



DCS PATRIMOINE

LE GUIDE DES SCPI

Édition 2022

Investissement
mutualisé

Diversifier son
patrimoine

Rentabilité de plus
de 4 % à 6%*

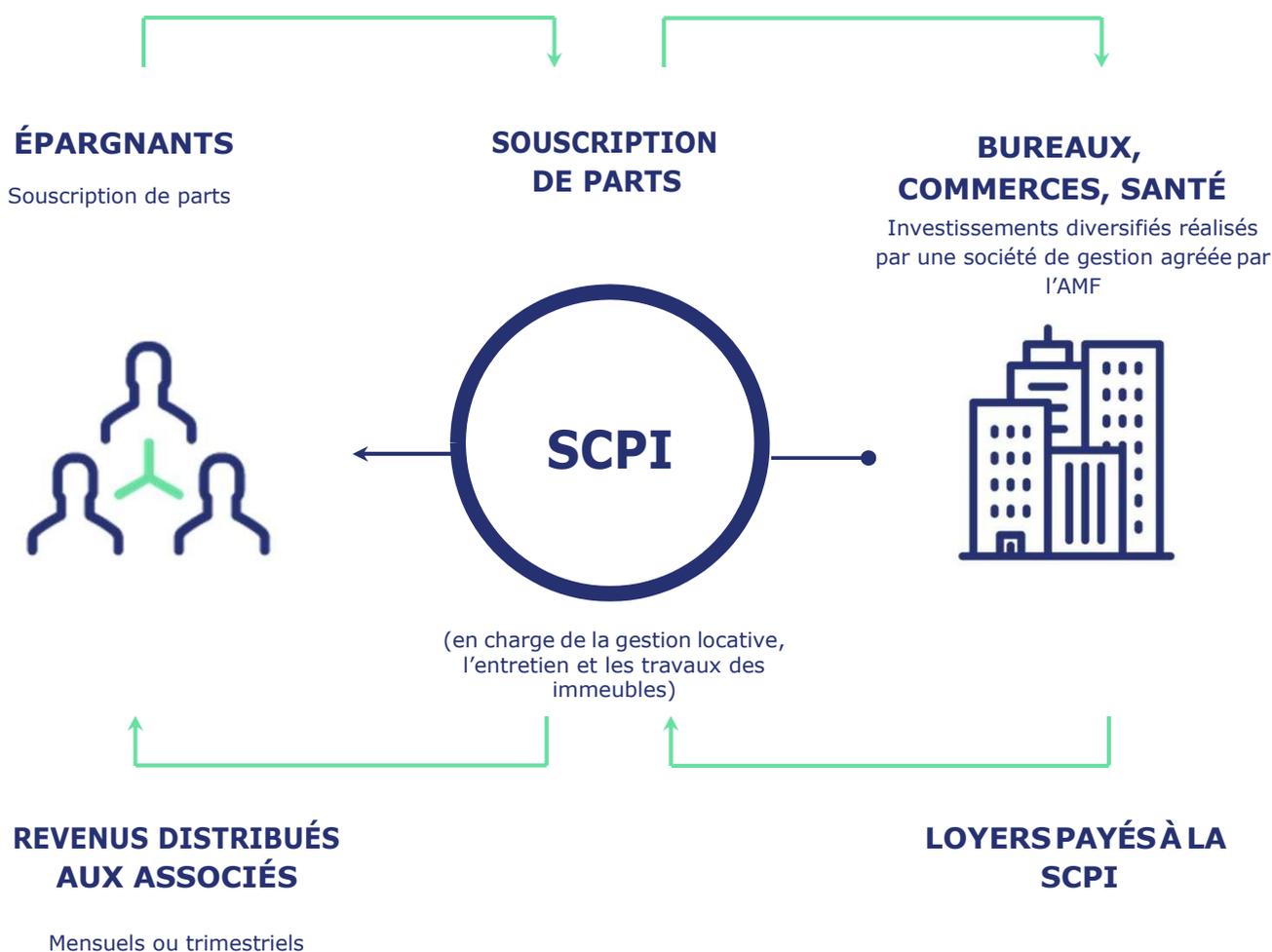
www.dcs-patrimoine.com

182 RUE DE LA RUMEYERE – 69390 CHARLY

AVERTISSEMENT : Les projets proposés peuvent présenter un risque de perte partielle ou totale du capital investi alors DCS PATRIMOINE dans l'optique d'assurer les investissements de ses clients. Souscrit chaque investissement et projet à une assurance capital risque. Cela est obligatoire et la prime d'assurance est déduite des intérêts produits par le capital. L'assurance permet de récupérer jusqu'à 85% du capital investi.

QU'EST-CE QU'UNE SCPI ?

Une société civile de placement immobilier (SCPI), également connue sous le nom de « pierre-papier », est un placement immobilier locatif de moyen et long terme (8 ans au moins) qui offre de potentiels revenus trimestriels. La SCPI permet de mutualiser le risque entre les associés ainsi que de diversifier son patrimoine (bureaux, commerces, santé, habitation, hôtellerie, etc.).



La SCPI, un produit, quatre objectifs :

- Percevoir un revenu complémentaire immédiat (pleine propriété) ou différé (nue-propriété)
- Se constituer un patrimoine. Au comptant ou à crédit
- Préparer sa retraite ou les frais d'étude de ses enfants.
- Transmission/Donation.

Comment fonctionne-t-elle ?

En faisant l'acquisition de parts de SCPI, les investisseurs deviennent ainsi associés de la société et détenteurs d'une quote-part de l'ensemble du parc immobilier possédé par la société. Ils perçoivent en contrepartie de leur investissement des loyers à hauteur du nombre de parts détenues dans la société.

DCS Patrimoine vous accompagne et vous conseille dans votre projet d'investissement 100 % digitalisé. Nous avons mis en place un processus de sélection rigoureux afin de ne retenir qu'un choix restreint d'opportunités d'investissement. **La plateforme dcs-patrimoine.com vous permet d'investir simplement dans des SCPI et gérer à tout moment votre placement.**

La société de gestion est la structure qui gère la SCPI. Régulée par l'Autorité des marchés financiers (AMF), elle dispose d'un agrément pour exercer son activité et est contrôlée dans son activité. Par ailleurs, **les sociétés de gestion sont encadrées par un conseil de surveillance** qui représente l'ensemble des associés, un commissaire aux comptes qui contrôle et certifie les comptes annuels de la SCPI et un expert immobilier qui évalue les actifs immobiliers. Son activité se concentre autour de l'organisation de la collecte, l'information aux associés, l'arbitrage du patrimoine et la gestion du parc immobilier.



LES CHIFFRES CLÉS DU MARCHÉ

+4,49 %*

Taux de distribution 2021 des SCPI

Net de frais de gestion
(hors SCPI d'immobilier résidentiel)



Les performances des SCPI :
historique du taux moyen de distribution

+1,12 %*

Variation du prix moyen des parts de SCPI, soit une performance globale de 5,6 %

7,5 Mds€

Collecte nette des SCPI en 2021

Comparaison de la performance sur 15ans (2005-2021)



+1,73 %

Livret A

+3,14 %

SICAV
obligataires

+7,03 %

Actions
françaises

+8,52 %*

SCPI

Sources : IEIF, Banque de France, INSEE

78,6 Mds€

Capitalisation de l'ensemble des SCPI du marché français

209

Nombre de SCPI

* Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

LES AVANTAGES DE L'INVESTISSEMENT EN SCPI

Ses avantages

LA PERFORMANCE

Rendement moyen en 2021 de 4,49 %*.

ACCESSIBLE

Il est possible d'investir dans des parts de SCPI à partir de quelques milliers d'euros.

MUTUALISÉ

Le risque est dilué aussi bien sectoriellement que géographiquement.

SANS CONTRAINTE

La gestion est assurée par une société agréée par l'AMF.

Ses inconvénients

DURÉE DE DÉTENTION

La SCPI est un placement de long terme dont la durée de placement recommandée est d'au minimum 8 ans.

LIQUIDITÉ

L'investissement en SCPI supporte un risque d'illiquidité. La revente des parts est non garantie et les conditions de cession peuvent varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier.

REVENUS FONCIERS

Ils ne sont pas garantis et peuvent varier à la hausse comme à la baisse. Les performances sont liées à l'évolution du marché immobilier ; les performances passées ne présagent pas des performances futures.

* Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

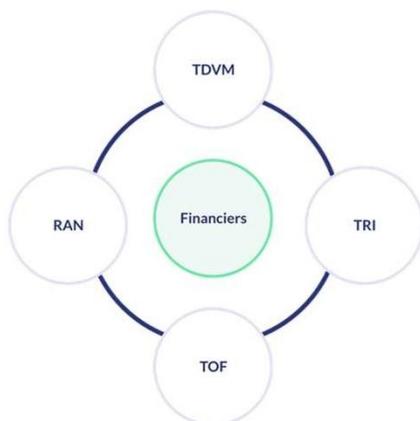
COMMENT DCS PATRIMOINE SÉLECTIONNE LES SCPI ?

Processus de sélection



Critères de sélection

La sélection des SCPI est le fruit d'un audit rigoureux mené par nos collaborateurs. Dans un souci de transparence, nous vous détaillons notre processus d'analyse et de sélection qui s'articule autour de 7 critères spécifiques que nous avons qualifié de « financiers » et de « qualitatifs ».



TDVM – Le taux de distribution sur valeur de marché est le revenu brut divisé par le prix acquéreur moyen sur une année donnée.

RAN – Le report à nouveau est une partie du résultat non distribué et placé en réserve. Il permet, entre autres, de compléter la distribution des revenus futurs en cas de variation de ces derniers.

TOF – Le taux d'occupation financier est le rapport entre les loyers réellement encaissés et ceux qui seraient perçus si l'ensemble des surfaces détenues étaient louées.



TRI – Le taux de rendement interne mesure la rentabilité d'un placement sur plusieurs années. Il est calculé grâce à une formule mathématique assez complexe intégrant le prix d'achat des parts, l'ensemble des dividendes versés au cours de la période considérée, les mensualités de crédit et bien d'autres paramètres encore.



COMMENT ACHETER DES PARTS DE SCPI ?

1

VALIDER SON PROFIL INVESTISSEUR

Inscrivez-vous sur la plateforme dcs-patrimoine.com et bénéficiez de conseils personnalisés de la part des équipes dcs Patrimoine. N'oubliez pas de compléter l'intégralité de votre profil en envoyant vos pièces justificatives afin d'avoir la possibilité d'investir dans une SCPI.

2

ACCÈS AUX OPPORTUNITÉS D'INVESTISSEMENT

Découvrez les différentes SCPI disponibles sur la plateforme dcs-patrimoine.com. Vous êtes intéressé par l'une ou plusieurs d'entre elles ?

Contactez un conseiller dcs Patrimoine afin qu'il étudie vos objectifs et votre situation.

3

UN ACCOMPAGNEMENT PERSONNALISÉ

Votre conseiller dcs Patrimoine sélectionnera les SCPI qui correspondent à vos objectifs.

4

UN INVESTISSEMENT 100 % EN LIGNE

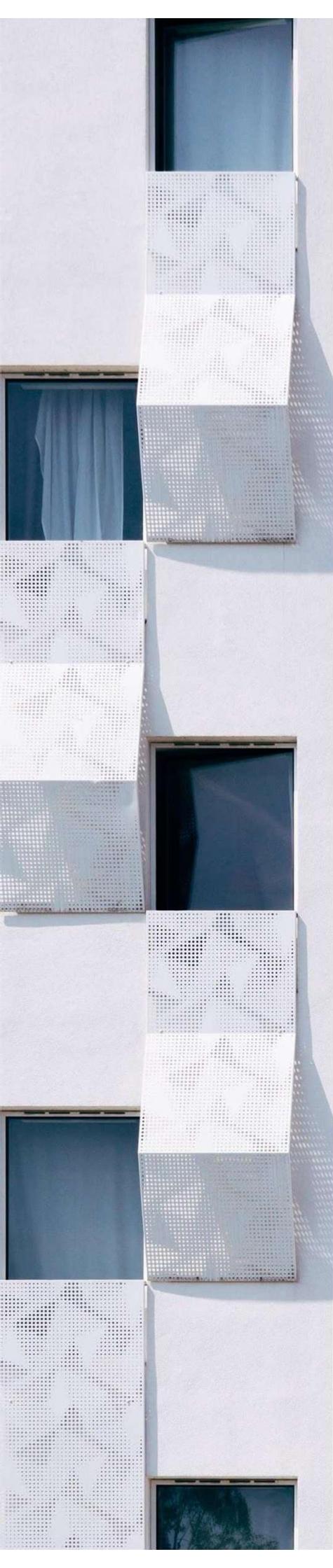
Dans un objectif d'efficacité et de modernité des services, votre souscription s'effectue 100 % en ligne.

5

SUIVI DE VOTRE INVESTISSEMENT

Depuis votre espace investisseur, vous pouvez suivre l'évolution de votre investissement.

Si vous avez des questions, vous pouvez nous contacter à contact@dcs-patrimoine.com



Quels sont les frais ?

LES FRAIS DE SOUSCRIPTION

Lors de l'achat de parts de SCPI, la valeur payée par l'investisseur représente à la fois la valeur vénale du patrimoine mais aussi les frais de souscription que sont les frais de notaire, d'intermédiation, etc.

Ces frais sont réellement payés lors de la vente des parts. Ainsi, ils restent indolores pour l'assuré durant la détention des parts.

LES FRAIS DE GESTION

Les frais de gestion représentent la rémunération annuelle de la société de gestion pour son activité. Ces frais sont déduits des loyers et représentent environ 10 % des revenus perçus par an. Les performances des SCPI sont toujours calculés nets de ces frais.

**Souscrire sur DCS
PATRIMOINE.com
n'implique aucuns frais
supplémentaires.**

LA FISCALITÉ DE LA SCPI

La fiscalité de la SCPI est proche de la fiscalité des biens immobiliers détenus en direct tant sur les revenus locatifs que sur les plus-values générées. Chaque année, vous recevrez de la part des sociétés de gestion de SCPI une notice explicative appelée IFU (imprimé fiscal unique) facilitant la déclaration de vos revenus.

Fiscalité des revenus

En investissant en SCPI, vous percevrez deux types de revenus :

- Les revenus fonciers, issus des loyers perçus par la SCPI, sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu après application des prélèvements sociaux. Dans le cas d'une souscription à crédit, les intérêts d'emprunt sont déductibles des revenus fonciers, c'est l'effet de levier du crédit.
- Les revenus financiers, issus des placements de trésorerie de la SCPI, représentent une part marginale du revenu global distribué aux associés. Ces derniers sont soumis à un prélèvement forfaitaire unique de 30 %.

Fiscalité des plus-values

- Lors de la revente des parts de SCPI il est appliqué le régime classique des plus-values immobilière à 19 % et 17,2 % pour les prélèvements sociaux. Un abattement progressif vous permet d'effacer l'imposition sur la plus-value si la durée de détention de vos parts est supérieure à 30 ans comme pour un bien immobilier classique.

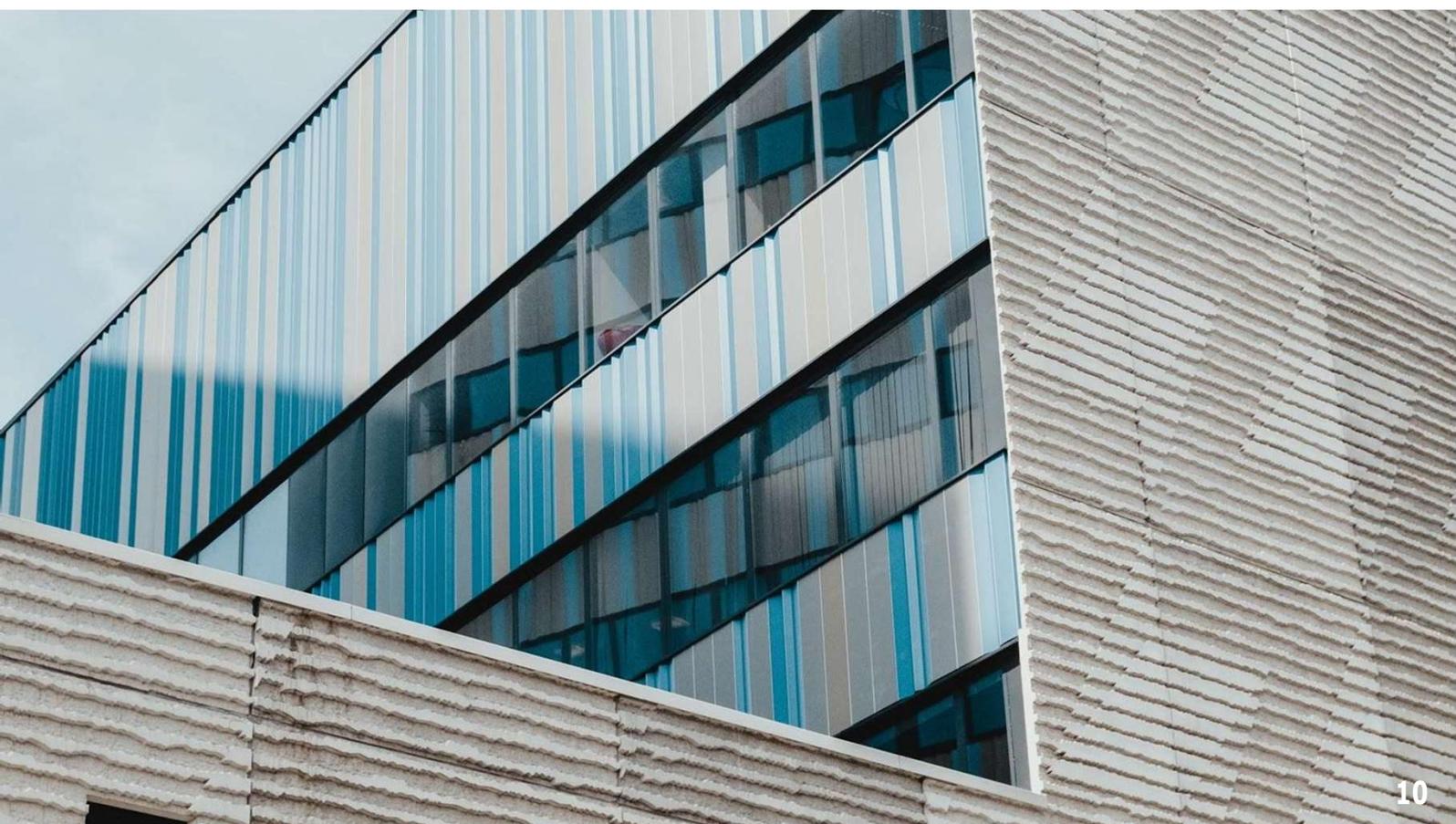


En tant que détenteur de parts de SCPI, vous serez soumis à la fiscalité immobilière.

En bref

Type d'imposition	Barème	Prélèvements sociaux
PENDANT LA DÉTENTION		
Impôt sur le revenu foncier	Au taux marginal d'imposition, régime réel ou micro-foncier	17,2%
Impôt sur le revenu financier	Au PFU (prélèvement forfaitaire unique) ou sur option au taux marginal d'imposition	17,2%
À LA REVENTE DE VOS PARTS		
Impôt sur les plus-values immobilières	19 % sur base imposable dégressive selon la durée de détention. Exonération après 22 années	17,2 % sur base imposable dégressive selon la durée de détention. Exonération après 30 ans.

La société de gestion envoie annuellement un imprimé fiscal unique pour établir sa déclaration.



UN EXEMPLE CONCRET

Découvrez un exemple concret d'investissement en SCPI au comptant.

Un couple marié sans enfant, disposant de 100 000 € de revenus annuels est imposé à une TMI (tranche marginale d'imposition) de 30 %.

L'investissement porte sur 50 000 € avec un rendement de 4,5 %.

LE CALCUL AU COMPTANT :

Revenu annuel brut de fiscalité : $50\,000 \times 4,5\% = 2\,250\text{ €}$

Impôt sur le revenu : $2\,250 \times 0,3\% = 675\text{ €}$

Prélèvements sociaux : $2\,250 \times 0,172 = 387\text{ €}$

Revenu net de toute fiscalité de : $2\,250 - (675+387) = 1\,188\text{ € par an}$

SOIT UN REVENU MENSUEL DE 102 € NET DE FISCALITÉ.

LE CALCUL À CRÉDIT :

(hypothèse de taux de 2 % sur 20 ans pour l'année 1)

Revenu annuel brut de fiscalité : $50\,000 \times 4,5\% = 2\,250\text{ €}$

Capital remboursé : 2 054 €

Effet de levier : 981 €

Revenu imposable : $2\,250 - 981 = 1\,269\text{ €}$

Impôt sur le revenu : $1\,269 \times 0,3\% = 381\text{ €}$

Prélèvements sociaux : $1\,269 \times 0,172 = 218\text{ €}$

Effort annuel net de toute fiscalité : $2\,250 - (2054 + 981 + 381 + 218) = - 1\,384\text{ €}$

SOIT UN EFFORT MENSUEL DE 115 €

(hypothèse de revenus 100 % d'origine française)

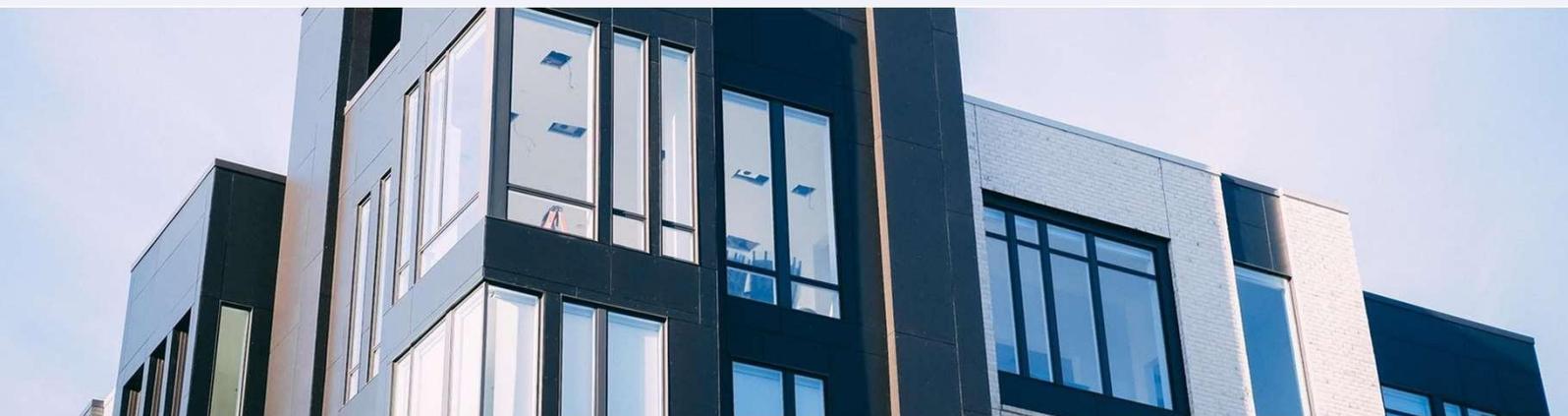
POURQUOI INVESTIR SUR DCS-PATRIMOINE.COM ?

1 Une expérience
100 % digitale

3 Un accompagnement
personnalisé par un
conseiller SCPI

2 Une sélection
rigoureuse des
SCPI

4 Un espace investisseur
pour un suivi optimal
de votre patrimoine



Un parcours digitalisé et personnalisé

ÉTAPE 1

Prise de contact, échange
sur vos objectifs et votre
situation

ÉTAPE 2

Préconisation en fonction
des opportunités
adaptées à votre projet

ÉTAPE 3

Accompagnement
administratif et suivi de
votre investissement

QUESTIONS FRÉQUENTES

La crise du Covid-19 va-t-elle affecter les rendements ?

Les SCPI les plus résilientes face à la Covid-19 sont celles qui sont diversifiées tant sur le plan géographique que sectoriel. Ainsi, la diversité des locataires agit comme un bouclier à la baisse des revenus. Pour ce qui est des SCPI les plus exposées, elles disposent de réserves de trésorerie (RAN) capables d'encaisser cette variation. D'après une étude parue en septembre 2020, 90 % des loyers ont été payés par les locataires en difficulté, en contrepartie de rallongement des baux. Le reste a été comblé par les trésoreries des SCPI.

La baisse des marchés boursiers présente-t-elle une plus grande opportunité que l'achat de SCPI ?

L'immobilier est tangible par nature ce qui a un côté rassurant. Bien que le capital et la performance ne soient pas garantis, les SCPI ont continué de percevoir les loyers des locataires et par conséquent à distribuer des revenus aux associés. A contrario, bon nombre d'entreprises cotées ne distribueront aucun revenu cette année et de façon très hypothétique pour l'année prochaine alors que les SCPI visent un taux de distribution pour 2020 qui devrait s'établir à 4 %.

À combien s'élèvent les frais de souscription ?

Les frais de souscription sont constatés lors de la cession des parts, c'est-à-dire lors de la vente. Ils sont en moyenne de 10%.

La SCPI étant un placement de long terme, l'augmentation de la valeur de part sur une telle durée a tendance à rattraper voire à dépasser ces frais.

Comment s'opère la vente des parts ?

Bien que la revente ne soit pas garantie, elle s'opère à la valeur de retrait.

La vente est compensée par l'achat de part, si celle-ci est insuffisante, la SCPI puise dans ses liquidités et peut même procéder à la cession d'actifs.



DCS PATRIMOINE

CONTACTEZ-NOUS

Pôle SCPI

CONTACT@DCS-PATRIMOINE.COM

www.dcs-patrimoine.com

182 RUE DE LA RUMEYERE – 69390 CHARLY RCS Lyon B 521 388 280

Dcs patrimoine, conseiller en investissements participatifs enregistré auprès de l'ORIAS sous le n°10055973

***AVERTISSEMENT :** les projets proposés peuvent présenter un risque de perte partielle ou totale du capital investi alors DCS PATRIMOINE dans l'optique d'assurer les investissements de ses clients, souscrit chaque investissement et projet à une assurance capital risque. Cela est obligatoire et la prime d'assurance est déduite des intérêts produits par le capital. L'assurance permet de récupérer jusqu'à 85% du capital investi.