

# MIEUX VOTRE ARGENT VIVRE

*mieuxvivre.fr*

# 12 produits à découvrir

- Leurs chiffres clés
- Leurs résultats
- L'interview du gérant

Cahier n° 2 de Mieux Vivre Votre Argent / n° 459 / Octobre 2020

## ANNUAIRE 2020 DE LA PIERRE PAPIER

# SCPI

## Un placement qui résiste

Se diversifier  
avec les OPCI

5 bonnes  
raisons pour  
investir

Fiscalité :  
tout ce qu'il  
faut savoir

Inclus : notre cote intégrale  
des SCPI

# SOYEZ BIEN ACCOMPAGNÉ

1<sup>er</sup> portail d'informations et de conseils pour investir en **SCPI, OPCI et SCI**.



## CHOIX

L'offre la plus importante du marché avec plus de 95 SCPI et 16 OPCI



## EXPERTISE

Une équipe de professionnels exigeants, experts en SCPI



## SUR-MESURE

Un expert dédié vous conseille sur la détermination de votre projet et la sélection des meilleures SCPI



## NEUTRALITE

Nos conseillers sont rémunérés à l'identique quelque soit la SCPI proposée

SCPI  
OPCI  
SCI

**DEPUIS 2010**

600 M€ COLLECTÉS

4 800 CLIENTS



Contactez-nous :  
**01 83 62 99 40**

**Primaliance**

25 rue la Boétie  
75 008 PARIS

[contactmv@primaliance.com](mailto:contactmv@primaliance.com)

Avis clients   
**Excellent** 

PRIMALIANCE - SAS au capital de 5 875 030 € inscrite au RCS Paris -  
SIREN 851 500 579 - APE 70.22Z - TVA FR 56 851 500 579 - ORIAS 19006656 ([www.orias.fr](http://www.orias.fr))  
Conseiller en Investissements Financiers - Courtier d'assurance - MOBSP - ANACOFI-CIF N° E009268  
RCP AIG 2.401.690

# Edito

# SCPI et OPCI, des atouts intacts

Année après année, les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) se sont imposées comme un placement incontournable chez les épargnants. En témoigne la collecte record de 8,6 milliards d'euros constatée en 2019 par l'IEIF et l'Aspim sur ce véhicule, dont la capitalisation a bondi de 17 %, pour atteindre 65,1 milliards d'euros. Soit désormais plus de 20 % de l'encours du livret A. Un engouement justifié étant donné que les revenus distribués par les SCPI assurent des rendements sans commune mesure avec ceux des emprunts d'Etat. En 2019, leur performance a atteint 4,4 %, après 4,34 % en 2018. Gains auxquels il faudrait ajouter une revalorisation de 1,2 % du prix moyen des parts. Même tendance positive pour les organismes de placement collectif en immobilier (OPCI), dont une partie non négligeable des actifs est composée d'actions d'entreprises du secteur immobilier. Leur collecte a progressé l'an dernier de près de 3 milliards d'euros et elles ont délivré une performance globale de 5,4 %.

Qu'en sera-t-il en 2020? La crise sanitaire laissera probablement des traces, mais n'empêchera pas les rendements de demeurer à un niveau attractif. Depuis 2000, la performance globale des SCPI, mesurée par le taux de rendement interne (TRI), n'a jamais été négative, sachant toutefois qu'elle peut varier selon le type d'actifs gérés. Outre les immeubles de bureaux et les commerces, il est possible de miser sur des thématiques, comme le logement, l'hôtellerie, les maisons de retraite, et pas seulement en France (28 % des investissements ont été réalisés à l'étranger en 2019). Eligible à l'assurance vie, l'investissement en SCPI et en OPCI n'est cependant pas dénué de tout risque et doit être appréhendé sur du long terme.

**Bruno Kus,**  
rédacteur en chef de *Mieux Vivre Votre Argent*

## Sommaire

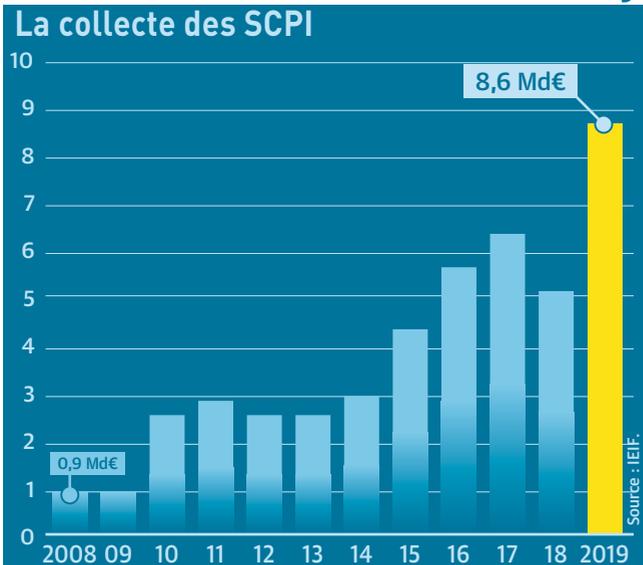
<b>Un marché des SCPI très dynamique</b> .....	<b>p. 4</b>
<b>5 stratégies pour tirer profit des SCPI</b> .....	<b>p. 6</b>
<b>OPCI, pas que de la pierre...</b> .....	<b>p. 9</b>
<b>Bien choisir son OPCI</b> ...	<b>p. 10</b>
<b>Fiscalité des SCPI : ce qu'il vous faudra déclarer</b> ....	<b>p. 12</b>
<b>Zoom sur 11 SCPI et 1 OPCI</b> .....	<b>p. 13</b>
Allianz Pierre .....	p. 14
Cœur de Régions .....	p. 16
Corum Origin .....	p. 18
Corum XL .....	p. 20
Edissimmo .....	p. 22
Eurion .....	p. 24
Génépierre .....	p. 26
Kyaneos Pierre .....	p. 28
Opcimmo .....	p. 30
PF Grand Paris .....	p. 32
PFO <sub>2</sub> .....	p. 34
Rivoli Avenir Patrimoine .....	p. 36
<b>La cote des SCPI</b> .....	<b>p. 39</b>

**Société éditrice :** Valmonde & Cie, SAS au capital de 1 410 497 euros. RCS Paris B 775 658 412.  
**Siège social :** 24, rue Georges-Bizet, 75116 Paris. **Principal actionnaire :** Pidevmedias France.  
Ce miniguide est un cahier supplémentaire de *Mieux Vivre Votre Argent* n° 459. Ne peut pas être vendu séparément.

**Directeur de la publication :** Erik Monjalous. **Imprimeur :** Roularita Printing (8800 Roeselare, Belgique).  
**Commission paritaire :** 0220 K 82714.

Crédits photos : Couv. : MACIEJ NOSKOWSKI / Getty Images / ISTOCKPHOTO

# Un marché des SCPI très dynamique



La pandémie de Covid-19 a à peine refroidi l'ardeur des amateurs de pierre papier. Pour preuve, la collecte est restée positive de 900 millions d'euros au deuxième trimestre 2020 selon France SCPI, après un premier trimestre faste (+2,56 milliards) au cours duquel les sociétés avaient poursuivi leurs investisse-

ment, toujours dans les bureaux majoritairement (61 % de la collecte), puis les bâtiments de logistique (14 %), les commerces (9 %), l'hôtellerie (9 %) et les établissements de santé (6 %). Fait non négligeable, les acquisitions des SCPI au premier trimestre ont concerné à 45 % l'étranger, surtout l'Allemagne.

Viennent ensuite l'Ile-de-France (38 %, dont 10 % à Paris) et les régions (17 %). De nombreux gérants ont soutenu leurs locataires commerçants en difficulté pendant le confinement avec des aménagements de paiements des loyers. Raison pour laquelle une majorité de SCPI a préféré réduire le montant du premier acompte sur dividende de l'année, sans que cette décision préjuge du niveau de distribution annuel. En revanche, le premier trimestre a été plus difficile pour les porteurs d'OPCI, avec une performance légèrement négative, de -2,9 %, liée à la baisse des actions des sociétés foncières cotées détenues en portefeuille. Là encore, la situation est susceptible d'évoluer favorablement. Une attention particulière sera portée cette année au taux d'occupation financier (TOF) qui exprime le rapport entre les loyers encaissés et ceux qui seraient facturés si les locaux étaient intégralement loués. Il était de 90,81 % en 2019. ■

## + 2%

*C'est la hausse moyenne du prix acquéreur des parts de la douzaine de SCPI ayant procédé à des revalorisations au cours des cinq premiers mois de l'année, recensées par MeilleureSCPI.com. La plus forte progression revient à PF Grand Paris, dont le prix de la part a bondi de 4,31 % le 1<sup>er</sup> mars. Ce mouvement reflète le potentiel du marché immobilier sur lequel est positionnée la SCPI et participe à sa rentabilité globale.*



## Mieux Vivre Votre Argent en pointe sur le placement en SCPI

Chaque année, le magazine *Mieux Vivre Votre Argent* décerne ses Grands Prix des SCPI aux acteurs les plus performants dans les catégories bureaux, commerces, diversifiées et spécialisées. Sont analysés la performance financière, constituée du taux de rendement interne et de la variation du taux de distribution, et toutes les caractéristiques techniques : la capitalisation ; le rapport entre le prix d'achat et le prix de vente pour évaluer les frais à l'entrée ; le report à nouveau pour mesurer les réserves ; l'éligibilité ou non à l'assurance vie ; les frais de gestion annuels ; le taux d'occupation financier (TOF) pour déterminer la vacance locative. En mai 2020 (n° 455), sont ainsi montées sur le podium : Primopierre, devant France Investipierre et Fructipierre pour les SCPI de bureaux ; Cristal Rente, suivie de Novapierre Allemagne et Patrimmo Commerce dans la catégorie commerces ; Corum Origin, puis Pierrenvues et PFO pour les diversifiées et spécialisées. ■

# Avec CORUM L'Épargne, découvrez la nouvelle façon d'épargner en immobilier.

**3 SCPI**  
plébiscitées depuis  
des années

**16 pays européens**  
dans lesquels sont investies  
nos SCPI

**50 000 épargnants**  
qui nous font  
confiance



Acheter des parts de SCPI est un investissement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un investissement long terme avec un horizon de placement de 10 ans, dont la liquidité est limitée. Il existe un risque de perte en capital, les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier et du cours des devises. La société de gestion ne garantit pas le rachat des parts. Et comme tout placement, les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

CORUM L'Épargne est une marque du groupe CORUM, la holding qui détient directement CORUM AM, ses sœurs et ses filiales. CORUM AM, Société de Gestion de portefeuille, 1, rue Euler, 75008 Paris. Agrément AMF GP-11000012 du 14 avril 2011. CORUM Origin, CORUM XL et EURION sont des SCPI gérées par CORUM AM. CORUM Origin visa SCPI n°12-17 de l'AMF du 24/07/2012. CORUM XL, visa SCPI n°19-10 de l'AMF du 28/05/2019. EURION, visa SCPI n°20-04 de l'AMF du 21/01/2020 - [www.corum.fr](http://www.corum.fr).

Votre interlocuteur dédié au

**01 73 09 91 08**

[www.corum.fr/nos-scpi](http://www.corum.fr/nos-scpi)



# 5 stratégies pour tirer profit des SCPI

**Idéales pour se diversifier, les sociétés civiles de placement immobilier ont toute leur place dans différentes stratégies patrimoniales. Mode d'emploi.**

**1**

## **Objectif revenus**

A l'exception des « fiscales », les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sont adaptées pour percevoir des revenus. Elles en distribuent tous les trimestres, avec des montants relativement stables. Plutôt utile pour compléter une retraite, d'autant qu'il s'agit de revenus nets de toutes charges locatives. Plusieurs précautions s'imposent toutefois dans la mise en œuvre de cette stratégie. Un, il faut avoir de l'argent disponible pour pouvoir acheter comptant. Deux, ne pas attendre des revenus immédiats, surtout en cas d'achat lors d'une augmentation de capital (*voir encadré*). Il existe en effet toujours un délai, de l'ordre d'un trimestre, entre la date d'acquisition de la part – où elle est payée – et sa date de jouissance – celle où elle commence à rapporter. Ne l'oublions pas, les SCPI sont des placements de moyen-long terme. Der-

nière précaution: votre situation fiscale. Une grande partie des revenus distribués par les SCPI relève des revenus fonciers soumis directement au barème de l'impôt sur le revenu. L'achat de SCPI dans une optique de revenus est donc plutôt recommandé si votre tranche marginale d'imposition est inférieure à 30%. Au-delà, avec les prélèvements sociaux en plus, vos revenus seront sérieusement écornés par le fisc! A noter, il est possible de maximiser ses revenus avec un démembrement (*voir point 4*).

**2**

## **Objectif constitution d'un capital**

Les SCPI sont un placement immobilier: il est donc possible de les souscrire à crédit et de bénéficier d'un effet de levier. Vu le niveau actuel des taux, désormais aux plus bas historiques, l'opération est intéressante,



## Comment acheter des parts ?

La façon d'acheter une société civile de placement immobilier dépend de la forme juridique de celle-ci : à capital fixe ou à capital variable. D'où l'importance à accorder à ce critère ! Par ailleurs, la fiscalité applicable à l'acquisition est également fonction de cet élément. Car, comme les immeubles, les SCPI peuvent être soumises à des droits d'enregistrement.

### SCPI à capital variable

En principe, l'acquisition est possible à tout moment au prix déterminé par la société de gestion. La particularité de ces SCPI est de pouvoir faire évoluer le montant de leur capital social. A la hausse comme à la baisse. Seule exception : lorsque le capital social plafond est atteint. Mais rien n'interdit d'accroître ce plafond pour rouvrir la SCPI ! L'achat de parts de SCPI à capital variable ne donne pas lieu à paiement de droits d'enregistrement.

### SCPI à capital fixe

Hypothèse numéro 1 : la SCPI procède à une augmentation de capital. On parle alors de marché primaire. L'acquisition se fait au prix fixé, défini par la société de gestion. L'opération ne subit pas de droits d'enregistrement et l'argent collecté sert à financer de nouveaux immeubles. Hypothèse numéro 2 : la SCPI n'est pas en augmentation de capital. L'acquéreur potentiel doit donc trouver des parts auprès d'associés actuels. Ce marché de « l'occasion » s'appelle le marché secondaire dans le jargon des professionnels. A échéance régulière, chaque SCPI à capital fixe procède à une confrontation de l'offre – les vendeurs –, et de la demande – les acheteurs –, afin d'établir un nouveau prix. Pour intervenir, l'investisseur doit se rapprocher de la société de gestion et, comme à la Bourse, indiquer une quantité de titres à l'achat, ainsi que le prix maximal qu'il est prêt à payer. Cette fois, les droits d'enregistrement sont dus.

même si le rendement moyen des SCPI peut baisser. L'opportunité d'un achat à crédit est d'abord économique : les revenus versés tous les trimestres par la SCPI servent à payer partiellement le remboursement du crédit. L'épargne se constitue donc un patrimoine – il disposera des SCPI sans dettes à la fin de l'opération – en limitant son effort d'épargne. L'autre atout est fiscal : les intérêts d'emprunt sont déductibles des revenus fonciers. Autrement dit, l'Etat contribue au financement de cet investissement.

**3**

### Objectif effet de levier maximal

Achetez une SCPI à crédit avec, cette fois, un prêt in fine. L'effort de trésorerie demandé durant tout le montage est inférieur à celui requis dans le montage précédent. Et pour cause : tous les mois, il faut seulement

rembourser les intérêts. Le montant des revenus de la SCPI doit permettre de faire face aux mensualités... Attention, si un déficit foncier est dégagé d'un point de vue fiscal, mieux vaut avoir d'autres revenus immobiliers pour l'optimiser. Car il n'est pas imputable sur le revenu global du contribuable. Au terme, il faudra en revanche disposer d'une somme importante pour rembourser le crédit. Selon votre stratégie patrimoniale de départ, deux possibilités s'offrent alors à vous pour liquider le prêt. Un, céder le placement mis en garantie de l'opération pour honorer votre dette et garder les SCPI pour avoir des revenus. Deux, vous séparer des SCPI. Si leur valeur de part a progressé sur la période, vous afficherez une plus-value mais, à l'inverse, si elles ont baissé, vous serez en perte. Un montage à réserver donc aux clients disposant déjà d'un patrimoine important.

**4**

### Objectif anti-impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Les SCPI se démembrent! Traduction pratique: il est possible de dissocier l'usufruit, c'est-à-dire le droit de percevoir les revenus, de la nue-propriété. Pour les gros patrimoines, il y a un intérêt fiscal à l'opération. Selon le Code général des impôts, c'est l'usufruitier qui est taxable à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Pas le nu-propriétaire! Au lieu d'acheter la SCPI pleine et entière, vous faites le choix de ne prendre que la nue-propriété et de laisser à un autre investisseur l'usufruit... à titre temporaire. Déjà, vous bénéficiez d'une décote sur le prix, variable selon la durée du montage. Ensuite, vous ne percevez pas de revenu et ne payez pas d'impôt tant que le démembrement perdure. Mais, à la fin du montage, vous récupérez la pleine propriété des parts, sans aucuns frais ou impôt à acquitter. Vous empochez ainsi la décote. Tout comme, d'ailleurs, l'éventuelle progression du prix des parts depuis votre acquisition. A l'inverse, l'usufruitier temporaire maximise ses revenus durant la durée du montage. En

**Les SCPI peuvent offrir à la fois du rendement et des avantages fiscaux.**

toute logique, son profil doit être l'inverse de l'autre investisseur. Le nu-propriétaire doit être fortement taxé, alors que l'usufruitier a intérêt à avoir une tranche marginale faible. A noter, ce montage n'est pas possible avec toutes les SCPI.

**5**

### Objectif gestion père de famille

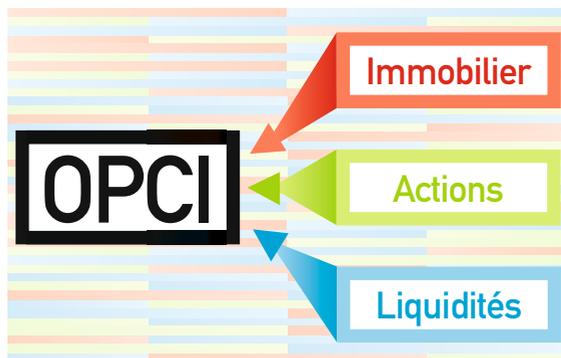
Vous avez un patrimoine important et souhaitez le gérer dans une approche très diversifiée sur plusieurs marchés? Actions France, international, obligations... L'objectif: le valoriser en limitant les risques. Aujourd'hui, en raison de sa fiscalité et de son mode de fonctionnement, l'assurance vie multisupport est le cadre privilégié. Pourquoi ne pas faire le choix des SCPI dans cette enveloppe? Naturellement, cela ne sera possible qu'à la condition que votre contrat propose de la pierre papier comme unité de compte. Cette pratique, courante au début des multisupports, était tombée en désuétude. Elle revient de plus en plus au goût du jour avec la baisse des rendements des fonds en euros. ■

# OPCI, pas que de la pierre...

Avec leur composante d'actions de sociétés cotées, les OPCI offrent une exposition aux marchés financiers qui peut doper ou freiner leur performance selon le contexte boursier.

Apparus en 2005, les organismes de placement collectif en immobilier (OPCI) constituent une variante originale de la pierre papier. Alors que les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sont investies à plus de 95 % dans de l'immobilier physique (bureaux, commerces, entrepôts, logements, hôtels...), les OPCI comportent trois poches. La réglementation leur impose de consacrer au moins 60 % de leurs investissements à l'immobilier, soit directement, soit à travers des SCPI, le solde étant réparti entre au moins 5 % d'actifs très liquides (cash ou Sicav monétaires) et de 0 à 35 % d'actifs financiers, qui sont souvent des actions d'entreprises cotées en Bourse. Il s'agit dans la majorité des cas de foncières, mais ce n'est pas une obligation et les gérants ont une assez grande latitude. Du coup, les performances ne sont pas aussi homogènes que celles affichées par le compartiment des SCPI.

Si, en moyenne, les OPCI ont délivré un rendement de 5,50 % en 2019 (dont 4,3 % de valorisation du patrimoine et 1,2 % de rendement courant), contre 0,85 % en 2018, l'écart entre les meilleures et les moins bonnes est important (voir tableau p. 11). D'une année à l'autre, les performances divergent en fonction des marchés boursiers. En 2018, le rendement moyen est tombé à 0,85 % en raison de la chute des actions. Mais globalement, sur le long terme, entre 2010 et 2019, le rendement global annualisé s'élève à 5 %, selon l'IEIF et l'Aspim. L'année 2020 pourrait être moins faste compte tenu de la baisse généralisée des marchés et de la contre-performance des sociétés foncières, notamment celles exposées aux centres commerciaux qui ont été particulièrement affectées pendant le confinement. Cela n'a pas empêché

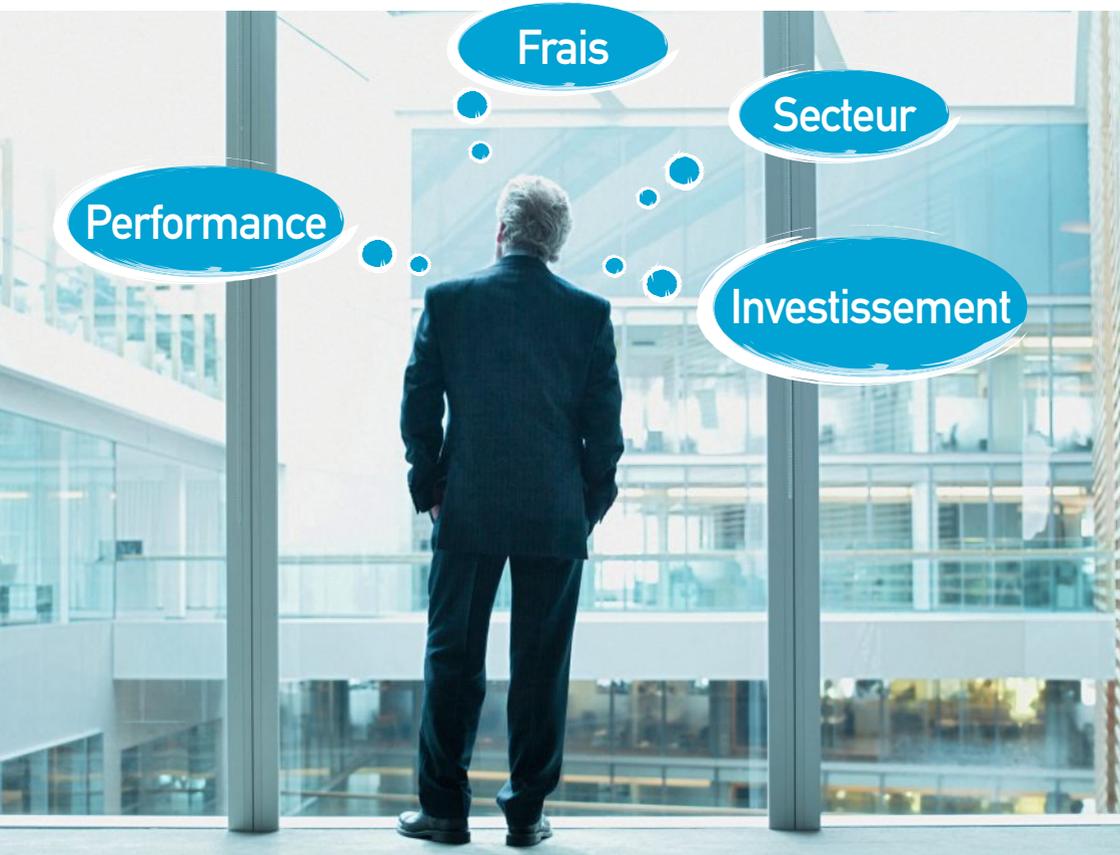


**Un OPCI, c'est au moins 60 % d'immobilier, des actifs financiers pour le reste, auxquels s'ajoute une poche de cash.**

la collecte de bondir de 130 % au premier trimestre, pour atteindre 1,28 milliard d'euros, tandis que la capitalisation a dépassé pour la première fois les 19 milliards d'euros.

Côté fiscalité, plusieurs cas sont prévus, selon que les OPCI adoptent la forme de sociétés à prépondérance immobilière à capital variable (Spicav) ou de fonds de placement immobilier (FPI). Pour les premières, les revenus sont taxés au prélèvement forfaitaire unique de 30 %, alors que pour les FPI, ils entrent dans la catégorie des revenus fonciers et sont taxables au taux marginal d'imposition du contribuable, majoré des prélèvements sociaux. Selon la situation, il est possible d'opter pour le régime réel ou celui du micro-foncier. Dans les deux cas, il est intéressant de combiner l'avantage des OPCI avec ceux de l'assurance vie.

Par rapport aux SCPI, les OPCI grand public offrent une meilleure liquidité grâce à leur poche de cash et de valeurs mobilières facilement cessibles. L'investisseur pourra donc récupérer sa mise rapidement sur la base d'une valeur liquidative qui correspond à la valeur de l'actif net détenu par l'OPCI, le rachat s'effectuant sans décote ni surcote. ■



# Bien choisir son OPCI

**Vous souhaitez diversifier vos placements dans la pierre papier en acquérant des parts d'un OPCI? Voici ce que vous avez besoin de connaître pour faire votre sélection.**

**Q**ue vous soyez un fidèle investisseur en SCPI ou un tout nouvel épargnant dans l'univers de la pierre papier, peut-être envisagez-vous sérieusement de diversifier vos placements en mettant un peu d'organisme de placement collectif en immobilier (OPCI) dans votre portefeuille. Seulement, vous ne savez pas comment vous y prendre face à une

offre commerciale qui ne cesse de se développer (*voir tableau page suivante*). Surtout, pas de panique. Avec méthode et à-propos, ce nouvel investissement devrait combler toutes vos attentes.

Le premier pas de cette démarche vers la nouveauté passe par la consultation des données rendues publiques. Parmi celles-ci, nul doute que votre intérêt se portera avant tout sur les

## 16 produits dédiés au grand public

OPCI	Société de gestion	Code Isin	Date de création	Actif net fin 2019	Perf. 2019
Amundi Transmission Immobilier	Amundi Immobilier	FR0012099455	2014	12 M€	+ 4,06 %
Axa Selectiv' Immo (A)	Axa REIM SGP	FR0011129717	2011	4 165 M€	+ 6,03 %
Axa Selectiv' Immoservice (A)	Axa REIM SGP	FR0013076031	2016	1 274 M€	+ 4,41 %
BNP Paribas Diversipierre	BNP Paribas	FR0011513563	2013	1 986 M€	+ 8,87 %
EdR Immo Premium	Cleaveland	FR0013248622	2017	147 M€	+ 6,33 %
Franceurope Immo (P)	Nami AEW Europe	FR0010665661	2009	588 M€	+ 3,06 %
Groupama Gan Pierre 1 (A)	Groupama Gan REIM	FR0012413607	2015	322 M€	+ 7,98 %
Immanens	Amundi Immobilier	FR0011521848	2013	78 M€	+ 5,58 %
Immo Diversification (B)	Ciloger	FR0011427707	2013	1 076 M€	+ 10,37 %
LF Cerenicimo +	La Française REM	FR0013214186	2017	24 M€	+ 8,24 %
LFP Opsis Patrimoine Partenaires	La Française REM	FR0010672451	2012	188 M€	+ 4,52 %
Opcimmo (P)	Amundi Immobilier	FR0011066802	2011	8 438 M€	+ 4,17 %
Preimum (B)	Primonial	FR0013228715	2016	304 M€	+ 5,17 %
Silver Génération (A)	A Plus Finance	FR0013142551	2016	69 M€	+ 6,93 %
Sofidy Pierre Europe (A)	Sofidy	FR0013260262	2018	69 M€	+ 6,93 %
SwissLife Dynapierre (C)	Swiss Life REIM	FR0010956904	2010	613 M€	+ 5,52 %

Source : Primaliance.

performances réalisées. Face à ce réflexe bien naturel, il est important de garder présent à l'esprit deux éléments. D'une part, l'OPCI est conçu pour une épargne de long terme, soit pas moins de huit ans. Certains documents d'information indiquent même que cette durée peut aller jusqu'à douze ans. D'autre part, ce produit hybride reste relativement jeune puisque le plus ancien a été commercialisé auprès des particuliers en 2009.

### Des rendements réguliers d'une année à l'autre

Il est donc trop tôt pour livrer un jugement définitif sur cette famille de supports et encore plus prématuré de comparer leurs mérites du seul point de vue de la performance. Fait rassurant néanmoins, les produits les plus vieux sont gérés avec calme et détermination, ce qui leur a permis de dégager des rendements annuels réguliers. Quant aux plus jeunes, ils semblent marcher sur les traces de leurs glorieux précurseurs. Résultat, pour prendre votre décision, vous devrez analyser les caractéristiques des OPCIs.

Et c'est là que votre choix pourra faire la différence. En effet, selon les gérants, la poche consacrée à l'immobilier pur n'est pas investie de la même façon.

Certaines sociétés de gestion privilégient davantage le secteur des bureaux, tandis que d'autres préfèrent répartir leurs participations sur plusieurs actifs, comme les locaux commerciaux, l'hôtellerie ou les entrepôts. De même, la zone géographique des investissements pourra varier en fonction des produits. A vous de voir quelle teinte vous souhaitez donner à votre placement. Plutôt très français ou orienté sur toute la zone euro ?

Il vous faudra également vous pencher sur la façon dont est utilisée la poche qu'il est possible de gérer librement dans l'OPCI. Des gestionnaires s'en servent pour renforcer l'exposition à l'immobilier, alors que leurs confrères en usent comme d'un amortisseur. Enfin, gardez un œil sur les frais pratiqués. Parfois les droits d'entrée sont élevés et les frais courants, plus faibles. Dans d'autres cas, c'est le contraire. ■

# Fiscalité des SCPI : ce qu'il vous faudra déclarer

Entre l'achat d'une part de SCPI et sa revente, l'épargnant percevra des revenus réguliers. Et naturellement, l'Administration réclamera son dû...

**L**es parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) suivent une fiscalité variable selon les modalités de détention. Si elles constituent une unité de compte d'un contrat d'assurance vie, elles suivent les règles fiscales applicables à ce placement. Mais la plupart du temps, les SCPI sont détenues sur un compte-titres ordinaire. Elles aiguisent l'appétit du fisc sur les revenus autant que sur les éventuelles plus-values obtenues lors de la cession des parts (*voir encadré*). Côté revenus, le patrimoine d'une SCPI se composant d'immobilier, et aussi de placements financiers, le principe de la transparence fiscale s'applique. En pratique, les revenus imposables sont ceux réalisés par la SCPI. Ils peuvent parfois être légèrement différents des revenus distribués, en cas de mise en réserve ou de distribution de plus-values.

## Gains financiers : taxables à l'impôt sur le revenu

Les revenus financiers générés par la trésorerie de la SCPI relèvent par défaut du prélèvement forfaitaire unique. Ils sont donc imposés à l'impôt sur le revenu au taux de 12,8%, sans abattement, et aux prélèvements sociaux de 17,2%, soit un total de 30%.

## Gains immobiliers : le micro-foncier possible sous condition

Les revenus fonciers, qui sont majoritaires, sont taxables à l'impôt sur le revenu selon deux régimes. Le micro-foncier s'applique s'ils ne dépassent pas 15 000 euros dans l'année. A condition d'être aussi propriétaire en direct d'un

bien donné en location nue. En revanche, il ne faut pas être propriétaire d'un bien placé sous l'un des régimes spécifiques (Périsso, Besson, Robien, Borloo, Malraux ou Monuments historiques), hors Scellier, Duflot et Pinel! Avec le micro-foncier, les loyers sont imposables sur 70% de leur montant et soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2%.

Le deuxième système est obligatoire dans tous les autres cas et il est favorable aux propriétaires supportant de fortes charges. Avec le régime des frais réels, vous déduisez la totalité de ces derniers. Cette solution est souvent la plus intéressante, surtout si vous achetez des SCPI à crédit. Les prélèvements sociaux de 17,2% restent dus.

Quel que soit le régime, les revenus fonciers versés par les SCPI relèvent du prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu selon le taux calculé par le fisc pour chaque foyer. Dernier détail : les parts de SCPI détenues en pleine propriété sont soumises à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). ■

## Plus-values : deux abattements distincts

Si vous revendez votre SCPI, l'éventuelle plus-value immobilière est imposable au taux de 19%, auquel il faut ajouter 17,2% de prélèvements sociaux. Du point de vue fiscal, la plus-value bénéficie d'abattements par année de détention, qui conduisent à une exonération au-delà de vingt-deux ans. Du point de vue social, des abattements sont également applicables, mais l'exonération des prélèvements sociaux n'est acquise qu'au-delà de trente ans de détention.

# Zoom sur 11 SCPI et 1 OPCI

Récents, anciens, focalisés sur les bureaux ou les murs de magasins... Douze produits phares en détail.

Classées par ordre alphabétique, nos fiches reprennent les principales informations pour acheter des parts de onze sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) et d'un organisme de placement collectif en immobilier (OPCI). Les fiches sont toutes construites de la même façon, avec une légère adaptation pour l'OPCI. En un clin d'œil, vous pouvez voir la répartition géographique et sectorielle du produit. Autre élément primordial : le nombre d'immeubles et de locataires. Pour l'OPCI, nous indiquons plutôt la part d'immobilier physique et d'immobilier coté, ainsi que la part de liquidités et des autres valeurs mobilières. Mais qui dit placement, dit aussi données financières. Pour les SCPI, un graphique reprend l'évolution au cours des dix dernières années du prix moyen de la part et du dividende annuel. Le taux de rendement interne (TRI) est calculé à partir des dividendes versés et de la revalorisation des valeurs de parts. Pour l'OPCI, le graphique fait figurer le rendement global, décomposé entre le rendement courant et la revalorisation de la part. Nous complétons cette information avec la performance moyenne annualisée.

## Plusieurs paramètres pour évaluer les performances

Trois indicateurs, peu connus, sont repris pour les SCPI. D'abord, le taux d'occupation financier (TOF). Pour le calculer, on divise les loyers réellement facturés, majorés des éventuelles indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers, par le total des loyers facturés si l'intégralité du patrimoine était louée. Ensuite, la valeur de réalisation. Elle correspond à la somme de la valeur vénale des immeubles



acquis par la SCPI, établie par une expertise annuelle, augmentée de la valeur nette des autres actifs de la société. La valeur de reconstitution, enfin, est égale à la valeur de réalisation majorée des frais, y compris les droits, s'il fallait racheter le patrimoine. Pour voir si une SCPI est ou non décotée, il faut mettre ces deux dernières valeurs en parallèle avec le prix de souscription des parts. ■

## Bon à savoir

L'investissement dans les SCPI et les OPCI comporte un risque de perte en capital. Les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier et du cours des devises. Les performances passées ne préjugent pas des gains futurs. Ce sont des placements de long terme (minimum conseillé : huit ans). Enfin, les sociétés de gestion ne garantissent pas la revente des parts de SCPI.

# Allianz Pierre (Immovalor Gestion)

**SCPI de bureaux  
créée en 1983**

Type de capital :

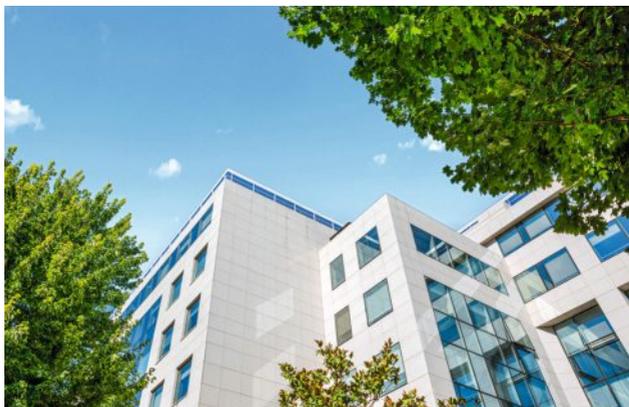
Variable  Fixe

Capitalisation : **1399 M€**

Nombre d'associés : **20148**

Collecte brute 2019 : **194 M€**

Collecte nette 2019 : **172 M€**



La dernière acquisition de la SCPI : l'immeuble Soparck, à Montrouge (92).

## PATRIMOINE À LA LOUPE AU 31-12-2019



Immeubles

**132**



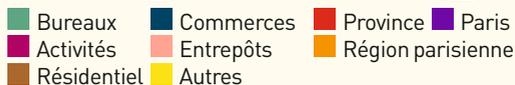
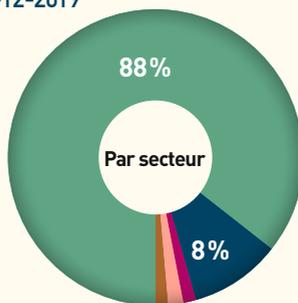
Locataires

**333**



Taux d'occupation  
financier

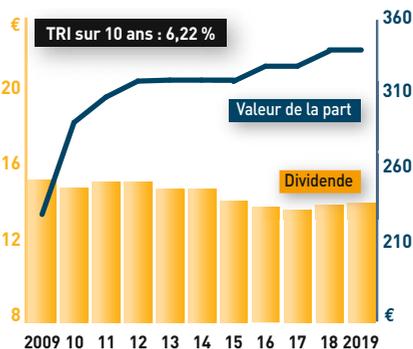
**90,4%**



## CHIFFRES AU 31-12-2019

Prix de souscription	<b>340,00 €</b>
Valeur de reconstitution	<b>372,86 €</b>
Valeur de réalisation	<b>314,04 €</b>
Souscription minimale	<b>25 parts</b>
Frais de souscription	<b>12%</b>
Marché secondaire	<b>Continu</b>
Dividende 2019	<b>14,28 €</b>
Report à nouveau par part	<b>2,37 €</b>

## DONNÉES FINANCIÈRES



# « Nous maintenons une très grande proximité avec nos locataires »

Allianz Pierre, créée voici près de quarante ans, est une SCPI à capital variable qui détient 132 immeubles.

## Pouvez-vous nous parler d'Immovalor Gestion ?

Immovalor Gestion, présente depuis presque quarante ans, est une société de gestion de portefeuille détenue à 100 % par la compagnie d'assurances Allianz. Nous gérons des SCPI pour le compte de plus de 30000 associés, deux SCI supports d'unités de compte pour assurance vie et des OPCI (organismes de placement collectif immobilier) du groupe Allianz. Ce qui représente au total un encours de presque 5 milliards d'euros.

## Comment se comporte Allianz Pierre face à la crise sanitaire et économique ?

La SCPI s'adresse à 330 locataires qui composent son portefeuille, principalement à Paris et en Ile-de-France. Nos équipes de gestion n'ont cessé depuis le début de cette crise de maintenir une très grande proximité avec chacun d'entre eux. De ce fait, le premier trimestre a été « quittancé » et encaissé de manière satisfaisante. S'agissant du second trimestre, le taux d'encaissement est de 87 %, le solde étant lié à des accords d'échelonnement du loyer du deuxième trimestre jusqu'à la fin de l'année. Enfin, pour une part plus faible, nous avons procédé à des abandons de loyers dans le cadre des accords de solidarité vers les TPE qui représentent moins de 3 % des loyers facturés du deuxième trimestre. Notre point d'attention est fixé sur l'ampleur de la récession économique et les risques de défaillance des entreprises. C'est la raison



**Jean-Pierre Quatrhomme,**  
président  
directeur  
général  
d'Immovalor  
Gestion

pour laquelle nous avons complété la connaissance financière de nos locataires, qui se faisait à l'entrée en relation, par un suivi financier, avec l'aide d'Altarex, spécialiste de l'information économique. Ainsi, nous constatons qu'au 1<sup>er</sup> juin, 76 % des locataires de la SCPI ne présentaient qu'un risque faible de défaut.

## Quelle est votre vision de l'immobilier tertiaire au regard des nouveaux défis environnementaux, des nouvelles conceptions du

## travail (télétravail...) ? Est-ce encore un actif à privilégier ?

Je souhaite d'abord rappeler que l'immobilier est un actif qui, sur le long terme (plus de quinze ans), reste en tête des catégories les plus performantes, le contexte de taux extrêmement bas confortant aussi le choix des épargnants français vers cet actif réel. L'immobilier d'entreprise s'adapte depuis toujours aux modes sociétaux (coworking, open space et maintenant télétravail...). Pour Allianz Pierre, nous privilégions des immeubles avec une réversibilité d'usage. Par ailleurs, pour notre parc locatif, nous travaillons sur la mise en conformité des labellisations environnementales (Breeam In-Use) et sur la connectivité avec le label WiredScore.

**Société de gestion :** Immovalor Gestion  
**Tél. :** 01 85 63 65 55  
**Mail :** [contact.immovalor@allianz.fr](mailto:contact.immovalor@allianz.fr)  
**Site :** [www.immovalor.fr](http://www.immovalor.fr)

# Cœur de Régions (Sogénial Immobilier)

## SCPI diversifiée créée en 2018

Type de capital :

Variable  Fixe

Capitalisation : **9,8 M€**

Nombre d'associés : **227**

Collecte brute 2019 : **6,3 M€**

Collecte nette 2019 : **6,2 M€**



Immeubles de bureaux situés au Carré Sénart, Lieusaint (77), en Ile-de-France.

## PATRIMOINE À LA LOUPE AU 31-12-2019



Immeubles

**7**



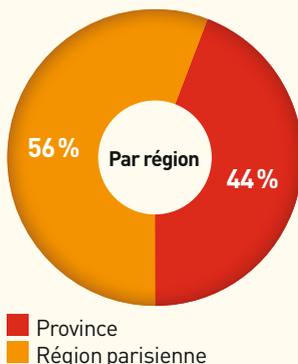
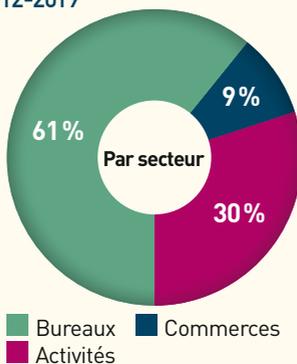
Locataires

**55**



Taux d'occupation financier

**95,3%**



## CHIFFRES AU 31-12-2019

Prix de souscription	<b>632,50 €<sup>(1)</sup></b>
Valeur de reconstitution	<b>652,22 €</b>
Valeur de réalisation	<b>594,34 €</b>
Souscription minimale	<b>4 parts</b>
Frais de souscription	<b>12%</b>
Fréquence des confrontations	<b>Mensuelle</b>
Dividende 2019	<b>38,87 €</b>
Report à nouveau par part	<b>10,19 €</b>

(1) Au 30 juin 2020.

## DONNÉES FINANCIÈRES



# « Pérenniser une distribution de dividendes de 6,25% par an »

Secteurs d'activité, géographie, locataires : la diversification est le maître-mot de la SCPI Cœur de Régions.

## Pouvez-vous nous présenter Sogénial Immobilier ?

**Jean-Marie Souclier** : Il s'agit d'une société de gestion créée en 1981 par Gérard Auffray, reconnu comme un des précurseurs dans le domaine de la gestion de SCPI. Il est notamment à l'origine des premières SCPI à capital variable : BTP Immobilier, Cifocoma 3 et Ficoma (devenues depuis Ficommerce). Sogénial Immobilier est en pleine expansion, passant de 40 millions d'euros d'encours il y a deux ans à 320 millions d'euros aujourd'hui, répartis sur nos deux SCPI et nos six OPPCI (organismes professionnels de placement collectif en immobilier). Plusieurs recrutements sont en cours en vue de renforcer nos équipes, notamment commerciales, au pôle comptabilité, au back-office et en asset management.

## Aujourd'hui plus de 190 SCPI sont proposées. Quels sont les atouts de Cœur de Régions ?

C'est une SCPI de rendement diversifiée. Elle investit dans des actifs immobiliers de type bureaux, locaux d'activités et commerces, exclusivement en France (Ile-de-France et régions). Cœur de Régions a pour objectif de pérenniser une distribution de dividendes<sup>(1)</sup> qui est de 6,25% par an depuis sa création en 2018, avec une revalorisation régulière du prix de la part (+1,2% en 2019 et déjà +0,8% au 30 juin 2020), tout en veillant à doter nos réserves de distribution (report à nouveau)



**Jean-Marie Souclier,**  
directeur  
général  
de Sogénial  
Immobilier

chaque année. Cette SCPI prône une politique de diversification tant au niveau des secteurs d'activité dans lesquels elle investit que de la répartition géographique, et même des locataires, dont la présence est nationale (Groupe Izimmo, une filiale d'Arkéa...), voire internationale (Groupe LVMH, Rexel, Geodis...). L'Etat (Banque de France, Pôle emploi) est également locataire de certains de nos actifs.

## Quelle est la stratégie d'investissement ?

**Inès Dias, directeur général** : Sogénial Immobilier a toujours été présente sur des actifs immobiliers tertiaires, entre 1 million et 5 millions d'euros, sur un territoire régional. Cette stratégie nous permet d'avoir une bonne visibilité des acquisitions à réaliser. En effet, nous investissons partout en France selon un cahier des charges précis et disposons régulièrement de centaines de dossiers à l'étude. De plus, la concurrence est beaucoup moins importante que sur Paris et l'Ile-de-France, nous arrivons ainsi régulièrement à acheter des actifs immobiliers dont la rentabilité nette en main dépasse 7%. Pour sécuriser au maximum les loyers, nous veillons à sélectionner des locataires disposant d'une bonne stabilité financière.

(1) Taux de distribution (DVM) : taux de distribution sur valeur de marché ; prévisionnel 2020 : 6,25%.

**Société de gestion : Sogénial Immobilier**  
Tél. : 01 83 62 65 16  
Mail : [contact@sogenial.fr](mailto:contact@sogenial.fr)  
Site : [www.sogenial.fr](http://www.sogenial.fr)

# CORUM Origin (CORUM Asset Management)

SCPI diversifiée  
créée en 2012

Type de capital :

Variable  Fixe

Capitalisation : **1867 M€**

Nombre d'associés : **30180**

Collecte brute 2019 : **375 M€**

Collecte nette 2019 : **330 M€**



Immeuble de bureaux à Hoofddorp, quartier d'affaires d'Amsterdam (Pays-Bas).

## PATRIMOINE À LA LOUPE AU 31-12-2019



Immeubles

**126**



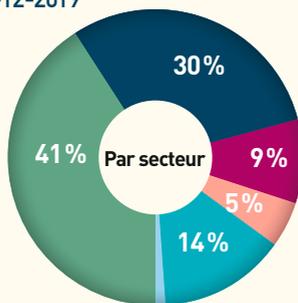
Locataires

**242**



Taux d'occupation  
financier

**98,9%**



■ Bureaux ■ Commerces  
■ Activités ■ Entrepôts  
■ Hôtels



■ Pays-Bas ■ Italie  
■ Finlande ■ Allemagne  
■ France ■ Irlande  
■ Autres

## CHIFFRES AU 31-12-2019

Prix de souscription **1 090,00 €<sup>(1)</sup>**

Valeur de reconstitution **1 133,51 €**

Valeur de réalisation **935,49 €**

Souscription minimale **1 part**

Frais de souscription **11,96 %**

Fréquence des confrontations **Quotidienne**

Dividende 2019 **67,53 €**

Report à nouveau par part **0,00 €**

(1) Au 30 juin 2020.

## DONNÉES FINANCIÈRES



## « Les locataires sont un maillon clé de la création de valeur »

Depuis 2012, CORUM Origin a tenu le cap qu'elle s'était fixé : servir 6 % de rendement annuel non garanti <sup>(1)</sup> à ses associés, qui sont maintenant plus de 30 000.

### La crise sanitaire a-t-elle eu un impact sur les résultats de CORUM Origin ?

La stratégie mise en œuvre depuis huit ans nous a permis pour l'instant de minimiser l'impact de la pandémie et du confinement sur nos résultats. Grâce à nos équipes présentes sur le terrain, nous entretenons une proximité forte avec les locataires. Un dialogue permanent a été maintenu pendant la crise, notamment concernant les demandes de report et de suspension de loyer. Nous les avons examinées et avons pris en compte celles qui étaient justifiées, en laissant de côté les tentatives abusives. Nous avons ainsi pu conserver un taux d'encaissement de loyer proche de la normale et payer les dividendes mensuels à nos associés. Sans pouvoir s'engager sur la performance future, nous attendons un rendement de 6 % en 2020, proche de l'objectif (non garanti) fixé.

### Les locataires sont donc au cœur de votre stratégie ?

Ils sont un maillon clé. C'est le loyer payé par le locataire qui va générer des revenus potentiels pour l'associé. La visibilité sur ses capacités de paiement est donc fondamentale. Un locataire financièrement solide, engagé sur un bail de longue durée, est un atout essentiel dans la création de valeur. D'ailleurs, notre taux d'occupation financier est supérieur à 98 %.



**Frédéric Puzin,**  
fondateur  
et président  
du groupe  
CORUM

### Les SCPI sont-elles des placements plus résistants ?

Avant tout, il s'agit d'un investissement à long terme. Sur CORUM Origin, nous recommandons une durée de placement de dix ans. Ce qui permet de lisser dans le temps les effets d'éventuelles crises ou de retournements de marché.

### Quels sont les avantages de la double diversification ?

En privilégiant la diversification géographique et sectorielle, nous nous mettons à l'abri de phénomènes localisés touchant une zone ou un secteur d'activité. Nous avons des immeubles dans treize pays de la zone euro et dans six secteurs d'activité. La diversification permet d'amortir le choc de la crise.

### Quels sont vos objectifs d'investissement ?

Nous sommes fidèles à la même ligne de conduite depuis 2012. En étant d'abord opportunistes, en saisissant les occasions favorables d'investissement. Mais également en achetant à contre-cycle des marchés, afin de bénéficier de perspectives de revente à un prix supérieur. Et toujours en gardant les yeux loin devant, et non rivés sur sur le compteur. Nous sommes des coureurs de fond, pas des sprinteurs !

(1) Taux de rendement (DVM) : dividende brut, avant prélèvements français et étrangers, versé au titre de l'année N, divisé par le prix acquéreur moyen de la part en année N.

**Société de gestion : CORUM AM**  
Tél. : 01 73 09 91 08  
Site : [www.corum.fr](http://www.corum.fr)

# CORUM XL (CORUM Asset Management)

**SCPI diversifiée  
créée en 2017**

Type de capital :

Variable  Fixe

Capitalisation : **645 M€**

Nombre d'associés : **15 258**

Collecte brute 2019 : **421 M€**

Collecte nette 2019 : **370 M€**



Immeuble de bureaux acquis en août 2019 à Leeds (Royaume-Uni), à 40 km de York.

## PATRIMOINE À LA LOUPE AU 31-12-2019



Immeubles

**34**



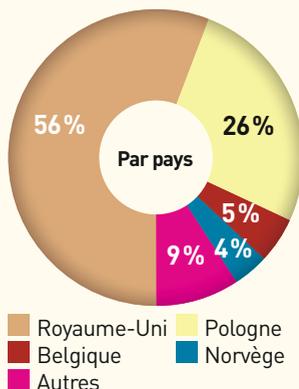
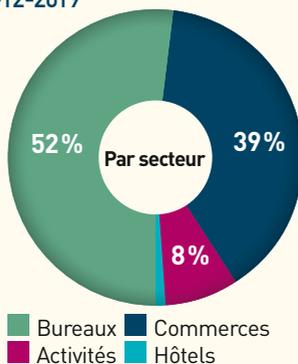
Locataires

**73**



Taux d'occupation  
financier

**100%**



## CHIFFRES AU 31-12-2019

Prix de souscription	<b>189,00 €</b>
Valeur de reconstitution	<b>197,36 €</b>
Valeur de réalisation	<b>163,71 €</b>
Souscription minimale	<b>1 part</b>
Frais de souscription	<b>12 %</b>
Fréquence des confrontations	<b>Quotidienne</b>
Dividende 2019	<b>11,83 €</b>
Report à nouveau par part	<b>0,00 €</b>

## DONNÉES FINANCIÈRES



# « Le Royaume-Uni est actuellement un terrain d'investissement propice »

Lancée en 2017 pour investir hors de la zone euro, CORUM XL détient désormais depuis juin 2020 un patrimoine de plus de trente-cinq immeubles répartis dans onze pays.

## La crise a-t-elle été une période de mise en veille pour CORUM XL ?

Pas du tout ! Au contraire. D'abord, nos équipes en Europe ont dû réagir très vite face à une vague de demandes de report et de suspension de loyer de nos locataires. Nous avons aussi été particulièrement soucieux de communiquer de façon transparente et régulière avec nos associés sur les impacts de cette crise. Par ailleurs, nous avons pu, pendant cette période de remous, continuer à faire preuve de discernement dans notre stratégie d'investissement et à profiter des opportunités. Le patrimoine de CORUM XL s'est ainsi enrichi de cinq biens dans quatre pays au cours du premier semestre 2020, dont quatre rien qu'au second trimestre. Dans l'ensemble, donc, un rythme d'activité qui est resté soutenu !

## Quel est l'impact de la crise sur le rendement pour les associés ?

Si l'on suppose que CORUM XL devait délivrer un rendement de 5 %<sup>(1)</sup> dans des circonstances normales, en ligne avec son objectif de performance, nous estimons qu'il serait maintenant ramené à 4,94 %. Cet impact minime de la crise s'explique par la stratégie, fondée sur une diversification sectorielle et géographique et sur une sélection méticuleuse des locataires en amont de l'investissement.



**Vincent Dominique,**  
directeur  
de la gestion  
immobilière  
chez  
CORUM AM

## Quelles sont vos perspectives d'investissement pour les mois à venir ?

Comme souvent en période de crise, des opportunités apparaîtront sans doute à l'achat. Nous continuons par exemple à être attentifs au marché du Royaume-Uni, où nous bénéficions d'une faible appréciation de la livre sterling depuis quelques mois. Le potentiel d'appréciation tant sur la valeur du patrimoine que sur les loyers est élevé. Il s'agit donc d'un terrain d'acquisition propice, où l'investissement doit être pensé sur le long terme.

## Avez-vous fixé des limites géographiques au développement de CORUM XL ?

Non, et nous sommes aussi attentifs à l'émergence de conditions favorables dans d'autres marchés. Par exemple, nous avons acquis un immeuble en Norvège en juin 2020 à des conditions avantageuses, puisque le cours de la couronne norvégienne était en baisse en raison de la chute du prix du pétrole. Nous avons créé CORUM XL en 2017 pour investir hors de la zone euro, ce qui nous permet de bénéficier d'un levier de création de valeur supplémentaire, celui lié au marché des devises. Et nous restons fidèles à notre stratégie opportuniste.

(1) Taux de rendement (DVM) : dividende brut, avant prélèvements français et étrangers, versé au titre de l'année N, divisé par le prix acquéreur moyen de la part en année N.

**Société de gestion : CORUM AM**  
Tél. : 01 73 09 91 08  
Site : [www.corum.fr](http://www.corum.fr)

# Edissimmo (Amundi Immobilier)

**SCPI de bureaux  
créée en 1986**

Type de capital :

Variable  Fixe

Capitalisation : **3557 M€**

Nombre d'associés : **60 380**

Collecte brute 2019 : **608 M€**

Collecte nette 2019 : **560 M€**



L'immeuble de bureaux Marnix, 22500 mètres carrés, au centre de Bruxelles.

## PATRIMOINE À LA LOUPE AU 31-12-2019



Immeubles

**173**



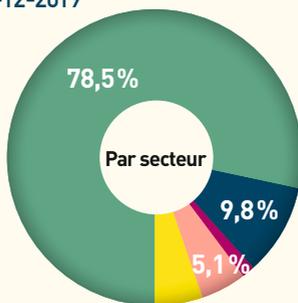
Locataires

**1 368**

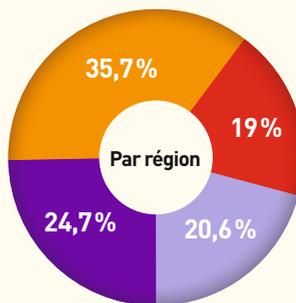


Taux d'occupation  
financier

**84,9%**



Bureaux Commerces  
Activités Entrepôts  
Autres



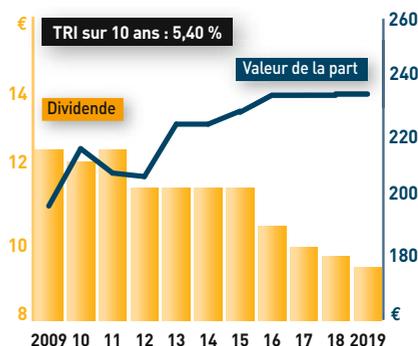
Province Paris  
Région parisienne  
Etranger

## CHIFFRES AU 31-12-2019

Prix de souscription	<b>237,00 €<sup>(1)</sup></b>
Valeur de reconstitution	<b>235,62 €</b>
Valeur de réalisation	<b>203,31 €</b>
Souscription minimale	<b>1 part<sup>(1)</sup></b>
Frais de souscription	<b>7,9 %<sup>(1)</sup></b>
Fréquence des confrontations	<b>Mensuelle</b>
Dividende 2019	<b>9,40 €</b>
Report à nouveau par part	<b>8,09 €</b>

(1) Au 1<sup>er</sup> juin 2020.

## DONNÉES FINANCIÈRES



# « Nous poursuivons l'ouverture en Europe et le recentrage sur des actifs de qualité »

Edissimmo est une SCPI de bureaux à capital variable de plus de 3,7 milliards d'euros de capitalisation au 30 juin 2020. Elle est la première SCPI de bureaux en termes de capitalisation en France, selon les données de l'IEIF (février 2020). Elle investit dans des immeubles à Paris, en Ile-de-France et dans les grandes métropoles françaises et européennes. 60 % des biens d'Edissimmo sont situés sur Paris et l'Ile-de-France, 19 % en régions et 20 % à l'étranger, en Allemagne et aux Pays-Bas principalement (au 31 décembre 2019).

## Quelle est votre stratégie d'investissement ?

Depuis le début de l'année, Edissimmo a procédé à l'acquisition de 55 % d'un entrepôt de logistique en Allemagne loué à l'entreprise de vente sur Internet Zalando, d'un immeuble de bureaux à Varsovie, en Pologne, et d'un autre à Barcelone, en Espagne. Il y a trois ans, la SCPI a entamé une stratégie d'ouverture européenne de ses investissements à de nouveaux marchés, comme l'Allemagne et les Pays-Bas, en recherchant toujours les zones prisées des investisseurs. La diversification géographique est une bonne chose car il y a des pays qui rebondissent plus vite que d'autres ou qui sont plus solides économiquement. La stratégie européenne est un facteur positif. Rappelons aussi qu'Edissimmo a enclenché depuis quatre-cinq ans un recentrage sur des actifs de qualité qu'on qualifie de « Core » (locataire de qualité, comme des grands groupes, emplacement de qualité, immeubles récents avec si possible une certification sociale et environ-



**Rodolphe Guépin,**  
gérant de  
la SCPI  
Edissimmo

sable). Ce recentrage est un élément essentiel pour assurer une valeur foncière importante à la SCPI et lui permettre de se valoriser à long terme tout en traversant les crises plus solidement.

## Qu'est-ce qui permet à Edissimmo de résister à la crise liée au Covid-19 ?

Edissimmo détient majoritairement des bureaux, pour 78,5 % de son patrimoine, mais elle est également investie en logistique, locaux d'activité, résidences services et en santé, qui sont des classes d'actifs moins impactées par la crise que le commerce ou l'hôtellerie (14 % du patrimoine). Les équipes d'Asset Management ont été au plus près des locataires pour les accompagner matériellement et aussi financièrement, en leur proposant un étalement de loyers pour les commerces fermés par exemple. Louer des immeubles, c'est fournir une prestation, mais aussi nouer une relation avec l'occupant. C'est une approche gagnant-gagnant à long terme. En outre, Edissimmo a la particularité de détenir des réserves importantes. Elles sont constituées des résultats antérieurs non distribués, ainsi que des plus-values immobilières réalisées lors de la cession des actifs. Edissimmo détient ainsi des réserves équivalentes à 10,3 mois de distribution, sur la base d'un dividende de 9,40 euros par an.

**Société de gestion :** Amundi Immobilier  
**Mail :** [contact-immobilier@amundi.com](mailto:contact-immobilier@amundi.com)  
**Site :** [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)

# EURION (CORUM Asset Management)

## SCPI diversifiée créée en 2020

Type de capital :

Variable  Fixe

Capitalisation : **39 M€**

Nombre d'associés : **1211**

Collecte brute 2019 : -

Collecte nette 2019 : -



Immeuble de bureaux acquis en 2020 à Dublin (Irlande), loué par Google.

## PATRIMOINE À LA LOUPE AU 30-06-2020



Immeubles

**2**



Locataires

**2**



Taux d'occupation  
financier

**100%**



■ Bureaux

■ Commerces



■ Irlande

## CHIFFRES AU 30-06-2020

Prix de souscription	<b>200,00 €</b>
Valeur de reconstitution	-
Valeur de réalisation	-
Souscription minimale	<b>1 part</b>
Frais de souscription	<b>12 %</b>
Fréquence des confrontations	<b>Quotidienne</b>
Dividende 2019	-
Report à nouveau par part	-

**4,5%<sup>(\*)</sup>**

C'est l'objectif de rendement annuel<sup>(\*)</sup> et à dix ans, net de frais de souscription et de gestion fixé pour cette SCPI.

(\*) Objectif non garanti.

# « Le marché est plus favorable pour EURION que nous l'avions imaginé à l'origine »

Dernière-née des SCPI de CORUM L'Épargne, EURION a été créée en février 2020 avec un objectif de rendement annuel non garanti de 4,5 %<sup>(1)</sup>.

## EURION a été lancée juste avant la crise. Quel est l'impact sur son démarrage ?

En effet, le fait d'être commercialisée juste avant la crise aurait pu être un facteur de fragilisation : la réalité nous a prouvé le contraire ! D'abord, s'agissant de la collecte, elle rencontre auprès des épargnants un plus grand succès pour son lancement que ses deux aînées, CORUM Origin et CORUM XL. Ensuite, ces premiers mois ont plutôt ouvert de nouveaux horizons sur le marché immobilier et les conditions pourraient lui être bien plus favorables que ce que nous avions imaginé à l'origine.

## Les premiers résultats sont donc satisfaisants ?

Oui, ils sont encourageants. EURION a rapidement investi l'épargne collectée et a réalisé deux acquisitions en Irlande. Avec deux locataires extrêmement solides, qui n'ont pas été touchés par la crise : le géant de la grande distribution, ALDI, et Google, que l'on ne présente plus, bien implanté en Irlande depuis 2011, notamment dans la zone de Sandymount où se situe notre immeuble. Un quartier surnommé Googletown !

## En quoi EURION diffère-t-elle de vos deux autres SCPI ?

EURION investit en zone euro et suit la même stratégie d'investissement opportuniste qui a



**Philippe Cervesi,**  
directeur de  
l'investissement  
immobilier  
chez  
CORUM AM

fait le succès de CORUM Origin et de CORUM XL. Mais elle se positionne sur des immeubles comportant un potentiel de valorisation supérieur à celui de ses grandes sœurs. Elle se donne par exemple la possibilité de saisir les occasions identifiées par l'équipe, mais incompatibles avec l'objectif de performance de CORUM Origin.

## A part ça, le fonctionnement est identique ?

Tout à fait. Les associés d'EURION profitent de l'expertise des équipes de CORUM, en particulier dans le domaine de la gestion locative. Nous y reprenons également les bonnes pratiques qui ont fait le succès de nos deux SCPI historiques, notamment le versement mensuel du dividende potentiel. Par ailleurs, nous proposons les mêmes options pour faciliter la vie de nos associés et faire vivre leur épargne : le réinvestissement automatique de tout ou partie des dividendes ; et le plan épargne immobilier (PEI, à condition de détenir au moins une part en pleine propriété) afin de pouvoir adapter la fréquence des versements à ses capacités (mensuel, semestriel, etc.).

(1) Taux de Rendement (DVM) : dividende brut, avant prélèvements français et étrangers, versé au titre de l'année N, divisé par le prix acquéreur moyen de la part en année N.

**Société de gestion : CORUM AM**  
Tél : 01 73 09 91 08  
Site : [www.corum.fr](http://www.corum.fr)

# Génépière (Amundi Immobilier)

SCPI diversifiée  
créée en 1978

Type de capital :

Variable  Fixe

Capitalisation : **956 M€**

Nombre d'associés : **9 825**

Collecte brute 2019 : **116,8 M€**

Collecte nette 2019 : **105,5 M€**



Nowogrodzka Square, un immeuble de bureaux de 11 500 mètres carrés, à Varsovie.

## PATRIMOINE À LA LOUPE AU 31-12-2019



Immeubles

**155**



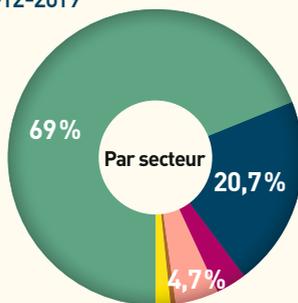
Locataires

**1 423**

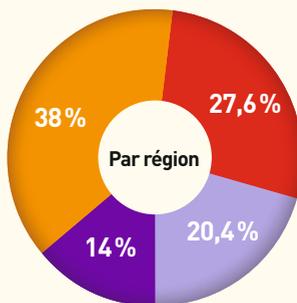


Taux d'occupation  
financier

**89,5%**



■ Bureaux ■ Commerces  
■ Activités ■ Logistique  
■ Résidentiel ■ Autres



■ Province ■ Paris  
■ Région parisienne  
■ Etranger

## CHIFFRES AU 31-12-2019

Prix de souscription	<b>270,00 €<sup>(1)</sup></b>
Valeur de reconstitution	<b>270,75 €</b>
Valeur de réalisation	<b>232,94 €</b>
Souscription minimale	<b>1 part<sup>(1)</sup></b>
Frais de souscription	<b>8 %<sup>(1)</sup></b>
Fréquence des confrontations	<b>Mensuelle</b>
Dividende 2019	<b>11,30 €</b>
Report à nouveau par part	<b>10,47 €</b>

(1) Au 1<sup>er</sup> juin 2020.

## DONNÉES FINANCIÈRES



# « Le patrimoine situé hors de France représente aujourd'hui 20 % du portefeuille »

Génépierre est une SCPI diversifiée à capital variable de 956 millions d'euros de capitalisation à la fin de décembre 2019. Sa stratégie est d'acquérir des actifs unitaires de grande taille en phase avec les demandes locatives à Paris, en Ile-de-France, en régions et dans les grandes métropoles européennes. Elle se positionne sur des immeubles localisés dans les secteurs les plus recherchés par les utilisateurs.



**Rivka Feldman,**  
gérante  
de la SCPI  
Génépierre

## Quelle a été votre politique d'investissement en 2019 ?

Génépierre se caractérise par sa diversification sectorielle dans le commerce, la logistique, le résidentiel ou les parcs d'activité, en complément des bureaux, ces derniers étant toujours majoritaires, à 69 %. En 2019, Génépierre a poursuivi sa politique de diversification géographique et a porté son exposition hors de France à plus de 20 % de son patrimoine. La part des actifs allemands reste prédominante dans cette poche de diversification, avant les Pays-Bas. La SCPI a également poursuivi son ouverture à de nouveaux pays, comme la Belgique en 2019 et la Pologne en 2020, avec l'acquisition de son premier immeuble de bureaux à Varsovie, et a consolidé sa position en Espagne, à Barcelone.

## Génépierre a affiché d'excellentes performances financières en 2019. Quid de l'année 2020 ?

Le taux d'occupation financier de la SCPI s'est établi à 89,5 % en 2019. Son patrimoine s'est apprécié, porté principalement par la valorisation des actifs de bureaux et de logis-

tique en France et en zone euro, permettant de faire augmenter le prix de la part de +1,31 % par rapport à 2018. Face à l'incertitude et à la crise engendrées par la pandémie, Amundi Immobilier a décidé d'ajuster la distribution de Génépierre, de diminuer de 30 % le montant du dividende versé au titre du premier trimestre de l'année et d'adapter la distribution des prochains trimestres en fonction de l'évolution de la situation. La SCPI dispose, en outre, de réserves importantes, représentant au 31 décembre 2019 presque un an de distribution prévisionnelle, ce qui pourra lui permettre d'amortir en partie les effets de cette crise.

## Qu'est-ce qui distingue Génépierre de ses concurrentes ?

Génépierre, créée il y a plus de quarante ans, fait partie des plus anciennes SCPI sur le marché. Elle a pu ainsi se constituer un report à nouveau (réserves) de 10,47 euros par part, ce qui lui permet d'aborder cette crise avec quasiment une année de distribution. Elle a un taux de retour sur investissement (TRI) à dix ans de 4,71 % et un taux de distribution de 4,22 % en 2019.

**Société de gestion :** Amundi Immobilier  
**Mail :** [contact-immobilier@amundi.com](mailto:contact-immobilier@amundi.com)  
**Site :** [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)

# Kyaneos Pierre (Kyaneos AM)

SCPI spécialisée  
créée en 2018

Type de capital :

Variable  Fixe

Capitalisation : **19,2 M€**

Nombre d'associés : **327**

Collecte brute 2019 : **17,5 M€**

Collecte nette 2019 : **17,5 M€**



Immeuble d'habitation situé à Nîmes, acquis par la SCPI au troisième trimestre 2018.

## PATRIMOINE À LA LOUPE AU 31-12-2019



Immeubles

**24**



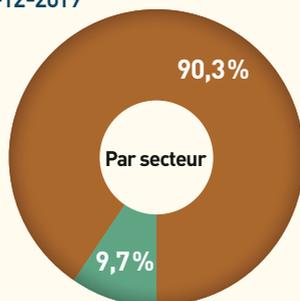
Locataires

**216**



Taux d'occupation  
financier

**85,6%**



Tertiaire Résidentiel



Province

## CHIFFRES AU 31-12-2019

Prix de souscription **1 060,00 €<sup>(1)</sup>**

Valeur de reconstitution **1 121,07 €**

Valeur de réalisation **934,22 €**

Souscription minimale **10 parts**

Frais de souscription **11 %**

Fréquence des confrontations **Mensuelle**

Dividende 2019 **69,50 €**

Report à nouveau par part **0,03 €**

(1) Au 1<sup>er</sup> juillet 2020.

## DONNÉES FINANCIÈRES



## « Kyaneos s'affirme comme un véritable acteur de la rénovation immobilière »

Kyaneos Pierre est une SCPI investie majoritairement en immobilier résidentiel. Elle privilégie les petites et moyennes villes et leurs périphéries sur tout le territoire.

### Pourquoi avoir créé Kyaneos AM ?

Nous pensons qu'en investissant dans l'immobilier résidentiel, nous pouvons concilier notre triple objectif : offrir un couple risque/rendement attractif aux investisseurs ; améliorer l'efficacité énergétique des logements ; renforcer la qualité de ces derniers.

### Quelle est votre stratégie d'investissement ?

Kyaneos AM investit dans des immeubles à usage d'habitation présentant des décotes de vente en bloc. Nous réalisons d'importantes économies d'échelle lors des travaux de rénovation et, ainsi, pouvons proposer des logements de bonne qualité à des loyers modérés.

### Quels sont vos résultats ?

Concernant l'objectif financier, la SCPI Kyaneos Pierre vise une distribution comprise entre 6 et 6,5 %. Jusqu'à présent, nous l'avons dépassée, avec 7,05 % en 2018 et 6,81 % en 2019. Pour accroître l'efficacité énergétique des logements, nous travaillons essentiellement sur l'isolation des combles et des murs périphériques, l'installation de pompes à chaleur et l'amélioration du système de ventilation. Ainsi, nous avons réduit d'un tiers la consommation d'énergie et de moitié les émissions de gaz à effet de serre. Enfin, concernant la qualité du logement, nous attribuons une note sur 10 à



Jérémie Rouzaud,  
président de  
Kyaneos AM

chacun de nos logements en fonction de la présence de certains équipements (pompe à chaleur, double vitrage...). A ce jour, 80 % de nos logements ont une note supérieure ou égale à 8 sur 10 (contre une moyenne à 5 avant travaux)

### Que pouvez-vous ajouter sur votre stratégie ?

Pour réaliser les travaux, nous privilégions les entreprises situées à moins de 50 kilomètres des immeubles et le matériel fabriqué en France ou en Europe. Depuis la création de la SCPI Kyaneos Pierre, 89 % des chantiers ont été réalisés par des entreprises « locales », 70 % du matériel utilisé a été fabriqué en France et 25 %, en Europe.

### Vous venez de lancer la SCPI Kyaneos Normandie : pouvez-vous nous en dire davantage ?

L'objectif est inchangé : rénover le parc immobilier français. Nous visons un rendement (non garanti) de 4 à 4,5 %, couplé à une réduction d'impôt de 2 % par an pour l'investisseur. Pour cette SCPI, nous nous intéressons à de nouvelles méthodes de rénovation comme l'isolation à l'aide de paille ou autres matériaux biosourcés, l'installation de chaudières à granulés de bois (chaudières biomasse), le système de ventilation double flux ou hygroB (avec capteur du taux d'humidité).

**Société de gestion :** Kyaneos AM  
**Tél. :** 04 65 81 12 65  
**Site :** [www.kyaneosam.com](http://www.kyaneosam.com)

# Opcimmo (Amundi Immobilier)

**OPCI**  
créé en 2011

Type d'OPCI :

SPPICAV  FPI

Capitalisation : **8438 M€**

Nombre de parts : **63 178 645**

Collecte brute 2019 : **689 M€**

Collecte nette 2019 : **620 M€**



Un entrepôt logistique de 130435 mètres carrés, situé à Lahr (Allemagne).

## PATRIMOINE À LA LOUPE AU 31-12-2019



Immobilier physique

**56,4%**



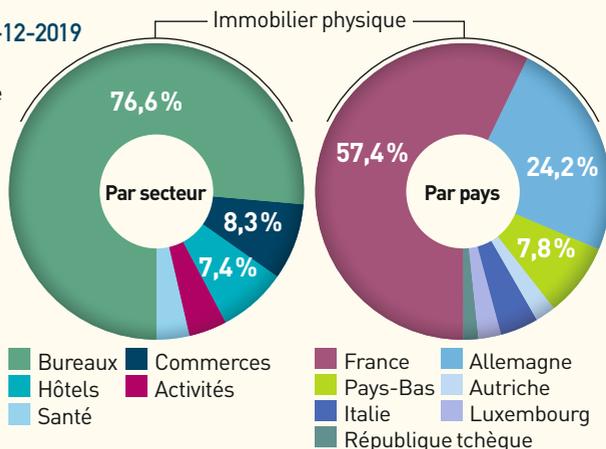
Immobilier coté

**3,9%**



Liquidités et autres

**39,7%**



## CHIFFRES AU 31-12-2019

Valeur liquidative (VL)	<b>122,36€</b>
Périodicité de calcul de la VL	<b>2 fois par mois</b>
Volatilité sur un an	<b>1,92%</b>
Frais de souscription	<b>3,50%</b>
Dividende 2019	<b>0,17€</b>
Souscription minimale	<b>0,01€</b> en compte-titres
Code Isin	<b>FR0011063353</b>

## DONNÉES FINANCIÈRES



# « Notre exposition totale à l'immobilier dépasse 60% »

Avec une capitalisation de 8,6 milliards d'euros à la fin de mai 2020, Opcimmo est numéro un sur le marché des organismes de placement collectif immobilier (OPCI) grand public. L'encours représente 45,9 % des parts de marché en actif net au 31 décembre 2019, selon les données de l'IEIF (février 2020). Son patrimoine immobilier atteint désormais plus de 5,4 milliards d'euros (au 29 mai 2020), déployé en Allemagne, Autriche, France, Italie, au Luxembourg, aux Pays-Bas et en République tchèque.

## Quelle est la répartition actuelle de l'actif d'Opcimmo ?

A la fin de mai 2020, Opcimmo est composé à 56,36 % d'actifs immobiliers physiques, à 9,78 % d'actifs financiers (dont 1,04 % d'obligations liées au secteur immobilier) et à 33,87 % de liquidités. Opcimmo est soumis aux contraintes réglementaires propres aux OPCIs qui lui imposent notamment d'investir à 51 % au moins dans l'immobilier physique. A cela s'ajoute une exposition supplémentaire au travers d'actifs financiers à sous-jacents immobiliers, permettant d'atteindre une exposition totale supérieure à 60 % à la fin de juin, qui confirme la nature profondément immobilière du placement Opcimmo. A la fin de mai, les actifs financiers hors immobilier représentent 43,65 %. L'allocation sur ces divers supports peut évoluer en fonction de l'appréciation du risque associé. Au plus fort de la crise du Covid-19, nous avons réduit notre exposition aux foncières cotées à zéro pour réinvestir en monétaire et en trésorerie longue. Courant juin, nous avons commencé à nous repositionner sur les



**François de La Villeon,**  
directeur des  
fonds OPCI  
grand public  
chez Amundi

foncières à hauteur de 4-5 % dans un timing de marché jugé favorable. Malgré la crise sanitaire du premier semestre, le portefeuille immobilier s'est encore étoffé avec l'acquisition de deux immeubles de bureaux en France, le premier à Lyon et le second en Vefa (vente en l'état futur d'achèvement), en Ile-de-France. Le fonds a également fait l'acquisition d'une plate-forme logistique de 130 435 mètres carrés à Lahr, en Allemagne, entièrement louée à l'entreprise Zalando. Le portefeuille devrait continuer à croître sur le

reste de l'année avec la poursuite de la collecte.

## Comment abordez-vous ce second semestre 2020 ?

Dans notre scénario central, nous prévoyons un retour progressif à la normale de l'économie à partir du quatrième trimestre 2020, plus ou moins rapidement selon les secteurs et les zones géographiques, confirmant l'intérêt d'un portefeuille diversifié géographiquement, comme c'est le cas pour Opcimmo. Ainsi, sur le deuxième trimestre, nous avons encaissé les loyers mieux que ce que nous avons anticipé, notamment grâce à nos investissements en Europe du Nord. Nous estimons que la politique prudente que nous avons menée sur le premier semestre devrait nous permettre en fin d'année d'avoir une performance qui se distingue de nos concurrents, mais sans échapper à un ajustement des valeurs.

**Société de gestion :** Amundi Immobilier  
**Mail :** [contact-immobilier@amundi.com](mailto:contact-immobilier@amundi.com)  
**Site :** [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)

# PF Grand Paris (Perial Asset Management)

**SCPI de bureaux  
créée en 1966**

Type de capital :

Variable  Fixe

Capitalisation : **791 M€**

Nombre d'associés : **16 602**

Collecte brute 2019 : **119 M€**

Collecte nette 2019 : **81 M€**



L'immeuble de bureaux R Com, situé dans la zone tertiaire de Rueil (92), labellisé HQE.

## PATRIMOINE À LA LOUPE AU 31-12-2019



Immeubles

**122**



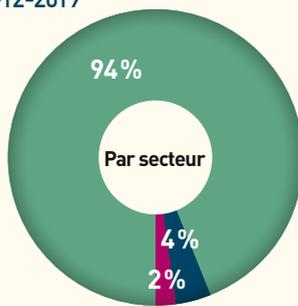
Locataires

**519**

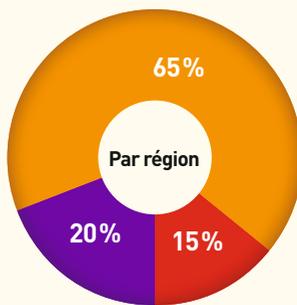


Taux d'occupation  
financier

**88,5%**



Bureaux  
Activités



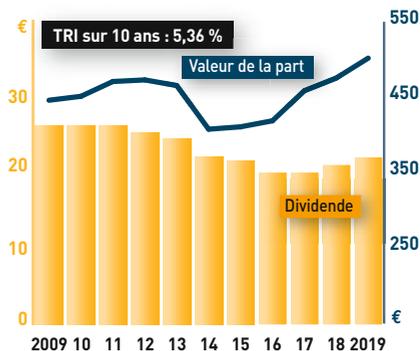
Province  
Paris  
Région parisienne

## CHIFFRES AU 31-12-2019

Prix de souscription	<b>510,00 €</b>
Valeur de reconstitution	<b>570,52 €</b>
Valeur de réalisation	<b>466,63 €</b>
Souscription minimale	<b>10 parts</b>
Frais de souscription	<b>11,4 %</b>
Fréquence des confrontations	—
Dividende 2019	<b>22,00 €</b>
Report à nouveau par part	<b>6,52 €</b>

(1) Au 1<sup>er</sup> juin 2019.

## DONNÉES FINANCIÈRES



# « Nous investissons dans l'un des plus grands marchés immobiliers du monde »

Lancée en 1966, la SCPI PF Grand Paris est désormais un investisseur majeur de l'immobilier tertiaire en Ile-de-France.

## Quelle est votre vision sur l'avenir des bureaux après la crise du Covid-19 ?

Cette crise a accéléré des mutations engagées depuis plusieurs années sur le marché des bureaux. L'après-Covid verra une généralisation des modes de travail hybrides, au bureau, à la maison, dans des tiers-lieux, qui s'accompagneront de nouvelles exigences en termes d'hygiène, de santé et de confort des salariés. La localisation, la facilité d'accès et la flexibilité des usages seront donc déterminantes dans l'attractivité des immeubles. Le bureau deviendra un espace de créativité, de structuration de la stratégie d'entreprise, d'expérimentation et de célébration de succès, tout en offrant un environnement sain. Nous sommes convaincus que le bureau restera un incontournable et que, plus que jamais, il est producteur de sens en créant de la valeur pour les entreprises. Chez Perial AM, nous travaillons à toutes ces transformations dans et autour des bureaux, avec nos locataires et en prenant en compte les enjeux sociétaux et environnementaux, la réduction des consommations énergétiques des bâtiments, ce qui se retrouve en particulier dans notre stratégie en matière d'investissement responsable.

## Comment se structure PF Grand Paris ?

Créée en 1966, PF Grand Paris est la première SCPI du marché à avoir inscrit sa stratégie d'investissement dans la plus importante ré-



**Yann Videcoq,**  
directeur  
du Fund  
Management  
de Perial AM

gion économique d'Europe<sup>(1)</sup>. La crise du Covid-19 a confirmé l'intérêt du Grand Paris Express. Les gares imaginées dans ce projet sont à nos yeux les futurs territoires d'attractivité. Notre ambition est de faire de PF Grand Paris la référence des SCPI de bureaux en Ile-de-France en ciblant les immeubles dans les marchés locatifs les plus solides de cette région et offrant les meilleures perspectives de valorisation potentielle. Inscrit dans ce territoire, PF Grand Paris profite d'une belle dynamique: un dividende 2019 qui

progressive pour la troisième année consécutive, un TDVM<sup>(2)</sup> de 4,38% et un prix de part en hausse de 4,3%, soit la troisième année consécutive d'augmentation. Enfin, ses perspectives sont bonnes puisque, malgré l'impact du Covid-19 et grâce notamment à sa bonne dynamique, le dividende pour l'année 2020 devrait se situer entre 3,75% et 4,15%<sup>(3)</sup>.

(1) Source: JLL, janvier 2020.

(2) TDVM (taux de distribution sur valeur de marché): division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N.

(3) Acheter des parts de SCPI est un investissement à long terme avec un horizon de placement à huit ans, dont la liquidité est limitée. Risque de perte en capital, revenus non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier. La société de gestion ne garantit pas le rachat des parts. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. No Visa AMF de PFGP: 17-39 du 05/09/2017, note d'information (actualisée en avril 2019). Pour plus de renseignements, reportez-vous à la note d'information, au document d'information clé, aux statuts de la SCPI, téléchargeables sur [www.perial.com](http://www.perial.com) ou disponibles auprès de votre conseiller habituel.

**Société de gestion : Perial AM**  
**Tél. : 01 86 65 48 56**  
**Site : [www.perial.com](http://www.perial.com)**

# PFO<sub>2</sub> (Perial Asset Management)

## SCPI de bureaux créée en 2009

Type de capital :

Variable  Fixe

Capitalisation : **2 277 M€**

Nombre d'associés : **22 082**

Collecte brute 2019 : **298 M€**

Collecte nette 2019 : **232 M€**



L'immeuble de bureaux Adam Smith, à Amsterdam (Pays-Bas).

## PATRIMOINE À LA LOUPE AU 31-12-2019



Immeubles

**214**



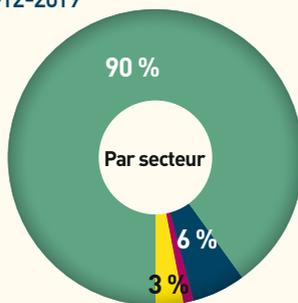
Locataires

**586**



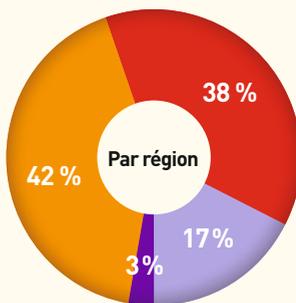
Taux d'occupation financier

**87,7%**



Bureaux  
Activités

Commerces  
Autres

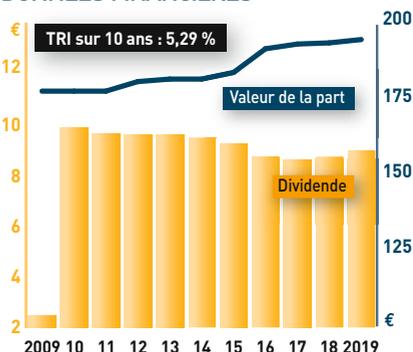


Province  
Région parisienne  
Etranger  
Paris

## CHIFFRES AU 31-12-2019

Prix de souscription	<b>196,00€</b>
Valeur de reconstitution	<b>200,75€</b>
Valeur de réalisation	<b>167,70€</b>
Souscription minimale	<b>30 parts</b>
Frais de souscription	<b>8,5%</b>
Fréquence des confrontations	-
Dividende 2019	<b>9,00€</b>
Report à nouveau par part	<b>1,12€</b>

## DONNÉES FINANCIÈRES



## « En 2020, PFO<sub>2</sub> restera leader du marché en matière de développement durable »

Lancée il y a dix ans, la SCPI PFO<sub>2</sub> a été précurseur dans la priorité donnée à la thématique de l'environnement.

### Parlez-nous de PFO<sub>2</sub>. Dix ans après sa création comment se porte-t-elle et comment continue-t-elle d'innover ?

Dès sa création en 2009, PFO<sub>2</sub> s'est affirmée comme étant une des premières SCPI du marché à intégrer l'environnement au cœur de sa stratégie de gestion. Sa démarche est vertueuse et porteuse de sens sur le long terme. Dès son lancement, la SCPI s'est fixé des objectifs visant à réduire de 40 % la consommation d'énergie et de 30 % la consommation d'eau de chaque actif en huit ans (ou l'atteinte de seuils de 200 kWh/m<sup>2</sup>.an pour l'énergie et 45 litres par jour et par personne pour l'eau). Les actifs constituant le patrimoine de PFO<sub>2</sub> font également l'objet d'une analyse extrafinancière détaillée dès la phase de préacquisition et tout au long de leur détention.

Aujourd'hui, ses résultats valident le positionnement précurseur et la stratégie responsable de PFO<sub>2</sub>. En 2019, le dividende est en augmentation pour la deuxième année consécutive et affiche 4,61 %, tandis que le prix de la part a progressé de 1 % sur la même année. Son prochain objectif sera d'obtenir la labellisation « investissement socialement responsable » (ISR) au plus vite, ce qui lui permettra de rester à la pointe des fonds immobiliers à vocation environnementale.

### Quelles sont les perspectives pour 2020 ?

En 2019, 60 % des investissements ont été réalisés hors de France. Nous continuerons à



**Yann Videcoq,**  
directeur du  
Fund  
Management  
de Perial AM

investir dans des immeubles de bureaux situés dans les plus grandes métropoles européennes. Dans le contexte actuel de crise sanitaire, PFO<sub>2</sub> dispose de fondamentaux solides. Sa taille importante et la stratégie que nous poursuivons nous semblent être des atouts importants face aux incertitudes à venir.

A noter que malgré l'impact de la crise du Covid-19 sur nos locaux, nous avons maintenu au deuxième trimestre le même dividende qu'au premier trimestre. Le

dividende pour l'année 2020 devrait se situer entre 4,10 et 4,60 %<sup>(1)</sup>

(1) Acheter des parts de SCPI est un investissement à long terme avec un horizon de placement à huit ans, dont la liquidité est limitée. Risque de perte en capital, revenus non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier. La société de gestion ne garantit pas le rachat des parts. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. N° Visa AMF de PFO<sub>2</sub> : 13-20 du 30/07/2013 (actualisé en mai 2016). Pour plus de renseignements, reportez-vous à la note d'information, au document d'information clé, aux statuts de la SCPI, et à notre rapport extra-financier « Promesses tenues » téléchargeables sur [www.perial.com](http://www.perial.com) ou disponibles auprès de votre conseiller habituel.

**Société de gestion : Perial AM**  
Tél. : 01 86 65 48 56  
Site : [www.perial.com](http://www.perial.com)

# Rivoli Avenir Patrimoine (Amundi Immobilier)

**SCPI de bureaux  
créée en 2002**

Type de capital :

Variable  Fixe

Capitalisation : **3243 M€**

Nombre d'associés : **33013**

Collecte brute 2019 : **454 M€**

Collecte nette 2019 : **406 M€**



L'immeuble de bureaux In Town, à proximité de de la gare Saint-Lazare (Paris 9<sup>e</sup>).

## PATRIMOINE À LA LOUPE AU 31-12-2019



Immeubles

**173**



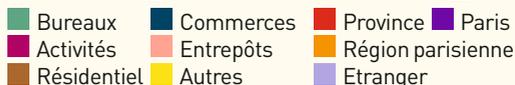
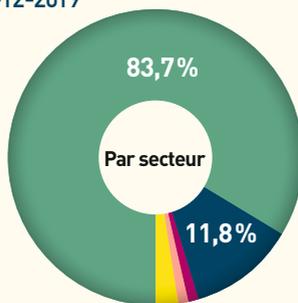
Locataires

**1 584**



Taux d'occupation  
financier

**88,8%**

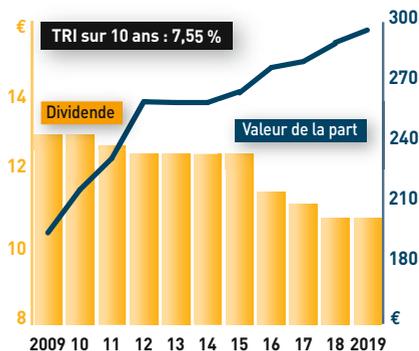


## CHIFFRES AU 31-12-2019

Prix de souscription	<b>304,00 €<sup>(1)</sup></b>
Valeur de reconstitution	<b>319,30 €</b>
Valeur de réalisation	<b>275,16 €</b>
Souscription minimale	<b>1 part<sup>(1)</sup></b>
Frais de souscription	<b>7,99%<sup>(1)</sup></b>
Fréquence des confrontations	<b>Mensuelle</b>
Dividende 2019	<b>10,80 €</b>
Report à nouveau par part	<b>5,22 €</b>

(1) Au 1<sup>er</sup> juin 2020.

## DONNÉES FINANCIÈRES



## « Privilégier les secteurs les plus recherchés, un positionnement résilient »

Rivoli Avenir Patrimoine est une SCPI de bureaux à capital variable de 3,5 milliards d'euros de capitalisation à ce jour, soit la deuxième plus grosse SCPI de bureaux du marché, selon l'IEIF (février 2020).

### Rappelez-nous la stratégie de Rivoli Avenir Patrimoine

La SCPI a pour stratégie d'acquérir des actifs de grande taille répondant à la demande locative à Paris, en Ile-de-France et dans les grandes métropoles européennes. Elle se positionne sur des immeubles localisés dans les secteurs les plus recherchés par les utilisateurs, ce qu'on appelle les immeubles de bureaux « prime », dans le but de privilégier la qualité de signature avec des baux de longue durée. Sa particularité est de détenir près de 50 % de son patrimoine dans Paris intra-muros, au 31 décembre 2019. A cette date, Rivoli Avenir Patrimoine est majoritairement orientée sur les bureaux (83,7 %). Elle investit également dans d'autres typologies d'actifs tels que les résidences services ou les locaux d'activités, selon les opportunités et à titre de diversification. Entre 2015 et 2020, le prix de souscription de la part a augmenté de près de 15 % et Rivoli Avenir Patrimoine affiche un taux de retour sur investissement (TRI) à dix ans de 7,55 % (au 31 décembre 2019).

### En quoi Rivoli Avenir Patrimoine peut être plus résiliente en période de crise ?

La répartition du patrimoine a permis de limiter les impacts au plus fort de la crise, puisque la SCPI est investie à hauteur de seulement 12 % dans les commerces et de 2 % dans les hôtels (au 31 décembre 2019). Nos



Anne Duperche-Rabant, gérante de la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine

investissements se font majoritairement en bureaux, qui ont été moins touchés par la crise. Au 31 décembre 2019, le patrimoine de Rivoli Avenir Patrimoine est à 83,7 % en France, dont 46,4 % à Paris. L'ouverture internationale amorcée depuis quelques années s'est dirigée vers d'autres grandes métropoles européennes, en Allemagne, Autriche, Belgique, Espagne et aux Pays-Bas. Cette diversification géographique pourrait nous permettre de profiter du rebond anticipé de certains pays ou d'une économie plus solide dans d'autres. La stratégie européenne pourrait être un atout, tout comme la qualité du patrimoine et des locataires de la SCPI. De plus, les réserves sont importantes et s'élèvent à plus de 5 euros par part, compte tenu des distributions réalisées à ce jour. Cela représente près de six mois de distribution prévisionnelle de la SCPI.

### Quelle est votre stratégie pour l'avenir ?

Poursuivre notre diversification. Depuis le début de 2020, la SCPI continue sa stratégie d'acquisitions en Europe, dans différentes classes d'actifs, répondant toujours aux mêmes critères de sélectivité et de recherche de performance que ceux que nous appliquons historiquement (emplacement recherché, qualité du bâtiment et du locataire...). Trois acquisitions ont été réalisées au premier semestre, en Allemagne, en Espagne et en Pologne.

**Société de gestion :** Amundi Immobilier  
**Mail :** [contact-immobilier@amundi.com](mailto:contact-immobilier@amundi.com)  
**Site :** [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)



# La cote intégrale des SCPI

Nos tableaux recensent les principales sociétés civiles de placement immobilier proposées sur le marché.

## SCPI et gestionnaire

Notre cote est classée par ordre alphabétique sur le nom des SCPI. Sous chaque placement, se trouve le gestionnaire.

## Capitalisation

Elle correspond au nombre de parts multiplié par sa valeur. Plus elle est importante, plus les investissements de la SCPI peuvent être diversifiés.

## TRI

Le taux de rendement interne mesure la performance annualisée de la SCPI sur une longue période, prenant en compte la valorisation de la part et la distribution des revenus.

## Comment lire la cote

**89 SCPI à la loupe**

SCPI Gestionnaire	Type Capital	Date de création	Capitalisation au 31-12-19	Dividende 2019 Taux de distribution	Dernier prix Date	Variation 2019 <sup>(1)</sup>	TRI <sup>(2)</sup> 10 ans
<b>Accès Valeur Pierre</b> BNP Paribas REIM	SCPI de bureaux à capital fixe	1981	1 519 M€	<b>24,00 €</b> 4,02%	<b>642,33 €</b> 25-06-20	+ 10,54%	6,79%
<b>Accimmo Pierre</b> BNP Paribas REIM	SCPI de bureaux à capital variable	1992	3 025 M€	<b>8,10 €</b> 4,01%	<b>203,00 €</b> 30-06-20	+ 1,25%	-4,65%
<b>Actipierre 1</b> AEW Ciloger	SCPI de commerces à capital fixe	1981	94 M€	<b>30,20 €</b> 4,83%	<b>570,00 €</b> 24-06-20	+ 1,19%	6,83%

## Type

**Orientation des placements.** Notre cote recense toutes les SCPI du marché, hors produits à vocation fiscale. Le type de la SCPI donne une indication sur l'orientation de ses placements. Ainsi, une « SCPI de bureaux » sera investie à 70% minimum dans de tels actifs. Les « spécialisées » se focalisent sur un thème spécifique, comme la santé.

**Capital.** Si le capital est fixe, le souscripteur peut acheter en cas d'augmentation du capital ou s'il existe des vendeurs sur le marché secondaire. Le fonctionnement en capital variable est, lui, un peu plus souple : la souscription est toujours possible tant que le plafond de la SCPI n'est pas atteint.

## Date de création

A chacun sa stratégie ! Les vieilles SCPI ont pour atout de disposer d'un historique, facilitant pour le souscripteur une analyse de la qualité de la gestion. Les SCPI plus récentes ont, elles, pour avantage d'avoir plus d'immeubles modernes.

## Dernier prix et variation

Notre cote indique le dernier prix de la part à la fin du premier semestre 2020. La variation indique l'évolution du prix de la part en 2019.

## Dividende et taux de distribution

Les SCPI sont un placement à revenus. Le souscripteur bénéficie d'un dividende annuel, traditionnellement décomposé de trois acomptes d'un montant identique et d'un solde final. Le taux de distribution est calculé par rapport à la valeur moyenne de la part.

# 89 SCPI à la loupe

SCPI Gestionnaire	Type Capital	Date de création	Capitalisation au 31-12-19	Dividende 2019 Taux de distribution	Dernier prix Date	Variation 2019 <sup>(1)</sup>	TRI <sup>(2)</sup> 10 ans
<b>Accès Valeur Pierre</b> BNP Paribas REIM	SCPI de bureaux à capital fixe	1981	1 519 M€	<b>24,00€</b> 4,02%	<b>642,33€</b> 25-06-20	+ 10,54%	6,79%
<b>Accimmo Pierre</b> BNP Paribas REIM	SCPI de bureaux à capital variable	1992	3 025 M€	<b>8,10€</b> 4,01%	<b>203,00€</b> 30-06-20	+ 1,25%	4,45%
<b>Actipierre 1</b> AEW Ciloger	SCPI de commerces à capital fixe	1981	94 M€	<b>30,20€</b> 4,83%	<b>570,00€</b> 24-06-20	+ 1,19%	6,83%
<b>Actipierre 2</b> AEW Ciloger	SCPI de commerces à capital fixe	1987	102 M€	<b>16,65€</b> 5,46%	<b>309,12€</b> 24-06-20	- 11,99%	4,77%
<b>Actipierre 3</b> AEW Ciloger	SCPI de commerces à capital fixe	1991	147 M€	<b>17,89€</b> 5,15%	<b>325,00€</b> 26-04-20	- 0,87%	5,66%
<b>Actipierre Europe</b> AEW Ciloger	SCPI de commerces à capital variable	2007	880 M€	<b>8,40€</b> 4,00%	<b>210,00€</b> 30-06-20	0,00%	4,60%
<b>Activimmo</b> Alderan	SCPI spécialisée à capital variable	2019	6 M€	<b>SO</b>	<b>610,00€</b> 30-06-20	SO	SO
<b>Aestiam Cap'Hébergimmo</b> Aestiam	SCPI spécialisée à capital variable	2013	77 M€	<b>12,48€</b> 4,71%	<b>265,00€</b> 30-06-20	+ 1,15%	SO
<b>Aestiam Pierre Rendement</b> Aestiam	SCPI de commerces à capital variable	1990	428 M€	<b>44,04€</b> 4,59%	<b>960,00€</b> 30-06-20	0,00%	6,75%
<b>Aestiam Placement Pierre</b> Aestiam	SCPI de bureaux à capital variable	1986	363 M€	<b>17,22€</b> 4,92%	<b>350,00€</b> 30-06-20	+ 2,29%	7,74%
<b>Affinités Pierre</b> Groupama Gan REIM	SCPI diversifiée à capital fixe	2015	157 M€	<b>13,02€</b> 5,24%	<b>250,00€</b> 30-06-20	+ 1,71%	SO
<b>Allianz Pierre</b> Immovalor Gestion	SCPI de bureaux à capital variable	1983	1 399 M€	<b>14,28€</b> 4,20%	<b>340,00€</b> 30-06-20	+ 1,83%	6,22%
<b>Altixia Cadence XII</b> <sup>(3)</sup> Altixia REIM	SCPI diversifiée à capital variable	2018	27 M€	<b>9,18€</b> 6,12%	<b>200,00€</b> 30-06-20	SO	SO
<b>Altixia Commerces</b> <sup>(3)</sup> Altixia REIM	SCPI de commerces à capital variable	2018	21 M€	<b>9,42€</b> 6,28%	<b>200,00€</b> 30-06-20	SO	SO
<b>Atlantique Pierre 1</b> Paref Gestion	SCPI de commerces à capital fixe	1986	47 M€	<b>12,84€</b> 6,12%	<b>206,46€</b> 30-06-20	- 0,35%	0,03%
<b>Atout Pierre Diversification</b> AEW Ciloger	SCPI diversifiée à capital variable	1987	683 M€	<b>37,00€</b> 4,14%	<b>900,00€</b> 30-06-20	+ 2,36%	7,89%
<b>Atream Hôtels</b> Atream	SCPI spécialisée à capital variable	2016	175 M€	<b>47,52€</b> 4,75%	<b>1 000,00€</b> 30-06-20	0,00%	SO
<b>Burobotic</b> Fiducial Gérance	SCPI diversifiée à capital variable	1986	388 M€	<b>11,80€</b> 4,42%	<b>267,00€</b> 30-06-20	0,00%	4,75%
<b>Cap Foncières &amp; Territoires</b> Foncières & Territoires	SCPI diversifiée à capital variable	2013	22 M€	<b>13,35€</b> 5,34%	<b>250,00€</b> 30-06-20	0,00%	SO
<b>Capiforce Pierre</b> Paref Gestion	SCPI diversifiée à capital fixe	1982	50 M€	<b>15,84€</b> 5,95%	<b>255,30€</b> 30-06-20	- 13,10%	7,03%
<b>Cifocoma</b> Paref Gestion	SCPI de commerces à capital fixe	1968	15 M€	<b>36,00€</b> 4,22%	<b>781,22€</b> 30-06-20	- 25,12%	11,10%
<b>Cifocoma 2</b> Paref Gestion	SCPI de commerces à capital fixe	1977	18 M€	<b>18,00€</b> 4,09%	<b>406,16€</b> 30-06-20	- 12,75%	9,30%
<b>CM-CIC Pierre Investissement</b> CM-CIC SCPI Gestion	SCPI de bureaux à capital fixe	1985	115 M€	<b>11,20€</b> 4,30%	<b>255,85€</b> 16-06-20	+ 0,02%	8,55%
<b>Cœur de Régions</b> Sogeval Immobilier	SCPI de bureaux à capital variable	2018	9,8 M€	<b>38,87€</b> 6,25%	<b>632,50€</b> 30-06-20	+ 1,20%	SO
<b>Cœur de Ville</b> Sogeval Immobilier	SCPI de commerces à capital variable	2013	12 M€	<b>10,84€</b> 5,30%	<b>206,00€</b> 30-06-20	+ 1,50%	SO
<b>Corum Origin</b> Corum AM	SCPI diversifiée à capital variable	2012	1 867 M€	<b>67,53€</b> 6,25%	<b>1 090,00€</b> 30-06-20	+ 1,23%	SO
<b>Corum XL</b> Corum AM	SCPI diversifiée à capital variable	2017	645 M€	<b>11,83€</b> 6,26%	<b>189,00€</b> 30-06-20	+ 0,64%	SO
<b>Crédit Mutuel Pierre 1</b> La Française AM	SCPI de bureaux à capital variable	1973	1 148 M€	<b>11,40€</b> 4,00%	<b>285,00€</b> 30-06-20	0,00%	3,87%
<b>Cristal Rente</b> Intergestion	SCPI de commerces à capital variable	2011	213 M€	<b>59,95€</b> 5,02%	<b>1 224,30€</b> 30-06-20	+ 3,05%	SO
<b>Edissimmo</b> Amundi Immobilier	SCPI de bureaux à capital variable	1986	3 557 M€	<b>9,40€</b> 4,00%	<b>237,00€</b> 30-06-20	0,00%	5,40%

(1) Variation du prix moyen de la part (VPM). (2) Taux de rendement interne. (3) Annualisé. SO : sans objet.

SCPI Gestionnaire	Type Capital	Date de création	Capitalisation au 31-12-19	Dividende 2019 Taux de distribution	Dernier prix Date	Variation 2019 <sup>(1)</sup>	TRI <sup>(2)</sup> 10 ans
<b>Efimmo</b> Sofidy	SCPI de bureaux à capital variable	1987	1 416 M€	<b>11,64€</b> 4,97%	<b>237,00€</b> 30-06-20	+ 1,93%	5,02%
<b>Eliays</b> Advenis REIM	SCPI de bureaux à capital variable	2019	16 M€	<b>SO</b>	<b>1 000,00€</b> 30-06-20	SO	SO
<b>Elysées Pierre</b> HSBC REIM	SCPI de bureaux à capital variable	1986	2 523 M€	<b>30,00€</b> 3,70%	<b>825,00€</b> 30-06-20	+ 1,44%	8,63%
<b>Epargne Foncière</b> La Française AM	SCPI de bureaux à capital variable	1968	2 649 M€	<b>35,64€</b> 4,40%	<b>827,00€</b> 30-06-20	+ 1,25%	7,06%
<b>Epargne Pierre</b> Atland Voisin	SCPI diversifiée à capital variable	2013	1 002 M€	<b>12,00€</b> 5,85%	<b>205,00€</b> 30-06-20	0,00%	SO
<b>Eurofoncière 2</b> La Française AM	SCPI de bureaux à capital variable	1982	252 M€	<b>11,16€</b> 4,43%	<b>257,00€</b> 30-06-20	0,00%	4,15%
<b>Eurovalys</b> Advenis REIM	SCPI de bureaux à capital variable	2015	449 M€	<b>45,68€</b> 4,53%	<b>1 015,00€</b> 30-06-20	+ 0,85%	SO
<b>Fair Invest</b> <sup>(3)</sup> Norma Capital	SCPI diversifiée à capital variable	2018	6 M€	<b>4,39€</b> 4,35%	<b>200,00€</b> 30-06-20	0,00%	SO
<b>Ficommerce</b> Fiducial Gérance	SCPI de commerces à capital variable	1986	700 M€	<b>10,50€</b> 4,57%	<b>230,00€</b> 30-06-20	+ 0,79%	5,33%
<b>Foncière des Praticiens</b> Foncière Magellan	SCPI spécialisée à capital variable	2017	9 M€	<b>56,10€</b> 5,10%	<b>1 100,00€</b> 30-06-20	+ 4,17%	SO
<b>Foncière Remusat</b> Atland Voisin	SCPI de commerces à capital fixe	1989	55 M€	<b>55,08€</b> 5,31%	<b>1 030,00€</b> 18-06-20	+ 2,50%	7,60%
<b>France Investpierre</b> BNP Paribas REIM	SCPI de bureaux à capital fixe	1986	556 M€	<b>12,70€</b> 4,06%	<b>328,30€</b> 25-06-20	+ 22,96%	10,40%
<b>Fructipierre</b> AEW Citoger	SCPI de bureaux à capital fixe	1987	1 042 M€	<b>23,00€</b> 4,25%	<b>627,30€</b> 24-06-20	- 0,49%	7,47%
<b>Fructirégions Europe</b> AEW Citoger	SCPI de bureaux à capital variable	1995	285 M€	<b>10,20€</b> 4,39%	<b>233,00€</b> 30-06-20	- 0,54%	7,17%
<b>Génépierre</b> Amundi Immobilier	SCPI de bureaux à capital variable	1978	956 M€	<b>11,30€</b> 4,22%	<b>270,00€</b> 30-06-20	+ 0,52%	4,71%
<b>Immo Placement</b> Atland Voisin	SCPI diversifiée à capital fixe	1968	233 M€	<b>48,00€</b> 5,51%	<b>892,00€</b> 15-06-20	+ 3,38%	5,20%
<b>Immoyente</b> Sofidy	SCPI diversifiée à capital variable	1988	3 317 M€	<b>15,50€</b> 4,64%	<b>337,00€</b> 30-06-20	+ 1,15%	5,39%
<b>Immoyente 2</b> Sofidy	SCPI de commerces à capital fixe	2011	92 M€	<b>9,00€</b> 2,95%	<b>305,00€</b> 30-06-20	+ 5,17%	SO
<b>Interpierre France</b> Paref Gestion	SCPI diversifiée à capital variable	1991	178 M€	<b>52,50€</b> 5,00%	<b>1 050,00€</b> 30-06-20	0,00%	5,50%
<b>Kyaneos Pierre</b> Kyaneos AM	SCPI résidentielle à capital variable	2018	19 M€	<b>69,50€</b> 6,81%	<b>1 040,00€</b> 30-06-20	+ 1,70%	SO
<b>Laffitte Pierre</b> AEW Citoger	SCPI diversifiée à capital variable	2000	1 088 M€	<b>17,50€</b> 4,03%	<b>440,00€</b> 30-06-20	+ 0,98%	7,66%
<b>Le Patrimoine Foncier</b> Aestiam	SCPI de bureaux à capital fixe	1968	103 M€	<b>57,00€</b> 4,71%	<b>1 222,00€</b> 22-06-20	- 15,12%	10,00%
<b>LF Europimmo</b> La Française AM	SCPI de bureaux à capital variable	2014	709 M€	<b>41,76€</b> 4,05%	<b>1 045,00€</b> 30-06-20	+ 1,48%	SO
<b>LF Grand Paris Patrimoine</b> La Française AM	SCPI de bureaux à capital variable	1999	896 M€	<b>12,84€</b> 4,28%	<b>310,00€</b> 30-06-20	0,00%	4,60%
<b>LF Les Grands Palais</b> La Française AM	SCPI spécialisée à capital variable	2019	1 M€	<b>SO</b>	<b>10 000,00€</b> 30-06-20	SO	SO
<b>LF Opportunité Immo</b> La Française AM	SCPI diversifiée à capital variable	2012	198 M€	<b>10,08€</b> 5,04%	<b>200,00€</b> 30-06-20	0,00%	SO
<b>Logipierre 3</b> Fiducial Gérance	SCPI spécialisée à capital variable	1986	70 M€	<b>70,00€</b> 5,03%	<b>1 600,00€</b> 30-06-20	+ 1,71%	10,30%
<b>L'Oustal des Aveyronnais</b> Amundi Immobilier	SCPI diversifiée à capital fixe	1993	39 M€	<b>44,00€</b> 3,37%	<b>1 371,68€</b> 31-12-19	+ 4,65%	10,14%
<b>Multimmobilier 2</b> La Française AM	SCPI de bureaux à capital variable	1991	855 M€	<b>33,72€</b> 4,21%	<b>801,00€</b> 30-06-20	0,00%	4,93%
<b>My Share SCPI</b> Atland Voisin	SCPI diversifiée à capital variable	2018	111 M€	<b>9,00€</b> 5,00%	<b>180,00€</b> 30-06-20	0,00%	SO

(1) Variation du prix moyen de la part (VPM). (2) Taux de rendement interne. (3) Annualisé. SO : sans objet.

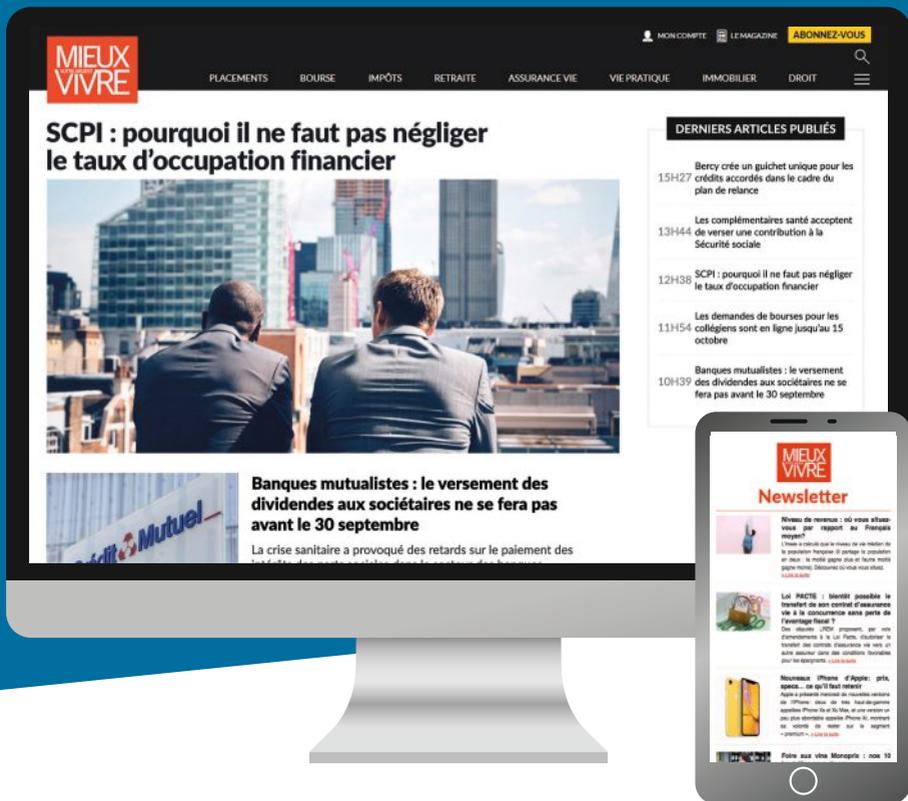
# 89 SCPI à la loupe

Source : Primaliance

SCPI Gestionnaire	Type Capital	Date de création	Capitalisation au 31-12-19	Dividende 2019 Taux de distribution	Dernier prix Date	Variation 2019 <sup>(1)</sup>	TRI <sup>(2)</sup> 10 ans
<b>Neo</b> Novaxia Investissement	SCPI diversifiée à capital variable	2019	17 M€	<b>11,65€</b> 7,26%	<b>181,00€</b> 30-06-20	+ 0,00%	SO
<b>Notapierre</b> Unofi	SCPI de bureaux à capital variable	1988	2 483 M€	<b>14,40€</b> 4,00%	<b>360,00€</b> 30-06-20	+ 0,00%	4,50%
<b>Novapierre 1</b> Paref Gestion	SCPI de commerces à capital variable	1999	191 M€	<b>18,51€</b> 4,21%	<b>440,00€</b> 30-06-20	+ 0,86%	4,53%
<b>Novapierre Allemagne</b> Paref Gestion	SCPI de commerces à capital variable	2014	520 M€	<b>11,58€</b> 4,45%	<b>260,00€</b> 30-06-20	0,00%	SO
<b>Novapierre Allemagne 2</b> Paref Gestion	SCPI de commerces à capital variable	2019	77 M€	<b>SO</b>	<b>250,00€</b> 30-06-20	SO	SO
<b>Novapierre Italie</b> Paref Gestion	SCPI de commerces à capital variable	2019	3 M€	<b>SO</b>	<b>250,00€</b> 30-06-20	SO	SO
<b>Opus Real</b> BNP Paribas REIM	SCPI diversifiée à capital variable	2017	116 M€	<b>56,50€</b> 2,88%	<b>1 960,00€</b> 30-06-20	0,00%	SO
<b>Patrimmo Commerce</b> Primonial REIM	SCPI de commerces à capital variable	2011	740 M€	<b>9,08€</b> 4,61%	<b>197,00€</b> 30-06-20	0,00%	SO
<b>PF Grand Paris</b> Perial	SCPI de bureaux à capital variable	1966	791 M€	<b>22,00€</b> 4,38%	<b>532,00€</b> 30-06-20	+ 5,22%	5,36%
<b>PFO</b> Perial	SCPI diversifiée à capital variable	1998	745 M€	<b>47,00€</b> 4,92%	<b>966,00€</b> 30-06-20	+ 0,99%	3,97%
<b>PFO<sub>2</sub></b> Perial	SCPI de bureaux à capital variable	2009	2 277 M€	<b>9,00€</b> 4,61%	<b>196,00€</b> 30-06-20	+ 0,57%	5,29%
<b>Pierre Altitude <sup>(3)</sup></b> Atream	SCPI spécialisée à capital variable	2018	9 M€	<b>3,00€</b> 4,80%	<b>250,00€</b> 30-06-20	0,00%	SO
<b>Pierre Capitale</b> Swiss Life AM France	SCPI diversifiée à capital variable	2017	80 M€	<b>9,00€</b> 4,50%	<b>200,00€</b> 30-06-20	0,00%	SO
<b>Pierre Expansion</b> Fiducial Gérance	SCPI diversifiée à capital variable	1987	42 M€	<b>11,00€</b> 5,00%	<b>261,00€</b> 30-06-20	+ 0,40%	9,39%
<b>Pierre Plus</b> AEW Citoger	SCPI de commerces à capital variable	1991	741 M€	<b>45,00€</b> 4,10%	<b>1 098,00€</b> 30-06-20	0,00%	4,65%
<b>Pierre Privilège</b> La Française AM	SCPI de bureaux à capital variable	1990	222 M€	<b>36,60€</b> 4,36%	<b>853,00€</b> 30-06-20	+ 1,20%	4,42%
<b>Pierre Sélection</b> BNP Paribas REIM	SCPI de commerces à capital fixe	1976	275 M€	<b>16,00€</b> 4,35%	<b>370,03€</b> 30-06-20	+ 0,18%	8,63%
<b>Pierval Santé</b> Eurvale	SCPI spécialisée à capital variable	2014	885 M€	<b>50,50€</b> 5,05%	<b>1 000,00€</b> 30-06-20	0,00%	SO
<b>Primofamily</b> Primonial REIM	SCPI résidentielle à capital variable	2017	94 M€	<b>7,76€</b> 4,03%	<b>194,00€</b> 30-06-20	+ 0,82%	SO
<b>Primopierre</b> Primonial REIM	SCPI de bureaux à capital variable	2008	2 934 M€	<b>12,31€</b> 5,92%	<b>208,00€</b> 30-06-20	0,00%	5,17%
<b>Primovie</b> Primonial REIM	SCPI spécialisée à capital variable	2012	2 968 M€	<b>9,16€</b> 4,51%	<b>203,00€</b> 30-06-20	0,00%	SO
<b>Rivoli Avenir Patrimoine</b> Amundi Immobilier	SCPI de bureaux à capital variable	2002	3 243 M€	<b>10,80€</b> 3,65%	<b>304,00€</b> 30-06-20	+ 2,13%	7,55%
<b>Sélectinvest 1</b> La Française AM	SCPI de bureaux à capital variable	1975	1 558 M€	<b>26,04€</b> 4,10%	<b>635,00€</b> 30-06-20	0,00%	4,01%
<b>Sélectipierre 2</b> Fiducial Gérance	SCPI diversifiée à capital variable	1978	396 M€	<b>25,00€</b> 3,56%	<b>720,00€</b> 30-06-20	+ 3,37%	11,92%
<b>Sofipierre</b> Sofidy	SCPI de commerces à capital variable	1989	117 M€	<b>27,60€</b> 4,51%	<b>615,00€</b> 30-06-20	+ 4,37%	7,29%
<b>Soprente</b> BNP Paribas REIM	SCPI diversifiée à capital fixe	1980	96 M€	<b>14,50€</b> 4,10%	<b>360,14€</b> 30-06-20	+ 4,82%	8,41%
<b>Uffrance Immobilier</b> Primonial REIM	SCPI de bureaux à capital fixe	1988	316 M€	<b>7,67€</b> 4,95%	<b>151,92€</b> 05-06-20	- 0,73%	5,86%
<b>Unidelta</b> Deltager	SCPI de bureaux à capital fixe	1990	359 M€	<b>65,00€</b> 4,85%	<b>1 394,03€</b> 30-06-20	+ 0,39%	8,10%
<b>Vendome Régions</b> Norma Capital	SCPI diversifiée à capital variable	2015	136 M€	<b>39,48€</b> 6,10%	<b>655,00€</b> 30-06-20	+ 2,34%	SO

(1) Variation du prix moyen de la part (VPM). (2) Taux de rendement interne. (3) Annualisé. SO : sans objet.

# Retrouvez l'information patrimoniale au quotidien sur mieuxvivre.fr



Vous êtes plus d'un million d'internautes  
à vous connecter sur **mieuxvivre.fr** chaque mois

**LE SITE QUI REND VOTRE ARGENT INTELLIGENT !**

## OPCIMMO, une solution accessible pour diversifier votre épargne.



### OPCIMMO, n°1 des Organismes de Placement Collectif Immobilier<sup>(1)</sup>

- Une solution associant des actifs immobiliers et des produits financiers pour assurer la liquidité du fonds<sup>(2)</sup>
- Un accès indirect et partiel à de l'immobilier de bureau européen
- Une épargne qui reste disponible dans un délai de moins de 2 mois<sup>(3)</sup>
- Un placement 100% compatible assurance-vie<sup>(4)</sup>

Le fonds n'offre pas de garantie de performance et présente un risque de perte en capital.

Pour plus d'informations,  
rendez-vous sur [amundi-immobilier.com](http://amundi-immobilier.com)

La confiance  
ça se mérite

**Amundi**

ASSET MANAGEMENT

**OPCIMMO est investi majoritairement en immeubles d'entreprises. Des investissements sont également réalisés en actions, en obligations et en monétaire tels que prévus par le prospectus. La performance du fonds dépendra de l'évolution de ces marchés. La durée d'investissement minimum conseillée est de 8 ans.**

(1) Source IEIF au 31/12/2019 - Février 2020. (2) Répartition cible de 60 % d'actifs immobiliers non cotés et 40 % d'actifs financiers. (3) Sous certains délais : entre 2 mois maximum et 8 jours minimum. (4) Selon les conditions du contrat d'assurance-vie du souscripteur. UE : Union Européenne. Produit géré par : Amundi Immobilier, 91-93 boulevard Pasteur - 75015 Paris - France, société anonyme au capital de 16 684 660 euros - 315 429 837 RCS Paris, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF - n° GP 07000033. OPCIMMO agrément AMF n° SPI 20110014. Tous les documents réglementaires de souscription, qui comportent une présentation détaillée des risques, doivent être remis préalablement à toute souscription et sont disponibles sur [amundi-immobilier.com](http://amundi-immobilier.com). Août 2020. | WALK®