



Le plus dur est passé. Cette assertion, assénée par de nombreux conseillers en gestion de patrimoine, à propos des SCPI (sociétés de placement immobilier), s'appuie sur la légère embellie que connaît cette classe d'actifs depuis le début du printemps, après le *bashing* médiatique dont elle a été victime. « *En dents de scie depuis l'été dernier, les souscriptions en parts de SCPI commencent à repartir*, confirme Raphaël Oziel, fondateur de la Boutique des Placements. *Le retour des flux est aidé par les lancements de nouveaux produits et le regain d'appétit des investisseurs pour l'immobilier, alors que la baisse des taux initiée par la Banque centrale européenne annonce potentiellement le début d'un nouveau cycle porteur pour la pierre.* »

Les épargnants ont vraisemblablement commencé à digérer les mauvaises nouvelles qui ont émaillé l'actualité de ce marché ces derniers trimestres. Pour rappel, 28 SCPI ont baissé le prix de leur part entre août 2023 et avril 2024, de 12,3% en moyenne. Et pas des moindres, puisque certaines des plus grosses capitalisations du marché ont mordu la poussière. Pour l'essentiel, il s'agit de véhicules massivement investis sur les bureaux franciliens, segment sur lequel les dégringolades de prix ont été les plus marquantes, après les pics de valorisations exubérants de l'après-Covid.

Pire, quelques-unes de ces SCPI se montrent incapables d'assurer la liquidité pour leurs associés, alors que les

demandes de rachats ne sont pas compensées par les flux entrants, créant un embouteillage à la sortie. Un chiffre : au 31 décembre 2023, près de 3% des parts des SCPI étaient en attente de retrait. C'est considérable.

Des atouts intemporels

– Mais cette crise, qui n'est que passagère, n'empêche pas les épargnants de se réintéresser ou de regarder du coin de l'œil un placement qui n'a, en réalité, rien perdu de son attrait. Du moins si on l'appréhende pour sa vraie nature, celle d'un produit de rente qui donne tous ses fruits sur le long terme.

Même ses détracteurs en conviennent : la SCPI demeure un excellent véhicule pour toucher des revenus réguliers. Le taux de distribution moyen de ses fonds a encore dépassé 4,5% l'an dernier (*voir infographie ci-contre*) avec des pointes à plus 6%, voire 7%, pour les meilleurs. Un chiffre qui devrait d'ailleurs progresser en 2024 (*voir interview, page suivante*). Sans oublier que la SCPI reste aussi un très bon support pour se constituer un patrimoine sur la durée, grâce à la possibilité d'acheter des parts à crédit ou en versements programmés.

Enfin, par rapport à l'immobilier locatif en direct, dont elle constitue une alternative, ce produit offre un avantage inestimable : il ne demande aucun effort de gestion aux investisseurs, puisque les acquisitions d'immeubles, les arbitrages et le recouvrement des loyers sont assurés par

des gérants professionnels. Il produit des revenus totalement passifs (voir dossier de Une, p.19).

Paradoxalement, investir en SCPI n'a jamais été aussi pertinent qu'aujourd'hui. Et pour cause, ces fonds, qui sont structurellement acheteurs, peuvent aujourd'hui réaliser de très bonnes affaires sur un marché de l'immobilier tertiaire où la remontée des taux intervenue ces deux dernières années a fini par engendrer une chute des valorisations. Les rendements immobiliers, compris entre 6 et 8 % aujourd'hui en moyenne, ont un effet relatif sur les patrimoines des SCPI. En tout cas pour celles qui collectent suffisamment pour pouvoir investir.

Concilier distribution généreuse et bonne visibilité

– Comme depuis plus d'une décennie, *Mieux Vivre Votre Argent* se propose, avec ses Grands Prix, de vous aiguiller vers les produits qui concilient performances de haut vol et sécurité maximale. Les fondements sur lesquels reposent

ces récompenses restent globalement similaires à ceux des deux dernières années (voir méthodologie, page suivante), avec des critères légèrement remaniés pour introduire notamment la collecte nette et la collecte nette rapportée à la capitalisation, deux indicateurs symptomatiques du dynamisme d'une SCPI, et donc de ses réalisations financières futures.

Le Grand Prix de la Durabilité, autre signe distinctif de nos classements, est de nouveau décerné avec l'aide de notre partenaire historique, Deeptinvest. « *Les investisseurs ne peuvent plus se contenter du seul critère de rentabilité dans leurs choix d'investissement!* », rappelle Marc Sartori, président et fondateur de ce cabinet d'analyse indépendant.

Gageons que les lauréats de cette édition 2024, sélectionnés avec une grande rigueur, sauront, comme ceux des années précédentes ont pu le faire, répondre à vos attentes, sous la forme d'une distribution généreuse et d'une bonne visibilité sur votre capital et la liquidité de votre investissement. ●



JÉRÉMY SCHORR, DIRECTEUR COMMERCIAL DE PRIMALIANCE

« LE RENDEMENT DES SCPI VA PROGRESSER EN 2024 »



Faut-il se détourner des SCPI ?

– Au contraire, c'est le moment pour les épargnants d'intégrer ces produits dans leur stratégie patrimoniale. Ou de renforcer leur exposition, le cas échéant. Certes, la crise liée à la remontée des taux a provoqué des accidents sur le marché, sous la forme de baisses de prix de parts pour certaines SCPI. Mais le contexte des taux élevés a aussi engendré beaucoup d'opportunités pour ces fonds : leurs nouveaux investissements, réalisés à des taux, acte en main, de plus de 6 % (et souvent bien plus), ont pour conséquence de rehausser les taux de distribution.

Plus globalement, je ne connais pas de placement aussi souple et efficace que la SCPI pour se constituer un patrimoine et générer une rente sur la durée sans tracas de gestion. Rappelons que les SCPI servent historiquement un rendement moyen supérieur, voire nettement supérieur, à celui des placements sans risque et à l'inflation. Ce sera vraisemblablement le cas cette année : nous anticipons un taux de distribution moyen compris entre 4,70 et 4,80 %, contre 4,52 % en 2023.

Qu'en est-il des risques, et notamment ceux de perte en capital et d'illiquidité ?

– Il ne faut, bien sûr, pas les sous-estimer, ce que les investisseurs avaient eu tendance à faire ces dernières années, après dix ans de conjoncture favorable. Toutefois, un coup de pro-

jecteur sur les SCPI en difficulté montre qu'elles possèdent un profil assez similaire et spécifique : il s'agit surtout de grandes capitalisations dont le patrimoine est concentré sur des actifs de bureaux de grande taille en Ile-de-France, où le marché souffre davantage qu'en région ou dans d'autres agglomérations européennes.

Le plus dur est cependant derrière nous : la détente à venir sur les taux devrait progressivement lever l'étau sur la liquidité de ces SCPI, en particulier pour celles qui ont un réseau commercial captif. Gardons-nous par ailleurs de tomber dans les amalgames et les généralités. Car plus des trois quarts des SCPI du marché ne rencontrent pas ces difficultés.

Comment investir à bon escient en 2024 ?

– En réalisant une allocation diversifiée. Le portefeuille de SCPI doit être multisectoriel et axé sur différentes zones géographiques. La sélectivité constitue également un axe important pour ne pas se tromper. Le critère déterminant aujourd'hui réside dans le niveau de collecte. Plus les souscriptions sont élevées par rapport à la capitalisation et plus les SCPI considérées sont susceptibles de saisir de bonnes affaires. C'est un cercle vertueux dans lequel le succès appelle le succès. ●



NOTRE MÉTHODOLOGIE

Afin de déterminer les lauréats de nos Grands Prix des SCPI, nous avons établi des classements spécifiques sur trois volets : performance financière, solidité financière et durabilité.

Performance financière

– Nous avons jugé les produits sur la base de cinq critères : le taux de distribution (TD) ; le taux de rendement interne (TRI) sur 10 ans (ou, à défaut, 5 ans) ; l'évolution du prix de part d'une année sur l'autre ; la collecte nette et enfin la collecte nette rapportée à la capitalisation.

Le TD a été noté sur 4 points, tandis que les autres critères ont été évalués sur 1,5 point chacun, conduisant à une note de performance financière sur 10. Les points ont été attribués par tranches. Par exemple, pour le TD, les SCPI ayant distribué plus de 6 % ont reçu le maximum, quand celles qui ont généré un rendement compris entre 5 et 6 % se

sont vues octroyer 3 points, celles entre 4,5 % et 5 %, 2 points, celles entre 4 et 4,5 % 1 point et celles en-dessous de 4 %, 0 point.

Solidité financière

– Pour ce classement, nous avons utilisé quatre indicateurs : le taux d'occupation financier (TOF), qui mesure les loyers encaissés par rapport aux loyers potentiels ; le taux d'endettement ; le nombre de locataires ; la décote/surcote par rapport à la valeur de reconstitution (proche de la valeur d'expertise du patrimoine). Le TOF a été noté sur 5 points, quand le nombre de locataires a été évalué sur 2 points et les deux autres critères sur 1,5 point chacun, avec une attribution selon la méthode des tranches, comme pour la performance financière (voir plus haut).

Durabilité

– Le palmarès de la durabilité a été réalisé en partenariat avec Deepinvest. Ce cabinet évalue les SCPI à l'aune de leur performance environnementale,

sociale et de gouvernance. Les portefeuilles d'actifs sont passés au crible à partir de critères objectifs mesurant leur consommation énergétique notamment.

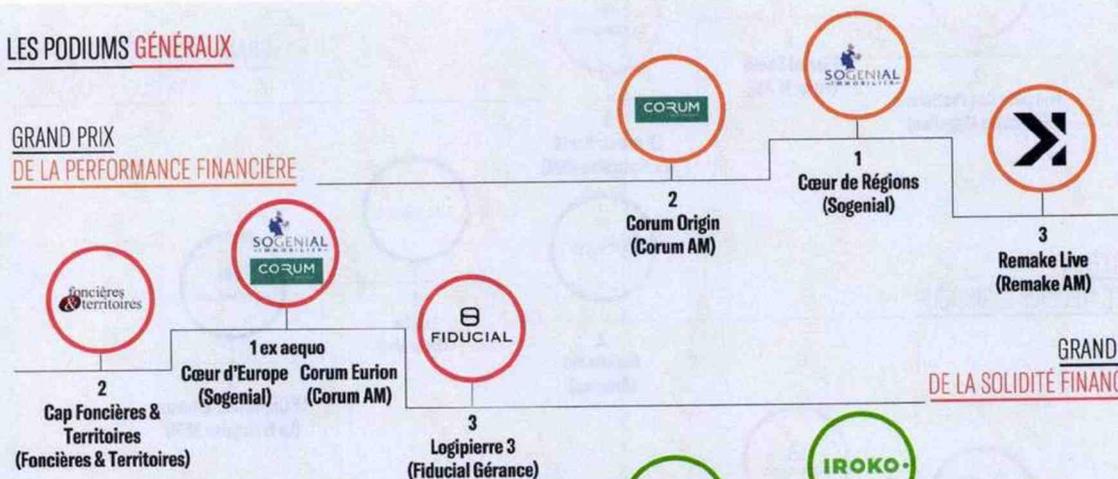
Meilleure SCPI par catégorie

– A partir d'une note globale sur 20, correspondant à l'addition des notes de performance financière et de solidité financière, nous avons établi un classement dans six catégories : Meilleure SCPI diversifiée, Meilleure SCPI de bureaux, Meilleure SCPI de commerces, Meilleure SCPI Santé et éducation, Meilleure SCPI Logistique et locaux d'activité et, enfin, Meilleure SCPI Résidentiel et hôtellerie.

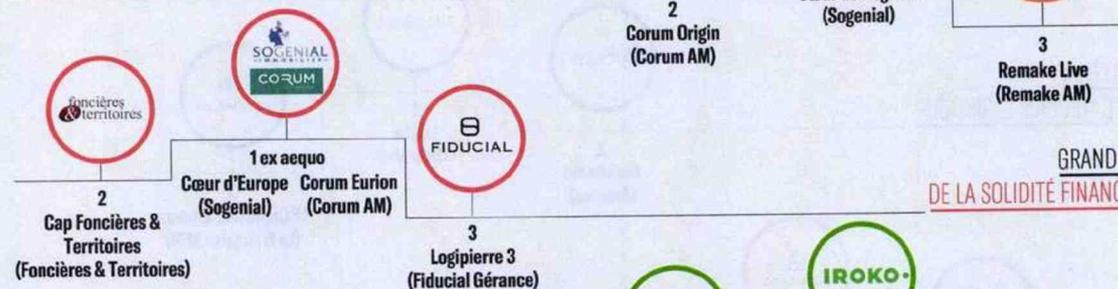
Pour ces neuf Grands Prix (trois transversaux et six par catégories), nous n'avons retenu que les SCPI de rendement à capital variable ayant au moins un an d'existence et une capitalisation de plus de 25 millions d'euros. L'objectif : disposer d'un historique représentatif et sélectionner des SCPI présentant des gages suffisants de liquidité. En tout, 88 SCPI ont été analysées et classées. ●

LES PODIUMS GÉNÉRAUX

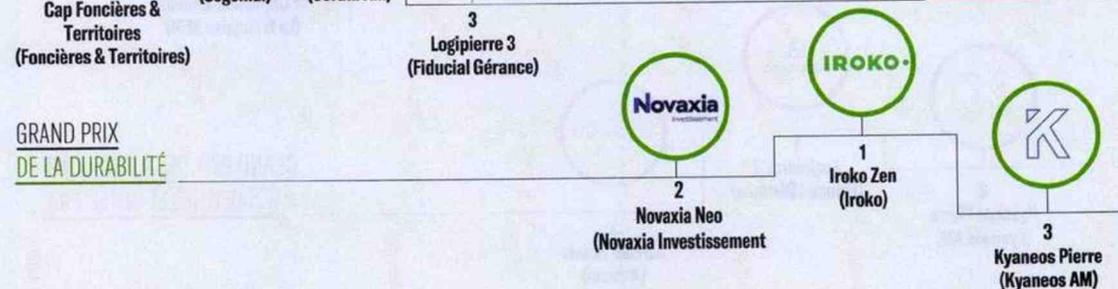
GRAND PRIX DE LA PERFORMANCE FINANCIÈRE



GRAND PRIX DE LA SOLIDITÉ FINANCIÈRE



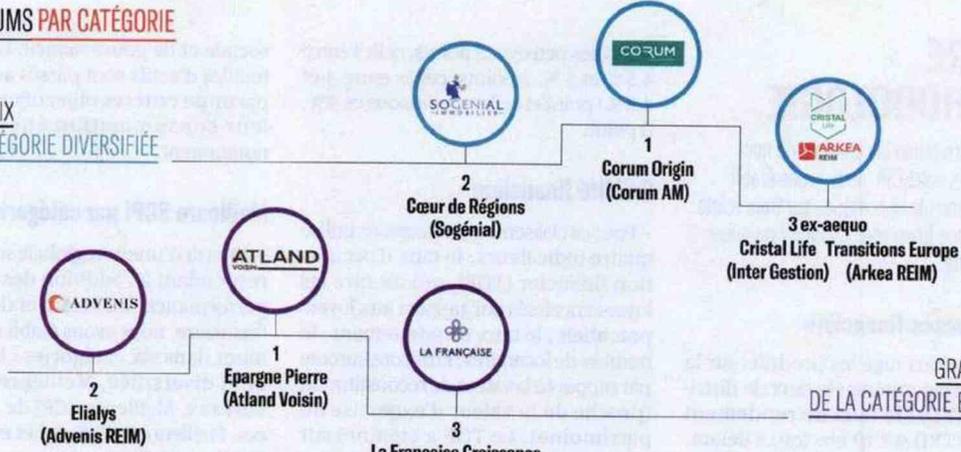
GRAND PRIX DE LA DURABILITÉ



IMMOBILIER

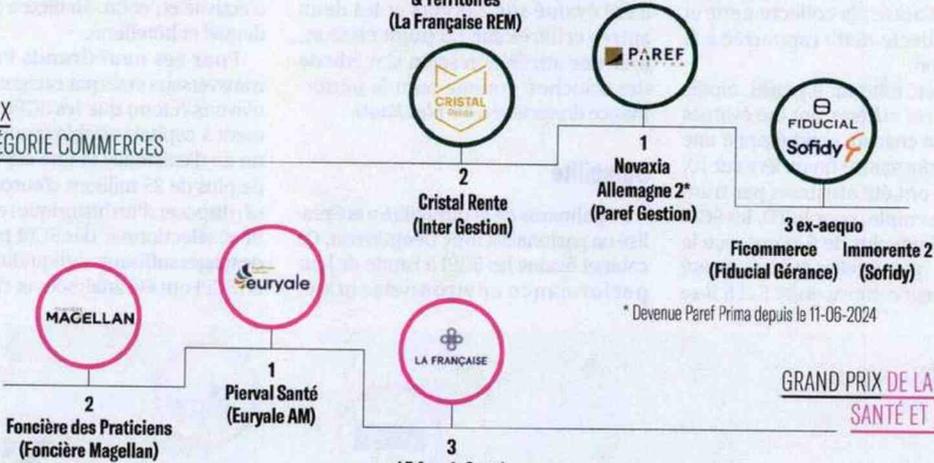
LES PODIUMS PAR CATÉGORIE

GRAND PRIX
DE LA CATÉGORIE DIVERSIFIÉE



GRAND PRIX
DE LA CATÉGORIE BUREAUX

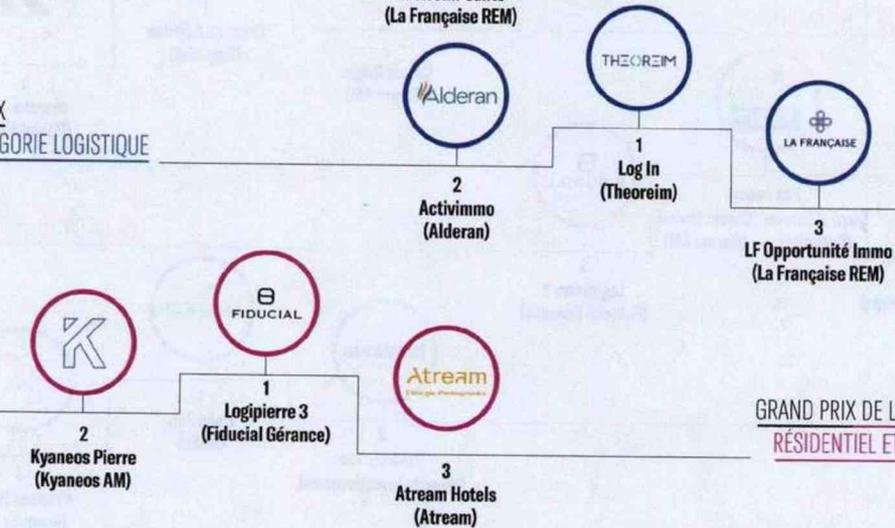
GRAND PRIX
DE LA CATÉGORIE COMMERCES



* Devenue Paref Prima depuis le 11-06-2024

GRAND PRIX DE LA CATÉGORIE
SANTÉ ET ÉDUCATION

GRAND PRIX
DE LA CATÉGORIE LOGISTIQUE



GRAND PRIX DE LA CATÉGORIE
RÉSIDENTIEL ET HÔTELLERIE

LES LAUREATS 2024 DE CHAQUE GRAND PRIX

<p>PERFORMANCE FINANCIÈRE</p> <p>SCPI CŒUR DE RÉGIONS LA CONSÉCRATION</p> <p>● Diversification, agilité et opportunisme : telles sont les bêtes secrètes de cette SCPI, devenue en une poignée d'années une référence du marché. Son patrimoine se compose d'actifs de nature variée (bureaux, commerces, locaux...), exclusivement concentrés dans les villes dynamiques de province. En outre, Cœur de Régions achète des immeubles récents, d'une valeur comprise entre 10 et 15 millions d'euros, un segment sur lequel la concurrence des autres SCPI est faible. A la clé, un taux de distribution systématiquement supérieur à 6%.</p> <p>Note : 16,25 / 20</p>	<p>SOLIDITÉ FINANCIÈRE</p> <p>SCPI CŒUR D'EUROPE DÉBUTS PROMETTEURS</p> <p>● Lancé en 2021, ce produit paneuropéen peut s'enorgueillir de performances de haut vol : le rendement brut gravite autour de 6% depuis l'ouverture des souscriptions au grand public, tandis que la valeur du patrimoine progresse. Plus important, le développement repose sur des bases solides, avec en particulier un taux d'occupation financier optimal et la quasi-absence d'endettement. A noter que ce Prix de la Solidité financière est remporté par Cœur d'Europe, ex aequo avec la SCPI Corum Eurion de Corum AM.</p> <p>Note : 14,65 / 20</p>	<p>DURABILITÉ</p> <p>IROKO ZEN PERFORMANCES VERTUEUSES</p> <p>● Labellisée ISR depuis 2021, Iroko Zen n'a cessé depuis sa création de concilier performances extrafinancières et financières. Cet engagement se matérialise par des efforts sur les critères environnementaux, sociaux et gouvernance (ESG), avec des investissements notables sur l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments. Par ailleurs, la SCPI alloue, tous les ans, 1% de sa capitalisation au fonds Iroko Impact pour promouvoir des mesures relatives à la lutte contre le changement climatique notamment.</p> <p>Note : 15,55 / 20</p>
<p>DIVERSIFIÉE</p> <p>CORUM ORIGIN UN CLASSIQUE</p> <p>● Récompensé plusieurs fois dans nos Grands Prix, le navire amiral de Corum brille par sa régularité. Depuis sa création il y a douze ans, Corum Origin a toujours atteint ou dépassé son objectif de distribution, fixé à 6%. Simultanément, le prix de part a été revalorisé de 13,5%.</p> <p>Note : 16,30 / 20</p>	<p>BUREAUX</p> <p>ÉPARGNE PIERRE ÉPARGNE PIERRE</p> <p>UN PROFIL SÉCURISANT</p> <p>● Ce véhicule a poursuivi en 2023 son bonhomme de chemin, en générant un rendement nettement supérieur à celui du marché et en accentuant sa diversification. Le tout quasiment sans avoir recours à l'endettement.</p> <p>Note : 14,55 / 20</p>	<p>COMMERCES</p> <p>CRISTAL RENTE RÉCIDIVISTE</p> <p>● Pour la énième année consécutive, cette SCPI décroche le trophée grâce à sa stratégie harmonieuse mêlant performance et sécurité, mais aussi à un choix rigoureux des actifs, loués à de grandes enseignes alimentaires, de jardinage ou de bricolage.</p> <p>Note : 14,50 / 20</p>
<p>SANTÉ ET ÉDUCATION</p> <p>santé pierval PIERVAL SANTÉ LA RÉFÉRENCE</p> <p>● Déjà primée l'an dernier, cette SCPI ne dévie pas de sa trajectoire vertueuse. Elle affiche une valeur d'expertise de son patrimoine stable, conjuguée à des indicateurs de gestion très rassurants et à une distribution généreuse, une nouvelle fois supérieure à 5%.</p> <p>Note : 14,60 / 20</p>	<p>LOGISTIQUE ET LOCAUX D'ACTIVITÉ</p> <p>LOG IN DÉCOLLAGE RÉUSSI</p> <p>● Cette jeune SCPI, lancée en 2022 par Theorem, profite d'une collecte soutenue qui lui a permis de saisir de nombreuses opportunités d'investissement dans les domaines des entrepôts logistiques, mais aussi des locaux d'activité et industriels, sur lesquels elle mise.</p> <p>Note : 15,15 / 20</p>	<p>RÉSIDENTIEL ET HÔTELLERIE</p> <p>Logipierre 3 LOGIPIERRE 3 RETOUR EN FORCE</p> <p>● Résilient pendant la crise sanitaire, ce spécialiste des résidences hôtelières et étudiantes est reparti de plus belle. Le taux de distribution est ainsi revenu à 5,31% depuis 2022, au-dessus des niveaux constatés avant le Covid.</p> <p>Note : 13,85 / 20</p>

ZOOM SUR 88 SCPI

SCPI (société de gestion)	Catégorie	Distribution 2023 (/ 4)	TRI ⁽¹⁾ (/ 1,5)	Evaluation part (/ 1,5)	Collecte (/ 1,5)	Collecte/ capi (/ 1,5)	Perf. financière (/ 10)	Endettement ⁽²⁾ (/ 1,5)	Surcote/ décote ⁽³⁾ (/ 1,5)	Nombre de locataires (/ 2)	TOF ⁽⁴⁾ (/ 5)	Solidité financière (/ 10)	Note générale (/ 20)
 Corum Origin (Corum AM)	Diversifiée	4	1,5	0,75	1,5	0,9	8,65	1,2	1,2	1,5	3,75	7,65	16,30
 Cœur de Régions (Sogeval Immobilier)	Diversifiée	4	1,2	1,5	1,2	1,2	9,1	1,2	1,2	1	3,75	7,15	16,25
 Cristal Life (Inter Gestion REIM)	Diversifiée	4	0	1,5	1,2	1,5	8,2	1,2	1,5	0	5	7,7	15,90
 Transitions Europe (Arkea REIM)	Diversifiée	4	0	1,5	1,2	1,5	8,2	1,5	1,2	0	5	7,7	15,90
 Remake Live (Remake AM)	Diversifiée	4	0	1,5	1,5	1,5	8,5	0,9	0,9	0,5	5	7,3	15,80
 Iroko Zen (Iroko)	Diversifiée	4	0	0,75	1,5	1,5	7,75	0,3	1,5	1	5	7,8	15,55
 Novaxia Neo (Novaxia Investissement)	Diversifiée	4	1,5	0,75	1,2	0,9	8,35	0	1,2	1	5	7,2	15,55
 Epargne Pierre Europe (Atland Voisin)	Diversifiée	4	0	0,75	1,2	1,5	7,45	1,5	1,2	0	5	7,7	15,15
 Log In (Theorem)	Logistique, activités	4	0	0,75	1,2	1,5	7,45	1,5	1,2	0	5	7,7	15,15
 Cap Foncières & Territoires (Foncières & Territoires)	Diversifiée	3	1,5	0,75	0,6	0,9	6,75	0,9	1,2	1	5	8,1	14,85
 Epsilon 360° (Epsicap REIM)	Diversifiée	4	0	0,75	0,9	1,5	7,15	0,6	1,5	0,5	5	7,6	14,75
 Cœur d'Europe (Sogeval Immobilier)	Diversifiée	3	0	0,75	1,2	1,5	6,45	1,2	1,5	0,5	5	8,2	14,65
 Corum Eurion (Corum AM)	Diversifiée	3	0	0,75	1,5	1,2	6,45	1,2	1,5	0,5	5	8,2	14,65
 Pierval Santé (Euryale)	Santé, éducation	3	0,6	0,75	1,5	0,9	6,75	0,6	0,6	2	3,75	7,85	14,60
 Epargne Pierre (Atland Voisin)	Bureaux	3	1,2	0,75	1,5	0,9	7,35	1,2	1,5	2	2,5	7,2	14,55
 Cristal Rente (Inter Gestion REIM)	Commerces	3	1,5	0,75	1,2	0,9	7,35	0,9	1,5	1	3,75	7,15	14,50
 Logipierre 3 (Fiducial Gérance)	Hôtels, tourisme, loisirs	3	1,5	0,75	0,3	0,3	5,85	1,5	1,5	0	5	8	13,85
 Activimmo (Alderan)	Logistique, activités	3	0	0,75	1,5	0,9	6,15	1,5	0,9	1,5	3,75	7,65	13,30
 LF Opportunité Immo (La Française REIM)	Logistique, activités	3	0,9	0,75	0,6	0,6	5,85	1,2	1,5	1	3,75	7,45	13,30
 My Share SCPI (MyShareCompany)	Diversifiée	3	0,6	0,75	1,2	0,9	6,45	1,2	0,9	1	3,75	6,85	13,30
 Fair Invest (Norma Capital)	Diversifiée	2	0,3	1,5	0,6	0,9	5,3	1,2	1,2	0,5	5	7,9	13,20
 Vendôme Régions (Norma Capital)	Diversifiée	4	1,2	0,75	1,5	0,9	8,35	0,9	1,2	1,5	1,25	4,85	13,20
 Corum XL (Corum AM)	Diversifiée	3	0,6	0,75	1,5	0,9	6,75	0,9	0,6	1	3,75	6,25	13
 Optimale (Consultim AM)	Diversifiée	4	0	0,75	0,6	1,2	6,55	0,9	1,2	0,5	3,75	6,35	12,90
 Foncière des Praticiens (Foncière Magellan)	Santé, éducation	3	0,9	0,75	0,9	1,2	6,75	0,6	0,9	0,5	3,75	5,75	12,50
 Kyaneos Pierre (Kyaneos AM)	Résidentiel	3	1,5	1,5	1,2	0,9	8,1	0,6	1,5	2	0	4,1	12,20
Sofidy Europe Invest (Sofidy)	Diversifiée	2	0	0,75	1,2	1,2	5,15	1,2	0,3	0,5	5	7	12,15
Altixia Cadence XII (Altixia Reim)	Diversifiée	3	0	0,75	0,9	0,9	5,55	0,9	1,2	0,5	3,75	6,35	11,90
Eliatys (Advenis REIM)	Bureaux	3	0	0,75	0,9	1,2	5,85	0,6	1,2	0,5	3,75	6,05	11,90

(1) Taux de rendement interne : il mesure la rentabilité annuelle de l'investissement en tenant compte de l'évolution du prix de part et des revenus distribués sur la période. (2) Taux d'endettement : dettes et engagements rapportés à la valeur du patrimoine immobilier. (3) Surcote/décote : rapport entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution. (4) Taux d'occupation financier : loyers encaissés par rapport aux loyers potentiels.
Source : Primalliance, Mieux Vivre Votre Argent. Données arrêtées au 31-12-2023.

SCPI (société de gestion)	Catégorie	Distribution 2023 (/ 4)	TRI ⁽¹⁾ (/ 1,5)	Evaluation part (/ 1,5)	Collecte (/ 1,5)	Collecte/ capi (/ 1,5)	Perf. financière (/ 10)	Endettement ⁽²⁾ (/ 1,5)	Surcote/ décote ⁽³⁾ (/ 1,5)	Nombre de locataires (/ 2)	TOF ⁽⁴⁾ (/ 5)	Solidité financière (/ 10)	Note générale (/ 20)
LF Avenir Santé (La Française REM)	Santé, éducation	2	0	0,75	1,2	1,2	5,15	0	1,2	0,5	5	6,7	11,85
Immoyente (Sofidy)	Diversifiée	3	0,9	0,75	1,5	0,6	6,75	0,9	0,6	2	1,25	4,75	11,50
LF Croissance et Territoires (La Française REM)	Bureaux	3	1,2	1,5	0	0,3	6	1,2	1,5	1,5	1,25	5,45	11,45
Sélectipierre 2 (Fiducial Gérance)	Bureaux	1	1,5	1,5	0	0	4	1,2	1,5	1	3,75	7,45	11,45
Atream Hôtels (Atream)	Hôtels, tourisme, loisirs	3	0,3	0,75	0,6	0,6	5,25	0,6	1,5	0	3,75	5,85	11,10
Interpierre Europe Centrale (Paref Gestion)	Bureaux	3	0	0,75	0,3	0,9	4,95	1,2	0,9	0	3,75	5,85	10,80
Novapierre Allemagne 2 (Paref Gestion)	Commerces	2	0	0,75	1,2	0,9	4,85	0,6	0,6	1	3,75	5,95	10,80
Pierre Expansion Santé (Fiducial Gérance)	Santé, éducation	1	1,5	0,75	0,3	0,6	4,15	1,2	1,2	0,5	3,75	6,65	10,80
Aestiam Cap'Hébergimmo (Aestiam)	Hôtels, tourisme, loisirs	1	0,6	1,5	0,3	0,3	3,7	0,9	1,2	0	5	7,1	10,80
Atlantique Mur Régions (Doktone3)	Bureaux	2	0,6	1,5	1,2	0,6	5,9	1,2	0,9	1,5	1,25	4,85	10,75
AEW Patrimoine Santé (AEW Patrimoine)	Santé, éducation	0	0	0,75	0,9	1,2	2,85	1,5	1,2	0	5	7,7	10,55
PFO (Perial AM)	Diversifiée	3	1,2	0	0,6	0,3	5,1	0,3	0,9	1,5	2,5	5,2	10,30
Ficommerce (Fiducial Gérance)	Commerces	2	0,3	0	0	0	2,3	1,2	1,5	1,5	3,75	7,95	10,25
Immoyente 2 (Sofidy)	Commerces	3	1,2	0,75	0,3	0,6	5,85	0,3	0,6	1	2,5	4,4	10,25
Urban Coeur Commerce (Urban Premium)	Commerces	3	0,5	0,75	0,6	0,9	5,75	1,2	1,5	0,5	1,25	4,45	10,20
Aestiam Placement Pierre (Aestiam)	Bureaux	3	1,5	0,75	0,3	0,3	5,85	0,9	0,9	1	1,25	4,05	9,90
PF Hospitalité Europe (Perial AM)	Santé, éducation	1	0	0	0,9	0,9	2,8	0,9	1,2	0	5	7,1	9,90
Aestiam Pierre Rendement (Aestiam)	Commerces	2	0,6	0,75	0	0	3,35	1,2	1,5	1	2,5	6,2	9,55
GMA Essentials (Greenman Arth)	Commerces	0	0	1,5	0,6	1,2	3,3	0	1,2	0	5	6,2	9,50
Coeur de Ville (Sogeval Immobilier)	Commerces	3	0,9	0,75	0,3	0,6	5,55	0,6	1,5	0,5	1,25	3,85	9,40
Métronome (Midi 2)	Bureaux	3	0	0,75	0,9	0,9	5,55	1,2	0,9	0,5	1,25	3,85	9,40
ESG Pierre Capitale (Swiss Life AM)	Diversifiée	3	0,3	0,75	0,3	0,6	4,95	0,3	0,3	0	3,75	4,35	9,30
LF Grand Paris Patrimoine (La Française REM)	Bureaux	2	0,9	0,75	1,2	0,6	5,45	0	0,3	1	2,5	3,8	9,25
Epargne Foncière (La Française REM)	Bureaux	1	1,2	0,75	0,9	0,3	4,15	0,6	1,2	2	1,25	5,05	9,20
LF Europimmo (La Française REM)	Bureaux	2	0,3	0	0,9	0,6	3,8	0,9	0,9	1	2,5	5,3	9,10
Primovie (Primonial Reim)	Santé, éducation	1	0,9	0,75	1,5	0,6	4,75	0,3	0	1,5	2,5	4,3	9,05
Allianz Home (Allianz Immovalcr)	Résidentiel	0	0	0,75	0,3	0,9	1,95	1,5	0,3	0	5	6,8	8,75
Eurovalys (Advenis REIM)	Bureaux	3	0,6	0,75	1,2	0,6	6,15	0	0,3	1	1,25	2,55	8,70
AEW Diversification Allemagne (AEW Patrimoine)	Diversifiée	0	0	0	1,2	1,2	2,4	1,5	1,2	1	2,5	6,2	8,60
Altixia Commerces (Altixia Reim)	Commerces	3	0	0,75	0,6	0,9	5,25	1,2	1,5	0,5	0	3,2	8,45

(1) Taux de rendement interne: il mesure la rentabilité annuelle de l'investissement en tenant compte de l'évolution du prix de part et des revenus distribués sur la période. (2) Taux d'endettement : dettes et engagements rapportés à la valeur du patrimoine immobilier. (3) Surcote/décote : rapport entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution. (4) Taux d'occupation financier : loyers encaissés par rapport aux loyers potentiels.
Source : Primalliance, Mieux Vivre Votre Argent. Données arrêtées au 31-12-2023.

SCPI (société de gestion)	Catégorie	Distribution 2023 (/ 4)	TRI (1) (/ 1,5)	Evaluation part (/ 1,5)	Collecte (/ 1,5)	Collecte/ capi (/ 1,5)	Perf. financière (/ 10)	Endettement (2) (/ 1,5)	Surcote/ décote (3) (/ 1,5)	Nombre de locataires (/ 2)	TOF (4) (/ 5)	Solidité financière (/ 10)	Note générale (/ 20)
Efimmo 1 (Sofidy)	Bureaux	2	0,6	0	0,9	0,6	4,1	0,9	1,2	2	0	4,1	8,20
Interpierre France (Paref Gestion)	Bureaux	3	0,6	0,75	0,3	0,6	5,25	0,3	0,6	0,5	1,25	2,65	7,90
AEW Commerces Europe (AEW Patrimoine)	Commerces	1	0,3	0	0,9	0,3	2,5	1,2	0,9	2	1,25	5,35	7,85
Sofipierre (Sofidy)	Commerces	2	1,2	0	0,3	0,6	4,1	0,3	1,2	1	1,25	3,75	7,85
Novapierre Allemagne (Paref Gestion)	Commerces	2	0,9	0,75	0	0,3	3,95	0,3	0,6	1,5	1,25	3,65	7,60
Burobutic (Fiducial Gérance)	Diversifiée	1	0,3	0	0	0	1,3	1,2	1,5	1	2,5	6,2	7,50
Primofamily (Primonial Reim)	Résidentiel	0	0,3	0,75	0,3	0,6	1,95	0	1,5	1,5	2,5	5,5	7,45
Allianz Pierre (Allianz Immobilier)	Bureaux	1	0,9	0,75	0,9	0,3	3,85	1,5	0,6	1,5	0	3,6	7,45
Atout Pierre Diversification (AEW Patrimoine)	Bureaux	1	0,3	0	1,2	0,6	3,1	1,2	0,6	1,5	0	3,3	6,40
Amundi Delta Capital Santé (Amundi Immobilier)	Santé, éducation	1	0	0,75	0,6	1,5	3,85	1,5	0,6	0	1,25	3,35	7,20
Pierrevenus (Aestiam)	Diversifiée	1	0,9	0	0,3	0,3	2,5	0,9	1,2	1	1,25	4,35	6,85
Accès Valeur Pierre (BNP Paribas REIM)	Bureaux	0	1,5	0,75	0,3	0,3	2,85	0,9	0,6	1	1,25	3,75	6,60
PFO 2 (Perial AM)	Bureaux	1	0,3	0	0,6	0,3	2,2	0,3	0,6	2	1,25	4,15	6,35
Novapierre 1 (Paref Gestion)	Commerces	2	0,6	0,75	0	0	3,35	0,3	1,5	1	0	2,8	6,15
PF Grand Paris (Perial AM)	Bureaux	1	0,9	0	0,6	0,3	2,8	0	0,6	1,5	1,25	3,35	6,15
Sélectinvest 1 (La Française REM)	Bureaux	1	0,6	0,75	0	0	2,35	0,3	1,5	2	0	3,8	6,15
Elysées Pierre (HSBC REIM)	Bureaux	1	1,5	0	0	0	2,5	1,5	0,6	1,5	0	3,6	6,10
Immo Evolutif (AEW Patrimoine)	Bureaux	1	0,6	0,75	0	0,3	2,65	0,9	0,3	1	1,25	3,45	6,10
Fructirégions Europe (AEW Patrimoine)	Bureaux	1	0,6	0	0,9	0,9	3,4	1,2	0,3	1	0	2,5	5,90
Crédit Mutuel Pierre 1 (La Française REM)	Bureaux	1	0,3	0	0	0	1,3	0,3	1,5	1,5	1,25	4,55	5,85
Notapierre (Unof-Gestion d'Actifs)	Bureaux	0	0,6	0,75	0,9	0,3	2,55	1,2	0,3	1,5	0	3	5,55
Laffitte Pierre (AEW Patrimoine)	Bureaux	0	0,3	0	0,9	0,6	1,8	0,9	0	2	0	2,9	4,70
Primopierre (Primonial Reim)	Bureaux	1	0,6	0	1,2	0,3	3,1	0	0	1,5	0	1,5	4,60
Accimmo Pierre (BNP Paribas REIM)	Bureaux	0	0,3	0	0,6	0,3	1,2	0,6	0	1,5	1,25	3,35	4,55
Rivoli Avenir Patrimoine (Amundi Immobilier)	Bureaux	0	0,6	0	0,6	0,3	1,5	0,3	0,3	2	0	2,6	4,10
Opus Real (BNP Paribas REIM)	Bureaux	0	0	0	0,3	0,3	0,6	0	0,3	0,5	2,5	3,3	3,90
Edissimmo (Amundi Immobilier)	Bureaux	0	0,3	0	0,6	0,3	1,2	0,3	0,3	2	0	2,6	3,80
Patrimmo Commerce (Primonial Reim)	Commerces	0	0,3	0	0	0	0,3	0,3	0,6	2	0	2,9	3,20
Génépière (Amundi Immobilier)	Bureaux	0	1,5	0	0	0	1,5	0	0	1	0	1	2,50

(1) Taux de rendement interne : il mesure la rentabilité annuelle de l'investissement en tenant compte de l'évolution du prix de part et des revenus distribués sur la période. (2) Taux d'endettement : dettes et engagements rapportés à la valeur du patrimoine immobilier. (3) Surcote/décote : rapport entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution. (4) Taux d'occupation financier : loyers encaissés par rapport aux loyers potentiels.
Source : Primaliance, Mieux Vivre Votre Argent. Données arrêtées au 31-12-2023.