

# Réussir son investissement en SCPI : les indicateurs de performance à vérifier

---

## Performance et Stabilité

- Comparer le Taux de Distribution (TD) sur les 3 à 5 dernières années par rapport à la moyenne du marché (4,5% à 5%) pour évaluer la régularité.
- Vérifier le Taux d'Occupation Financier (TOF) : il doit être idéalement supérieur à 90-95% pour garantir que le patrimoine génère des revenus constants.
- Privilégier une capitalisation supérieure à 500 millions d'euros pour assurer une meilleure mutualisation des risques locatifs et une liquidité accrue.

## Solidité Financière et Gestion

- Analyser le Report à Nouveau (RAN) : un niveau sain se situe entre 2 et 6 mois de TD, garantissant le maintien des dividendes en cas de baisse des loyers.
- Contrôler le taux d'endettement dans le rapport annuel : il ne doit généralement pas dépasser 30-40% pour limiter le risque financier global.
- Examiner le taux de rotation des locataires : une durée moyenne de bail longue et une faible rotation sécurisent vos revenus sur le long terme.

## Stratégie et Diversification

- Vérifier la diversification du patrimoine : analyser la répartition géographique (France vs Europe) et sectorielle (bureaux, commerces, santé, logistique, résidentiel) selon votre profil de risque.
- Contrôler le délai de jouissance : privilégier un délai court (3 à 6 mois) entre l'achat des parts et le versement du premier dividende pour une rentabilité rapide.

## Coûts et Valorisation

- Calculer le coût réel de l'opération en additionnant les frais de souscription (souvent 8% à 12%) et les frais de gestion annuels (8% à 12% des loyers encaissés).
- Comparer la valeur de reconstitution par part au prix de part actuel : si elle est inférieure, cela peut indiquer une potentielle baisse future du prix de la part.