de SCPI démembreées difficiles à revendre. Placement pouvant être considéré comme illiquide pendant la période du démembrement,
- Les revenus exceptionnels (souvent minimes) reviennent au nu-propriétaire même en démembrement.

Investir via un contrat d'assurance-vie

L'investisseur souscrit à une assurance-vie, intégrant des parts de SCPI dans le contrat. Cette approche combine les avantages de l'assurance-vie avec les rendements potentiels de l'immobilier.

Avantages :

- Les contrats de moins de 8 ans seront imposés au titre du PFU (Prélèvement Forfaitaire Unique) de 30%,
- Passé ce délai, l'imposition des plus-values est adoucie et soumise uniquement aux prélèvements sociaux (17,2%).

Dans l'assurance-vie, la liquidité des parts est assurée par l'assureur et non par la société de gestion.



Inconvénient :

- Peu de SCPI sont éligibles à l'assurance-vie,
- Des frais de gestion viennent diminuer la performance des SCPI,
- Ne permet pas une réponse optimale au besoin d'un complément de revenu immédiat.

Investir en société

Investir en société représente une option pour les investisseurs recherchant une approche plus institutionnelle. Cela implique la création d'une structure juridique qui détient les parts de la SCPI, offrant une gestion consolidée des actifs et des avantages spécifiques sur le plan fiscal.

Avantages :

- Répondre à un besoin en matière de planification patrimoniale (voir schéma ci-après).
- Anticiper les coûts liés à la succession : les montages patrimoniaux sont monnaie courante en matière de préparation de la transmission.
- Bénéficier d'une fiscalité aménagée : l'impôt sur les sociétés bénéficie d'un taux réduit à 15% pour les bénéfices n'excédant pas 42 500 € (taux à 25% pour les sommes supérieures). Les revenus ne sont pas non plus soumis aux prélèvements sociaux. Malgré le coût de la tenue comptable, ces frais sont largement absorbés par une fiscalité plus douce que dans le cas d'une détention en direct.

Avertissement : les montages patrimoniaux nécessitent une analyse fine des besoins ainsi que du patrimoine existant.



FISCALITÉ

En tant qu'associé d'une SCPI, l'investisseur est soumis à une fiscalité spécifique en fonction de la nature des revenus générés. Les composantes de la fiscalité des SCPI comprennent la taxation des revenus fonciers et des plus-values immobilières.

Les loyers perçus par la SCPI sont imposés au titre des revenus fonciers, tandis que les éventuelles plus-values réalisées lors de la vente d'actifs immobiliers peuvent être soumises à la fiscalité des plus-values immobilières. Les dividendes distribués aux porteurs de parts sont également soumis à l'impôt sur le revenu, mais peuvent bénéficier de certaines réductions fiscales en fonction de la durée de détention des parts.



Concernant la Déclaration, un imprimé fiscal vous sera fourni chaque année. Vous n'aurez plus qu'à reporter les valeurs dans les cases correspondantes.

Pour réduire votre imposition, nous étudions avec vous l'investissement en SCPI Européennes, au sein d'une société, ou en assurance-vie nécessitant des critères d'analyse plus importants.

Comprendre ces mécanismes fiscaux permet aux investisseurs de planifier efficacement leur investissement en SCPI en tenant compte des implications fiscales pour optimiser leur rendement net.

Le porteur de parts de SCPI en tant que personne physique est soumis à la fiscalité. Ses revenus fonciers sont imposés :

- Au titre de sa tranche marginale d'imposition.
- Au titre des prélèvements sociaux (17,2%).

IMPOSITION					
TMI (Taux Marginal d'Imposition)	0,00%	11,00%	30,00%	41,00%	45,00%
Revenus fonciers	300 000,00 €	300 000,00 €	300 000,00 €	300 000,00 €	300 000,00 €
Prélèvements sociaux (17,2%)	-51 600,00 €	-51 600,00 €	-51 600,00 €	-51 600,00 €	-51 600,00 €
Impôt sur le revenu	0,00 €	-33 000,00 €	-90 000,00 €	-123 000,00 €	-135 000,00 €
Revenus nets d'imposition	248 400,00 €	215 400,00 €	158 400,00 €	125 400,00 €	113 400,00 €

Exemple de projection sur 20 ans : si on imagine une SCPI qui génère 5% de rendement par an pour un investissement de 300 000 €. Elle génère 15 000 € de revenus fonciers par an x 20 ans = 300 000 € de revenus fonciers.

Questions fréquentes

Le capital et / ou le rendement sont-ils garantis ?

Non, ni le capital ni le rendement de la SCPI ne sont garantis. Ils sont dépendants du marché de l'immobilier. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Dans la réalité, les risques sont assez atténués. Même si les prix de l'immobilier seraient amenés à chuter, la pierre ne disparaît pas et aura toujours une valeur à l'inverse d'une action qui peut considérablement être dévalorisée.

Est-il possible de choisir le bien immobilier dans lequel on souhaite investir ?

Non, cela relève de la compétence de la société de gestion qui adoptera une stratégie d'investissement qui lui est propre d'où l'intérêt d'être accompagné dans le choix de son investissement.

Comment ces loyers sont-ils versés ?

Les loyers sont versés sous la forme de dividendes. Le versement s'effectue généralement sous la forme de versements trimestriels bien que quelques SCPI fonctionnent sous la forme de versements mensuels.

Combien de temps faut-il avant de percevoir les premiers loyers ?

Le délai de jouissance varie de 1 à 6 mois en fonction des SCPI. Il s'agit du délai entre la date de souscription et le moment où l'épargnant peut prétendre à percevoir ses premiers versements. Ce laps de temps permet à la société de gestion d'investir les sommes perçues et d'acquérir de nouveaux actifs. A l'instar de l'immobilier en direct, ce délai correspondrait au temps de recherche (visite, acquisition, déplacements...) et aux formalités administratives (actes notariés...).

Quelles informations êtes-vous en droit d'exiger auprès de votre société de gestion ?

Les Sociétés de Gestion ont un devoir de transparence. Ainsi, les bulletins trimestriels et rapports annuels sont publics et communiqués automatiquement aux associés.





Conclusion

RÉCAPITULATIF DES POINTS CLÉS

Investir en SCPI offre une **porte d'entrée accessible et diversifiée** dans le monde de l'immobilier, présentant bon nombre d'avantages attrayants tels que des **revenus réguliers**, une **gestion déléguée**, et une **mutualisation des risques**.

Elles permettent aux investisseurs de bénéficier des opportunités du marché immobilier **sans les contraintes directes de la gestion quotidienne**. Cependant, il est essentiel de garder à l'esprit que **tout investissement comporte des risques**. Les fluctuations du marché immobilier peuvent influencer la valeur des parts de la SCPI, et la stabilité des revenus dépend de la performance du portefeuille immobilier.

De plus, les aspects fiscaux liés aux revenus fonciers, aux plus-values immobilières, et aux distributions de dividendes nécessitent une compréhension approfondie. **Bien que les SCPI offrent des opportunités attractives, il est crucial pour les investisseurs de bien évaluer ces risques, de diversifier leur portefeuille, et de prendre des décisions éclairées en fonction de leurs objectifs financiers et de leur tolérance au risque.**

En comprenant les avantages et en restant conscient des risques, vous pouvez tirer pleinement parti du potentiel des SCPI tout en prenant des mesures prudentes pour sécuriser vos investissements.

Avertissement : Les produits ou placements proposés comportent des avantages et des risques à prendre en compte avant toute décision. Avant toute prise de décision ou en cas d'interrogation, veuillez prendre contact avec votre conseiller. Toute traduction, adaptation, reproduction partielle ou totale, par tout procédé, pour tout pays, est interdite sans le consentement de FIDUCIAL Conseil.

L'ACCOMPAGNEMENT SCPI-ONLINE

Bénéficiez de toute l'expertise des conseillers SCPI-Online pour faire de votre investissement un véritable succès !



Expertise

Connaissance approfondie du marché et de tous ses acteurs



Expérience

40 ans d'expérience dans le conseil patrimonial



Sécurité

Conseillers en Gestion de Patrimoine accrédités et soutenus par les expertises du Groupe FIDUCIAL



- ✓ Accédez à **une connaissance approfondie** des acteurs du marché grâce au lien qu'SCPI-Online entretient quotidiennement avec toutes les sociétés de gestion. Assurez-vous d'une **veille constante** sur leurs actualités ; informations auxquelles les investisseurs particuliers n'ont généralement pas accès.
- ✓ Profitez d'une **sélection rigoureuse des SCPI** en toute impartialité, avec des conseils toujours alignés sur vos besoins.
- ✓ Recevez des **recommandations pertinentes** basées sur des analyses économiques et des indicateurs chiffrés.
- ✓ Faites confiance à des **conseillers accrédités** dont le cabinet est membre de la Compagnie des CGP-CIF, certifiée par l'AMF, détenant toutes les accréditations nécessaires pour exercer la mission de conseil et de commercialisation de parts de SCPI.
- ✓ Bénéficiez d'un **accompagnement personnalisé**, où l'objectif est de bien vous connaître pour mieux vous conseiller. L'expertise de SCPI-Online permet ainsi de prendre des décisions éclairées en accord avec vos besoins d'investisseur, car toutes les SCPI ne correspondent pas à tous les profils.

Comment sommes-nous rémunérés ?

Pas de frais cachés : nous sommes rémunérés directement par les sociétés de gestion pour commercialiser leurs SCPI. Nous solliciter permet d'investir sans coût supplémentaire ni honoraires en bénéficiant d'une expertise claire et d'informations transparentes et objectives.

SCPI ONLINE

www.scpi-online.com

conseil.patrimoine@fiducial.net

04 72 20 36 80



La plateforme SCPI Online appartient à la société suivante : FIDUCIAL Conseil - Société par Actions Simplifiée au capital de 800000€ - Siège social : Paris La Défense - 41, rue du Capitaine Guynemer - 92925 La Défense Cedex - Site : www.fiducial.fr - 348 168 667 RCS Nanterre - N° TVA FR 22 348 168 667 - Enregistré à l'ORIAS 07003412 en qualité de Conseil en Investissements Financiers, Courtage en assurances, Intermédiaire en opérations de banque services et paiements (membre de La Compagnie CIF association agréée par l'AMF, de la Compagnie IAS et de la Compagnie IOBSP agréées par l'ACPR). Transactions sur immeuble et fonds de commerce : carte immobilière n° CPI 9201 2017 000 018 094 délivrée par la CCI de Paris Ile de France. Responsabilité Civile Professionnelle et Garantie financière MMA 127 108 550 - 14 boulevard Alexandre & Marie Oyon 72030 Le Mans Cedex 9. Ne peut recevoir aucun effet, fonds ou valeur. Ce document n'est pas contractuel et ne saurait engager la responsabilité de FIDUCIAL Conseil. Toute reproduction est interdite.