

DÉCRYPTAGE DE LA
DOCUMENTATION
TECHNIQUE

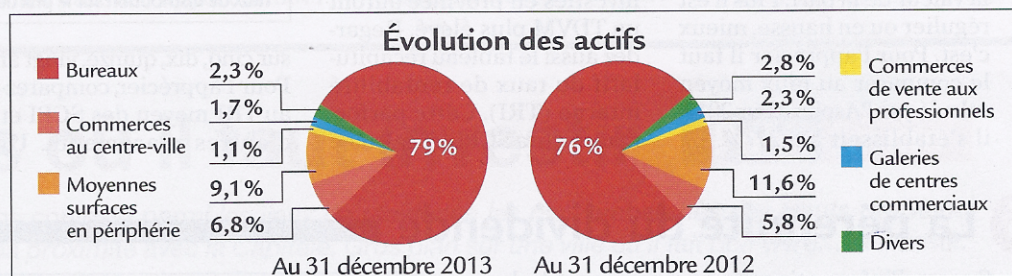
SCPI

6 informations à vérifier
dans le rapport annuel

Avec un rendement de 5 % par an, la pierre papier fait partie des placements vedettes en 2014. Mais le produit, à la frontière de l'immobilier et de la finance, est complexe. Pour ne pas vous tromper, plongez-vous dans la documentation technique en suivant nos exemples extraits d'un rapport annuel de SCPI.

1 La diversification du patrimoine

Dans le rapport annuel d'une société de placement immobilier (SCPI), le patrimoine immobilier est décomposé par types de biens et répartition géographique. Cette diversification doit mutualiser les risques. Si un secteur d'activité ou une région est sinistré, le manque à gagner peut être compensé. Cette répartition peut varier d'une année sur l'autre du fait de ventes et d'achats, mais sans modifications radicales. Une SCPI est vendue avec une ligne de gestion déterminée. Mais cela arrive lorsqu'il y a une fusion de deux SCPI au patrimoine de nature différente.



Répartition géographique

Ville	Bureaux et parkings	Commerces au centre-ville	Moyennes surfaces de périphérie	Commerces de ventes aux professionnels	Galeries de centres commerciaux
Paris	7,74%	0,92%	-	-	-
Région parisienne	36,66%	3,15%	0,81%	-	1,26%
Province	34,60%	2,59%	8,24%	1,07%	1,70%
Étranger	-	0,16%	-	-	1,10%
Total 2013	79%	6,82%	9,05%	1,07%	4,06%

2 Le taux d'occupation

Privilégiez le taux d'occupation financier de préférence au taux d'occupation « physique ». Il est plus représentatif de la situation de la SCPI puisqu'il s'agit du montant des loyers facturés sur le total des loyers facturables. Le taux d'occupation financier « raisonnable » est de 90 %. Mais selon la nature des biens l'exi-

Locaux effectivement occupés par la SCPI

	2013	2012
Nombre de mètres carrés loués	335 000	334 500
Taux d'occupation financier	95,6 %	96 %

gence est différente. « Il est de 90 à 91 % pour une SCPI classique diversifiée et de 95 % pour une SCPI de commerces, car ce secteur est en

mutation avec l'e-commerce », explique Jonathan Dhiver, fondateur de meilleurescpi.com. Ce taux peut baisser d'une année sur l'autre si un locataire

part ou ne paie plus. Ce n'est pas alarmant tant que le taux reste au-dessus de la barre des 90 ou 95 %, selon le type de SCPI. Vérifiez également qu'un locataire ne représente pas à lui seul une trop grande part des recettes car, en cas de départ, par exemple, les résultats de la SCPI seront franchement amputés.