Quizz

Testez vos connaissances en matière de SCPI avant d'investir

1. Le patrimoine d'une SCPI de murs de boutiques doit être :

a) Majoritairement composé de commerces de centre-ville et compter des moyennes surfaces de périphéries.

b) Essentiellement composé de locaux d'activité.

c) Concentré sur les surfaces de vente dans les zones commerciales.

2. S'il s'agit d'une SCPI de bureaux, son patrimoine doit être :

a) Uniquement en première couronne des petites villes de Province, car la surface au mètre carré y coûte nettement moins cher.

b) Uniquement investi dans les emplacements « prime », des meilleures rues des quartiers d'affaires parisiens.

c) Composé de surfaces en centre-ville et d'autres dans les zones d'activité en première couronne de grandes agglomérations.

3. Les locataires de la SCPI doivent être :

a) Juste un petit nombre de très belles « signatures » (grandes enseignes nationales et internationales) pour limiter les frais de gestion.

b) Uniquement de petites sociétés et surtout pas de grandes enseignes nationales qui négocient trop les loyers.

c) Des administrations, de grandes et de petites entreprises.

4. Il vaut mieux que le principal locataire de la SCPI…

a) Ne représente pas, à lui seul, plus de 5 % des loyers encaissés.

b) Pèse pour plus de 20 % des loyers seulement s'il loue dans des immeubles différents.

c) Représente plus de 50 % des loyers, pour qu'il soit dans l'incapacité de négocier les loyers facilement au risque de se retrouver à la porte.

5. Le taux d'occupation de la SCPI…

a) Doit correspondre à plus de 50 % des loyers.

b) Doit être compris entre 90 et 95 %.

c) Doit être supérieur à 75 %, ce qui permet de faire des travaux dans le parc inoccupé.

6. Le report à nouveau est un critère :

a) Intéressant à regarder, car il indique le montant des réserves que la SCPI peut mobiliser pour effectuer de nouveaux achats. Il doit correspondre à environ 25 % de l'actif immobilisé.

b) Sans intérêt pour le particulier, c'est un indicateur comptable qui ne sert qu'aux commissaires aux comptes pour vérifier qu'il n'y a pas de malversation. Il correspond à environ 5 % du passif du bilan.

c) Indispensable à regarder, car son montant indique le niveau des réserves dans lesquelles la SCPI puisera en cas de difficulté pour maintenir son niveau de distribution.

7. Les « provisions pour dépréciations de créances » doivent :

a) Être d'un montant limité, soit moins de 5 % des recettes locatives.

b) Être supérieur à 33 % des recettes locatives, car cela permet de faire face à une faillite de locataire.

c) Augmenter de 10 % par an pour assurer la stabilité du portefeuille.

8. Le rendement de la SCPI…

a) Est l'indicateur le plus important pour calculer la rentabilité globale à long terme.

b) Est un indicateur intéressant, mais moins que le taux de rendement interne (TRI).

c) Permet de savoir si mes parts déjà acquises me rapportent davantage d'année en année, en intégrant la plus-value réalisée sur le prix de la part.

9. Les provisions pour grosses réparations doivent :

a) Représenter au moins 50 % de la valeur de chaque immeuble, pour réaliser des gros travaux le moment venu.

b) Diminuer d'environ 5 % par an, sinon cela signifie que le parc est mal géré.

c) Correspondre à un montant de 3 à 5 % des loyers encaissés, pour pouvoir faire face à des travaux importants.

10. Vous allez consacrer à votre placement en SCPI :

a) Uniquement les sommes dont vous êtes sûr de ne pas avoir besoin à horizon de 10 ans, car la SCPI est un placement de long terme.

b) Au moins 60 % de votre patrimoine, vu les rendements à long terme, il faut en profiter.

c) La majorité de vos liquidités, car cela vous permettra de gagner davantage que sur un Livret A.

… Réponses

Quizz Réponses

Réponse 1 : a) La diversification du patrimoine est l'attrait principal des SCPI, elles doivent donc investir à la fois en pied d'immeubles et en locaux commerciaux. Les locaux d'activité sont plus risqués, et les surfaces commerciales en périphérie moins rentables dans les années à venir.

Réponse 2 : c) Les SCPI de bureaux doivent investir dans des surfaces à la fois en centre-ville et en périphérie. Mais uniquement dans les grandes agglomérations pour assurer la location de leur parc, et pas dans les zones les plus chères, au risque de ne pas pouvoir offrir une forte rentabilité à leurs porteurs de parts.

Réponse 3 : c) La diversification passe également par les locataires, qui doivent permettre de limiter le risque (grand nombre de locataires), tout en assurant des revenus constants (administration, grandes entreprises).

Réponse 4 : a) Si un locataire représente plus de 5 % des loyers encaissés et qu'il fait faillite ou résilie son bail, la SCPI se retrouvera face à un manque à gagner important, et ne pourra assurer la pérennité des revenus.

Réponse 5 : b) Le taux d'occupation est le ratio entre le montant des loyers effectivement encaissés et celui qui correspondrait à une location du parc à 100 %. Il ne doit pas être inférieur à 90 %, sinon cela signifie que la SCPI gère mal son parc ou peine à trouver des locataires (et donc, que ses actifs sont mal situés).

Réponse 6 : c) Le report à nouveau est un indicateur primordial, car s'il est trop faible, la SCPI ne dispose d'aucune réserve dans laquelle puiser si ses loyers encaissés baissent temporairement. Il doit être d'environ 2 ou 3 mois de loyers.

Réponse 7 : a) En divisant le montant des provisions pour dépréciation par les recettes locatives, le ratio doit être, si possible, inférieur à 5 %. S'il dépasse cette limite, cela signifie que les risques d'impayés augmentent et que la SCPI provisionne davantage, ce qui n'est pas un facteur de stabilité à court terme.

Réponse 8 : b) Le taux de rendement d'une SCPI correspond au ratio entre le dividende net versé une année et le prix d'achat de la part la même année. Il donne donc une indication de la rentabilité de la part au moment de l'achat, mais, à l'inverse du TRI, n'intègre pas une éventuelle plus-value.

Réponse 9 : c) Une SCPI ne peut pas légalement mettre en œuvre des travaux pour plus de 30 % de la valeur d'un immeuble. Elle doit à tout moment détenir des provisions pour grosses réparations correspondant à 3 à 5 % des loyers encaissés.

Réponse 10 : a) La SCPI recèle de nombreux atouts, mais il ne faut pas perdre de vue que son domaine est l'immobilier. Ce placement est donc à envisager pour le long terme et il ne faut pas y investir des sommes dont vous pourriez avoir besoin en cas de coup dur.

Plus de 8 bonnes réponses	Entre 5 et 8 bonnes réponses	Moins de 5 bonnes réponses
Vous maîtrisez parfaitement le fonctionnement des SCPI et savez quels indicateurs observer pour choisir les produits qui vous correspondent.	Vous avez bien compris l'intérêt des SCPI, mais devez encore perfectionner votre niveau de connaissance avant de vous lancer dans cet investissement.	Vous ne maîtrisez pas encore le fonctionnement d'une SCPI. Si un tel placement vous tente, relisez bien notre article avant de vous lancer !