

 Guide Euodia

Comprendre,
investir,
souscrire,
en SCPI.


EUODIA

SCPI•8.com

Intro

SCPI-8.com est un site d'information sur toutes les SCPI du marché français. Le site est la propriété du groupe EUODIA, cabinet en gestion de patrimoine situé au 131 avenue Charles de Gaulle, Neuilly-sur-Seine (92 200).

www.euodia.fr

Grâce à ce guide, vous trouverez toutes les informations dont vous avez besoin pour comprendre et investir dans les SCPI.

Sommaire

01 . Qui sommes-nous ? _____ p.03

02 . Comprendre les SCPI _____ p.04

A . Qu'est-ce qu'une SCPI ? p. 04

B . Quelle fiscalité sur le placement ? p. 08

C . Chiffres clés du marché & performances p. 10

03 . Investir en SCPI _____ p.11

A . Avantages, contraintes et risques p.11

B . 4 manières d'investir p.12

C . Performances 2021 des SCPI p.15

04 . Souscrire en SCPI _____ p.17

A . Critères de sélection p.17

B . Modalités de sélection p.18

01. Qui sommes-nous ?

Euodia, cabinet de gestion de patrimoine



3 associés fondateurs



Nicolas Peycru



Julien Vrignaud



Joaquim De Carvalho



EUODIA

Groupe Euodia

131 Avenue Charles de Gaulle
92 200 Neuilly-sur-Seine

www.euodia.fr - 01 47 38 30 07

02. Comprendre les SCPI

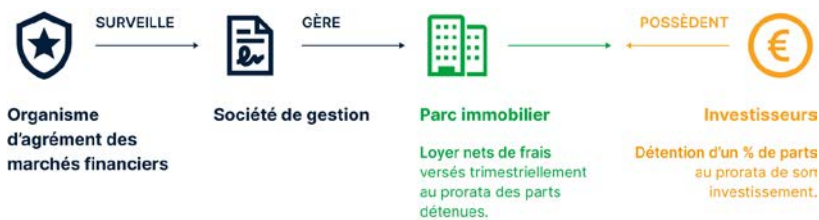
A. Qu'est-ce qu'une SCPI ?

Définition

Les **SCPI** ou Sociétés Civiles de Placement Immobilier sont des **produits d'investissement** ayant comme sous-jacent des actifs immobiliers locatifs.

La société de gestion qui gère la SCPI, va collecter des fonds auprès d'investisseurs. Elle procèdera ensuite à une **sélection d'actifs** en accord avec la stratégie d'investissement établie dans les statuts de la SCPI.

Fonctionnement



Les SCPI sont des produits d'investissement ayant comme sous-jacent des actifs immobiliers.

Questions fréquentes

Le capital et le rendement sont-ils garantis ?

« Non, ni l'un ni l'autre. C'est un produit d'épargne de moyen et long terme. La durée minimum de détention recommandée est de 8 ans. »

Julien VRIGNAUD - Associé

Peut-on choisir le bien dans lequel on veut investir ?

« Non, vous investissez sur tout le patrimoine détenu par la SCPI. Vous n'êtes donc pas propriétaire d'un seul bien dans lequel vous souhaiteriez investir, mais d'une quote part de plusieurs biens détenus par la SCPI. »

Nicolas PEYCRU - Associé

Quels sont les frais ?

« Les frais de souscription à des parts de SCPI sont de l'ordre de 10% qui sont pris à la vente des parts. Ces frais pourraient s'assimiler à des frais de notaire dans l'immobilier traditionnel. »

Julien VRIGNAUD - Associé

Quand vais-je percevoir mes loyers ?

« Pour chaque nouvelle souscription, un délai de jouissance est à prendre en compte. Ce délai permet à la société de gestion d'investir les fonds collectés. Il varie selon chaque société de gestion. Il faudra attendre la fin de ce délai afin de prétendre percevoir des loyers. »

Joaquim De Carvalho - Associé

Typologie des SCPI

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

- 42 SCPI de bureaux
- 25 SCPI diversifiées
- 23 SCPI de commerces
- 8 SCPI santé
- 3 SCPI logistique
- 4 SCPI hôtellerie
- 1 SCPI alternative

IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

- 109 SCPI résidentielles

Composition du patrimoine des SCPI

Éducation / crèches

Habitation

Locaux commerciaux

Centres médicaux

Locaux d'activités & industriels

Hôtels & loisirs

Entrepôts

Divers

SCPI de rendement

Les SCPI de rendement investissent dans **l'immobilier d'entreprise** :

- Bureaux,
- Locaux d'activités,
- Commerces,
- Entrepôts.

SCPI fiscale

Les SCPI fiscales investissent exclusivement dans **l'immobilier d'habitation** :

- Biens en VEFA,
- Biens avec travaux,
- Biens classés.

Chiffres clés

215

SCPI

sélectionnées par
Euodia au 31/12/2022

42

sociétés de gestion

106

SCPI de rendement

109

SCPI fiscales

SCPI DE RENDEMENT

108 SCPI à capital fixe

Définition

Une **SCPI à capital fixe** signifie que le capital fixé à l'origine dans les statuts ne pourra pas varier en permanence.

La **création de nouvelles parts** se fera donc par augmentations de capital successives.

Augmentation de capital

Pour pouvoir effectuer une **augmentation de capital** d'une SCPI à capital fixe, il est nécessaire que deux conditions soient réunies :

- Les **3/4 de la précédente augmentation** de capital doivent avoir été **investis dans des biens**.
- Les **anciennes parts** ne peuvent être cédées à un **prix inférieur** aux nouvelles parts.

Achat et revente de parts

Lors d'une augmentation de capital de la SCPI, les parts nouvellement créées peuvent être **librement acquises sur le marché primaire** à un prix fixé par la société de gestion.

En dehors de ces augmentations de capital, si un acheteur veut souscrire des parts, il devra **trouver des vendeurs sur le marché secondaire** à un prix d'exécution.

91 SCPI à capital variable

Définition

Dans une **SCPI à capital variable**, le montant du capital statutaire est plafonné. Ce capital sera susceptible d'augmenter suite à une décision d'Assemblée Générale Extraordinaire.

Tant que le plafond n'est pas atteint, toute personne peut **devenir associé(e)** au prix de souscription défini par la société de gestion.

Achat et revente de parts

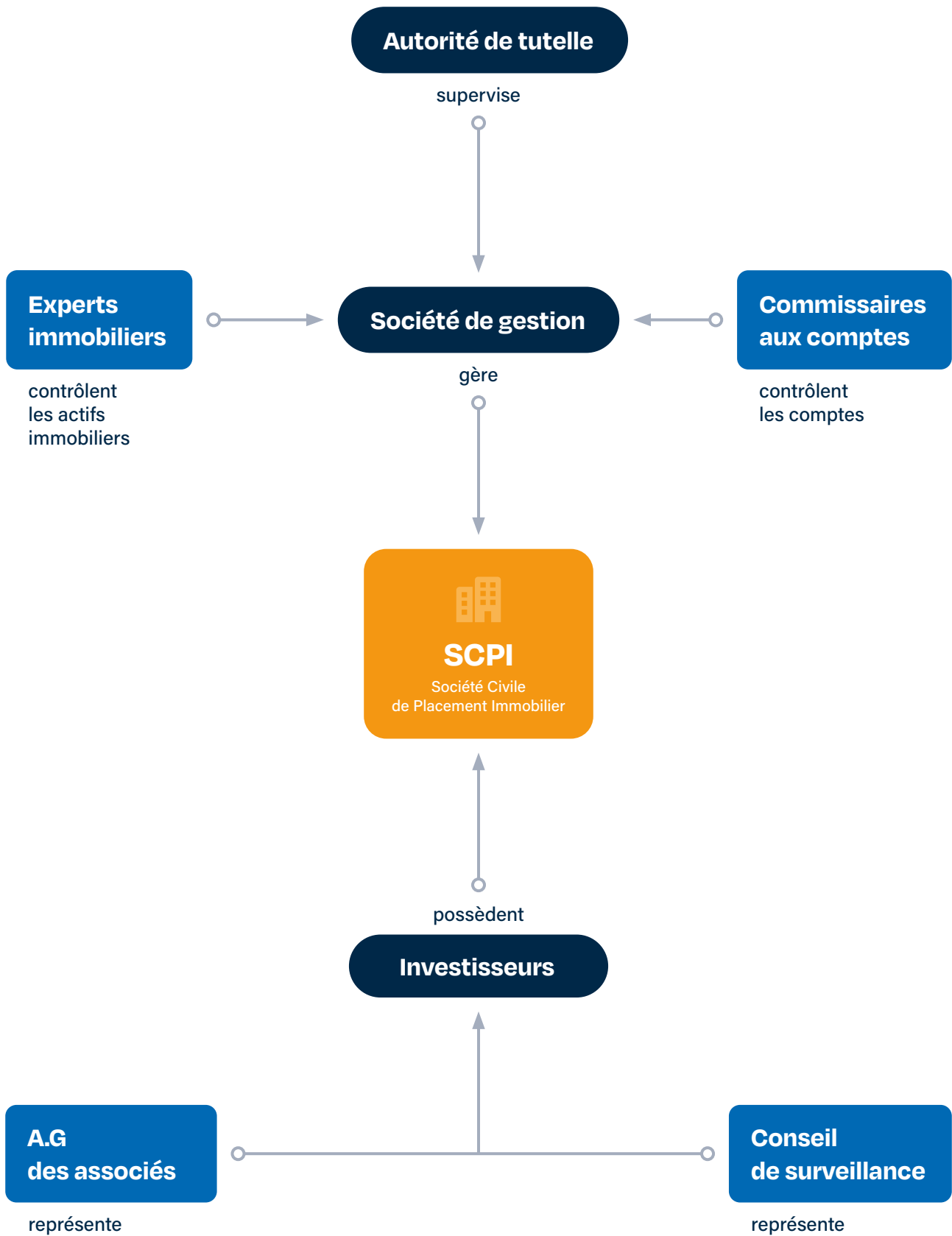
Les associés peuvent **revendre leurs parts à tout moment sur le marché primaire à la valeur de retrait**. Ces parts seront compensées par **l'émission de nouvelles parts**. Le prix de souscription est déterminé par la société de gestion dans la limite de plus ou moins 10% de la valeur de reconstitution.

Si l'émission de nouvelles parts ne parvient pas à compenser les reventes de parts, **un fonds de remboursement** sera mis en place par la SCPI et, à défaut, les actifs seront revendus.

Avertissement

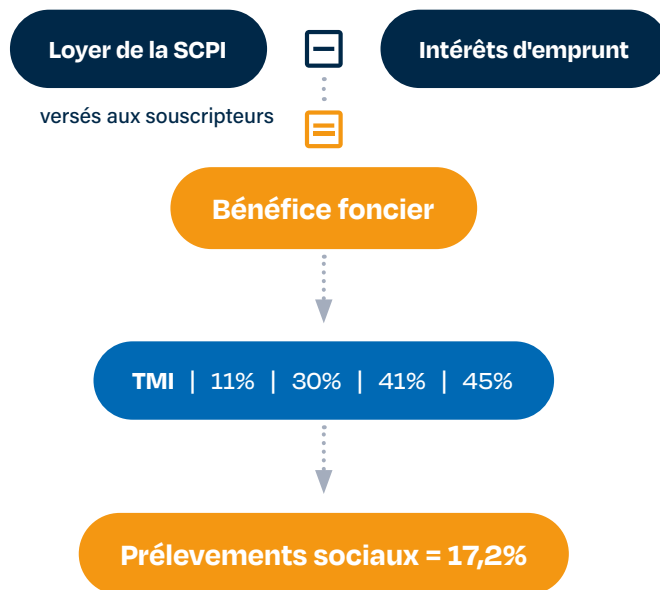
La SCPI est un placement à long terme qui comprend des risques. Étant un investissement immobilier, la SCPI est considérée comme peu liquide et doit être pensée dans une optique de placement à long terme. La durée de détention recommandée est de dix ans. Cet investissement comporte donc des risques, notamment un risque de perte en capital. D'autre part, les revenus ne sont pas garantis et dépendent de l'évolution du marché immobilier. Enfin, il faut se rappeler que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Les principaux acteurs et organismes



B . Fiscalité de l'investissement en SCPI

SCPI françaises



Exemple

Investissement en cash
100 000 €

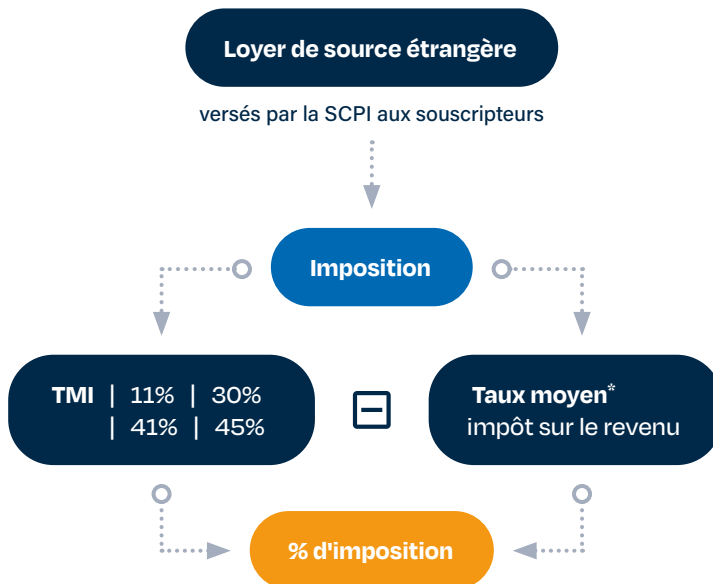
- Rentabilité : 5 %
- TMI : 30 %

Loyers
5 000 €

- TMI 30 % : 1 500 €
- PS 17,2 % : 860 €
- Total impôts : 2 360 €

Loyers nets : 2 640 €

SCPI européennes



Exemple

Investissement en cash
100 000 €

- Rentabilité : 5 %
- TMI : 30 %

Loyers
5 000 €

- IR 30 % : 1 500 €
- PS 17,2 % : 0 €
- Crédit impôts 17 % : 850 €

Impôts = 1 500 € - 850 €
= 650 €

Loyers nets : 4 350 €

*Taux moyen

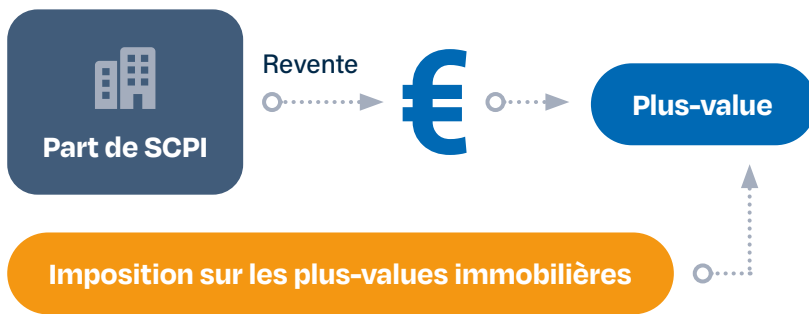
$\frac{\text{Montant de l'impôt}}{\text{Revenus imposables}}$

100

Avertissement

Aucun investissement n'est garanti sans risques. Comme tout placement immobilier, la SCPI comporte sa part de risques, notamment un risque de perte en capital. Étant peu liquide, c'est également un placement qui doit s'envisager sur une longue durée.

Fiscalité sur les plus-values



Régime d'imposition

Abattement pour durée de détention

Impôt sur le revenu	Prélèvement sociaux	
19 %	17,2 %	
Abattement annuel	Abattement annuel	
6 % au-delà de 5 années de détention	1,65 % au-delà de 5 années de détention	
Abattement année 22	Abattement année 22	23 à 30
4 %	1,6 %	9 %

ÉXONÉRATION TOTALE
Année 22

ÉXONÉRATION TOTALE
Année 30

Durée moyenne*

de détention des parts de SCPI

22 ans

* Ut iaculis facilisis faucibus. Etiam dui tellus, dictum eget risus volutpat, suscipit semper neque. Nam pellentesque elit eu nisi venenatis sodales.

Rappel de calcul

- Prix de vente
- ☐ Prix d'acquisition
- ☐ Plus-value brute

Exemple

Appartement

- 2004 : achat 250 K€
- 2017 : vente 420 K€
- > Plus-value brute : 170 K€

Calcul de l'IR : 19 %

Durée de détention : 13 ans

- Abattement : 48 %
- PV net imposable :
170 000 € - 48 %
= 88 400 €
- > IR :
88 400 € x 19 %
= 16 796 €

Calcul des PS : 17,2 %

Durée de détention : 13 ans

- Abattement : 13,2 %
- PV net imposable :
170 000 € - 13,2 %
= 147 560 €
- > PS :
147 560 € x 17,2 %
= 25 380 €

Imposition totale

16 796 + 25 380 = **42 176 €**

Plus-value nette

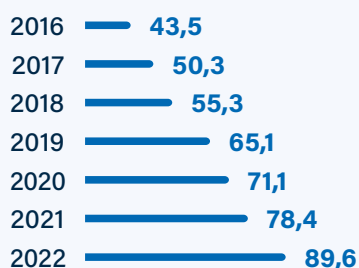
127 824 €

B . Chiffres clés du marché en 2022

Taux de distribution

4,53%

Capitalisation en milliards €



TOF* en immo. d'entreprise

93%

Nombre de SCPI

215

Taux de distribution*

Bureaux	4,40%
Commerces	4,81%
Logistiques	5,45%
Diversifiés	5,57%

Variation moyen du prix de part

+ 1,50%

Sociétés de gestion

42

Collecte brute en millions €

Bureaux	5 209
Commerces	611
Diversifiées	3 086
Hôtels, tourisme	26
Logistique / Activité	591
Santé / Éducation	1 820

Collecte en milliards €

10,20

*Taux de distribution

Le taux de distribution correspond au rapport entre la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par la SCPI par le prix de souscription.

*TOF

Rapport entre le montant des loyers facturés + indemnités d'occupations facturés et le montant des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

03. Investir en SCPI

A. Avantages, contraintes & risques

✓ AVANTAGES

- Mutualisation des risques
- Rentabilité locative
- Absence de gestion
- Finançable en totalité sans apport
- Flexibilité du placement
- 4 modes de souscription
- Locataires professionnels

! CONTRAINTES

- Frais de sortie
- Durée d'investissement longue > 8 ans
- Fiscalité immobilière
- Assujetties à l'IFI

× RISQUES

- Choix de la société de gestion
- Risque locatif (bien que moins important qu'en immobilier classique)
- Liquidité incertaine
- Pas de garanties du capital et du rendement

B. 4 manières d'investir

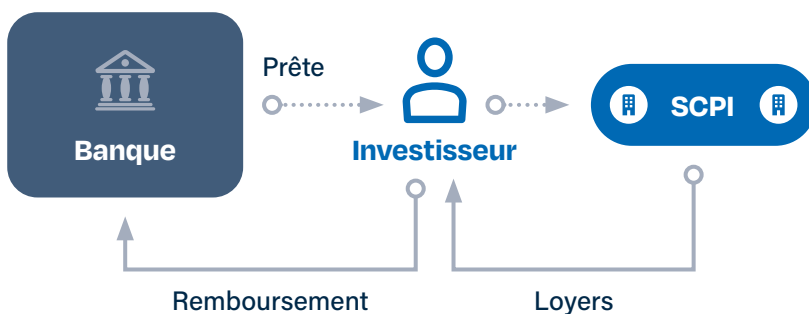
1|4 Investir au comptant



PROFIL DE L'INVESTISSEUR

- Épargnant disposant de **liquidités importantes**,
- Épargnant souhaitant **diversifier son patrimoine**,
- Épargnant souhaitant des **revenus complémentaires immédiats**.

2|4 Investir à crédit



PROFIL DE L'INVESTISSEUR

- Épargnant disposant d'une **capacité d'emprunt**,
- Effort d'épargne à **partir de 100€ / mois**,
- Volonté de se **constituer un capital et des revenus à terme**.

Les loyers perçus compensent en grande partie les mensualités de crédit.

Avantages

- **Facilité** d'investissement.
- Revenus **immédiats**.
- L'immobilier locatif accessible à **partir de 1 000 €**.

Contraintes

- Fiscalité **plus importante** sur les loyers.

Avantages

- **Déduction** des intérêts d'emprunt.
- **Effets** de levier.
- Fiscalité **moins importante**.
- **Taux faibles** actuellement.

Contraintes

- Accès au financement **parfois complexe**.
- Engagement **longue durée**.
- Mensualités à **rembourser**.

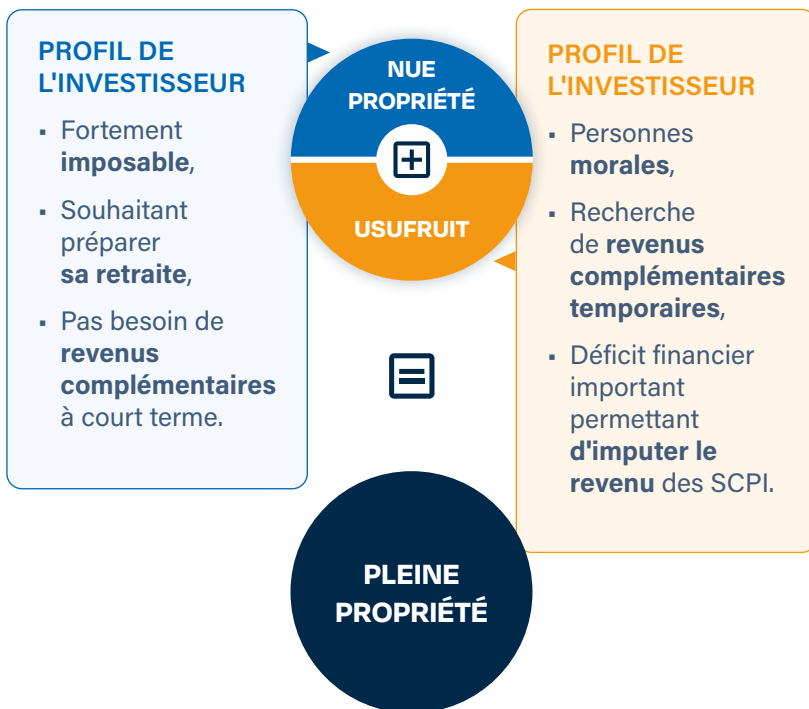
3|4 Investir en démembrement



Investir en SCPI en démembrement permet de détenir l'usufruit ou la nue-proprété des parts.

Il existe deux types de démembrement :

- **Le démembrement temporaire** : la SCPI définit une clé de démembrement qui va déterminer la valeur de l'usufruit et de la nue-proprété selon la durée choisie.
- **Le démembrement viager** : le démembrement s'arrête au décès du nu-proprétaire ou de l'usufruitier. La clé de répartition suit un barème fixe qui dépend de l'âge de l'usufruitier (cf. barème fiscal CGI).



SCPI en usufruit

Avantages

- Perception des loyers calculés sur le prix de la part en pleine-proprété.
- Intéressant pour la trésorerie des personnes morales.
- Intéressant pour les personnes faiblement fiscalisées.

Contraintes

- Fiscalité des loyers.

SCPI en nue-proprété

Avantages

- Parts non prises en compte dans l'IFI.
- Pas de loyers donc pas de fiscalité.
- Constitution du patrimoine immobilier.
- Récupération de la pleine proprété des parts.

Contraintes

- Pas de perception immédiate des revenus.

Démembrement viager

Barème fiscal CGI (article 669 du CGI)

Âge de l'usufruitier	Valeur usufruit	Valeur nue-pro
- de 21 ans révolus	90%	10%
- de 31 ans révolus	80%	20%
- de 41 ans révolus	70%	30%
- de 51 ans révolus	60%	40%
- de 61 ans révolus	50%	50%
- de 71 ans révolus	40%	60%
- de 81 ans révolus	30%	70%
- de 91 ans révolus	20%	80%
+ de 91 ans révolus	10%	90%

Démembrement temporaire

Exemple avec la SCPI Corum XL

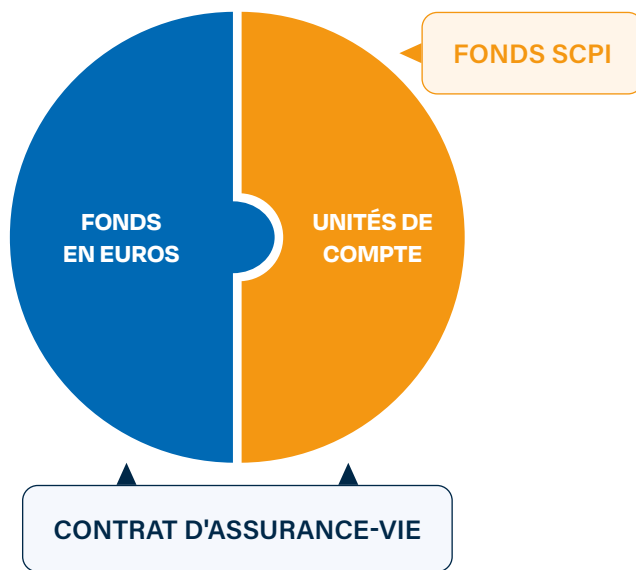
Durée	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans
NUE PROPRIÉTÉ	79%	68%	61%	56%
USUFRUIT	21%	32%	39%	44%

4|4 investir au sein d'un contrat d'assurance-vie

Les SCPI sont accessibles dans un contrat d'assurance-vie en tant qu'unités de compte. Cela peut être intéressant pour les épargnants souhaitant investir dans l'immobilier tout en profitant de la fiscalité avantageuse de l'assurance-vie.

! ATTENTION

LA PARTIE DU CONTRAT ASSURANCE-VIE INVESTIE EN FONDS SCPI EST PRISE EN COMPTE DANS L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI).



PROFIL DE L'INVESTISSEUR

- Diversification des **fonds du contrat** assurance-vie,
- Fiscalité **élevée**, pas de besoin de **capitaux** ou de **revenus** à court terme.



Questions fréquentes

Comment les loyers des SCPI sont-ils versés ?

« Cela dépend du contrat d'assurance-vie. Certains investisseurs proposent de capitaliser les loyers pour racheter de nouvelles parts et d'autres proposent de les distribuer sur d'autres fonds. »

Nicolas le febvre, associé

Quels sont les frais à prévoir ?

« Contrairement à une souscription de parts de SCPI en direct, les frais sont impactés à la souscription. Ils demeurent cependant plus faibles, entre 6 et 8% en moyenne. La performance des SCPI, en moyenne à 4,45% en 2021, permet de gommer sur la durée ces frais. Une durée de détention moyen/long terme est ainsi d'autant plus recommandée. »

Joaquim DE CARVALHO, associé

Quelle fiscalité sur les loyers ?

« étant donné que les loyers reçus restent dans le contrat d'assurance-vie, la fiscalité de ce dernier s'applique. »

Julien VRIGNAUD, associé

Pour tous les contrats

Fiscalité sur les rachats, quelque soit leur durée

Prélèvement forfaitaire unique
30 % = 12,8% + PS 17,2 %

OU

TMI 11 % | 30 % | 41 % | 45 %
+ PS 17,2%

Abattement après 8 ans

4 600 € (personne seule)
9 200 € (couple)

B. Performances des SCPI en 2021

UN PRODUIT PHARE

Au fil du temps, les SCPI sont devenues un acteur de plus en plus incontournable du marché immobilier en France. Leur stabilité et une collecte en hausse pour l'année 2021 - **+22% par rapport à 2020** - confirment cette tendance.

La baisse durable de la rémunération des produits d'épargne bancaire couplée à celle des fonds euros en assurance-vie accentuent également l'appétence des investisseurs envers les SCPI.

UN PLACEMENT À TOUTE ÉPREUVE

Dans le contexte économique actuel - tendu suite à la crise du COVID-19 - la SCPI maintient non seulement une certaine stabilité, mais **accroît également sa rentabilité**. Avant le COVID, le rendement moyen des SCPI était à 4,4%. Durant le COVID, il se chiffrait à 4,18%. En 2021, il s'élève à 4,45%, soit une rentabilité plus importante que dans les années pré-COVID. Par ailleurs, en investissant dans une SCPI à crédit, l'investisseur profite d'un effet de levier plus qu'intéressant.

TAUX DE DISTRIBUTION DES SCPI EN 2021

SCPI logistique & locaux d'activité	5,67 %
SCPI diversifiée	5,38 %
SCPI santé & éducation	4,83 %
SCPI résidentiel	4,29 %
SCPI bureaux	4,25 %
SCPI commerces	4,16 %
SCPI hôtels, tourisme, loisirs	2,85 %

STRATÉGIE DES SCPI EN 2021

En 2021, les SCPI se diversifient au bénéfice de catégories alternatives telles que la **santé & éducation**, secteur pour lequel on constate une vraie appétence (17 % des acquisitions des SCPI selon l'ASPIM). Les sociétés de gestion renforcent également leurs investissements dans le **domaine logistique**, tout en maintenant leur intérêt pour le logement et les actifs commerciaux.

Toujours dans une optique de diversification, 40 % des investissements habitat des SCPI sont réalisés **en Europe**. Une initiative qui permet une plus large mutualisation et de proposer aux investisseurs une fiscalité moins contraignante.

Immobilier d'entreprise | 2020 2021

Progression **+17,5 %**

Collecte **8 428 M€**

Immobilier résidentiel | 2020 2021

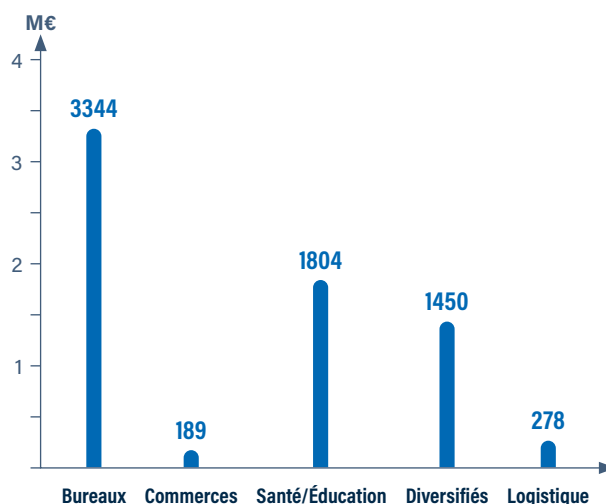
Progression **+64,2 %**

Collecte **317 M€**

Nouvelles SCPI

En 2021 **3 créations**

Collecte nette 2021 par typologie de SCPI



Quelques exemples de SCPI par catégorie

SCPI européennes

SCPI	Société de gestion	TOF	Distri 2021	Capi.	Création	Point clé
Corum Origin	Corum AM	96,09%	7,03%	2214M€	2012	1 ^{ère} SCPI Européenne, rendement de 6%/an depuis sa création
Eurovalys	Advenis	92,93%	4,74%	448,9 M€	2015	SCPI de bureaux, 100% Allemagne
Corum XL	Corum AM	99,35%	5,84%	1209M€	2016	1 ^{ère} SCPI monde
Eurion	Corum AM	99,47%	6,12%	306M€	2020	SCPI diversifiée, 100% Européenne
Sofidy Europe Invest	Sofidy AM	92,93%	4,90%	789M€	2021	La première SCPI du groupe Sofidy à investir intégralement dans les grandes métropoles européennes
Novapierre Allemagne 2	Paref gestion	97,30%	3,39%	197M€	2019	SCPI de commerces basée à 72% en Allemagne et 28% aux Pays-Bas
Cœur d'Europe	Sogenial	97,20%	5,00%	10,34M €	2021	La nouvelle SCPI 100% européenne de Sogenial
Pf Hospitalité Europe	Périal	100%	4,53%	163M€	2020	Une SCPI 100% européenne spécialisée dans l'accueil et l'hébergement
Interpierre Europe centrale	Paref gestion	90,70%	4,6%	21,2M€	2020	Une SCPI visant des zones géographiques en développement

SCPI hospitalité / éducation / santé

SCPI	Société de gestion	TOF	Distri 2021	Capi.	Création	Point clé
Pierval Santé	Euryale	98,99%	5,33%	2160M€	2018	SCPI 100% santé, 72% Europe, 28% France
Primovie	Primonial	96,80%	4,60%	4200M€	2012	1 ^{ère} SCPI française axée sur le secteur de la santé
Pf Hospitalité Europe	Périal	100%	4,53%	163M€	2020	Une SCPI 100% européenne spécialisée dans l'accueil et l'hébergement
Lf Avenir Santé	La Française AM	100%	NA	26,55M€	2021	La SCPI du groupe La Française AM spécialisée sur le secteur de la santé
Foncières des praticiens	Foncière Magellan	97,21%	5,10%	49,7M€	2017	Une SCPI spécialisée sur le secteur de la santé au cœur de nos régions

SCPI françaises

SCPI	Société de gestion	TOF	Distri 2021	Capi.	Création	Point clé
Rivoli Avenir Patrimoine	Amundi	83,04%	3,80%	3759M€	2002	Forte capitalisation, concentrée sur de prestigieux immeubles parisiens
Primopierre	Primonial	87,0%	4,77%	3600M€	2008	Investissement dans une grande diversité de biens grâce à une forte capitalisation
Epargne Pierre	Atland Voisin	95,19%	5,36%	1775M€	2013	SCPI 100% française basée majoritairement sur des actifs de bureaux
Epargne Foncière	La Française AM	89,10%	4,40%	4725M€	1968	Une des 1 ^{ères} SCPI défensives de bureaux en France
PF02	Perial	86,60%	4,59%	2670M€	2009	1 ^{ère} SCPI axée sur le développement durable
Allianz Pierre	Immovalor Gestion	90,36%	4,01%	1581M€	1984	SCPI défensive centrée sur Paris et sa région
Efimmo	Sofidy	88,71%	4,91%	1721M€	1987	Une SCPI de bureaux française à 81% et 19% en Europe
PF Grand Paris	Perial	88,50%	4,42%	1130M€	1966	SCPI axée sur le Grand Paris
Immoyente	Sofidy AM	93,13%	4,64%	3769M€	1988	Une des références de la SCPI diversifiée depuis plus de 30 ans

SCPI spécialisées

SCPI	Société de gestion	TOF	Distri 2021	Capi.	Création	Point clé
Activimmo	Alderan	98,30%	6,02%	328M€	2018	La SCPI focalisée sur le secteur de la logistique en France
Atream Hotel	Primonial	100,00%	2,64%	232,75M€	2012	Une SCPI spécialisée dans le domaine de l'hôtellerie
Kyaneos Pierre	Kyaneos AM	73,60%	5,94%	150,16M€	2018	SCPI française 100% résidentielle

04. Souscrire à des parts

Critères de sélection

- **Taille** de la SCPI.
- **Répartition** géographique.
- **Répartition** des locataires.
- **Potentiel** foncier.
- **Rentabilité** locative.
- **Taux** d'occupation.
- **Année** de construction des biens.
- **Qualité** de la société de gestion et sa santé financière.
- **Stratégie** à moyen et long terme.
- **Société** de gestion.

Pourquoi souscrire ensemble ?

- **Choix des meilleurs SCPI** du marché correspondant à votre objectif d'investissement.
- **Accompagnement tout au long** de votre souscription.
- **Possibilité de souscrire à crédit** grâce à notre partenaire privilégié.
- **Suivi fiscal** de votre investissement.
- **Envoi de toutes les informations** concernant votre investissement et le marché des SCPI.
- **Newsletters** sur les opportunités à saisir.

0€ de frais supplémentaires*

* Que vous passiez en direct avec les SCPI ou avec nous, les frais de souscription sont les mêmes.

Comment souscrire ensemble ?

01 | Réalisation d'un audit patrimonial

Nous déterminons ensemble votre situation et vos objectifs.

 [Téléchargez l'audit](#)

02 | Présentation de plusieurs solutions d'investissement

Nous choisissons les SCPI adaptées à votre profil.

03 | Signature de la souscription

Nous envoyons les documents nécessaires à la société de gestion.

- **Bulletin** de souscription
- **Fiche** de connaissance investisseurs
- **Justificatif** de domicile
- **Carte nationale** d'identité
- **R.I.B.**
- **Justificatif** d'origine des fonds

04 | Vous êtes maintenant propriétaire de parts de SCPI

Vous pouvez percevoir les loyers.



EUODIA

Groupe Euodia

131 Avenue Charles de Gaulle
92 200 Neuilly-sur-Seine

www.euodia.fr

01 47 38 30 07

EUODIA

Euodia Finance : SARL au capital de 40500 euros // RCS Nanterre 519 412 571 // Membre Anacofi-CIF // Carte T : 1092 N 957 ORIAS : 10 055 334 // CIF : E001975

Euodia Courtage : SARL au capital de 3000 euros // RCS Nanterre 814 211 850 // Membre Anacofi-CIF // ORIAS : 16 001 534 CIF : E008424

ADP Conseil : SARL au capital de 15245 euros // RCS Nanterre 411 076 409 // ORIAS : 07 002 173