

SCPI : COLLECTE RECORD EN 2019



LA FACE IMMERGÉE DE L'ICEBERG

2^{ème} OBSERVATOIRE DES SCPI DE LINXEA

L'année 2019 s'annonce déjà historique pour les SCPI !
Avec 4,3 Mds€ de capitaux nets engrangés
(+78% au 1^{er} semestre 2019 VS 1^{er} semestre 2018).

L'investisseur doit-il s'en réjouir ou s'en inquiéter ?
Quelles sont les répercussions éventuelles pour les épargnants français ?

SOMMAIRE

1. Constat 2019	3 - 5
a) Une année de tous les records	4
b) Les 15 SCPI qui collectent le plus	5
2. Les SCPI en surchauffe ? Notre analyse à court terme	6 - 14
a) Les rendements en augmentation	6 - 8
b) La vacance locative	9 - 10
c) Baisse de valeur du patrimoine ?	11 - 12
d) Les réserves	13 - 14
3. Quelles stratégies à adopter pour les épargnants ?	15 - 16
3 scenarii	15 - 16
a) Une économie dans le formol	
b) Une hausse des taux ...	
c) ... Accompagnée d'une sortie massive des associés	
Nos convictions	17

1.CONSTAT 2019



2019 s'annonce bel et bien comme l'année des SCPI.

Cette tendance s'explique par un environnement de taux historiquement bas, d'une baisse de rendement de la plupart des placements d'épargne et d'une appétence inébranlable des Français pour la pierre. La dynamique des SCPI est bien là et les chiffres sont impressionnants !

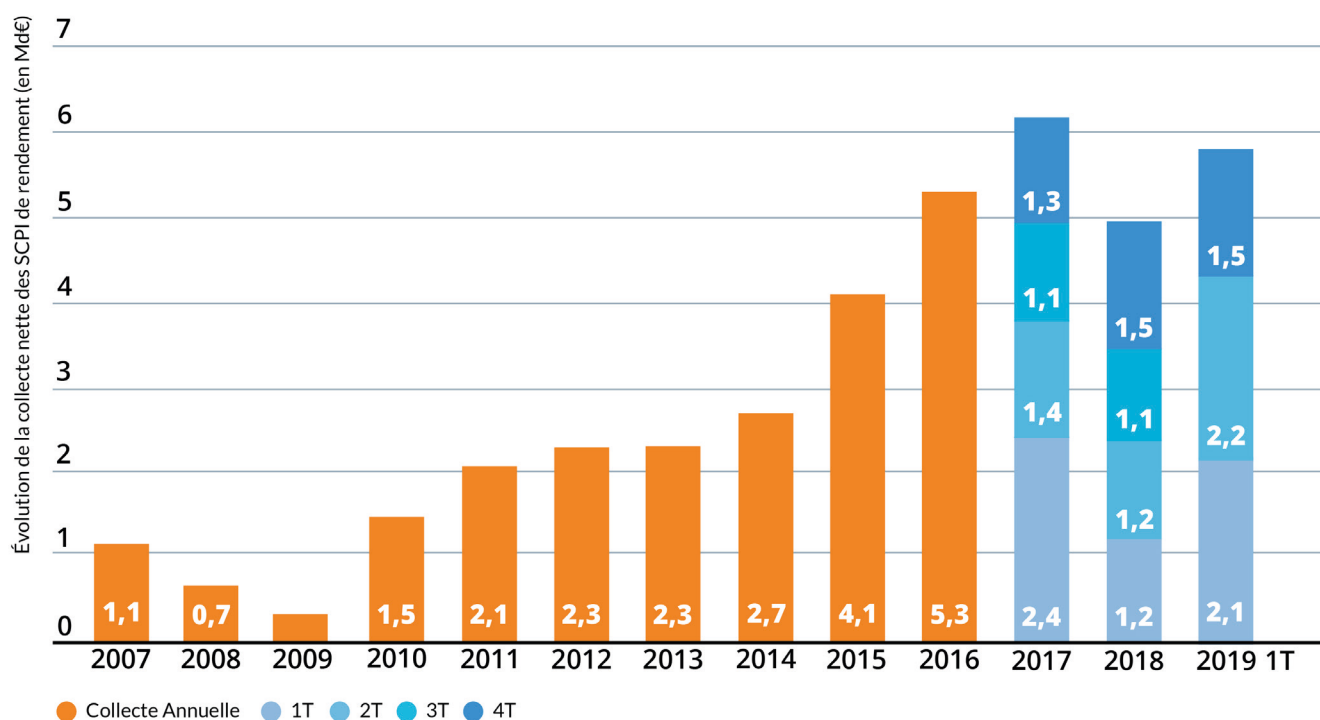
Au premier semestre 2019, les SCPI ont collecté un total inédit de 4,3 Mds€ d'euros soit une progression de 78% par rapport au premier semestre 2018 (2,4 Mds €). Quant aux acquisitions, elles représentent 3,6 Mds € dont 1,2 Mds € investis à l'étranger dont 51 % en Allemagne, 13 % aux Pays-Bas, 8,7 % en Italie, 7,7 % en Europe du Nord et 6,2 % en Belgique. En France, la région parisienne a mobilisé 30,6 % des investissements, Paris 15,9 % et les régions 19,6 %. La diversification géographique est associée à une diversification en termes de typologie d'actifs toujours plus marquée. Ces flux se sont dirigés d'abord, vers les bureaux 2,2 Mds€, les commerces 400 M€ mais aussi la logistique 150 M€ d'euros, les hôtels 252 millions d'euros et les Ehpad pour 131M€.

L'élargissement des frontières et les nouvelles typologies d'actifs sont-ils des gardes fous suffisants pour assurer la pérennité de ce placement ? On dit que les SCPI bénéficient d'un des meilleurs couples rendement/risque du marché mais ce flux de collecte ne fragilise-t-il pas cet équilibre ?

Le deuxième Observatoire LINXEA des SCPI s'est intéressé aussi bien à l'évolution des rendements des SCPI qu'aux risques sous-jacents pour répondre à une question simple : Est-il encore judicieux d'investir en SCPI ?

a) Une année de tous les records

Collecte des SCPI de rendement : un second semestre historique



Source : IEIF, données à la fin juin 2019 - Cumul des souscriptions nettes des SCPI d'entreprises et des SCPI résidentielles non fiscales



« En 2009, la collecte annuelle des SCPI représentait 400 M€
10 ans plus tard et à mi-année la collecte est déjà multipliée par 10
(4,3 milliards d'euros) ».

b) Les 15 SCPI qui collectent le plus au 1^{er} semestre 2019

CLASSEMENT	SCPI	1er semestre 2019
1	Primovie	350,6M€
2	Edissimmo	270M€
3	Primopierre	268,6M€
4	Accimmo Pierre	258,8M€
5	Corum Origin	240,2M€
6	Eparg,e Foncière	229,7M€
7	Rivoli Avenir Patrimoine	219,8M€
8	Epargne Pierre	211,9M€
9	Corum XL	189,4M€
10	Immoyente	159,2M€
11	Pierval Santé	159M€
12	PFO2	141,1M€
13	Elysées Pierre	123,6M€
14	Effimo	88,7M€
15	PFO	73,2M€

Source : LINXEA

Les 3 sociétés de gestion qui ont le plus collecté au 1^{er} semestre 2019



2. LES SCPI EN SURCHAUFFE ? NOTRE ANALYSE À COURT TERME



a) Les rendements en augmentation

► **5%** rendement global des SCPI au 1er semestre 2018

4,4% de distribution + 0,6% de revalorisation du prix de la part en moyenne du 30 juin 2017 au 30 juin 2018 Indice Edhec IEIF SCPI

► **6%** rendement global des SCPI au 1er semestre 2019

4,5% de distribution et 1,5% de revalorisation du prix de la part en moyenne du 30 juin 2018 au 30 juin 2019 de l'indice Edhec IEIF SCPI

En mars 2019, le 1er Observatoire LINXEA des SCPI avait identifié que 16 SCPI à capital variable augmentaient leur taux de distribution 2018.

En 2019, 24 SCPI augmentent leurs dividendes au 1er semestre 2019 par rapport au premier semestre 2018.

19 SCPI à capital variable augmentent leurs dividendes S1 2019 VS S1 2018

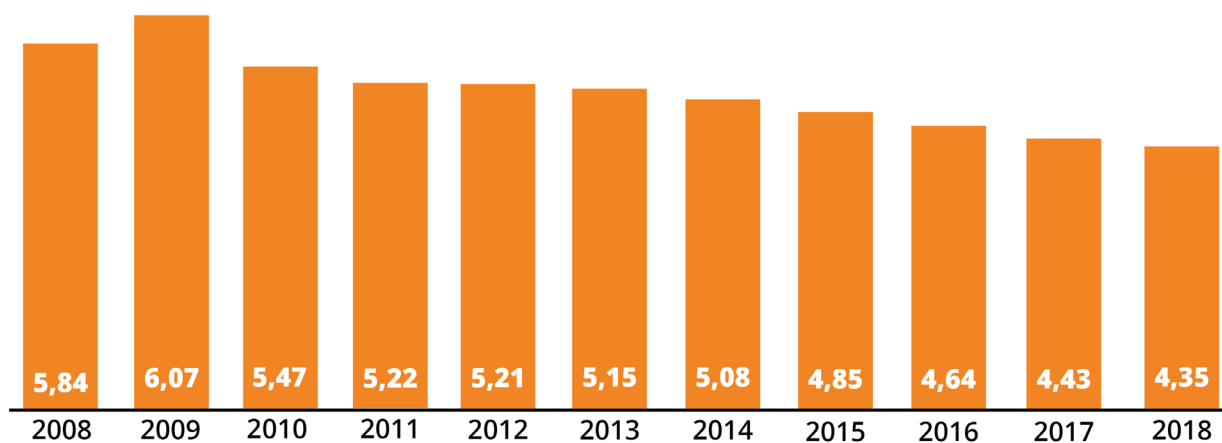
SCPI à capital variable	1er semestre 2018	1er semestre 2019	Tendance
Actipierre Europe	3,96€	4,2€	+6,06%
Atout Pierre diversification	18€	19€	+5,5%
Laffitte Pierre	9,52€	10€	+5,04%
Pierre Plus	20,1€	22,5€	+11,94%
Astream Hôtels	22,21€	23,52€	+5,89%
Opus Real	7,08€	24€	+238,9%
Nord Est Horizon	6,3€	6,46€	+2,53%
Ouest Cap Atlantique	5,46€	6,46€	+18,3%
Rhône Alpes Méditer	6,18€	6,46€	+4,53%
Allianz Pierre	6,6€	7,05€	+6,8%
Cristal Rente	30,47€	30,55€	+0,26%
LF Opportunité immo	4,26€	5,04€	+18,3%
Sélectinvest 1	12,72€	13,02€	+2,35%
Novapierre 1	8,58€	8,79€	+2,44%
PFO	22,5€	23€	+2,22%
PF Grand Paris	10€	10,5€	+5%
PF02	4,2€	4,4€	+ 4,76%
Patrimmo Commerce	4,42€	4,54€	+2,7%
Coeur de ville	5,07€	5,33€	+5,1%

5 SCPI à capital fixe augmentent leurs dividendes S1 2019 VS S1 2018

SCPI à capital fixe	1er Semestre 2018	1er Semestre 2019	Tendance
Fructipierre	13,4€	14€	+4,47%
France Investipierre	6€	6,2€	+3,33%
CM-CCI Pierre Invest	5,36€	5,4€	+0,74%
Affinités Pierre	5,95€	6,2€	+4,2%
Atlantique Pierre 1	5,52€	6€	+8,7%

Source : LINXEA

Évolution de la performance moyenne des SCPI



● Taux de distribution (DVM)

Source : IEIF - Catégorie SCPI «entreprise»



« Après 10 ans de baisse continue des rendements, les SCPI pourraient pour la première fois augmenter leurs rendements malgré une collecte historique ! »

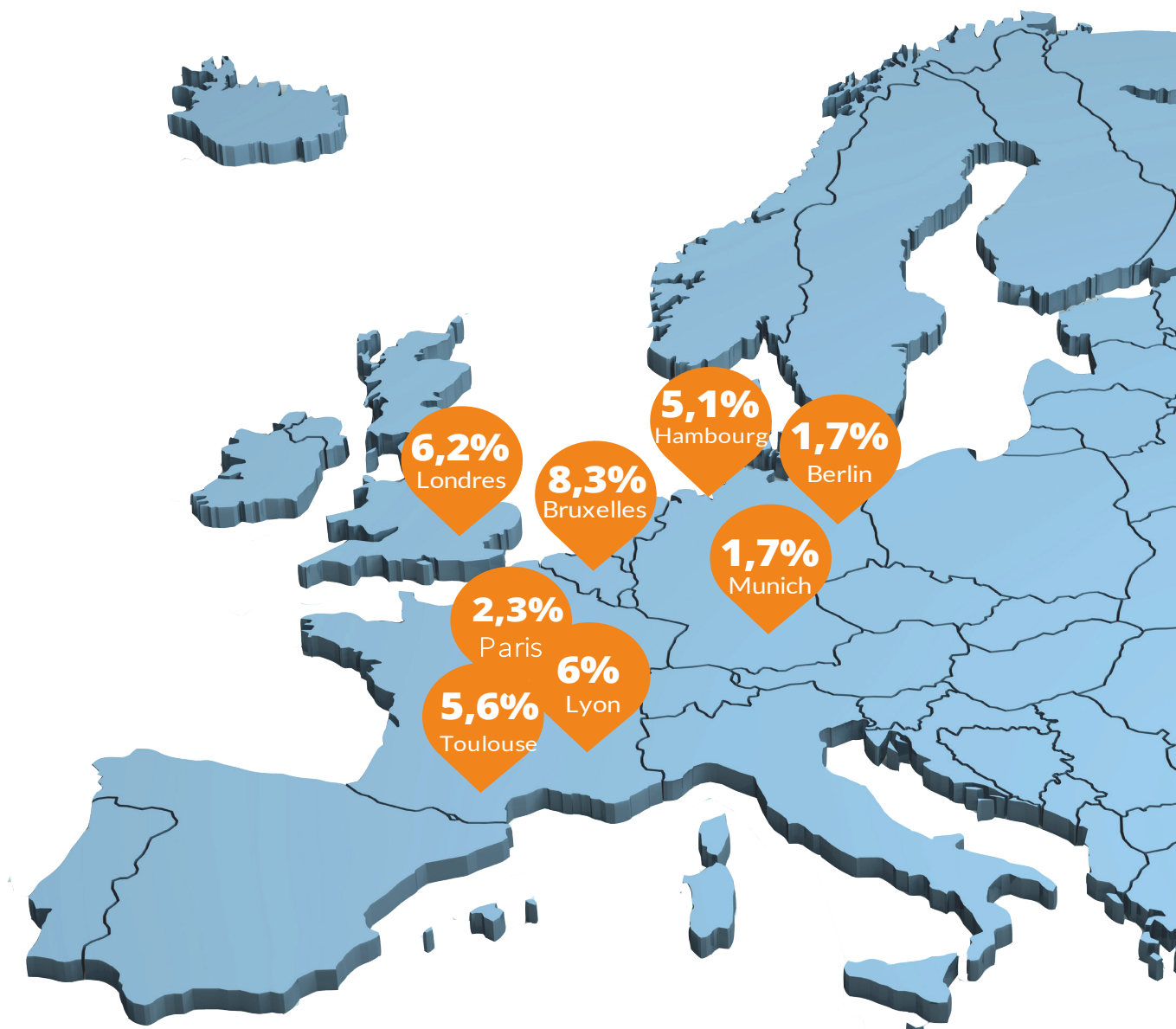
b) La vacance locative

Le taux d'occupation financier (TOF), représente le rapport entre le montant des loyers facturés et le total des loyers qui pourraient être facturés si tous les immeubles en portefeuille étaient entièrement loués.

Analyse du Taux d'Occupation Financier sur les SCPI :

- ▶ Le TOF le plus bas revient à Accès Valeur Pierre (78,6%).
- ▶ Pour les 5 SCPI les plus anciennes c'est-à-dire nées dans les années 60, le taux d'occupation financier moyen tourne autour de 88%. Surtout, il s'étale sur une large fourchette allant de 79,9% (le Patrimoine Foncier) à 92,9% (Immo Placement).
Consciente sans doute d'un patrimoine à redynamiser, plusieurs d'entre elles ont déjà changé de stratégie (PF Grand Paris), entamé un rajeunissement de leur patrimoine (Le Patrimoine Foncier ; Epargne Foncière) ou envisagent de remodeler leur capital via une éventuelle fusion (Cifocoma).
- ▶ Concernant les 16 SCPI ayant une capitalisation supérieur à 1Md € :

11 d'entre elles améliorent ou maintiennent leur taux d'occupation financier à l'instar de PF02, Primopierre ou Immorente.
Cette tendance montre que le poids d'une SCPI ne constitue pas un frein à une gestion dynamique de son patrimoine.
- ▶ Les SCPI ayant moins de 10 ans ont un TOF flatteur : autour de 96% en moyenne.
- ▶ Le niveau le plus haut (100%) est atteint par 5 SCPI récentes :
Opus Real, Corum XL, Foncia Cap Hébergimmo, Ouest Cap Atlantique, Rhône Alpes Méditerranée et une beaucoup plus ancienne créée en 1986 et dédiée aux résidences gérées Logipierre 3. Il est naturellement plus facile pour une jeune SCPI d'avoir un taux d'occupation «flatteur» plutôt qu'une SCPI plus ancienne qui a déjà subi différentes sorties de locataires.



Source BNP Paribas Real Estate



« En 2018, le Taux d'Occupation Financier moyen des SCPI analysées de l'Observatoire LINXEA s'élevait à 91.5% 6 mois plus tard, il se hisse à près de 92%, il explique pour partie la bonne santé des SCPI »

c) Baisse de la valeur du patrimoine ?

La valeur de reconstitution correspond à la valeur des immeubles majorée des frais (de souscription, de recherche...). Si la valeur de reconstitution est supérieure au prix de souscription, alors l'épargnant achète des parts de SCPI dans des conditions attractives. De potentielles revalorisations ⁽¹⁾ sont à prévoir.

⁽¹⁾ Le potentiel de revalorisation d'une SCPI ne préjuge pas d'une revalorisation future.

► **21%** des SCPI ont un prix de souscription supérieur à leur valeur de reconstitution.

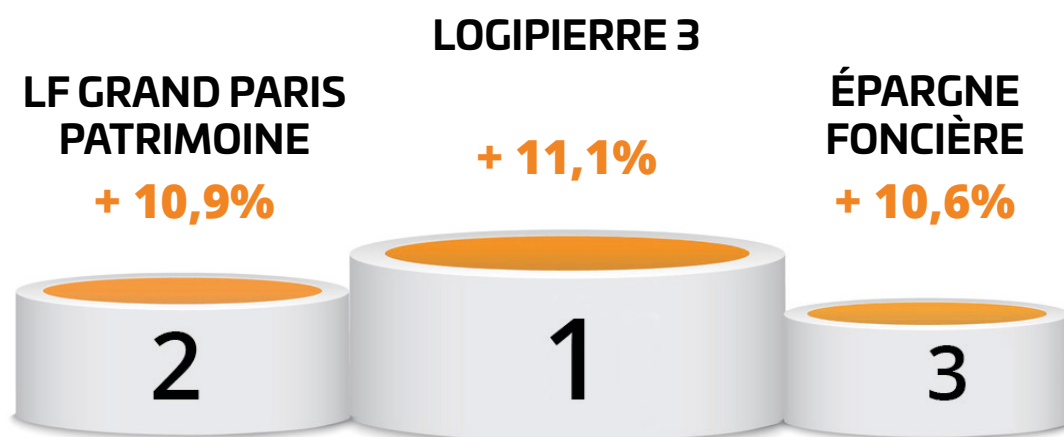
► **79%** des SCPI de rendement de l'Observatoire LINXEA bénéficient d'une valeur de reconstitution supérieure au prix de souscription.

Les 16 SCPI ayant le plus fort potentiel de revalorisation

Société de gestion	Valeur de reconstitution 2017	Valeur de reconstitution 2018	Dernier prix souscription	Potentiel de revalorisation
EAW Ciloger				
Actipierre Europe	220,49€	222,98€	210€	+6,2%
Laffitte Pierre	446,79€	462,54€	440€	+5,1%
BNP Paribas				
Accimmo Pierre	209,95€	214,37€	203€	+5,6%
Fiducial Gérance				
Logipierre 3	1519,86€	1617,62€	1456€	+11,1%
Sélectipierre 2	752,17€	764,78€	705€	+8,5%
Immovalor Gestion				
Allianz Pierre	361,46€	368,89€	340€	+8,5%
La Française AM				
Épargne Foncière	878,37€	896,16€	810€	+10,6%
Eurofoncière 2	227,86€	227,62€	252€	+10,2%
LF Europimmo	1026,40€	1095,65€	1030€	+6,4%
Pierre Privilège	920,99€	931,59€	840€	+10,9%
Sélectinvest 1	665,74€	688,52€	635€	+8,4%
LF Gd Paris Patrimoine	ns	330,80€	300€	+10,3%
Paref Gestion				
Novapierre 1	482€	483€	440€	+9,7%
Perial				
PF Grand Paris	544,49€	552,07€	510€	+8,2%
Primonial Reim				
Primopierre	215,26€	225,32€	208€	+8,3%
Sogénial				
Coeur de Ville	210,69€	219,85€	206€	+6,7%

Source : LINXEA

Les 3 SCPI ayant le plus fort potentiel de revalorisation⁽¹⁾



⁽¹⁾ Le potentiel de revalorisation d'une SCPI ne préjuge pas d'une revalorisation future.



« LINXEA anticipe que 79% des SCPI analysées ont encore un potentiel d'appréciation de leur patrimoine et donc de plus values »

d) Les réserves

Définition du report à nouveau :

Mentionné dans le rapport annuel, le report à nouveau (RAN) figure au bilan de la SCPI.

Évoluant à la hausse ou à la baisse chaque année, il désigne le montant du résultat n'ayant pas été distribué aux associés et qui est affecté en réserve.

Plus le RAN est élevé, plus la SCPI est en mesure de pallier une conjoncture moins porteuse.

Autrement dit, il est donc un matelas de sécurité pour les associés, car il leur permet d'anticiper la pérennité de la distribution en venant ponctuellement conforter un dividende « malmené » et lisser la performance dans la durée.

Un report à nouveau faible n'est pas forcément alarmant, il convient toutefois, de suivre son évolution et de bien comprendre les objectifs suivis par la société de gestion. Par ailleurs, à défaut d'un montant précis, l'usage veut que 2 à 3 mois de loyers soient suffisants pour être considérés comme un niveau moyen correct de réserves.

Le 2ème Observatoire réalisé par LINXEA a étudié 70 SCPI* d'entreprise 2018 par rapport à 2017 après exclusion de celles ne bénéficiant pas d'un exercice plein en 2017 et de celles de Foncières et Territoires en raison de leur fusion en juillet avec Nord Est Horizon. L'étude fait ressortir des disparités importantes au niveau du montant des réserves en raison de situations financières et (ou) de stratégies de gestion diverses.

* L'échantillon analysé indique un report à nouveau moyen représentant 111 jours de distribution soit presque 4 mois.

▶ **26 SCPI** ont à la fois augmenté leur réserves et en même temps maintenu ou augmenté leurs dividendes = 37%

▶ **31 SCPI** renforcent leurs réserves plutôt que leur dividende = 44%

▶ **13 SCPI** accusent une baisse du dividende malgré une ponction dans les réserves = 19%



« Globalement la gestion des SCPI au niveau des réserves est saine. La distribution des réserves n'est pas forcément un signe alarmant pour une SCPI. »

Au 1er trimestre 2019, la SCPI Primopierre a vendu 2 immeubles dans de très bonnes conditions. Le premier acheté en 2013 pour 43,5 M€ et revendu pour 53,8 M€, le second acquis en 2012 pour 18,7 M€ et revendu 7 ans plus tard 32,6M€.

Cela témoigne bien sûr de la qualité intrinsèque des actifs mais surtout d'une approche résolument plus opportuniste des sociétés de gestion qui profitent et non qui subissent les cycles immobiliers.»

11 SCPI à capital fixe augmentent leurs réserves et leurs dividendes

SCPI	RAN/Dividende 2017 en €	Nombre de jours	RAN/Dividende 2018 en €	Nombre de jours
Immoyente 2	107%	341	128%	466
France Investipierre	84%	307	100%	367
Soproyente	83%	303	99%	361
Accès Valeur Pierre	87%	318	91%	332
Ufi France Immobilier	64%	234	75%	272
Sofipierre	46%	168	48%	174
CM-CIC Pierre Invest	43%	155	45%	165
Pierre Sélection	36%	131	36%	132
Fructipierre	22%	80	35%	128
Atlantique Pierre 1	28%	102	30%	110
Affinités Pierre	0,1%	0,4	15%	56

Source : LINXEA

15 SCPI à capital variable augmentent leurs réserves et leurs dividendes

SCPI	RAN/Dividende 2017 en €	Nombre de jours	RAN/Dividende 2018 en €	Nombre de jours
Atout Pierre Diversification	44%	161	45%	165
Épargne Foncière	32%	117	37%	137
Placement Pierre	33%	120	34%	124
Sélectipierre 2	40%	146	26%	97
PF Grand Paris	9%	35	20%	75
Opus real	0%	0	17%	63
Immoyente	13%	49	14%	52
Efimmoy	7%	27	14%	51
Cristal Rente	7%	26	14%	50
PFO2	7%	26	12%	45
Foncia Pierre Rendement	11%	40	12%	44
Ficommerce	9%	33	11%	39
PFO	4%	15	7%	27
Pierval Santé	4%	16	5%	18
Novapierre 1	0,4%	1,5	0,75%	3

Source : LINXEA

3. QUELLES STRATÉGIES À ADOPTER POUR LES ÉPARGNANTS ?



3 scénarii possibles

1

Une économie dans le formol

La situation actuelle perdure

- ▶ Les taux d'intérêt restent bas
- ▶ La rémunération des placements en berne (0,75% pour le livret A)
- ▶ Les taux d'intérêt des crédits continuent à être attractifs (1,13% en moyenne en 2019 source : L'observatoire crédit logement / CSA)



« Les taux de crédit immobilier sont bas et les rendements des SCPI restent élevés. Les épargnants doivent continuer à souscrire des parts de SCPI par le biais d'un crédit, car c'est l'une des meilleures façon de s'enrichir aujourd'hui. »

2

Une hausse des taux

L'inflation repart

- ▶ Les taux d'intérêt augmentent
- ▶ La rémunération des placements s'apprécie
- ▶ La valeur du patrimoine immobilier baisse
- ▶ Les rendements des SCPI augmenteraient



« Si les taux d'intérêts augmentent avec un retour de la croissance, les taux de crédit seraient plus élevés, à priori les épargnants devraient plutôt souscrire des parts de SCPI en cash pour profiter de la hausse des rendements des SCPI »

3

Un mouvement de panique

Risque de liquidité

- ▶ Je veux vendre mes parts de SCPI
- ▶ Plus de vendeurs que d'acheteurs

Au pire moment de la crise immobilière des années 90, les prix de part ont chuté de près de 15% durant 4 années consécutives. En revanche, les rendements des SCPI se sont maintenus à des niveaux supérieurs à 5% (exemple: la pire année en 1994, le taux de rendement moyen était de 5,05% avec une inflation à 1,7%).

Suite à cet incident, un marché secondaire a été mis en place pour permettre de mieux fluidifier le marché.



« Pour optimiser la liquidité, les épargnants peuvent souscrire des parts de SCPI au sein de leurs contrats d'assurance vie, puisque dans ce cas l'assureur a l'obligation de rembourser les capitaux sous 2 mois (Code des assurances). »

NOS CONVICTIONS

SCPI le meilleur couple rendement/risque en 2019

- ▶ Les dividendes des SCPI augmentent
- ▶ Les taux de vacance diminuent
- ▶ Les parts de SCPI ont encore un potentiel de revalorisation
- ▶ Les réserves restent confortables

Le 2ème Observatoire des SCPI de LINXEA démontre que la SCPI conserve un excellent couple rendement / risque malgré une collecte record car les fondamentaux sont bons et en amélioration.

Les épargnants doivent appréhender véritablement ce placement comme une source de revenu complémentaire, avec une durée de détention de long terme (20 ans).

Ils doivent conserver une épargne de «précaution» afin de ne pas avoir à revendre leurs parts de SCPI en cas de coup dur comme en témoigne l'exemple de la crise des années 90.



**« Un placement qui fait ses preuves depuis 50 ans
pour les épargnants ! »**

À propos de LINXEA

LINXEA, spécialiste de l'épargne en ligne à frais réduits et fort de ses 18 années d'expérience sur les placements, compte aujourd'hui 35 000 clients et plus de 1,6 Md€ d'encours sous gestion. Depuis 2001, LINXEA s'efforce d'apporter au plus grand nombre un large choix de produits d'épargne et de services innovants gratuits. Nous nous sommes entourés de partenaires de renom comme Generali, Suravenir (filiale du Crédit Mutuel Arkéa), Spirica (filiale du Crédit Agricole Assurances) et Apicil pour la sécurité de vos placements. Acteur reconnu sur le marché, la presse économique et financière nous récompense chaque année pour la qualité et le sérieux de notre offre.

Chiffres clés :

- ▶ 18 ans d'expérience
- ▶ 35 000 clients
- ▶ 1,6 Md€ d'encours sous gestion
- ▶ 230 M€ de collecte en 2018

Contact presse LINXEA :

Océane Ventas

Responsable communication

01 75 87 20 62

oventas@linxea.com

www.LINXEA.com