

SCPI : un secteur en mutation

Bilan 2018 et perspectives 2019

Eric COSSERAT
Président
PERIAL

Stéphanie GALIÈGUE
Directrice de la Recherche
et des Etudes
IEIF

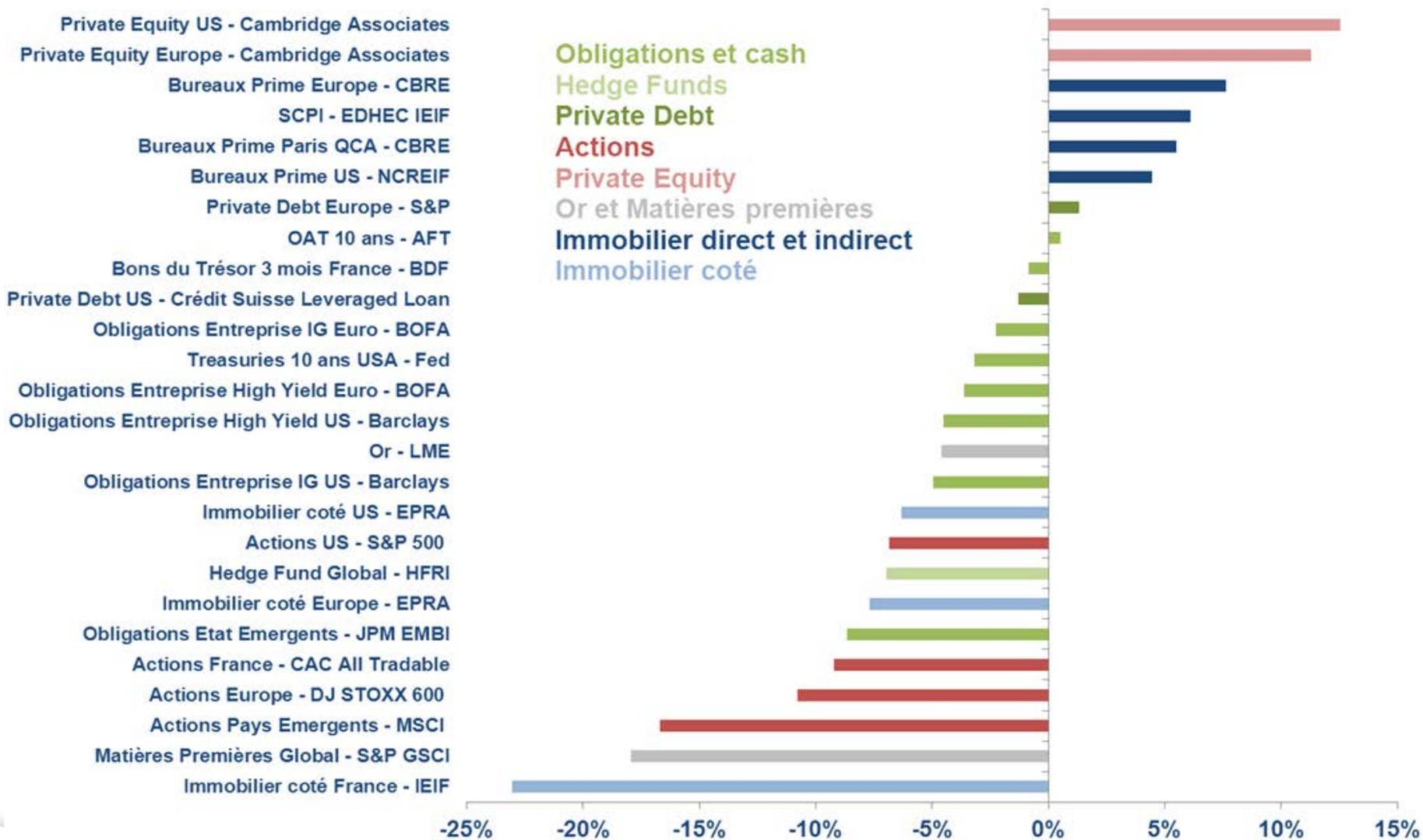
Pierre SCHOEFFLER
Senior Advisor
IEIF

Réunion adhérents
11 avril 2019

Conjoncture mondiale

- ❑ **En 2018, l'économie mondiale décélère aux USA, en Chine et en Europe**
 - ✓ Le rythme de croissance mondial passe nettement en dessous de 4% l'an, il devrait se stabiliser autour de 3,5%
 - ✓ Le commerce international reste sous pression des mesures protectionnistes, même si celles-ci se font moins menaçantes
 - ✓ Après l'effet positif de la baisse du prix du pétrole en 2014-2015, retour vers le rythme post Crise Financière Globale
 - ✓ Les politiques monétaires se réalignent progressivement du durcissement progressif au statu quo, les politiques budgétaires prennent un tournant plus expansif
- ❑ **L'économie US converge vers un rythme de croissance de 2,6%, plus en ligne avec son niveau de croissance potentielle**
 - ✓ L'effet de la réforme fiscale de Trump qui a joué le rôle d'un *Quantitative Easing* n°4 est en train de s'estomper
- ❑ **L'économie en zone euro ralentit assez fortement à 1,8%, l'Italie et l'Allemagne freinent fortement et devrait encore baisser**
 - ✓ La menace du Brexit reste prégnante et menace la stabilité financière du UK
 - ✓ Le biais déflationniste entretenu par une démographie plate et un endettement important refait surface
 - ✓ En France la consommation reste assez soutenue et les réformes structurelles initiées depuis deux ans devraient avoir un impact positif à moyen terme

Performance des actifs en 2018 : l'immobilier direct gagnant



Performances totales 2018 en euros avec couverture de change

Les chiffres clés des SCPI Immobilier d'entreprise

<i>Milliards d'euros</i>	2017	2018	Variation
Capitalisation	46,2	51,6	12%
Collecte brute	7,0	6,3	-9%
Marché secondaire	0,8	1,1	31%
Collecte nette	6,1	5,0	-19%
Nombre de SCPI	85	90	6%
Taux de distribution (DVM)	4,43%	4,35%	-8 bps
Variation du Prix Moyen de la part (VPM)	1,88%	0,82%	-106 bps

Source : IEIF

Capitalisation des SIIC	: 63,6
des OPCI GP	: 15,1
Marché secondaire des SIIC	: 26,7
Collecte de capitaux propres en numéraire des SIIC	: 1,2
Collecte des OPCI GP	: 2,1

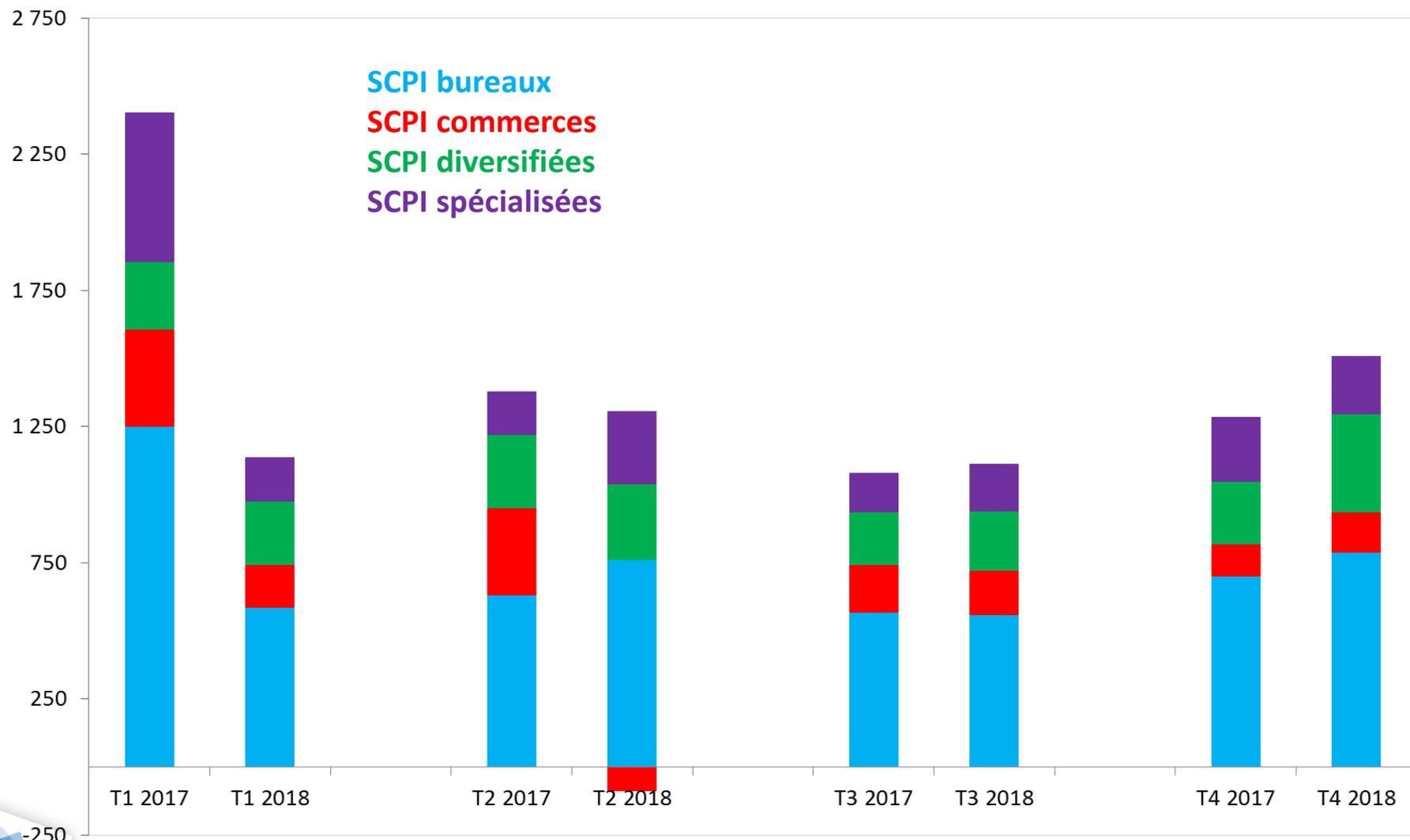
1^{ère} partie : Le marché des parts des SCPI

Collecte nette des SCPI selon les catégories millions d'euros

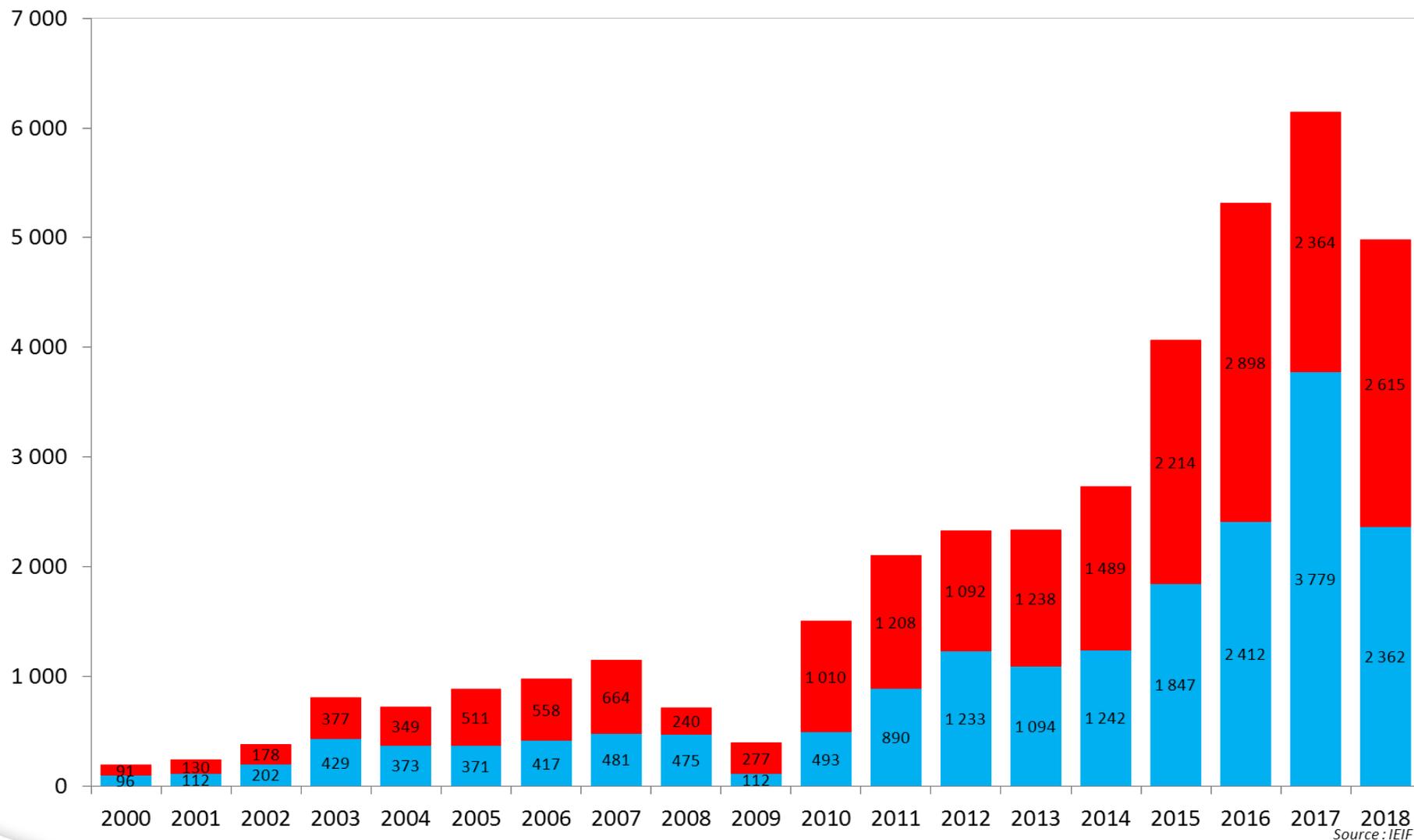
	2017	2018	Variation
SCPI bureaux	3 136	2 696	-14%
SCPI commerces	974	381	-61%
SCPI spécialisées	1 079	813	-25%
SCPI diversifiées	953	1 087	14%
SCPI Immobilier d'entreprise	6 142	4 977	-19%
SCPI Résidentiel (non fiscales)	47	42	-10%
SCPI Malraux	28	14	-51%
SCPI Déficit foncier	42	32	-25%
SCPI Pinel	80	44	-44%
SCPI Monuments historiques	3	-	-
SCPI Immobilier résidentiel	153	90	-41%
TOTAL SCPI	6 343	5 109	-19%

Source : IEIF

Evolution de la collecte nette des SCPI Immobilier d'entreprise en 2017 et 2018 par trimestre, millions d'euros

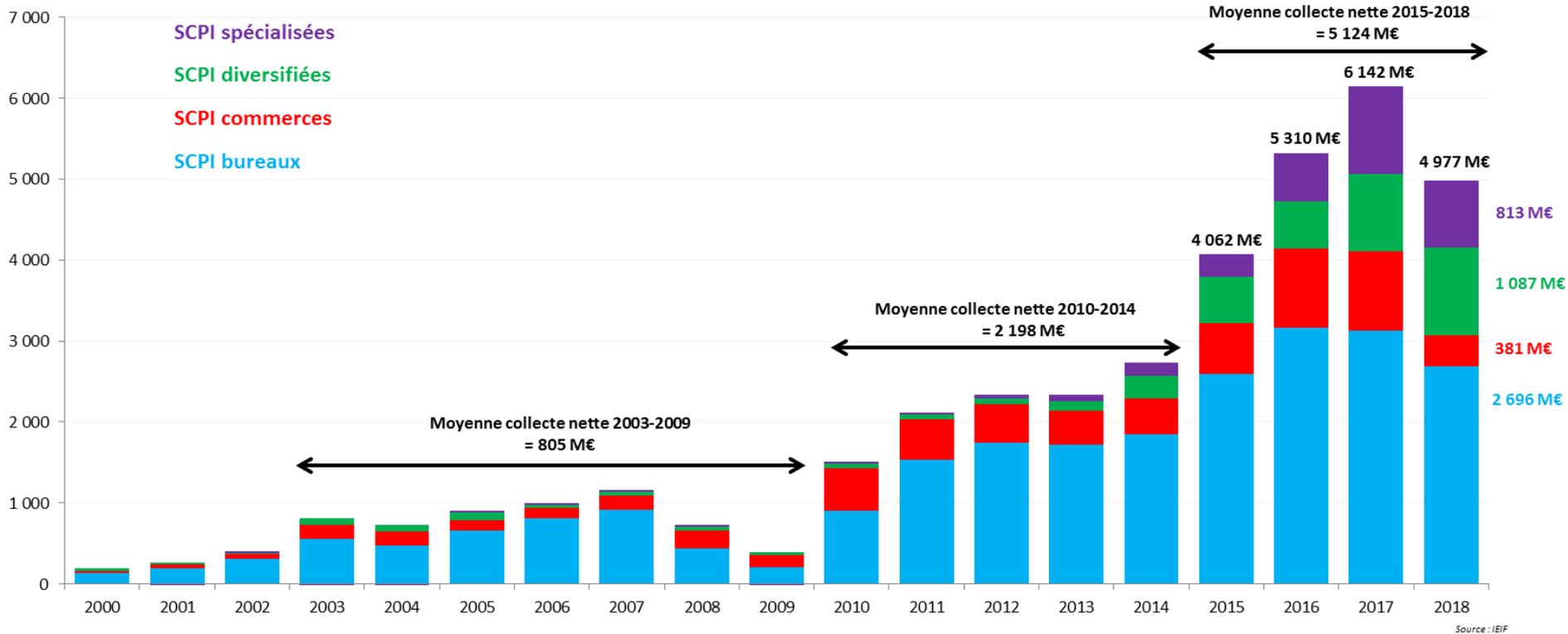


Evolution de la collecte nette des SCPI Immobilier d'entreprise depuis 2000 par semestre, millions d'euros

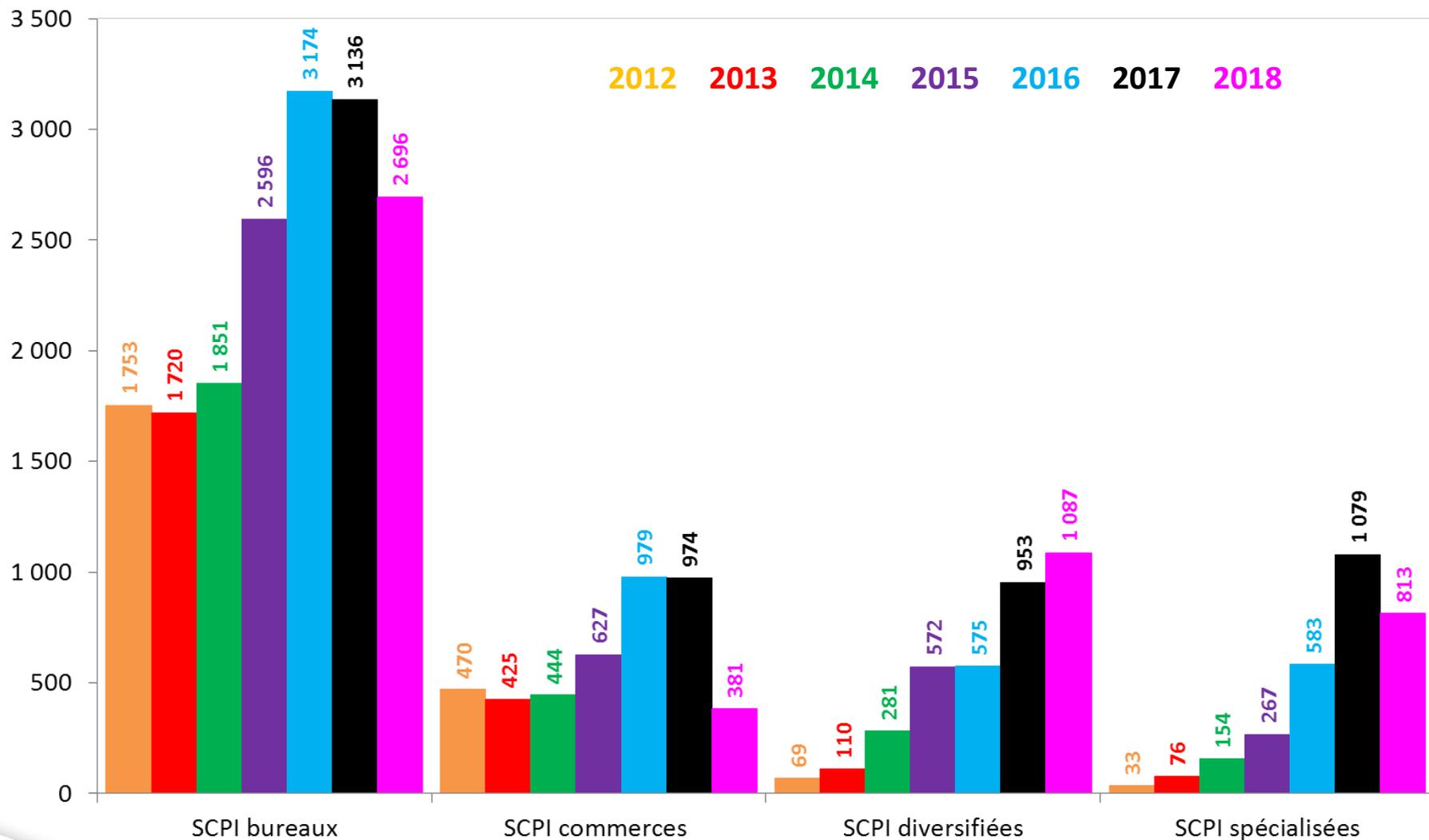


Source: IEIF

Evolution de la collecte nette des SCPI Immobilier d'entreprise depuis 2000 par catégories, millions d'euros



Evolution de la collecte nette des SCPI Immobilier d'entreprise depuis 2012 par catégories, millions d'euros



Collecte nette par société de gestion en ordre décroissant en 2018, millions d'euros

Société de Gestion	Collecte nette 2017	Collecte nette 2018	Variation
Primonial REIM	1 390,2	860,6	-38%
Amundi Immobilier	923,7	727,1	-21%
Corum AM	320,3	526,5	64%
VOISIN	177,4	344,5	94%
BNP Paribas REIM France	473,8	338,6	-29%
Sofidy SA	332,9	326,8	-2%
La Française REM	656,1	316,3	-52%
Perial Asset Management	301,7	265,8	-12%
Euryale Asset Management	165,1	237,4	44%
PAREF Gestion	136,2	204,0	50%
Advenis REIM	73,3	126,6	73%
HSBC REIM France	45,4	124,4	174%
Unofi-Gestion d'actifs	192,8	120,3	-38%
Immovalor Gestion (Groupe Allianz)	64,2	104,4	63%
Urban Premium	78,9	79,6	1%
Grand Ouest Gestion d'actifs	28,4	71,0	150%
Foncia Pierre Gestion	117,6	64,7	-45%
Atream	63,7	61,6	-3%
Inter Gestion	38,6	44,6	16%
Groupama Gan REIM	13,9	42,6	206%
Deltager (6 Caisses Rég. Crédit Agricole)	0,0	26,6	-
Fiducial Gérance	85,0	25,4	-70%
AEW Ciloger *	574,1	22,7	-96%
CM-CIC Pierre Gestion	0,0	13,0	-
Norma Capital	19,2	11,7	-39%
Swiss Life Asset Managers France	64,7	8,8	-86%
Sogénial Immobilier	2,1	4,6	122%
Foncières & Territoires	3,7	4,0	10%
Foncière Magellan	0,0	2,6	-
Kyaneos AM	-	1,8	-
Foncière et Immobilière de Paris	0,0	0,0	-
TOTAL	6 343	5 109	-19%

* Intègre la décollecte liée à la pré-liquidation d'une SCPI institutionnelle de type "Club-deal"

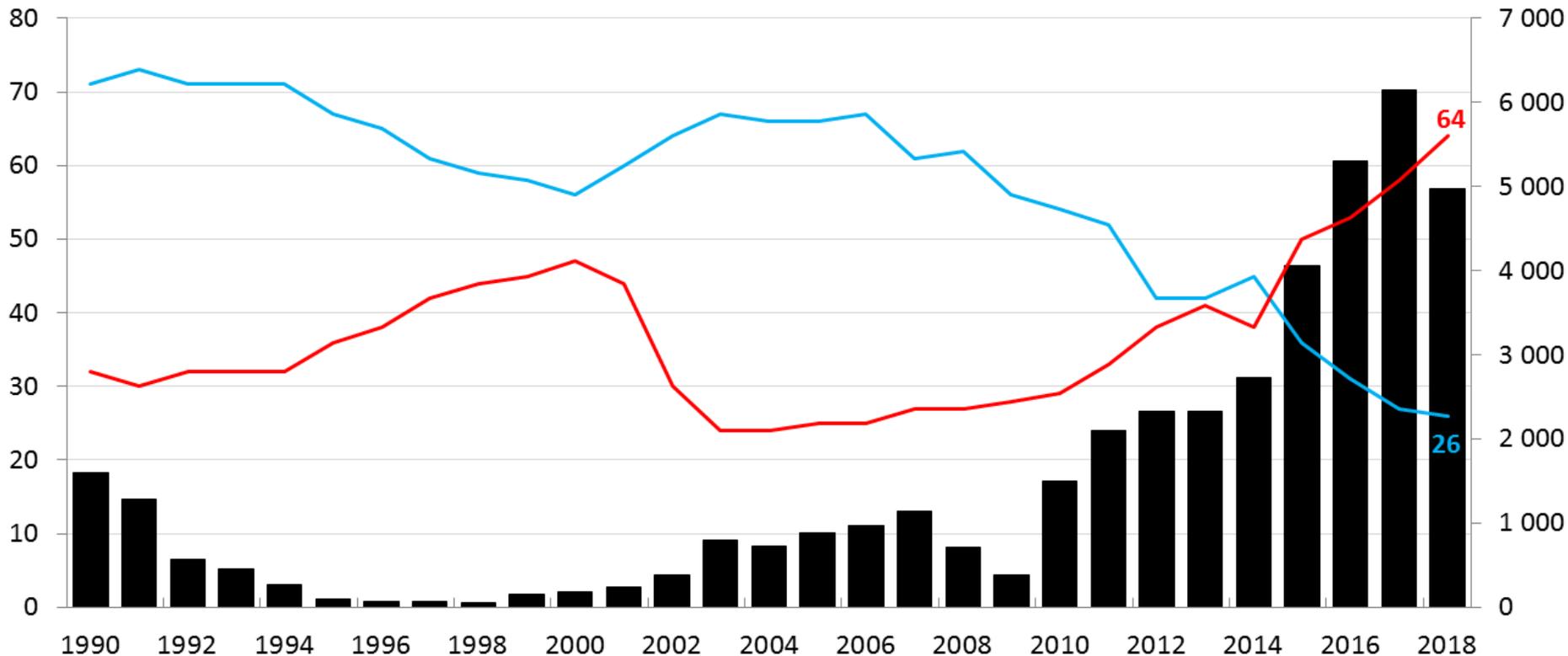
Source : IEIF

Evolution de la collecte nette et du nombre de SCPI Immobilier d'entreprise selon le type de capital

SCPI Immobilier d'entreprise à capital fixe (échelle de gauche)

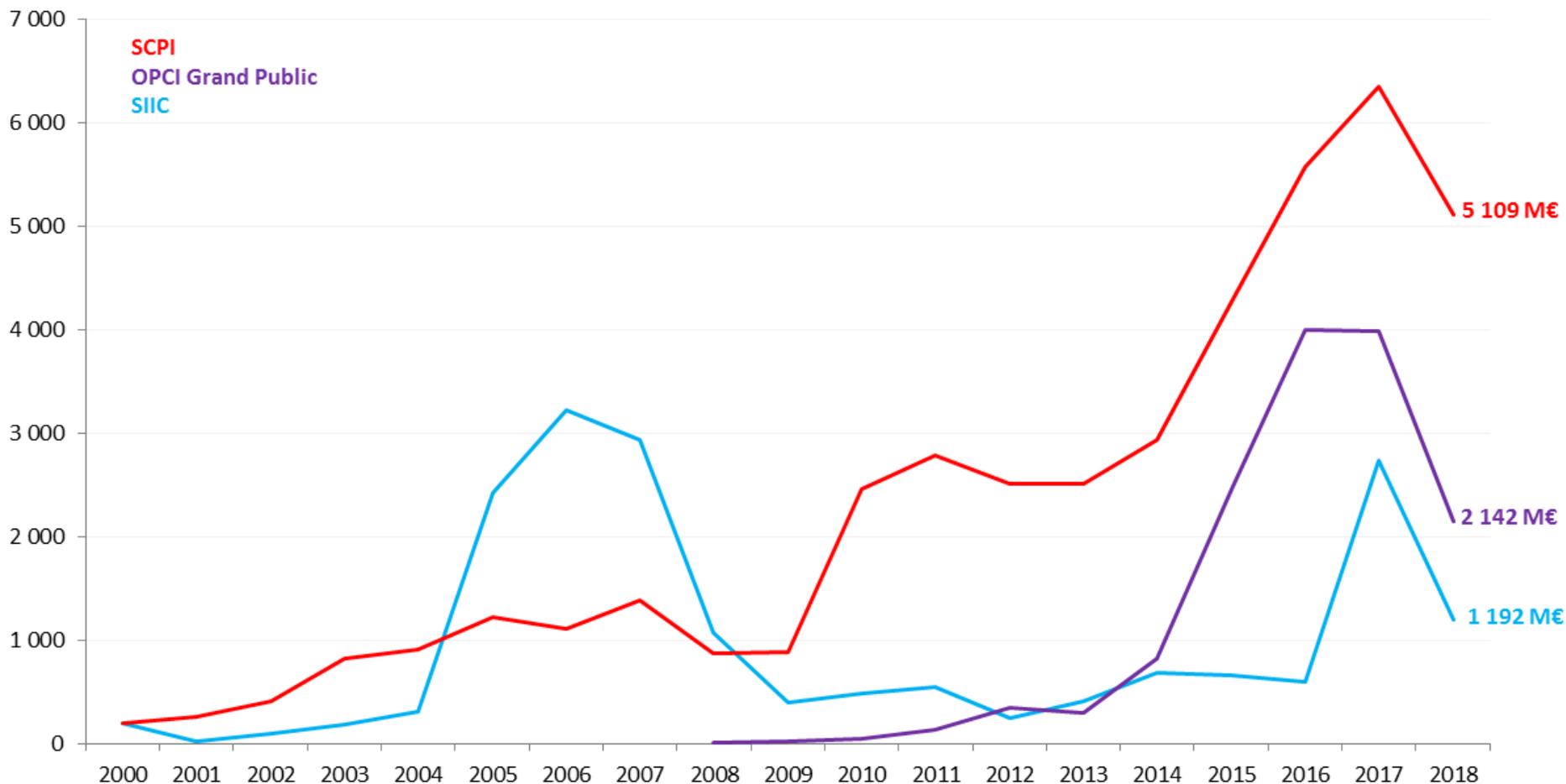
SCPI Immobilier d'entreprise à capital variable (échelle de gauche)

Collecte nette des SCPI Immobilier d'entreprise (échelle de droite)



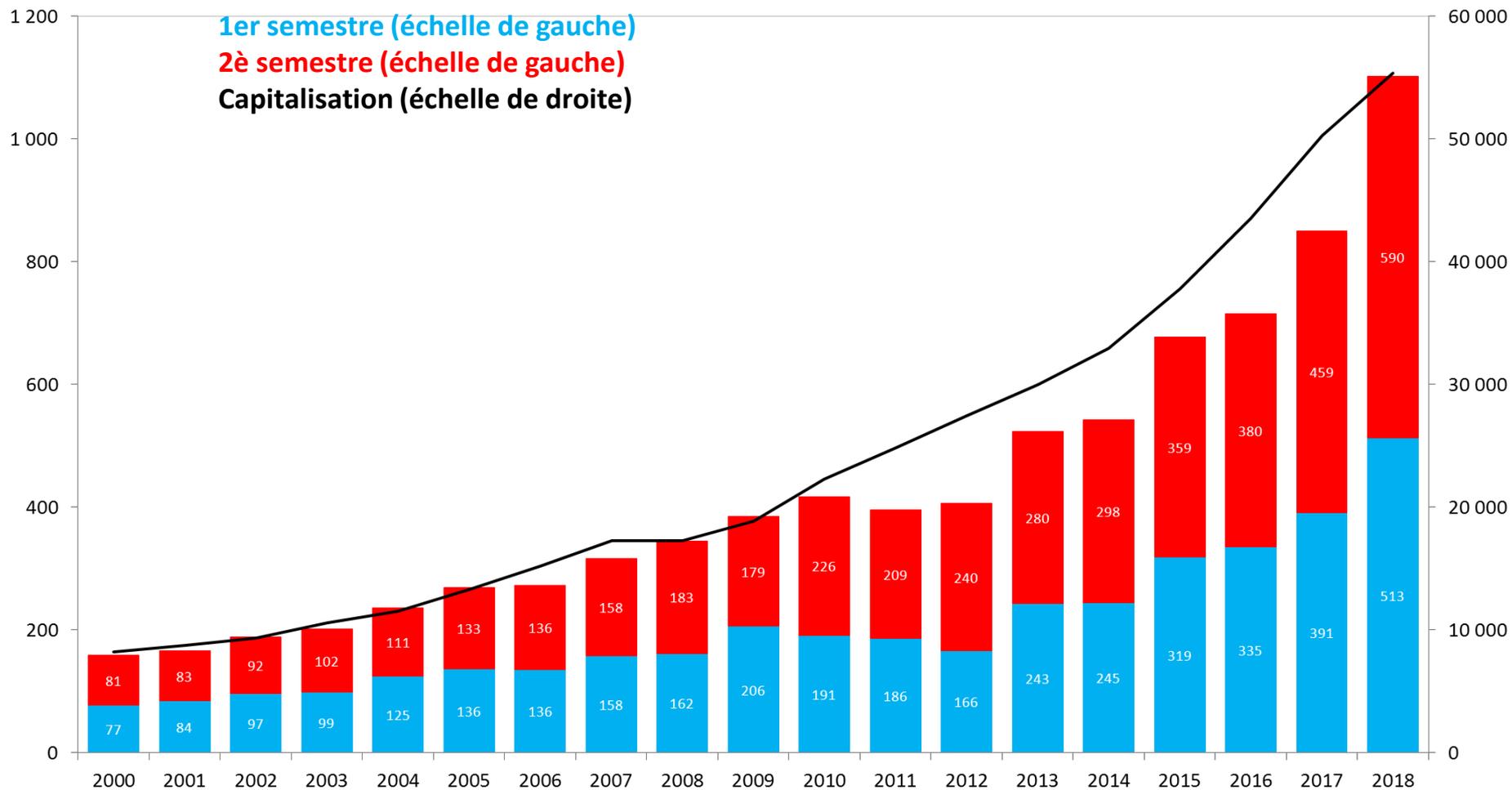
Source : IEIF

Evolution de la collecte nette des fonds immobiliers ouverts aux particuliers, millions d'euros

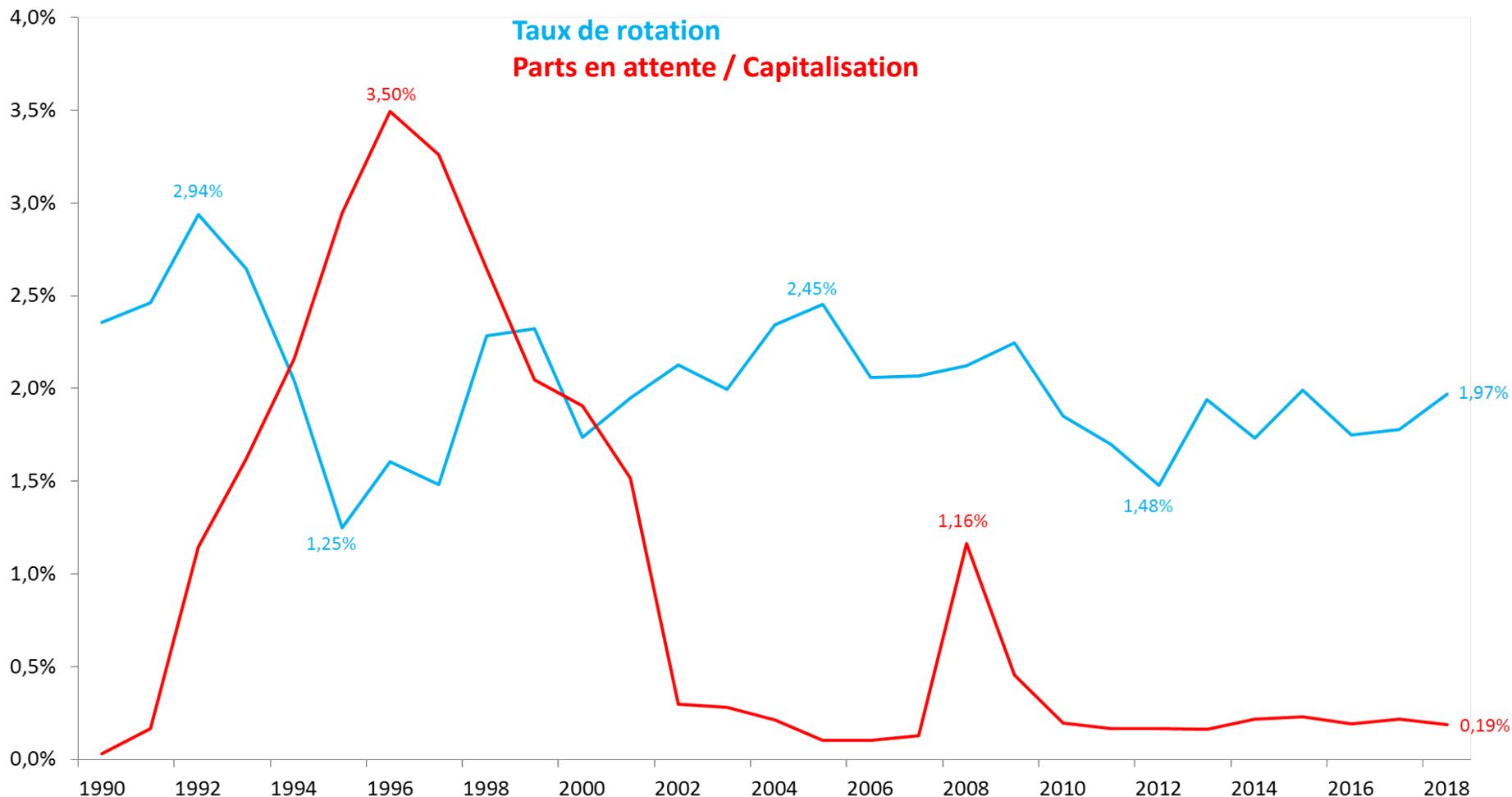


Sources : IEIF, Six Financial Information

Evolution du marché secondaire et de la capitalisation depuis 2000, millions d'euros



Evolution du taux de rotation et des parts en attente rapportées à la capitalisation depuis 1990 en %

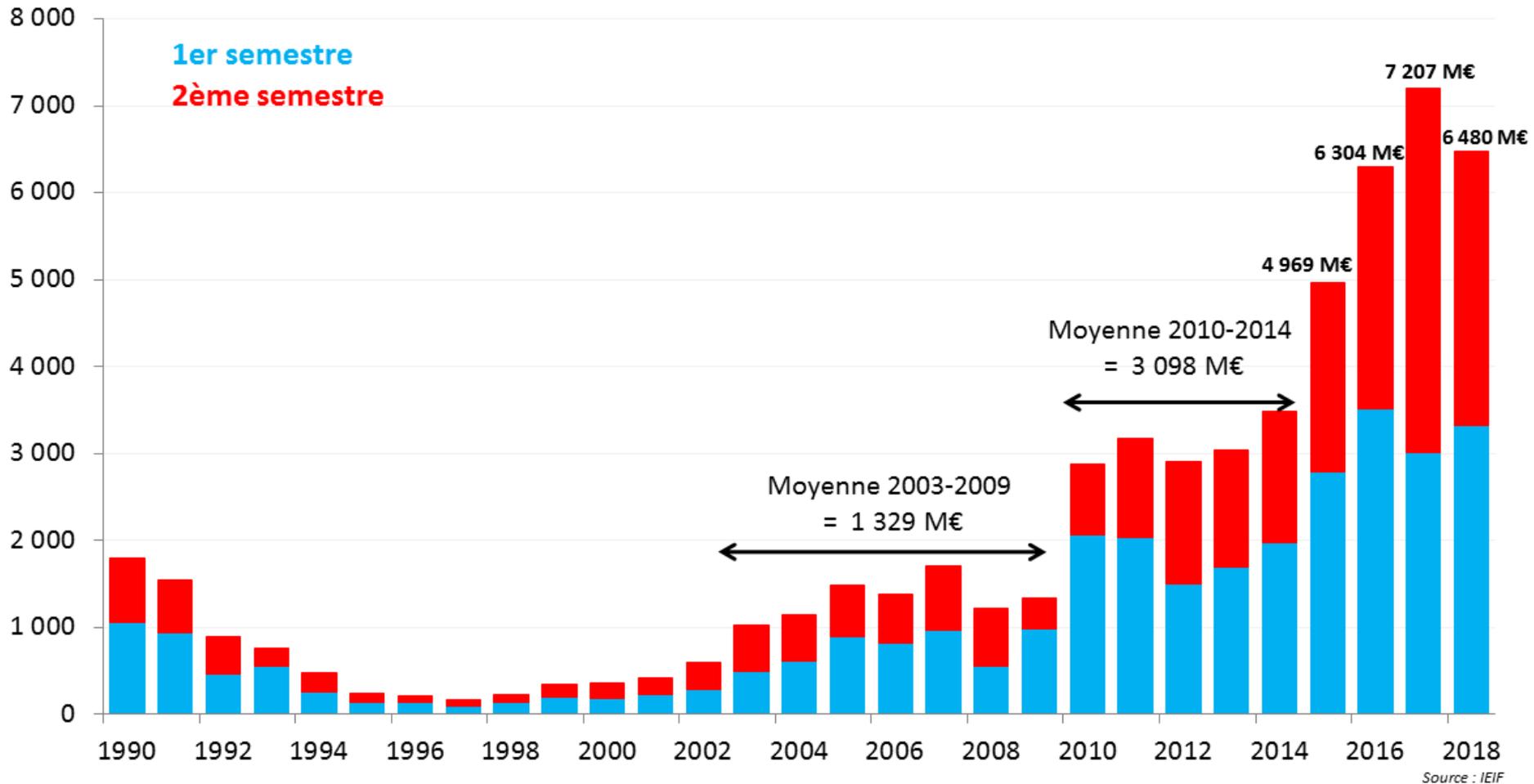


Collecte brute des SCPI selon les catégories (en M€)

	2017	2018	Variation
SCPI bureaux	3 789	3 576	-6%
SCPI commerces	1 110	758	-32%
SCPI spécialisées	1 086	837	-23%
SCPI diversifiées	1 003	1 166	16%
Total SCPI Immobilier d'entreprise	6 988	6 337	-9%
SCPI Résidentiel (non fiscales)	60	51	-15%
SCPI Malraux	28	14	-51%
SCPI Rénovation	2	0	-76%
SCPI Borloo Populaire	0	0	-49%
SCPI Robien et Robien recentré	2	1	-65%
SCPI Girardin	0	0	-
SCPI Zone de Revitalisation Rurale	0	0	-
SCPI Scellier et Scellier BBC	1	2	27%
SCPI déficit foncier	42	31	-27%
SCPI Duflot	0	0	-
SCPI Pinel	80	44	-44%
SCPI monuments historiques	3	0	-100%
Total SCPI Immobilier résidentiel	159	92	-42%
Total SCPI	7 207	6 480	-10%

Source : IEIF

Evolution de la collecte brute des SCPI depuis 1990 millions d'euros

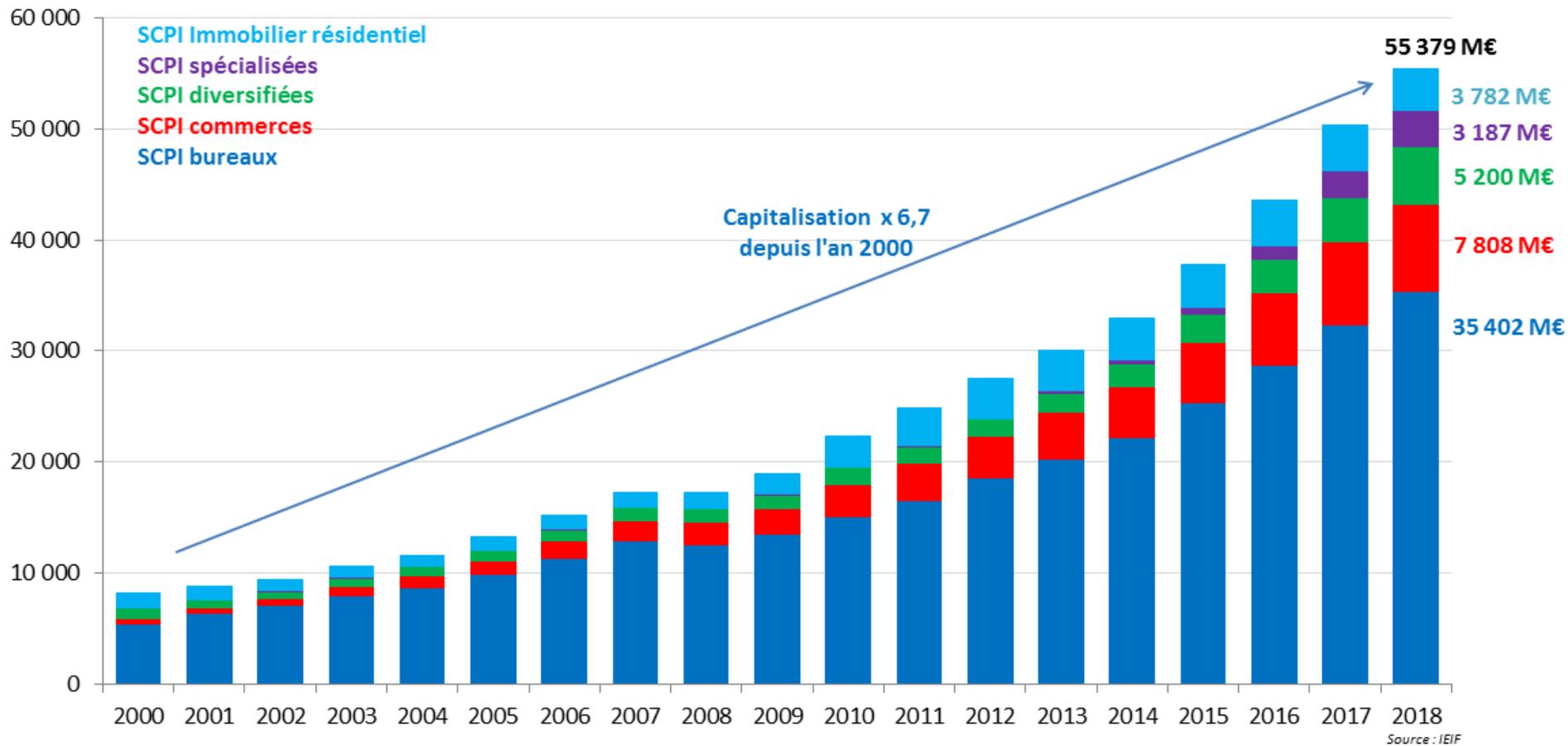


Capitalisation des SCPI par catégories millions d'euros

	Capitalisation au 31/12/2017	Capitalisation au 31/12/2018	Variation 2017/2018	Nombre SCPI 2017	Nombre SCPI 2018
SCPI bureaux	32 350	35 402	9%	34	34
SCPI commerces	7 417	7 808	5%	22	22
SCPI spécialisées	2 364	3 187	35%	6	7
SCPI diversifiées	4 084	5 200	27%	23	27
Total SCPI Immobilier d'entreprise	46 215	51 596	12%	85	90
SCPI Résidentiel (non fiscales)	344	434	26%	4	4
SCPI Malraux	373	340	-9%	20	16
SCPI Rénovation	145	143	-1%	1	1
SCPI Borloo Populaire	98	50	-49%	3	2
SCPI Robien et Robien recentré	465	283	-39%	13	8
SCPI Girardin	100	100	0%	3	3
SCPI Zone de Revitalisation Rurale	12	12	0%	1	1
SCPI Scellier et Scellier BBC	1 846	1 651	-11%	25	24
SCPI Déficit foncier	344	367	7%	14	14
SCPI Duflot	80	80	0%	3	3
SCPI Pinel	275	309	13%	8	8
SCPI Monuments historiques	15	12	-18%	1	1
TOTAL SCPI Immobilier résidentiel	3 753	3 348	-11%	92	81
TOTAL SCPI	50 312	55 379	10%	181	175

Source : IEIF

Evolution de la capitalisation des SCPI depuis 2000 millions d'euros

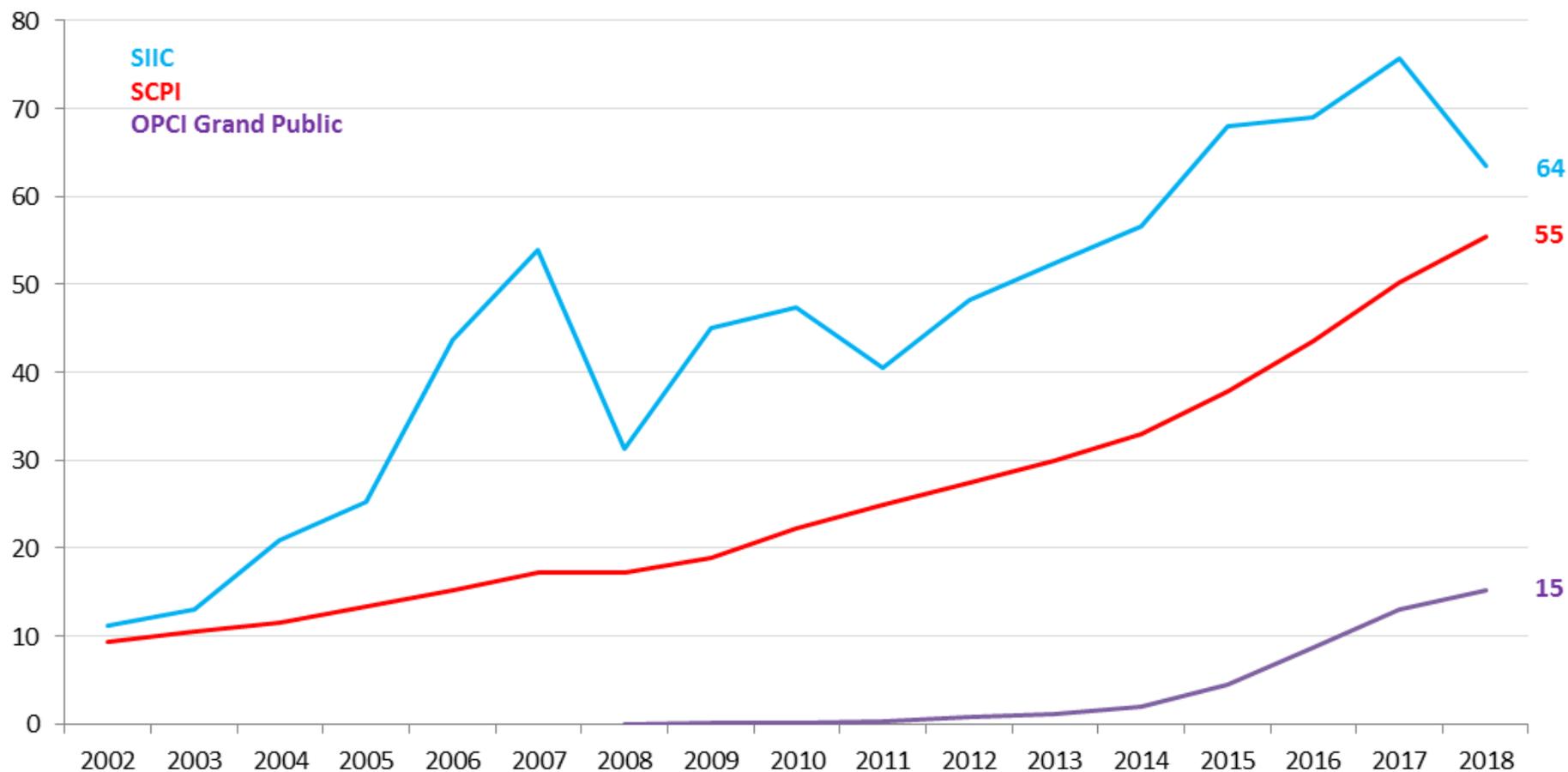


Capitalisation par sociétés de gestion en ordre décroissant en 2018, millions d'euros

Société de Gestion	Capitalisation		
	2017	2018	Variation
La Française REM	7 992	8 313	4%
Amundi Immobilier	6 469	7 172	11%
Primonial REIM	5 068	5 913	17%
AEW Ciloger	5 436	5 603	3%
BNP Paribas REIM France	4 652	4 875	5%
Sofidy	3 939	4 273	8%
Perial Asset Management	3 006	3 302	10%
HSBC REIM France	2 229	2 353	6%
Unofi-Gestion d'actifs	2 180	2 300	6%
Fiducial Gérance	1 733	1 790	3%
Corum AM	1 167	1 713	47%
Immovalor Gestion (Groupe Allianz)	1 571	1 678	7%
PAREF Gestion	920	1 167	27%
Foncia Pierre Gestion	1 070	1 146	7%
VOISIN	466	816	75%
Grand Ouest Gestion d'actifs	634	705	11%
Euryale Asset Management	283	520	84%
Urban Premium	301	375	25%
Advenis REIM	240	364	52%
Deltager (6 Caisses Rég. Crédit Agricole)	293	328	12%
Inter Gestion	321	319	-1%
Atream	92	153	67%
CM-CIC SCPI Gestion	95	108	13%
Swiss Life Asset Managers France	66	74	13%
Groupama Gan REIM	21	64	212%
Norma Capital	43	54	28%
Foncières & Territoires	13	17	32%
Sogenial Immobilier	7	12	78%
Foncière et Immobilière de Paris	7	8	12%
Foncière Magellan	1	4	245%
Kyaneos AM	-	2	-
TOTAL	50 312	55 379	10%

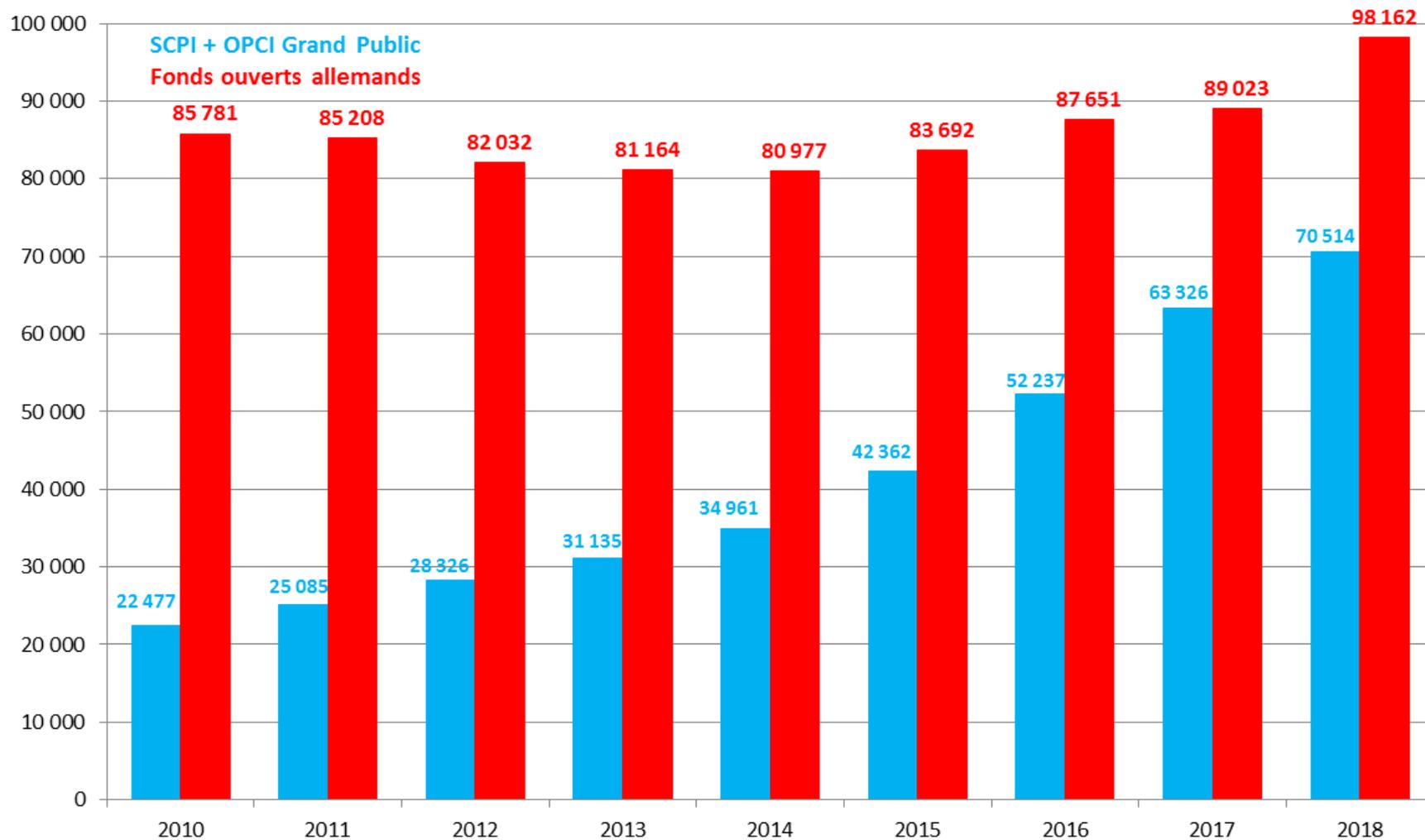
Source : IEIF

Evolution de la capitalisation des fonds immobiliers ouverts aux particuliers, millions d'euros



Source : IEIF, Six Financial Information

Capitalisation des fonds immobiliers non cotés ouverts au particuliers allemands et français, millions d'euros



Sources : BVI, IEIF

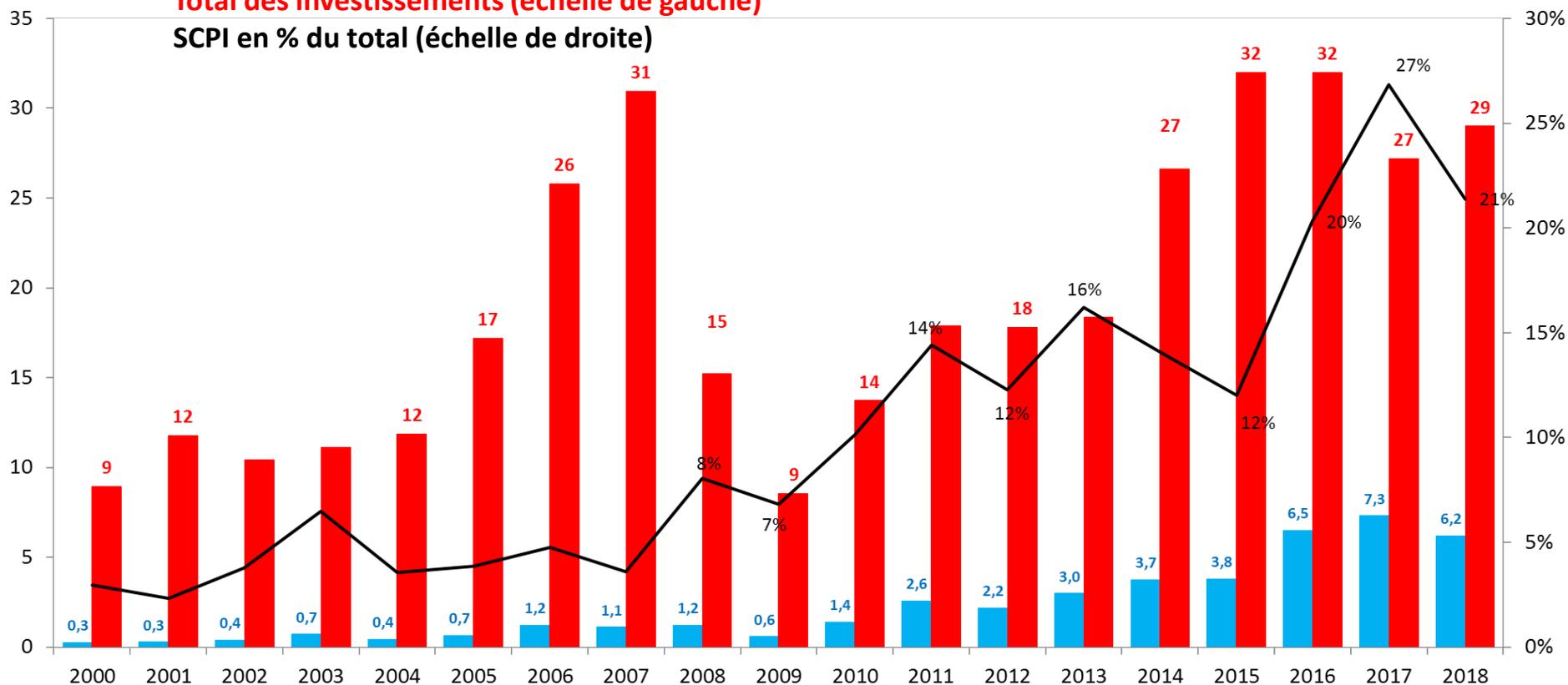
2^{ème} partie : Le patrimoine immobilier des SCPI

Evolution des investissements des SCPI dans l'immobilier d'entreprise, millions d'euros et % du total des investissements

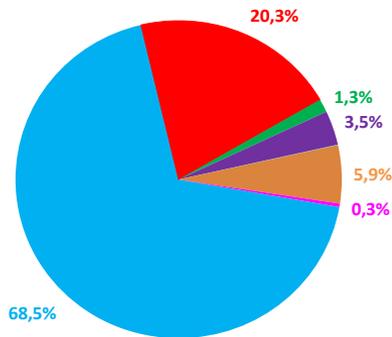
Investissement des SCPI (échelle de gauche)

Total des investissements (échelle de gauche)

SCPI en % du total (échelle de droite)

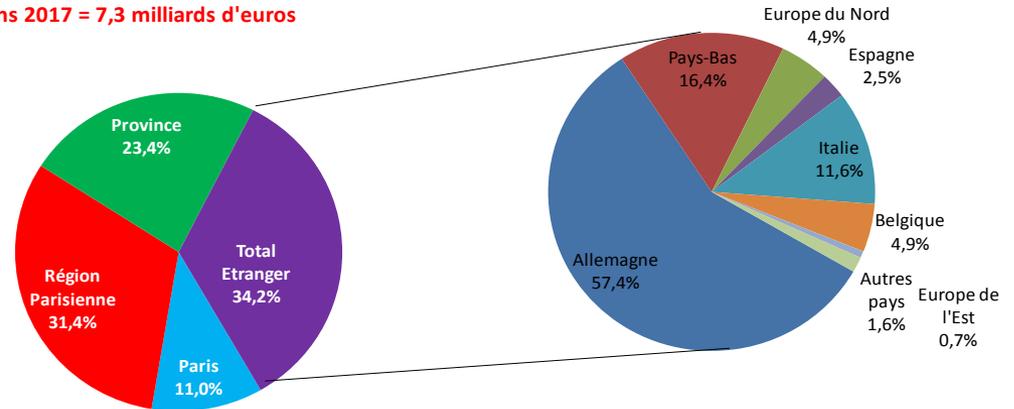


Répartition des acquisitions des SCPI en 2017 et 2018 par typologie et localisation géographique des actifs

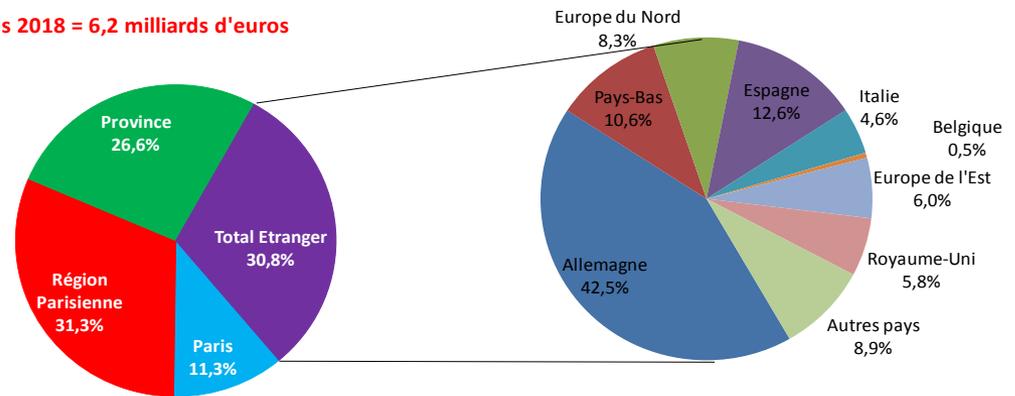
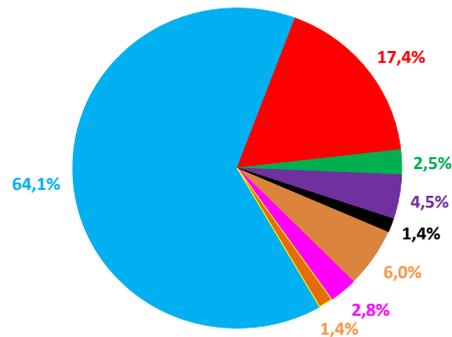


Bureaux
Commerces
 Entrepôts/Logistique
 Hôtels & Loisirs
 Habitation
 Santé
 Résidences services
 Autres actifs

Acquisitions 2017 = 7,3 milliards d'euros



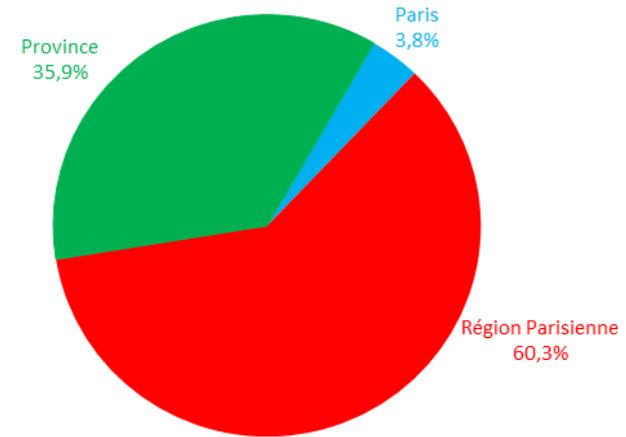
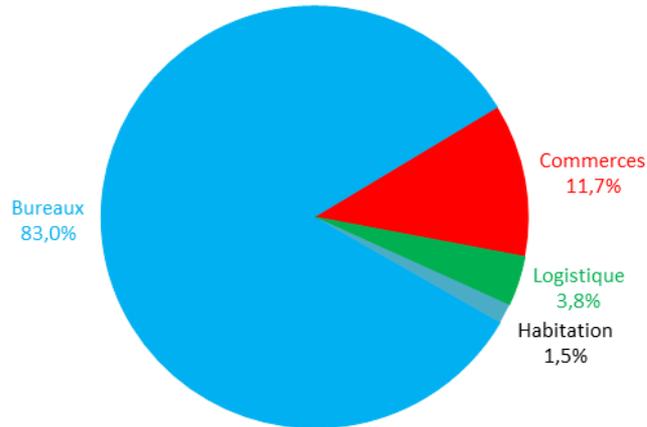
Acquisitions 2018 = 6,2 milliards d'euros



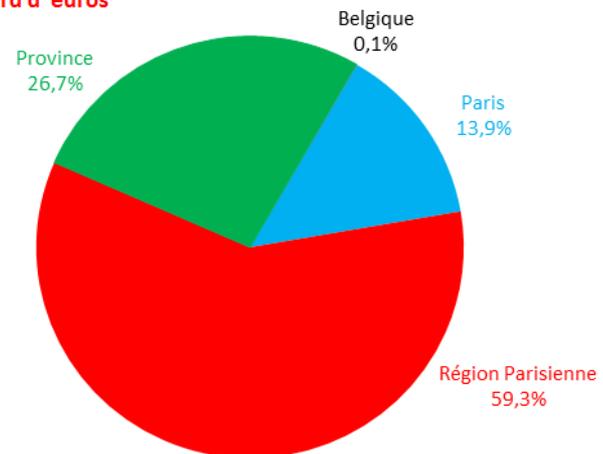
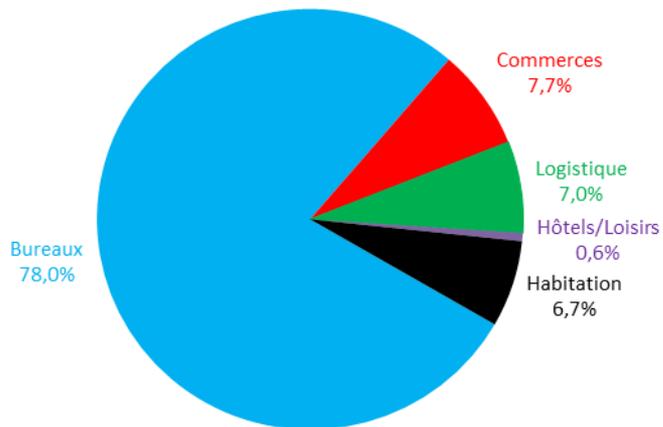
Source : IEIF

Répartition des cessions des SCPI en 2017 et 2018 par typologie et localisation géographique des actifs

Cessions 2017 = 0,8 milliard d'euros



Cessions 2018 = 0,8 milliard d'euros



Source : EIF

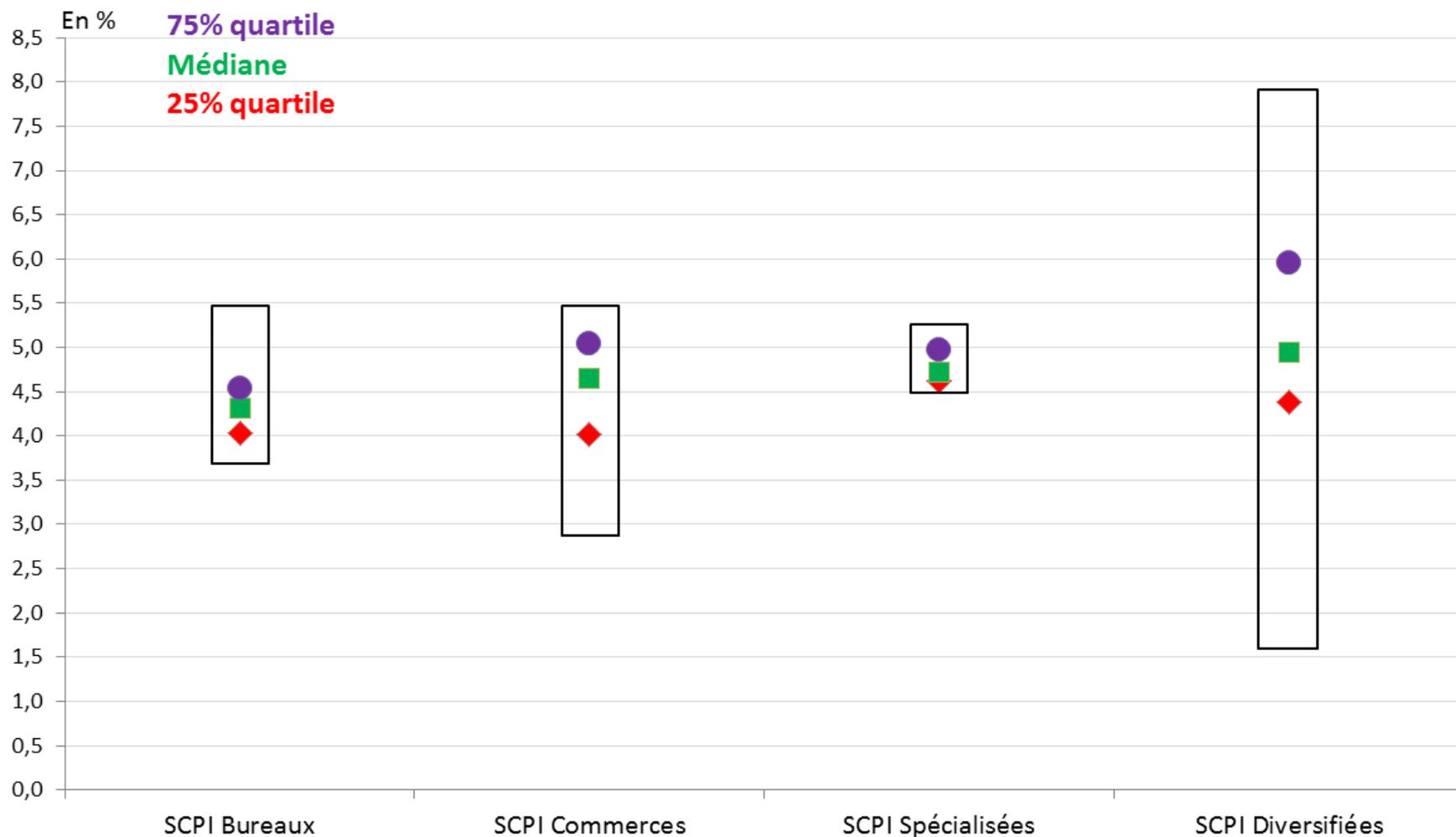
3^{ème} partie : Les performances des SCPI

Taux de distribution et variation du prix moyen de la part des SCPI Immobilier d'entreprise par catégorie

Catégorie	Taux de distribution sur valeur de Marché (DVM)		Variation du prix Moyen de la part (VPM)	
	2017	2018	2017	2018
SCPI bureaux	4,32%	4,18%	2,04%	0,80%
SCPI commerces	4,53%	4,48%	1,05%	0,09%
SCPI spécialisées	4,94%	4,61%	2,25%	3,48%
SCPI diversifiées	5,05%	5,30%	1,95%	0,70%
SCPI Immobilier d'entreprise	4,43%	4,35%	1,88%	0,82%

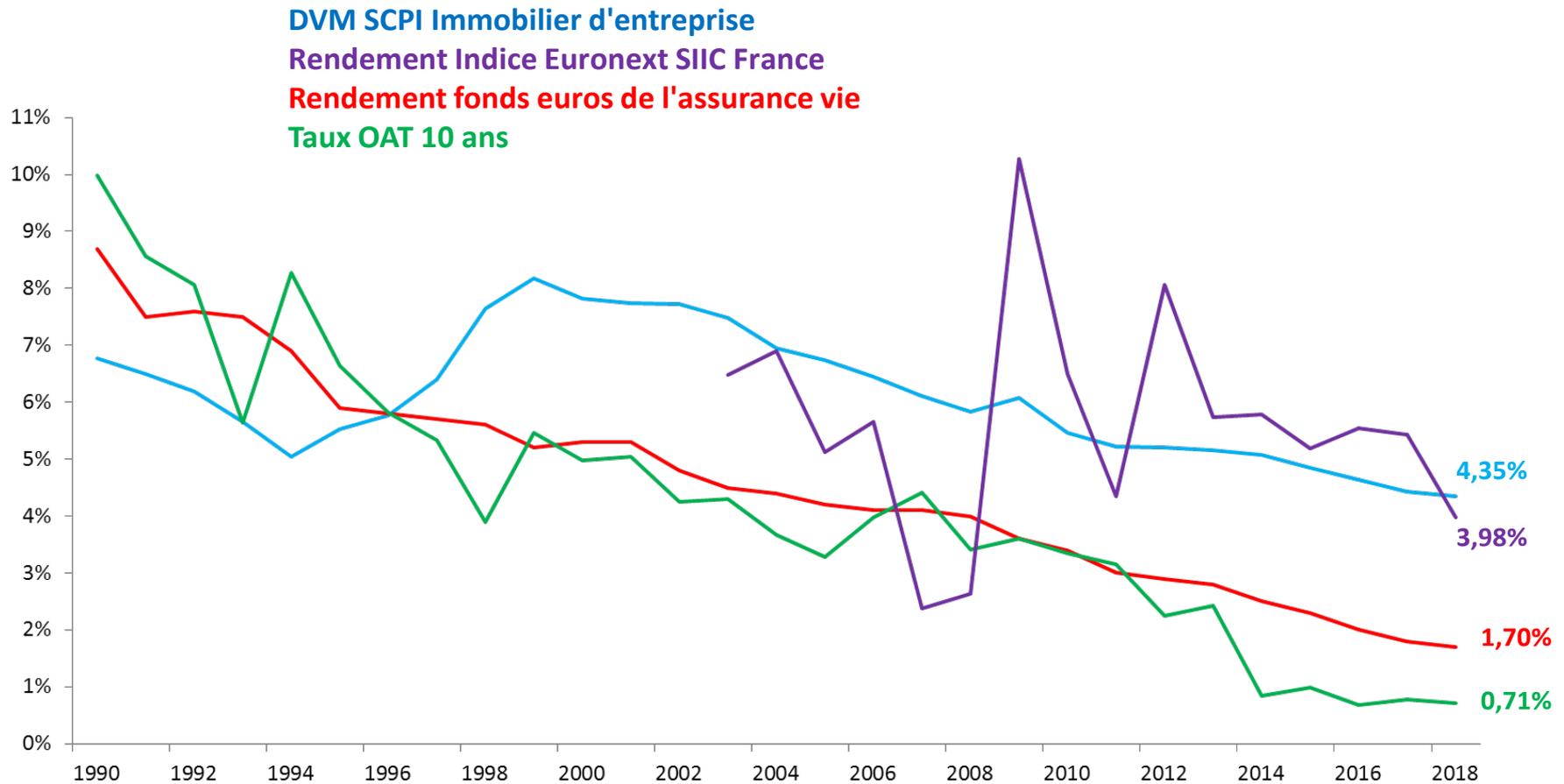
Source : IEIF

Répartition des DVM des SCPI Immobilier d'entreprise par catégorie en 2018



Source : IEIF

Evolution du rendement des SCPI Immobilier d'entreprise, des SIIC, des fonds en euros d'assurance-vie et du taux des OAT 10 ans



Sources : IEIF, FFA, Banque de France

TRI à 5, 10 et 15 ans des SCPI Immobilier d'entreprise par catégorie

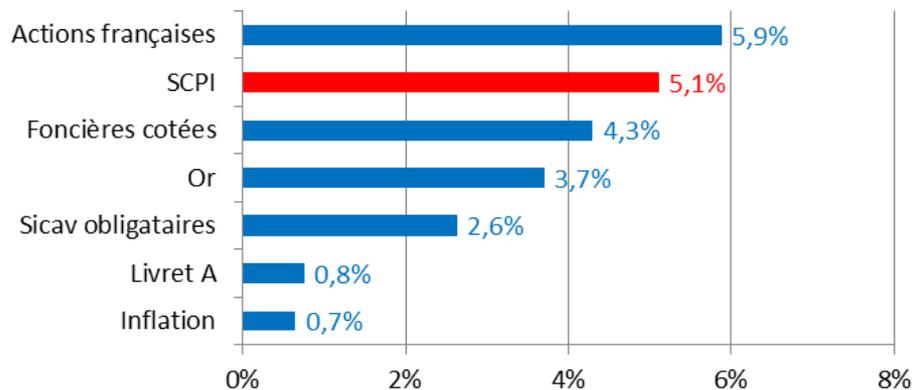
	TRI 5 ans (31/12/13- 31/12/18)	TRI 10 ans (31/12/08- 31/12/18)	TRI 15 ans (31/12/03- 31/12/18)
SCPI bureaux	4,73%	6,95%	8,39%
SCPI commerces	3,70%	7,06%	9,94%
SCPI spécialisées	5,16%	7,74%	14,51%
SCPI diversifiées	3,49%	7,21%	9,70%
<i>SCPI Immobilier d'entreprise</i>	4,25%	7,05%	9,16%

Source : IEIF

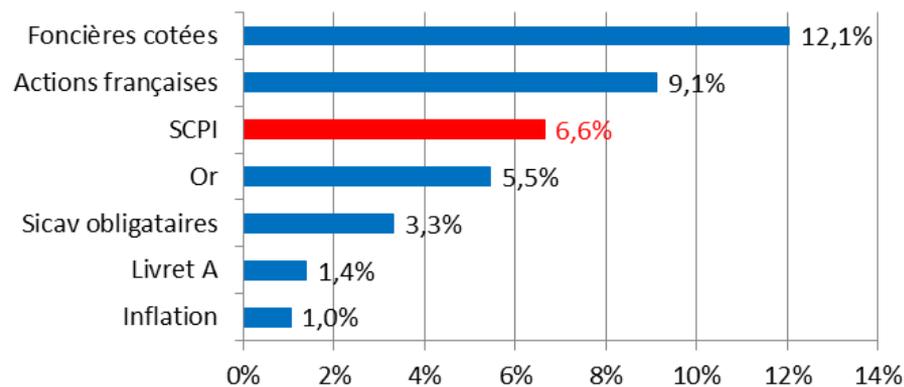
TRI des SCPI comparé aux principaux actifs financiers

Après prise en compte des frais ponctuels à l'entrée

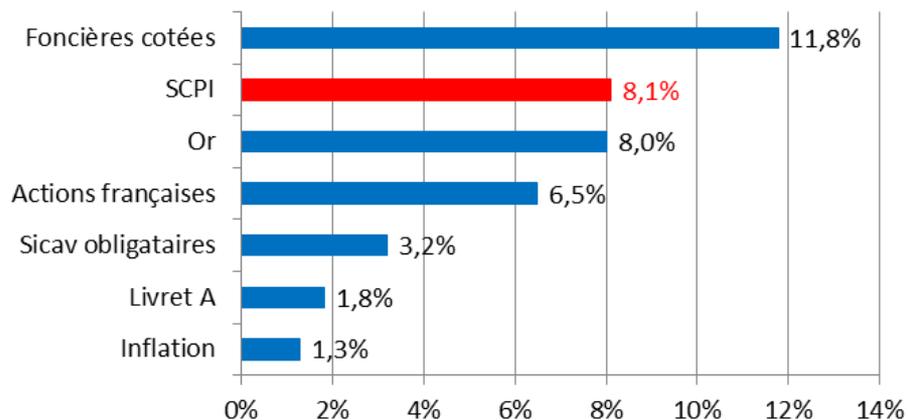
TRI 5 ans (31/12/13-31/12/18)



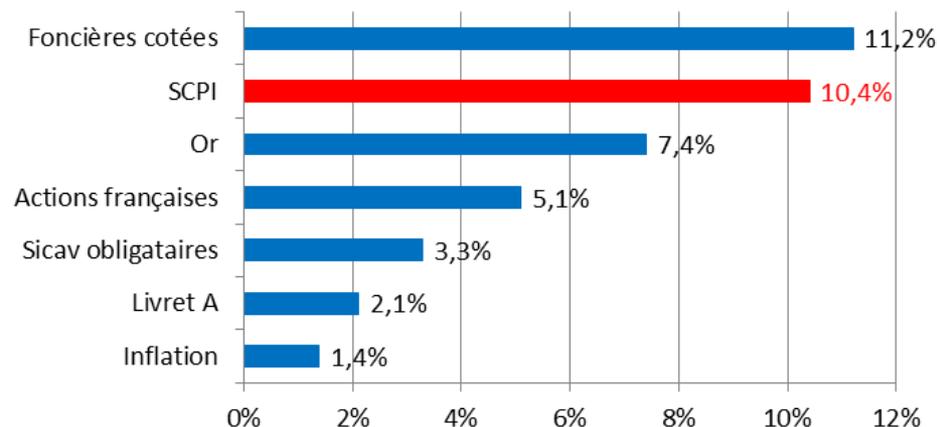
TRI 10 ans (31/12/08-31/12/18)



TRI 15 ans (31/12/03-31/12/18)

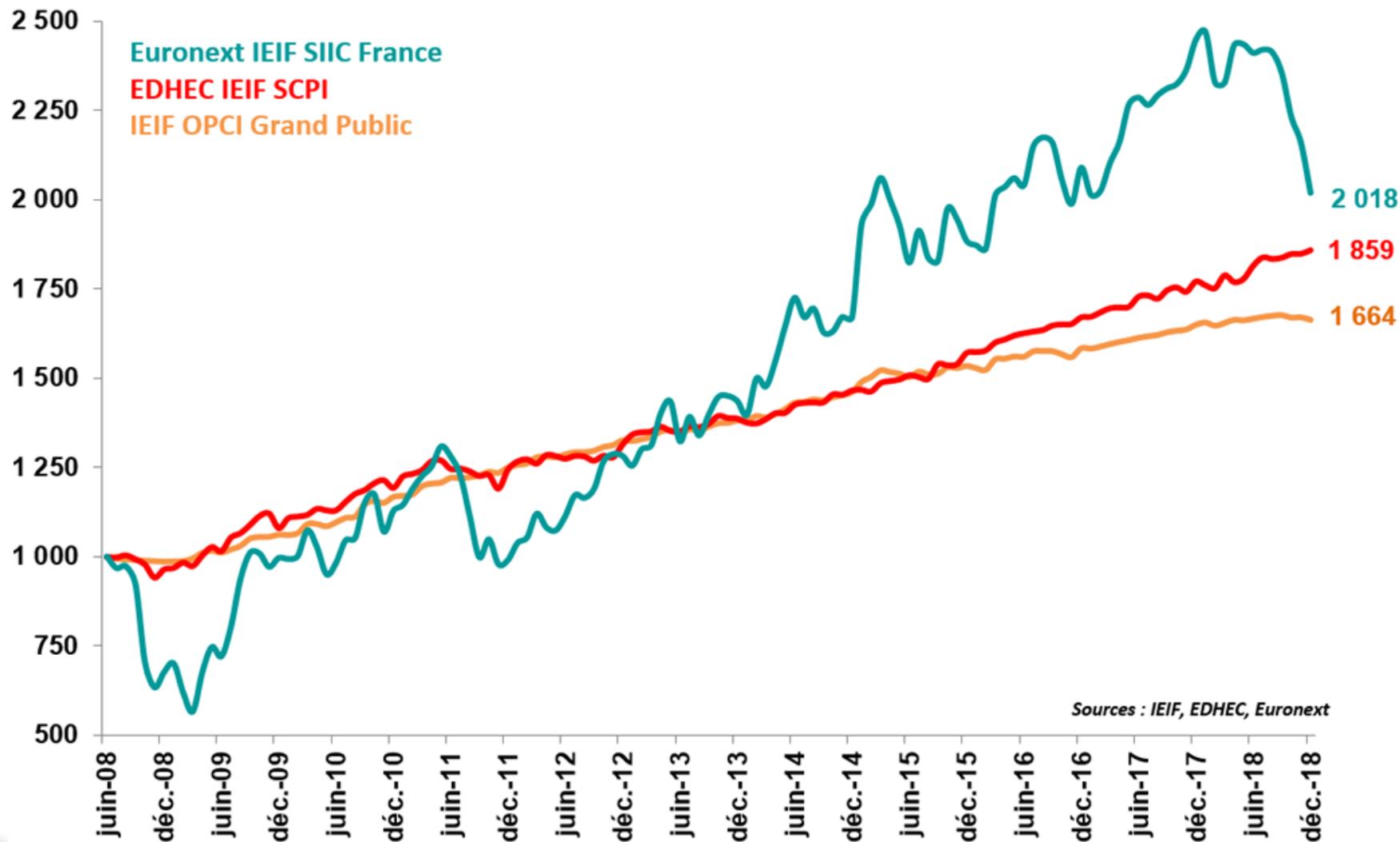


TRI 20 ans (31/12/98-31/12/18)



Source : IEIF

Performance globale des fonds immobiliers ouverts au public



Sources : IEIF, EDHEC, Euronext

Performances des indices des SIIC, EDHEC IEIF SCPI et OPCI Grand Public depuis juin 2008

	EDHEC IEIF SCPI		IEIF OPCI Grand Public		Euronext IEIF SIIC France	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Rendement courant	4,4%	4,4%	1,7%	1,2%	4,9%	5,0%
Rendement en capital	1,5%	0,5%	2,3%	-0,4%	11,4%	-23,5%
Performance globale	5,9%	4,9%	4,1%	0,8%	16,2%	-18,5%
Volatilité	3,4%	2,7%	1,2%	0,7%	11,1%	8,0%

Juin 2008 à décembre 2018*	EDHEC IEIF SCPI	IEIF OPCI Grand Public	Euronext IEIF SIIC France
Rendement courant	5,0%	2,4%	5,3%
Rendement en capital	1,0%	2,5%	3,3%
Performance globale	6,0%	4,9%	8,6%
Volatilité	4,4%	2,3%	19,6%

*Performances mensuelles annualisées

Sources : IEIF, EDHEC, Euronext

4^{ème} partie : Perspective de collecte des SCPI

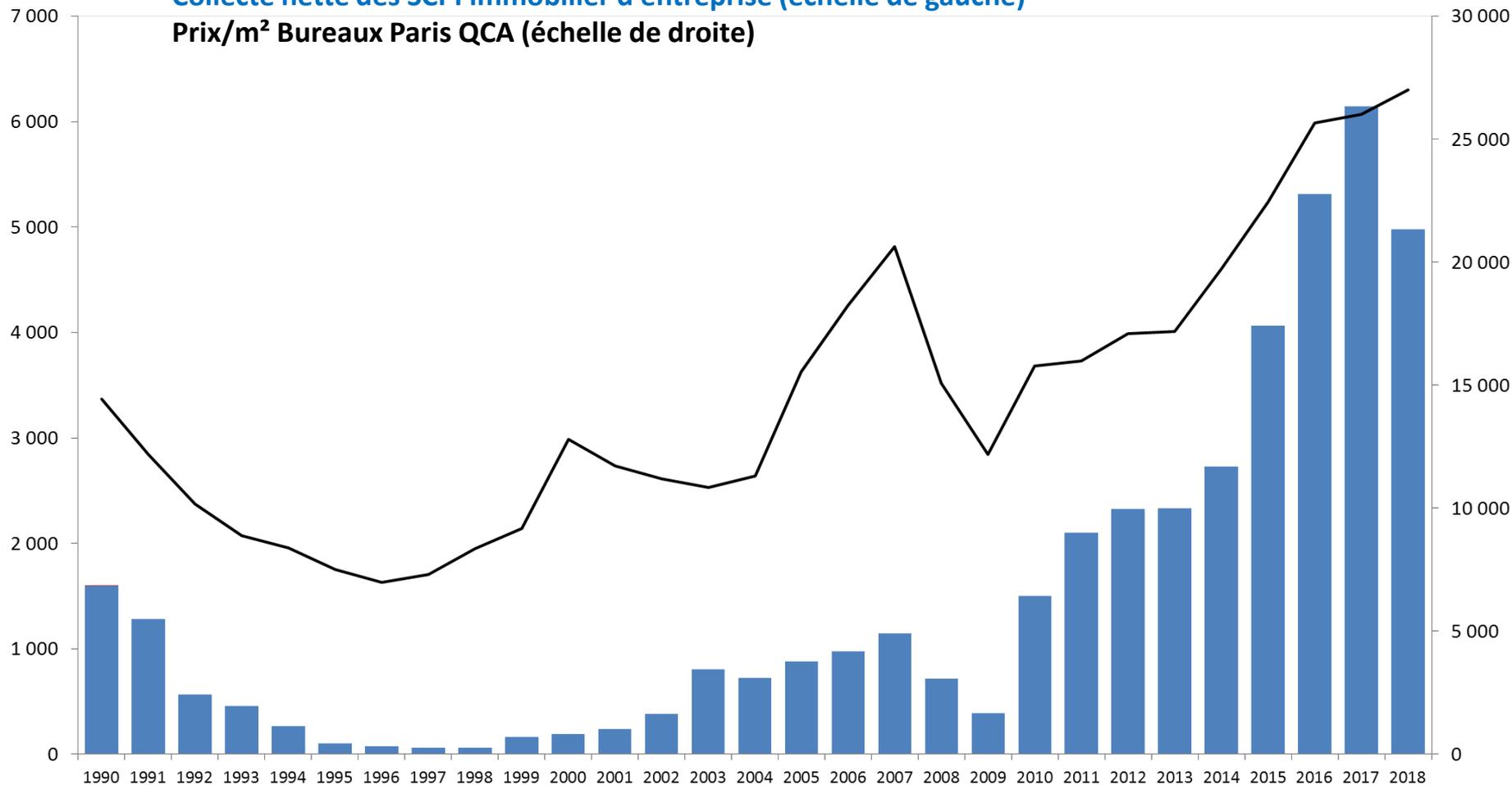
Variables explicatives de l'évolution de la collecte nette des SCPI Immobilier d'entreprise de 1990 à 2018

Variables explicatives	Rationalité	Corrélation	Elasticité
Variation de prix de l'immobilier	Les investisseurs individuels sont sensibles au risque du marché immobilier	53%	4,8
Ecart entre le rendement de l'immobilier et le taux des OAT 10 ans	Les investisseurs individuels sont sensibles à la différence de rendement courant entre l'immobilier et les placements obligataires dont l'assurance-vie	40%	6,2
Croissance du PIB en volume	L'évolution de la croissance va de pair avec celle du revenu disponible et donc de l'épargne financière	31%	17,1

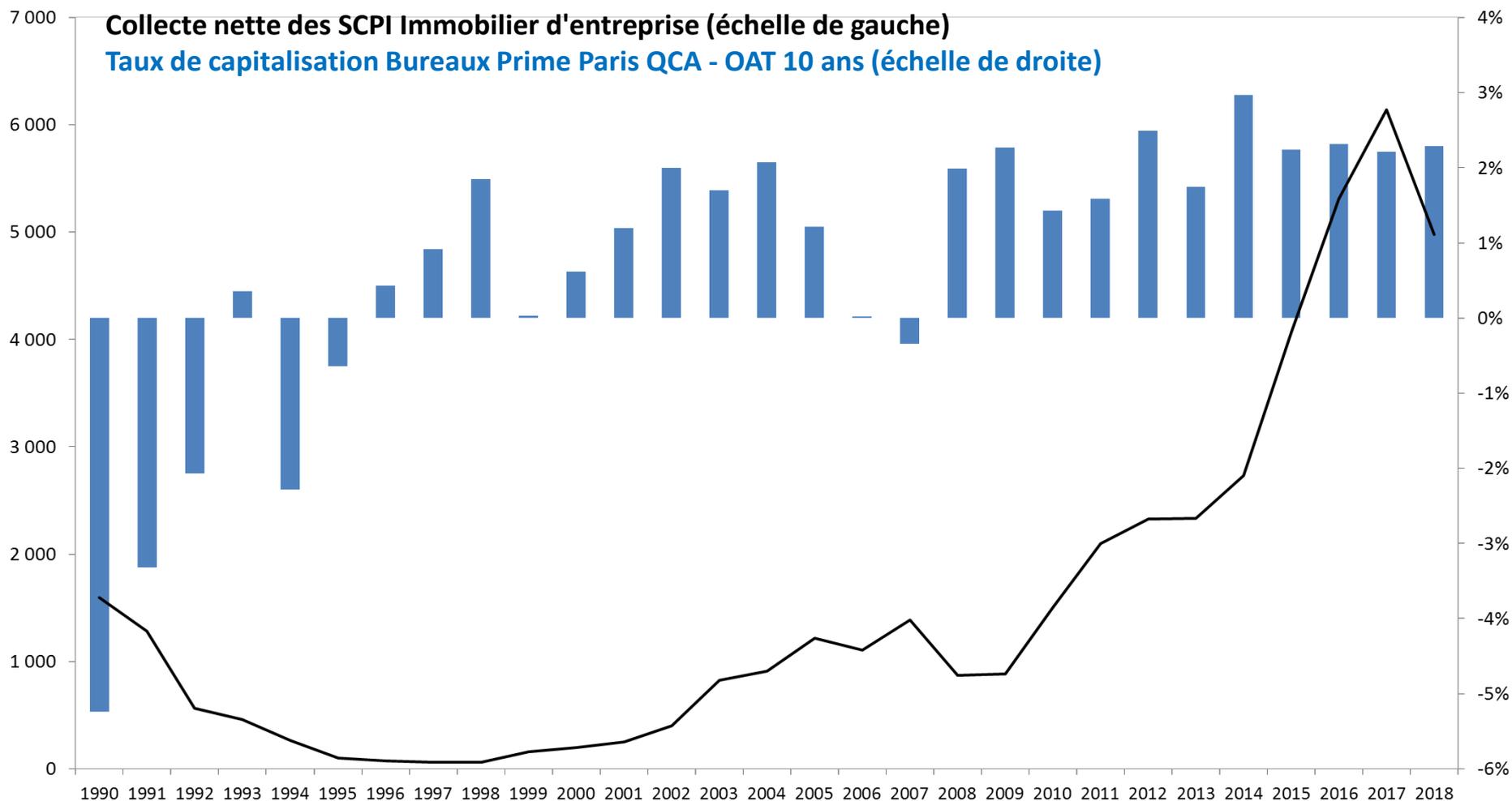
Evolution de la collecte nette des SCPI Immobilier d'entreprise et des prix des bureaux dans Paris QCA

Collecte nette des SCPI immobilier d'entreprise (échelle de gauche)

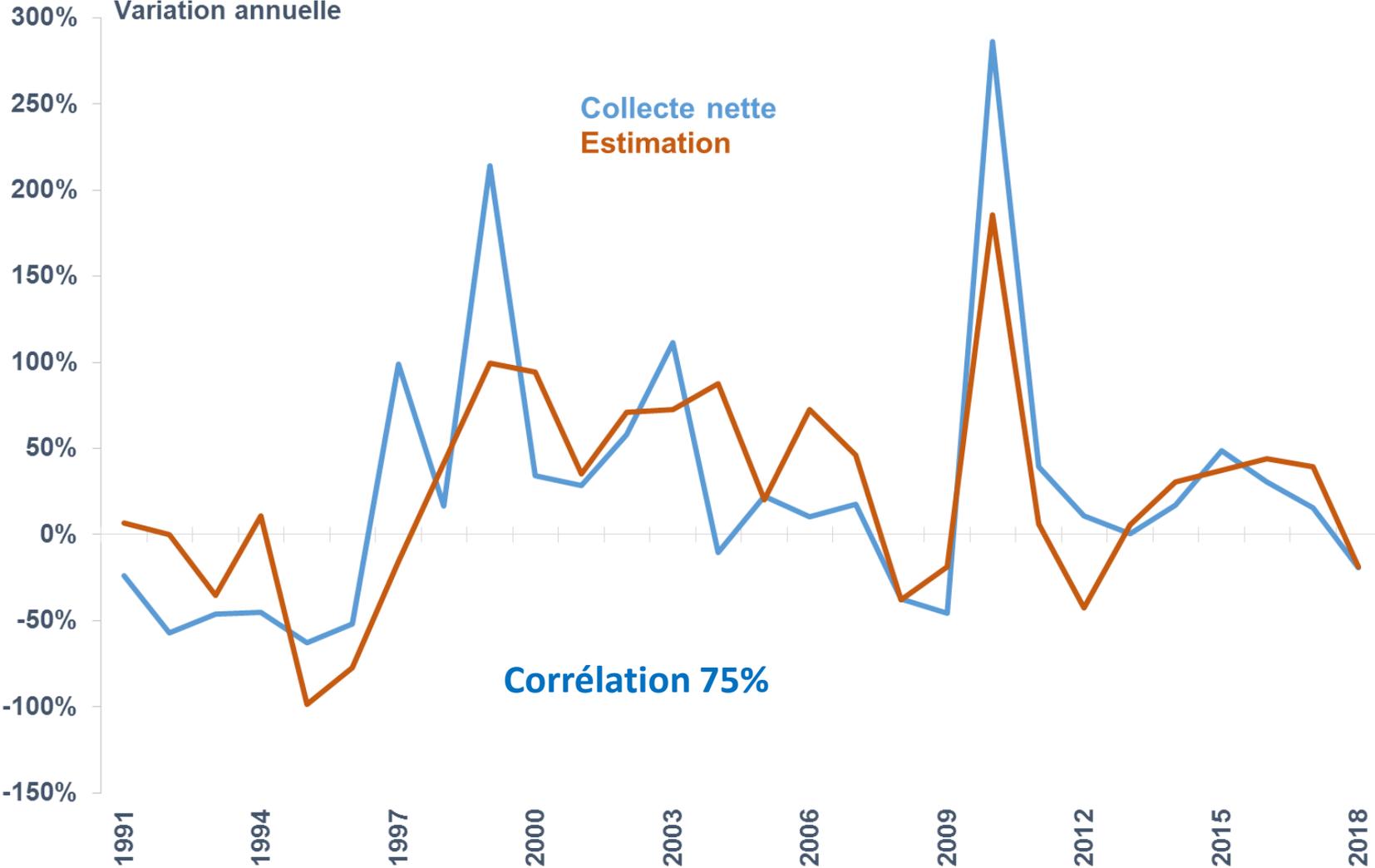
Prix/m² Bureaux Paris QCA (échelle de droite)



Evolution de la collecte nette des SCPI Immobilier d'entreprise et du spread immobilier



Estimation par Régression



Scénario pour 2019

- ❑ La croissance économique en France s'essouffle sous l'effet d'une conjoncture mondiale moins porteuse et de rigidités importantes du côté de l'offre, l'inflation se modère avec le prix de l'énergie, le taux des OAT 10 ans reste bas
- ❑ Les forces de compression sur le taux de capitalisation de l'immobilier se relâchent, l'indexation des loyers est insuffisante pour soutenir les prix, le rendement locatif continue de s'effriter dans la mesure où l'emploi tertiaire marque le pas

Variables explicatives	2018	2019
Variation de prix de l'indice EDHEC IEIF	0,5%	0,0%
Rendement du dividende de l'indice EDHEC IEIF	4,4%	4,3%
Taux des OAT 10 ans	0,7%	0,7%
Croissance du PIB en volume	1,5%	1,3%

- ❑ La collecte enregistre encore une baisse de l'ordre de 20% en 2019 comme en 2018 et revient au niveau de 2015 à 4 milliards d'euros
- ❑ L'intervalle de confiance à un écart-type est de 8% soit 300 millions d'euros environ

SCPI : un secteur en mutation

Bilan 2018 et perspectives 2019

Eric COSSERAT
Président
PERIAL

Réunion adhérents
11 avril 2019

Merci de votre attention

Vos questions ?



Les prochains rendez-vous de l'IEIF

Les réunions adhérents du jeudi matin

18 avril 2019

Point conjoncture économique et immobilier

Pierre-Edouard Boudot, Senior Director Recherche et Prospective, CBRE

Pierre Schoeffler, Senior Advisor, IEIF

16 mai 2019

Quelle place pour l'immobilier dans une allocation stratégique d'actifs : retour sur 40 ans de performances comparées

Philippe Taffin, Chief Investment Officer, Aviva

Stéphanie Galiègue, Directrice de la Recherche et des Etudes, IEIF

Pierre Schoeffler, Senior Advisor, IEIF

23 mai 2019

Les OPCI au défi de la maturité : bilan 2018 et perspectives 2019

Jean-Marc Coly, Directeur Général, Amundi Immobilier

Stéphanie Galiègue, Directrice de la Recherche et des Études, IEIF

Pierre Schoeffler, Senior Advisor, IEIF