

# L'OFFRE SCPI

---

UN AUTRE MOYEN  
D'INVESTIR INDIRECTEMENT  
DANS L'IMMOBILIER

**sicavonline**

Accompagner vos ambitions

# L'OFFRE SCPI

Sicavonline vous propose des SCPI (Sociétés Civiles de Placement Immobilier), sélectionnées auprès des sociétés de gestion considérées par les experts de Sicavonline comme les plus réputées et les plus attractives.

## ▲ CHIFFRES DU MARCHÉ DE LA SCPI

**209**

SCPI sur le marché  
au 31/12/2021

**4,45 %**

Taux de distribution  
moyen<sup>(1)</sup> 2021 des SCPI  
d'entreprises

**7,37 Md €**

Collecte nette des  
SCPI d'entreprises et  
SCPI fiscales en 2021

**78,60 Md €**

Capitalisation des SCPI  
d'entreprises et SCPI  
fiscales en 2021

Sources : IEIF et ASPIM 2022

(1) Le taux de distribution sur valeur de marché est non garanti et correspond au dividende annuel brut au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année n.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## ▲ ATOUTS



### Architecture ouverte

Une sélection de SCPI selon des critères spécifiques. Sicavonline n'a pas de lien capitalistique avec les sociétés de gestion.



### Échanges réguliers

Sicavonline est en contact direct avec les sociétés de gestion.



### Une gamme diversifiée et complémentaire de produits

La possibilité de construire un portefeuille parmi une gamme de SCPI de bureaux, commerces, SCPI spécialisées (secteur santé, éducation, etc.) ou de SCPI diversifiées.

# LES AVANTAGES DE CET INVESTISSEMENT

## **Aucune contrainte de gestion**

La société de gestion crée et gère la SCPI. Elle décide dans quels types de biens immobiliers, quels secteurs d'activités et dans quelle zone géographique elle investit. Elle est également en charge de la gestion du patrimoine immobilier (recherche de locataires, de l'état des lieux, des charges etc.) en contrepartie du paiement de frais de gestion (prélèvement de frais de gestion sur le rendement brut avant versement aux souscripteurs).

## **Accessibilité d'investissement**

À partir de quelques milliers d'euros, il vous est possible d'investir en SCPI. A titre d'exemple, la SCPI LF Opportunité Immo de la société de gestion La Française distribuée par Sicavonline est accessible à partir de 203€.

## **Diversification du patrimoine immobilier**

Le patrimoine de la SCPI peut être composé de plusieurs biens, typologies d'actifs (bureaux, commerces, locaux d'activités, immeubles de caractère,...) sur des zones géographiques variées. En achetant des parts, vous profitez d'une large diversification.

## **Mutualisation du risque locatif**

Une mutualisation du risque grâce à la répartition du patrimoine immobilier sur plusieurs biens et plusieurs locataires. En effet, si une difficulté survient sur l'un des immeubles (faillite du locataire, loyers impayés, sinistres), elle peut être potentiellement atténuée par les autres immeubles détenus.

# LES RISQUES DE CET INVESTISSEMENT

Comme pour tout investissement, le risque zéro n'existe pas.

Voici la liste non exhaustive des risques que présente la SCPI :

## **Risque locatif**

Une baisse des revenus locatifs ou le non versement du montant des loyers peut survenir notamment en période de conjoncture économique défavorable.

## **Risque de perte en capital**

Le capital investi dans une SCPI n'est pas garanti. En effet, la valeur de la SCPI évolue en fonction du marché de l'immobilier.

## **Durée de placement**

La SCPI est un placement qui doit s'inscrire sur le long terme (minimum de 8 ans en moyenne). Il importe d'investir uniquement des sommes que vous n'aurez pas besoin d'utiliser avant des années.

## **Placement peu liquide**

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers

(actions, obligations, etc.), le délai de revente des parts peut être long. En effet, une contrepartie doit être trouvée par la société de gestion ou vous-même.

## **SCPI Déficit Foncier, calcul de la plus-value au moment de la liquidation**

Lors de l'achat de parts de SCPI, la quote-part du montant total affecté à la réalisation des travaux diminue d'autant le montant réellement alloué à l'acquisition du bien. Plus le montant des travaux est important, plus la réduction d'impôt est importante au moment de la souscription, et plus la plus-value calculée sera conséquente à la liquidation de la SCPI. Ainsi, même en cas de perte sur la revente des immeubles à l'échéance, un impôt sur la plus-value pourra être prélevé sur le prix de la cession des immeubles.





# NOTRE SÉLECTION DE SCPI

Pour en savoir plus, cliquez sur chaque SCPI



Nous vous invitons à lire attentivement les notices d'informations des produits présentés.

Pour consulter le détail des frais, veuillez vous reporter également à ces documents.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Capital non garanti.

## SCPI Altixia Commerces

SCPI spécialisée dans les Commerces de proximité proposant des activités de loisirs et alimentaires.

(Retail Park)



**TYPE : SCPI DE COMMERCES**

- ◆ **Durée minimum recommandée**  
9 ans
- ◆ **Commissions de souscription**  
3% TTC

- ◆ **Taux de distribution 2021**  
+ 5,21 %<sup>(1)</sup>

Performances sur 5 ans

2017	2018	2019	2020	2021
- %	- %	6,28 %	5,03 %	5,21 %

## SCPI Primovie

SCPI investissant dans les secteurs de la Santé et l'Education.



**TYPE : SCPI SPÉCIALISÉE**

- ◆ **Durée minimum recommandée**  
10 ans
- ◆ **Commissions de souscription**  
9 % TTC

- ◆ **Taux de distribution 2021**  
+ 4,60 %<sup>(1)</sup>

Performances sur 5 ans

2017	2018	2019	2020	2021
4,89 %	4,5 %	4,51 %	4,50 %	4,60 %

<sup>(1)</sup>

Le taux de distribution sur valeur de marché est non garanti et correspond au dividende annuel brut au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année n.

## SCPI Primopierre

SCPI investissant principalement dans des immeubles de bureaux franciliens.



**TYPE : SCPI DE BUREAUX**

- ◆ **Durée minimum recommandée**  
10 ans
- ◆ **Commissions de souscription**  
10.77 % TTC

- ◆ **Taux de distribution 2021**  
+4,77%<sup>(1)</sup>

Performances sur 5 ans

2017	2018	2019	2020	2021
4,85 %	4,50 %	5,92 %	5,04 %	4,77 %

## SCPI Edissimmo

SCPI investissant principalement dans des immeubles de bureaux. La 1<sup>ère</sup> SCPI du marché en capitalisation dans sa catégorie SCPI de bureaux.

(source société de gestion, Bulletin Semestriel S2 2021 - Février 2022)



**TYPE : SCPI DE BUREAUX**

- ◆ **Durée minimum recommandée**  
8 ans
- ◆ **Commissions de souscription**  
7.993 % TTI

- ◆ **Taux de distribution 2021**  
+3,67%<sup>(1)</sup>

Performances sur 5 ans

2017	2018	2019	2020	2021
4,23 %	4,13 %	4,00 %	3,78 %	3,67 %

## SCPI Epargne Pierre

SCPI composée d'actifs de taille intermédiaire pour un parc immobilier diversifié tant sur le plan géographique que locatif.



**TYPE : SCPI DIVERSIFIÉE**

- ◆ **Durée minimum recommandée**  
10 ans
- ◆ **Commissions de souscription**  
12 % TTC

- ◆ **Taux de distribution 2021**  
+5,36%<sup>(1)</sup>

Performances sur 5 ans

2017	2018	2019	2020	2021
5,97 %	5,97 %	5,85 %	5,36 %	5,36 %

## SCPI Eurovalys

SCPI investissant principalement en Allemagne.



**TYPE : SCPI DE BUREAUX**

- ◆ **Durée minimum recommandée**  
9 ans
- ◆ **Commissions de souscription**  
11,4 % TTC

- ◆ **Taux de distribution 2021**  
+4,36%<sup>(1)</sup> net de fiscalité étrangère

Performances sur 5 ans

2017	2018	2019	2020	2021
4,50 %	4,50 %	4,50 %	4,50 %	4,36 %

## SCPI LF Grand Paris Patrimoine

SCPI investissant dans des actifs immobiliers du Grand Paris.



**TYPE : SCPI DE BUREAUX**

- ◆ **Durée minimum recommandée**  
9 ans
- ◆ **Commissions de souscription**  
9,6 % TTC

- ◆ **Taux de distribution 2021**  
+4,53%<sup>(1)</sup>

Performances sur 5 ans

2017	2018	2019	2020	2021
3,30 %	4 %	4,28 %	4,41 %	4,53 %

## SCPI LF Opportunité Immo

SCPI dont la stratégie d'investissement est axée sur les besoins des petites et moyennes entreprises.



**TYPE : SCPI DIVERSIFIÉE**

- ◆ **Durée minimum recommandée**  
9 ans
- ◆ **Commissions de souscription**  
10,8 % TTC

- ◆ **Taux de distribution 2021**  
+5,21%<sup>(1)</sup>

Performances sur 5 ans

2017	2018	2019	2020	2021
4,80 %	4,65 %	5,04 %	4,52 %	5,21 %



## COMMENT SICAVONLINE SÉLECTIONNE LES SCPI ?

### ▲ SÉLECTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

- Son historique et sa notoriété sur le marché
- Ses convictions de marché
- Sa capacité à détecter des actifs immobiliers à fort potentiel de plus-value

### ▲ SÉLECTION DE LA SCPI

- Le patrimoine : la composition des actifs, la répartition géographique et sectorielle, le nombre de locataires, le taux d'occupation financier...
- Le capital : la taille de la capitalisation
- La composition des revenus : distribution de plus-values et report à nouveau
- Les commissions de souscription, frais de gestion, de cession / acquisition, de suivi et pilotage des travaux

## ▲ COMMENT SOUSCRIRE ?



**01**

Remplissez le formulaire  
en ligne



**02**

Envoyez-nous votre  
dossier complet et signé



**03**

Recevez vos accès à  
l'espace client



**04**

Effectuez vos  
opérations en ligne

Ces informations ont une valeur purement indicative et ne constituent pas une offre commerciale. Elles ne peuvent être assimilées à une recommandation à investir. Les informations sont issues de sources considérées comme fiables. Sicavonline ne peut cependant en garantir l'exactitude ni l'exhaustivité. Les informations d'ordre juridique et fiscal sont à jour au moment de sa parution et sont susceptibles d'être modifiées ultérieurement.

#### Les mentions légales Sicavonline

SICAVONLINE Société anonyme au capital de 4 000 008 euros - Siège social : Village 5 - 50 Place de l'Ellipse - CS 50053 - 92985 Paris La Défense Cedex. 423 973 494 RCS Nanterre. Prestataire de Services d'Investissement agréé par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution sous le numéro 19253. Société de courtage en assurance et intermédiaire en opérations bancaires et services de paiement, inscrite à l'ORIAS sous le numéro 18001256 - Tél. : 01 70 08 08 08 - Fax : 01 70 08 08 09 - E-mail : [info@sicavonline.fr](mailto:info@sicavonline.fr) [www.sicavonline.fr](http://www.sicavonline.fr)