

# Les Grands Prix des SCPI 2021



Cette neuvième édition des Grands Prix des SCPI décernés par *Mieux Vivre Votre Argent* comporte des évolutions majeures, tant au niveau de la méthodologie retenue (voir p. 50) que des palmarès récompensés. Comme toujours, l'objectif consiste à offrir à nos lecteurs une grille d'analyse plus complète, avec de nouveaux critères, par exemple ceux relevant de la gestion ESG (environnement, social et gouvernance), pour les aider à prendre leur décision d'investissement sur une classe d'actifs

en vogue. Grâce à leur rendement élevé et résilient, les sociétés civiles de placement immobilier s'imposent en effet de plus en plus dans la constitution du patrimoine des épargnants. Elles sont par ailleurs de plus en plus nombreuses à être proposées dans les contrats d'assurance vie. En fonction des notes obtenues sur chacun des critères choisis par notre rédaction, nos lecteurs trouveront certainement les SCPI qui correspondent le plus à leur profil de risque.

## Les meilleures SCPI de chaque catégorie



### BUREAUX

#### Vendôme Régions surclasse le marché

En matière de gestion et de stratégie, cette SCPI de Norma Capital ne cesse de marquer des points auprès des investisseurs, traversant les obstacles avec brio. La pandémie? Elle n'a finalement laissé que peu de traces sur les indicateurs de performances. En 2020, le taux de recouvrement des loyers du fonds s'est élevé à 98,7%. Un excellent score, résultat direct du dialogue avec les locataires. Des accords pour aménager les loyers ont été trouvés quand il le fallait, permettant de pérenniser les dividendes. Malgré une prépondérance des bureaux (67% du patrimoine), Vendôme Régions se démarque par un équilibre entre plusieurs typologies d'immeubles. Avec la crise, la proportion de commerces a été réduite tandis que celle des locaux d'activité a augmenté. Simultanément, le virage entamé depuis 2018 vers l'alimentaire s'est poursuivi. Voilà qui illustre la capacité d'adaptation de cette SCPI, assurément l'une des plus performantes du marché. Le Grand Prix octroyé dans la catégorie bureaux est plus que mérité.

- **Société de gestion:** Norma Capital
- **TDVM 2020:** 6,02%
- **Prix de souscription au 30-09-21:** 655 €



### COMMERCES

#### Cristal Rente, une sélectivité payante

Non, les SCPI de commerces ne se rapprochent pas du précipice comme on l'entend parfois! Elles sont même, pour certaines, promises à un bel avenir. Tel est le cas de Cristal Rente, la première SCPI de rendement d'Inter Gestion, lancée il y a dix ans. Avec un taux de distribution sur valeur de marché de 4,84% l'an dernier, elle a fait mieux que résister à la crise sanitaire, surperformant sa catégorie et l'ensemble du marché. Plus impressionnant: son taux de rendement interne (TRI) dépasse les 7,5% sur une décennie. Cet historique de haut vol résulte de l'attention minutieuse portée aux investissements. Les actifs en portefeuille composent une mosaïque équilibrée entre commerces en centre-ville et *retail parks* (zones commerciales), entre immeubles en Ile-de-France (25% du parc) et biens en région (75%). En outre, surfaces alimentaires et de jardinerie/bricolage, louées à de grandes enseignes comme Bricomarché, Gamm vert ou Grand Frais, se taillent la part du lion dans le patrimoine, au plus près des besoins essentiels de Français.

- **Société de gestion:** Inter Gestion
- **TDVM 2020:** 4,84%
- **Prix de souscrip. au 30-09-21:** 1236,67 €



### DIVERSIFIÉES/SPÉCIALISÉES

#### Logipierre 3, des atouts sur le long terme

L'octroi d'un Grand Prix à cette SCPI axée sur les résidences hôtelières et étudiantes peut surprendre, tant le Covid-19 a malmené ces secteurs. Pour Logipierre 3, la crise a d'ailleurs été synonyme d'aménagements de loyers et de dividendes en baisse. Reste que les fondamentaux de ce fonds apparaissent extrêmement solides. L'emplacement des immeubles, au cœur des grandes métropoles (Toulouse, Nice, Strasbourg, Montpellier et Paris), est idéal. En outre, les locataires ont tous confirmé leur volonté de poursuivre leur exploitation dans le cadre des baux existants dès la fin de la crise sanitaire. Enfin, s'agissant des ratios prudentiels, Logipierre 3 se démarque nettement. Le report à nouveau est très important (47 euros par part) et n'a pas été ponctionné. En outre, la SCPI n'a pas recours à l'endettement. Dernier atout: le capital a été rouvert en 2017, ce qui s'est traduit par une remontée du prix des parts. Le dernier coup de pouce date du 1<sup>er</sup> mars 2020, avec une revalorisation de 9% à la clé. De quoi compenser la baisse passagère du rendement ordinaire.

- **Société de gestion:** Fiducial Gérance
- **TDVM 2020:** 1,81%
- **Prix de souscrip. au 30-09-21:** 1600 €

## Le Grand Prix de la performance financière



### ► Corum Origin, la diversification dans son ADN

Le vaisseau amiral de Corum L'Épargne se distingue par des performances très régulières, grâce aux relations de proximité entretenues avec les locataires. Après avoir résisté à la tempête sanitaire, cette SCPI doublement diversifiée (géographiquement avec une empreinte internationale très large et par typologie d'actifs avec une allocation couvrant les bureaux, le commerce, la logistique, l'hôtellerie ou la santé) ne réduit pas la voilure et ambitionne de délivrer un rendement de 6% en 2021.

● Note: 19,31/20

### Kyaneos Pierre, le Graal se trouve dans les travaux

En distribuant, depuis sa création en 2018, un rendement annuel supérieur à 6%, et en revalorisant le prix des parts de 8% dans l'intervalle, cette SCPI gérée par Kyaneos AM, investie majoritairement en immobilier résidentiel, remporte notre Grand Prix de la performance financière. La trajectoire des dividendes est bâtie sur du solide: le parc est constitué d'immeubles d'habitation achetés en bloc, décotés, qui font progressivement l'objet de travaux destinés à accroître l'efficacité énergétique des logements et à pérenniser les loyers.

● Note: 20/20

### Vendôme Régions, l'équilibre parfait

Le succès d'un fonds immobilier tient souvent à un savant dosage de sécurité et d'opportunité, de conviction et de pragmatisme, de diversification et d'investissements de proximité. Telle est la recette de Vendôme Régions, une SCPI gérée par Norma Capital, plutôt axée sur les bureaux (67% de son parc). Ce qui lui a permis de maintenir un taux de distribution de 6,02% en 2020 (contre 6,10% en 2019). La crise a conforté ses choix stratégiques, dont celui d'investir sur des biens offrant un potentiel d'optimisation.

● Note: 18,20/20

### Les notes en détail de 62 SCPI

SCPI (société de gestion)	Catégorie <sup>(1)</sup>	Date de création	TDVM <sup>(2)</sup> (/5)	TRI <sup>(3)</sup> (/15)	Perf. finan- cière (/20)	TUF <sup>(4)</sup> (/7,5)	Rendit immo. <sup>(5)</sup> (/1,25)	Perf. porte- feuille <sup>(6)</sup> (/7,5)	RAN/ capl. <sup>(7)</sup> (/1,25)	Dettes/ capl. <sup>(8)</sup> (/2,5)	Solidité finan- cière (/20)	Classe. général (/20)
Vendôme Régions (Norma Capital)	Bureaux	2015	4,31	13,89	18,20	6,03	0,83	3,80	0,24	1,71	12,62	15,41