



LE (E) BILLET

d'Andrès & Léonard

#8- L'ENDETTEMENT DES SCPI

La remontée des taux d'intérêt a remis le taux d'endettement des SCPI sur le devant de la scène. Certains opérateurs présentent un taux d'endettement inférieur à la moyenne du marché (de l'ordre de 17% à fin 2021) comme un avantage compétitif majeur, avec comme sous-entendu, il faut le dire, que les autres SCPI sont plus « risquées ».

Rappelons que le régulateur (l'AMF) laisse la possibilité aux gérants d'endetter les SCPI à hauteur de maximum 40% de la valeur d'acquisition des immeubles (voire 50% pour certains fonds). Nous estimons par conséquent que piloter un endettement fait partie intégrante du travail d'un gérant de SCPI. Le pilotage et le calibrage d'un endettement se fait en tenant en compte des 3 principaux risques auxquels l'endettement expose une SCPI :

- Risque de liquidité (il s'agit du risque que la SCPI ne puisse pas faire face à ses échéances de crédit) : ce risque se pilote par la combinaison de dette amortissable (qui se rembourse tous les trimestres) et de dette in fine (qui se rembourse à l'échéance), en prenant en considération la trésorerie disponible dans le fonds, le rythme de collecte, et les possibilités de refinancement.
- Risque de taux (il s'agit du risque que représente la hausse des taux d'intérêt sur les résultats de la SCPI) : ce risque se pilote par le calibrage entre dette à taux fixe (NB : 100% pour Epsilon 360°) et dette à taux variable et en anticipant l'impact d'un potentiel refinancement à un coût supérieur à la dette en place.
- Risque de valeur (il s'agit du risque que peut représenter l'endettement sur la valeur des parts de la SCPI : l'effet de levier ayant pour effet d'accélérer, à la hausse comme à la baisse, l'impact de la variation des expertises sur la valeur de reconstitution, qui sert de base à la fixation du prix de souscription de la SCPI) : ce risque se pilote en adaptant le niveau du levier (i) à sa stratégie d'investissement (plus la stratégie est « volatile » – exposition à l'international, aux classes d'actifs dont les taux de capitalisation ont fortement comprimé etc –, plus les valeurs d'expertise sont susceptibles d'ajustements lorsque les conditions de marché évoluent de manière significative) et (ii) aux marges de manœuvre disponibles entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution de la SCPI (NB : 9% chez Epsilon 360°)

Epsilon 360° est actuellement endettée à hauteur d'environ 25%, et nous estimons que ce niveau d'endettement est non seulement sous contrôle, mais également pertinent pour le fonds, et donc nos associés. L'effet de levier, utilisé à bon escient et s'il est adapté à chaque stratégie d'investissement, est un des leviers de création de valeur dans l'immobilier.

A propos d'Epsilon Capital

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP202165 du 01/09/2021. SAS au capital de 500 000 €uros, immatriculée au RCS de Bordeaux sous le numéro 899 955 686. Siège social : 10 rue des Trois-Conils, 33000 Bordeaux | Tél : 05 64 31 24 80 | Email : contact@epsiloncap.fr



CONTACT

EPSILON CAPITAL

10 rue des Trois-Conils

33000 Bordeaux

contact@epsiloncap.fr

05 64 31 24 80



epsiloncap.fr



[Linkedin.com/company/epsiloncapital](https://www.linkedin.com/company/epsiloncapital)



[facebook.com/epsiloncapital360](https://www.facebook.com/epsiloncapital360)



[instagram.com/epsilon.capital](https://www.instagram.com/epsilon.capital)

Ce document est communiqué à titre informatif seulement et ne constitue pas de la part d'Epsilon Capital une offre d'achat ou de vente de produit d'investissement ou de service d'investissement et ne doit pas être considéré comme un conseil en investissement. Les analyses et les opinions mentionnées dans le présent document sont subjectives et représentent le point de vue de l'auteur. Elles sont susceptibles de changer à tout moment. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Investir en SCPI est un investissement long terme qui comporte plusieurs risques dont le risque de perte en capital et de liquidité. Les revenus ne sont pas garantis et dépendent du marché immobilier. Ceci est une communication publicitaire. Renseignez-vous avant d'investir sur epsiloncapital.fr. Ceci est une communication publicitaire. .

