



1^{er} OBSERVATOIRE SUR LES SCPI DE LINXEA

Les **S**ociétés **C**iviles de **P**lacement Immobilier (SCPI) affichent une performance remarquable en 2018 de 4,35% de TDVM* en moyenne. En prenant en compte la revalorisation de leur patrimoine de + 0,82%, les SCPI enregistrent une performance globale de 5,17%* !

Alors que la plupart des placements sont faiblement rémunérés (Livret A et LDD à 0,75%) et que la Bourse de Paris a connu sa pire année depuis 2011, les SCPI tirent leur épingle du jeu.

La SCPI : un placement qui gagne à être connu

En matière d'épargne financière, l'assurance vie reste le placement préféré des banquiers. Ils continuent de proposer dans les agences des fonds en euros rémunérés entre 1,6 et 1,7% en 2018, inaptes à protéger les épargnants contre l'inflation, estimée à 1,8% cette année. Cette protection est à l'inverse assurée par les contrats proposés sur internet dont certains fonds euro frôlent les 3% de rendement en 2018.

Et que dire des frais d'entrée que les banques continuent à appliquer alors qu'ils sont inexistantes sur les contrats proposés en ligne ?

Seuls 10% des Français connaissent véritablement les SCPI

En matière d'épargne immobilière, seuls 10% des Français connaissent véritablement les SCPI (sondage réalisé le 5 et 6 septembre 2018 par l'institut de sondage Odoxa pour LINXEA) alors que cette solution peut répondre précisément à leurs différents projets de vie.

Avec 175 SCPI sur le marché investies sur différentes classes d'actifs (commerces, bureaux, entrepôts, hôtels, crèches, cliniques, résidentiel) et différentes zones géographiques (France et de plus en plus à l'étranger), il n'est pas simple pour un épargnant de s'y retrouver.

LINXEA lance le 1^{er} observatoire des SCPI afin d'étudier les tendances du marché et aider l'épargnant à dénicher les meilleures opportunités.

En fonction de chaque profil investisseur, les experts de LINXEA proposent une allocation stratégique pour 2019.

*TDVM : Taux de Distribution sur Valeur Marché (TDVM). Anciennement connu sous le nom de Taux de rendement avant juillet 2012, il représente le revenu brut (avant prélèvements) d'une année donnée, divisé par le prix acquéreur moyen de cette même année. Les performances passées ne préjugent pas de performances futures.

16 SCPI à capital variable qui ont augmenté leur TDVM* en 2018

SCPI	TDVM* 2017	TDVM* 2018
▶ Corum XL	6,58% ¹	7,91% ¹
▶ Corum Origin	6,45% ¹	7,28% ¹
▶ Vendôme Régions	5,96%	6,03%
▶ Cœur de Ville	5%	5,13%
▶ Rhône-Alpes Méditerranée	4,83%	5,10%
▶ Efimmo	4,88%	5,06%
▶ Novapierre Allemagne	4,71%	4,99%
▶ Pierrerevenus	4,65%	4,88%
▶ Sofipierre	4,62%	4,71%
▶ Ficommerce	4,52%	4,60%
▶ PFO2	4,43%	4,51%
▶ Pierre Capitale	4,25%	4,50%
▶ PF Grand Paris	4,35%	4,40%
▶ LF Grand Paris Patrimoine	3,80%	4%
▶ Allianz Pierre	4,22%	4,25%
▶ Europimmo Market	4%	4,03%

*TDVM : Taux de Distribution sur Valeur Marché (TDVM). Anciennement connu sous le nom de Taux de rendement avant juillet 2012, il représente le revenu brut (avant prélèvements) d'une année donnée, divisé par le prix acquéreur moyen de cette même année. Les performances passées ne préjugent pas de ses performances futures.

1. Ces SCPI affichent un TDVM brut de fiscalité étrangère

Acheter des parts de SCPI est un investissement immobilier : il s'agit donc d'un investissement long terme dont la liquidité est limitée, il existe un risque de perte en capital et les revenus ne sont pas garantis.

3 bonnes raisons qui peuvent expliquer cette remontée

1

Retour de l'inflation

En 2018, l'inflation a atteint **1,8 %** contre 1 % en 2017 et 0% en 2015.

Ce pic permet d'augmenter les loyers d'immobilier d'entreprise. Les loyers des locaux commerciaux et bureaux étant indexés sur l'inflation.

2

La pénurie de bureaux

Ile de France

La vacance locative est passée de 6,5% à 5,5%



Soit une baisse de 15%

La Défense

De 7,2% en 2017, elle a chuté à **4,6%** en 2018, c'est du jamais vu depuis 10 ans

Source BNP Real Estate



Soit une baisse de 35%

Quartier Central des Affaires à Paris

La vacance locative représente **1,5% contre 2,9%**

Source BNP Real Estate



Soit une baisse de près de 50%

3

Le tassement des franchises de loyers

Les mesures d'accompagnement pour la prise de nouveaux bureaux en Ile de France ont reculé pour atteindre 19,9% au T4 2018 VS 21,7% au T4 2017. (bureaux de + 1 000 m²)

Source Immostat



Soit une baisse de près de 10%

Compte tenu de la pénurie de bureaux, les propriétaires accordent moins de franchises de loyers dans le cadre de nouvelles prises à bail.

Performances des SCPI à capital fixe et variables en 2017 et 2018

Société de gestion		TDVM* 17	TDVM* 18	Variation	Remarque
► Advenis					
Eurovalys	VB	4,50%	4,50%	=	
► AEW Ciloger					
Actipierre1	FC	5,07%	5,06%	<	
Actipierre 2	FC	4,89%	4,81%	<	
Actipierre 3	FC	4,98%	5,11%	>	
Actipierre Europe	VC	4,00%	3,60%	<	
Atout Pierre diversification	FD	4,14%	4,12%	<	
Fructipierre	FB	4,04%	4,06%	>	
Fructiregions europe	FB	4,80%	4,62%	<	
Laffitte Pierre	VB	4,06%	3,85%	<	
Pierre plus	VC	4,00%	4,00%	=	
Immo évolutif	VB	ns	4,00%	ns	
► Amundi Immobilier					
Edissimmo	VB	4,23%	4,13%	<	
Gemmeo Commerce	VC	fusion 2018	avec Rivoli Avenir P	ns	
Genepierre	VB	4,46%	4,32%	<	
Rivoli Avenir Patrimoine	VB	3,98%	3,73%	<	
Loustal Aveyronnais	FD	3,62%	3,52%	<	
► Atream					
Atream Hôtels	VS	4,80%	4,60%	<	
► BNP Paribas					
Accès valeur Pierre	FB	4,36%	4,44%	>	
Accimmo Pierre	VB	4,08%	4,02%	<	
France Investipierre	FB	4,42%	4,72%	>	
Pierre Sélection	FC	3,94%	4,25%	>	
Sopronente	FB	4,46%	4,29%	<	
Opus real	VD	ns	1,59%	ns	Création février 2017
► CM-CIC					
CM-CIC Pierre Invest	FB	4,13%	4,27%	<	
► Corum AM					
Corum	VD	6,58%	7,28%	>	
Corum XL	VD	6,45%	7,91%	ns	Création mars 2017
► Euryale AM					
Pierval Santé	VS	5,05%	5,05%		
► Fiducial Gérance					
Buroboutic	VD	4,55%	4,34%	<	
Ficommerce	VC	4,52%	4,60%	>	
Logipierre 1	BF	2,13%	ns	ns	Dissolution anticipée
Logipierre 3	VS	5,16%	4,71%	<	
Pierre expansion	FD	4,94%	5,02%	>	
Sélectipierre 2	VD	3,92%	3,68%	<	
► Foncia Pierre Gestion					
Cap'Hebergimmo	VS	4,98%	4,72%	<	
Fonc pierre rendement	FC	4,59%	4,59%	=	
Le Patrimoine Foncier	FB	4,48%	4,00%	<	
Placement Pierre	FB	4,76%	4,73%	<	
Pierrevenus	VD	4,65%	4,88%	>	

Légende :

V : SCPI à capital variable
 F : SCPI à capital fixe
 B : SCPI bureaux
 C : SCPI commerce
 D : SCPI diversifiée
 PV : SCPI de plus values
 R : SCPI résidentielle
 S : SCPI spécialisée

Performances des SCPI à capital fixe et variables en 2017 et 2018

Société de gestion		TDVM* 17	TDVM* 18	Variation	Remarque
► Foncières et Territoires Nord Est Horizon					
	VD	5,23%	5,18%	<	Création décembre 2016
Ouest Cap Atlantique	VD	1,25%	5,80%	>	
Rhône Alpes Méditerranée	VD	4,83%	5,10%	>	
► Groupama Gan Reim					
Affinités Pierre	FD	4,18%	5,15%	>	
► HSBC Reim					
Elysées Pierre	VB	3,76%	3,75%	<	
► Immovalor Gestion					
Allianz Pierre	VB	4,22%	4,25%	>	
Inter Gestion					
Cristal Rente	VC	5,07%	5,04%	<	
► Kyaneos					Lancement juin 2018
Kyaneos Pierre	VR	ns	7,05%	ns	
► La Française AM					
Crédit mut pierre 1	VB	4,00%	4,00%	=	Ex La Française Pierre depuis juin 2018
Epargn Foncière	VB	4,54%	4,46%	<	
Eurofoncière 2	VB	4,67%	4,50%	<	
Europimmo market	VC	4,00%	4,03%	>	
LF Europimmo	VB	4,80%	4,18%	<	
LF Opportunité Immo	VD	4,80%	4,65%	<	
Multimmobilier 2	VB	4,60%	4,30%	<	
Pierre Privilège	VD	4,60%	4,55%	<	
Selectinvest 1	VB	4,01%	4,01%	=	
LF Gd Paris Patrimoine	VB	3,80%	4,28%	>	
► Norma Capital					
Vendôme Régions	VD	5,96%	6,03%	>	Lancement en juillet 2018
Fair Invest	VD		ns	ns	
► Paref Gestion					
Atlantique Pierre 1	FD	5,66%	5,9%	>	SCPI de capitalisation
Capiforce Pierre	FD	4,92%	5,17%	>	
Interpierre France	VS	5,26%	5,26%	=	
Novapierre 1	VC	4,00%	3,95%	>	
Novapierre Allemagne	VC	4,71%	4,99%	>	
Cifocoma	FC	5,02%	3,16%	<	
Cifocoma 2	FC	5,10%	5,35%	>	
Pierre 48	V pv	1,65%	2,00%		
► Perial					
PFO	VB	4,91%	4,87%	<	
PF Grand Paris	VB	4,35%	4,40%	>	
PF02	VB	4,43%	4,51%	>	
► Primonial Reim					
Patrimmo Commerce	VC	4,95%	4,60%	<	Pas vocation à verser des revenus
Primopierre	VB	4,85%	4,50%	<	
Primovie	VS	4,89%	4,50%	<	
Ufifrance Immobilier	FB	4,76%	4,87%	>	Création juin 2017
Patrimmo croissance	Vpv	ns	ns	ns	
Primofamily	VR	1,05%	4,00%	ns	

Légende :

V : SCPI à capital variable
 F : SCPI à capital fixe
 B : SCPI bureaux
 C : SCPI commerce
 D : SCPI diversifiée
 PV : SCPI de plus values
 R : SCPI résidentielle
 S : SCPI spécialisée

Performances des SCPI à capital fixe et variables en 2017 et 2018

Société de gestion		TDVM* 17	TDVM* 18	Variation	Remarque
► Sofidy					
Efimmo 1	VB	4,88%	5,06%	>	Scpi de capitalisation Pas vocation à verser des revenus
Immorente	VC	4,73%	4,70%	<	
Immorente 2	FC	2,98%	2,90%	<	
Sofipierre	VD	4,62%	4,71%	>	
Sofiprime	FS	ns	ns	ns	
► Sogénial					
Coeur de ville	VC	5,00%	5,13%	>	Création novembre 2018
Cœur de régions	VD	ns	6,25%	ns	
► Swiss life Reim					
Pierre Capitale	VD	4,25%	4,50%	>	Création janvier 2017
► Unofi					
Notapierre	B	4,50%	4,00%	<	
► Voisin					
Epargne Pierre	VD	5,97%	5,97%	=	
Foncière Rémusat	FC	5,35%	5,45%	>	
Immo Placement	FB	5,51%	5,48%	<	

Légende :

V : SCPI à capital variable

F : SCPI à capital fixe

B : SCPI bureaux

C : SCPI commerce

D : SCPI diversifiée

PV : SCPI de plus values

R : SCPI résidentielle

S : SCPI spécialisée

Comment bien investir en SCPI en 2019 ?

LINXEA

a défini une allocation sur mesure par type d'investisseur



**“ Dis moi qui tu es et je te dirai
comment investir ”**

A chaque tranche de vie son placement SCPI



30/50 ans

« Je n'ai pas de capital de départ mais j'ai une capacité d'endettement »



50/60 ans

« J'ai des liquidités à placer que je peux bloquer temporairement »



60 ans et +

« J'ai des liquidités à placer, je souhaite en profiter maintenant »

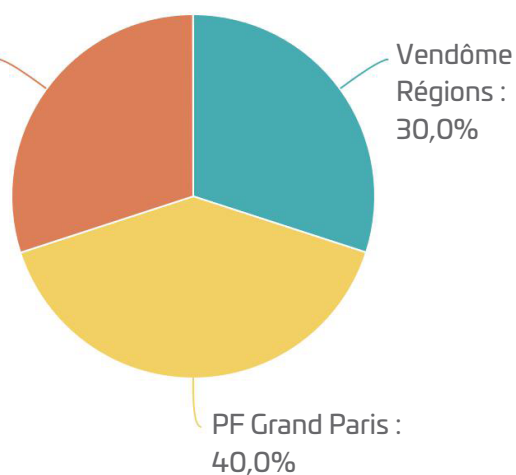
	Objectif	
Création d'un patrimoine immobilier	Besoin de revenus complémentaires dans 5 ou 10 ans	Besoin de revenus complémentaires immédiats
	Solution	
Acheter des parts de SCPI à crédit	Acheter des parts de SCPI en nu-propriété temporaire	Acheter des parts de SCPI en pleine propriété



LE STRATÈGE

« Une bonne affaire consiste à acheter au meilleur prix »

Novapierre Allemagne : 30,0%



Comment faire de bonnes affaires SCPI grâce à la *valeur de reconstitution*² ?

Qu'est-ce que la valeur de reconstitution² ?

La valeur de reconstitution correspond à la valeur des immeubles majorée des frais (de notaire, de recherche...).

Si la valeur de reconstitution est supérieure au prix de souscription, alors vous achetez vos parts de SCPI dans des conditions attractives...de potentielles revalorisations sont à prévoir.

► PF Grand Paris : 4,4% de TDVM* 2018

SCPI « Patrimoniale »

Investie en bureaux avec la stratégie du Grand Paris
Potentiel de revalorisation + 10,6% (valeur de reconstitution 2017: 544,49 euros supérieure au prix de souscription 492 euros)

► Vendôme Régions : 6,03% de TDVM* en 2018

SCPI « Haut rendement »

Potentiel de revalorisation +7,8% (valeur de reconstitution 2018: 690 euros supérieure au prix de souscription 640 euros)

► Novapierre Allemagne : 4,99% de TDVM* en 2018

SCPI « Européenne »

Investie en commerce 100% en Allemagne
Potentiel de revalorisation +3,46% (valeur de reconstitution 2017: 269 euros supérieure au prix de souscription 260 euros)

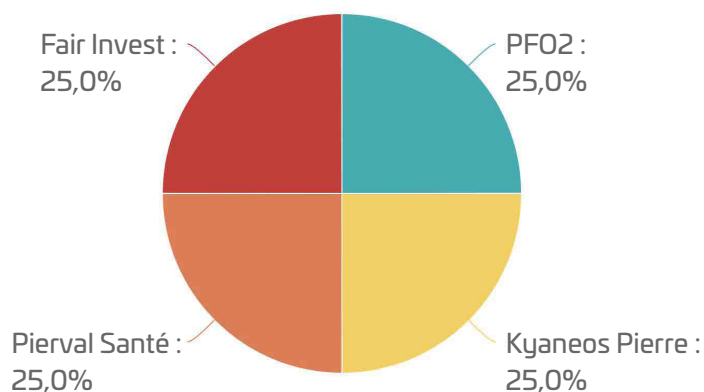
*TDVM : Taux de Distribution sur Valeur Marché (TDVM). Anciennement connu sous le nom de Taux de rendement avant juillet 2012, il représente le revenu brut (avant prélèvements) d'une année donnée, divisé par le prix acquéreur moyen de cette même année. Les performances passées ne préjugent pas de ses performances futures.

2. Le potentiel de revalorisation d'une SCPI ne préjuge pas d'une revalorisation future.



L'ECO RESPONSABLE

« Je veux donner du sens à mon investissement »



Comment donner du sens à son investissement ?

Grâce à une gamme de SCPI consacrées à l'environnement, la santé et l'investissement socialement responsable.

► **PFO2 : 4,51% de TDVM* en 2018.**

Pionnier du développement durable pour les immeubles de bureaux la société de gestion Perial a l'ambition de postuler à la labelisation ISR Immobilier.

► **Kyaneos Pierre : 7,05% de TDVM* annualisé en 2018**

Cette nouvelle SCPI résidentielle possède un positionnement singulier autour d'un triple objectif: rendement financier, transition énergétique et amélioration de l'habitat en France.

► **Pierval Santé : 5,05% de TDVM* en 2018**

La SCPI qui achète des murs dans le secteur de la santé: cliniques, centres de dialyse, Alzheimer, EHPAD. Elle reverse une partie de ses frais de souscription au profit de l'institut du cerveau et de la moelle épinière.

► **Fair Invest**

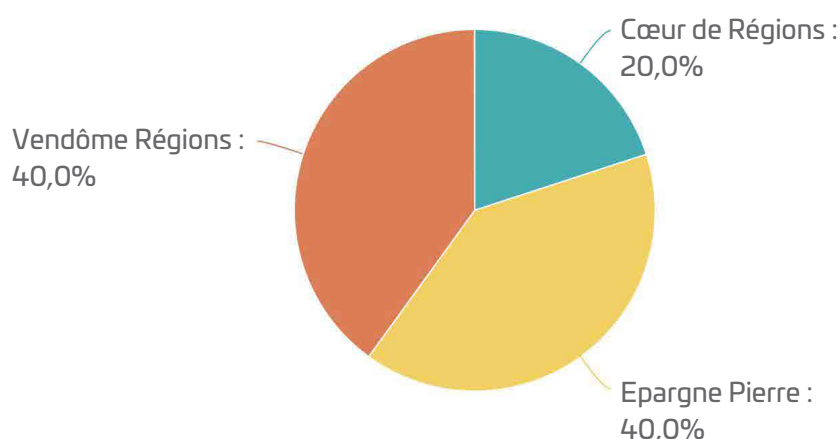
Créée en 2018, elle favorisera les acquisitions immobilières dont les activités sont socialement responsables : cohésion sociale, insertion à l'emploi, entraide sociale, santé, bien-être, petite enfance, éducation, énergie renouvelable.

*TDVM : Taux de Distribution sur Valeur Marché (TDVM). Anciennement connu sous le nom de Taux de rendement avant juillet 2012, il représente le revenu brut (avant prélèvements) d'une année donnée, divisé par le prix acquéreur moyen de cette même année. Les performances passées ne préjugent pas de ses performances futures.



L'AUDACIEUX

« Pour avoir de la performance, il faut sortir des sentiers battus »



Comment dénicher de la performance ?

La stratégie consiste à se donner la liberté d'investir sur toutes classe d'actifs : bureaux, commerces, logistique, sans restriction. Ces SCPI sont dites opportunistes. Elles visent un rendement cible de l'ordre de 6% / l'an.

Pour se faire, elles investissent sur des zones de marché moins tendues comme les régions et sur des actifs unitaires inférieurs à 10 millions d'euros par nature, moins prisés par les investisseurs institutionnels et sociétés de gestion.

► Epargne Pierre : 5,97% de TDVM* en 2018

La référence sur ce créneau vient de passer le cap du demi milliard d'euros de capitalisation assurant une bonne mutualisation de ses investissements (120 actifs et 250 locataires).

► Vendôme Régions : 6,03% de TDVM* en 2018

Tous les feux sont au vert un TDVM en augmentation (5,96% en 2017) et une valeur de reconstitution en hausse (690 euros contre 670 euros en 2017)

► Cœur de Régions : 6,25% de TDVM* annualisé en 2018

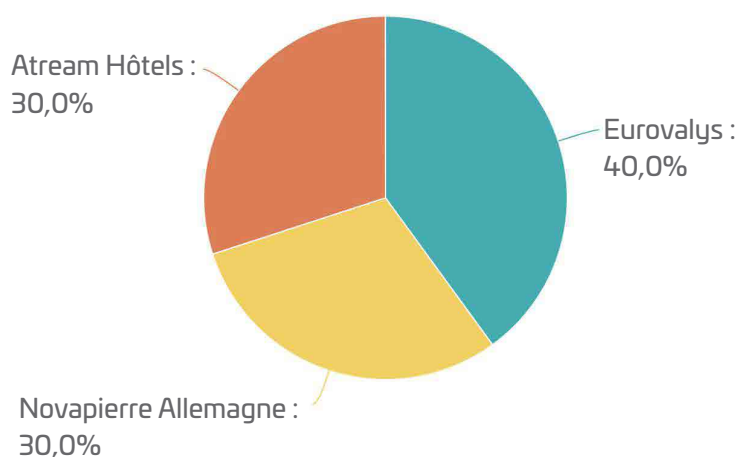
La petite dernière sur ce créneau, elle vise des actifs à des prix à l'acquisition entre 700 000 et 5 millions d'euros.

*TDVM : Taux de Distribution sur Valeur Marché (TDVM). Anciennement connu sous le nom de Taux de rendement avant juillet 2012, il représente le revenu brut (avant prélèvements) d'une année donnée, divisé par le prix acquéreur moyen de cette même année. Les performances passées ne préjugent pas de ses performances futures.



LA FISCOPHOBE

« Moins je paie d'impôts et mieux je me porte »



Comment limiter la fiscalité des revenus fonciers ?

Une gamme de SCPI qui investit hors de nos frontières. L'avantage principal au delà de la diversification géographique est l'exonération de prélèvement sociaux (17,2%) pour tous les biens investis hors de France.

► **Novapierre Allemagne : 4,99% de TDVM* en 2018**
SCPI de murs de commerce investie à 100% en Allemagne. Pionnier pour l'investissement germanique.

► **Eurovalys : 4,5% de TDVM* en 2018**
SCPI de bureaux investie à 100% en Allemagne principalement dans les « Big 7 »: Berlin, Cologne, Düsseldorf, Francfort, Hambourg, Munich, Stuttgart). Valeur de reconstitution 2017 supérieure de 5,6% au prix de part.

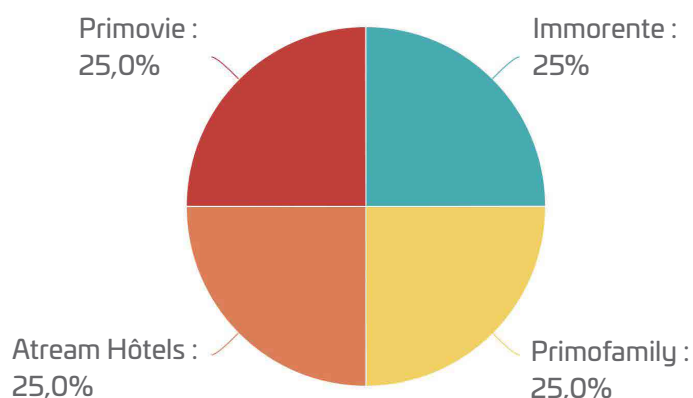
► **Aream Hôtels : 4,6% de TDVM* en 2018**
SCPI d'hôtels en zone euro, elle investit dans des hôtels 3 et 4 étoiles principalement en Allemagne et aux Pays-Bas. (83% du patrimoine sont investis hors de France).

*TDVM : Taux de Distribution sur Valeur Marché (TDVM). Anciennement connu sous le nom de Taux de rendement avant juillet 2012, il représente le revenu brut (avant prélèvements) d'une année donnée, divisé par le prix acquéreur moyen de cette même année. Les performances passées ne préjugent pas de ses performances futures.



LE « BON PÈRE DE FAMILLE »

« Je suis prudent mais j'exige de la performance ! »



Comment maximiser la pérennité de mon investissement ?

Une gamme de SCPI ayant des arguments solides et complémentaires pour assurer la pérennité des investisseurs prudents: historique de performance, durée des baux, capitalisations importantes, actifs acycliques.

► Immorente : 4,7% de TDVM* en 2018

La plus grande SCPI du marché par sa taille (3 milliards d'euros) , elle rassurera les investisseurs prudents qui apprécieront la stabilité de son rendement et l'appréciation régulière de son prix de part.

► Atream Hôtels : 4,6% de TDVM* en 2018

Les baux hôteliers ont des durées plus longues que les baux commerciaux et de bureaux (supérieurs à 13 ans pour cette SCPI) assurant une meilleure pérennité des loyers.

► Primovie : 4,5% de TDVM* en 2018

Réputée pour sa thématique Santé, elle est en fait très diversifiée sur tous les cycles de la vie (cliniques, crèches, écoles et université, bureaux, résidences Senior...).

Solidaire, elle reverse chaque année 1€ pour 1000€ collectés à différentes associations et fondations comme la Fondation des Apprentis d'Auteuil, le Centre des Enfants Malades de l'hôpital Necker ...

► Primofamily : 4% de TDVM* en 2018

Le résidentiel reste une valeur sûre, la dernière SCPI de PRIMONIAL l'a bien compris et mise sur la dynamique croissante des métropoles européennes et de la forte demande locative qui l'accompagne.

*TDVM : Taux de Distribution sur Valeur Marché (TDVM). Anciennement connu sous le nom de Taux de rendement avant juillet 2012, il représente le revenu brut (avant prélèvements) d'une année donnée, divisé par le prix acquéreur moyen de cette même année. Les performances passées ne préjugent pas de ses performances futures.

A propos de LINXEA

LINXEA, spécialiste de l'épargne en ligne à frais réduits et fort de ses 17 années d'expérience sur les placements, compte aujourd'hui plus de 32 000 clients et plus de 1,4Md€ d'encours sous gestion.

Depuis 2001, LINXEA s'efforce d'apporter au plus grand nombre un large choix de produits d'épargne et de services innovants gratuits. Nous nous sommes entourés de partenaires de renom comme Generali, Suravenir (filiale du Crédit Mutuel Arkéa), Spirica (filiale du Crédit Agricole Assurances) et Apicil pour la sécurité de vos placements.

Acteur reconnu sur le marché, la presse économique et financière nous récompense chaque année pour la qualité et le sérieux de notre offre.

Chiffres clés :

- 17 ans d'expérience
- 32 000 clients
- 1,4 Md€ d'encours sous gestion
- 230M€ de collecte en 2018

En savoir plus : www.LINXEA.com

Contact presse LINXEA :

Océane Ventas
Responsable communication
01 75 87 20 62
oventas@linxea.com