

france scpi

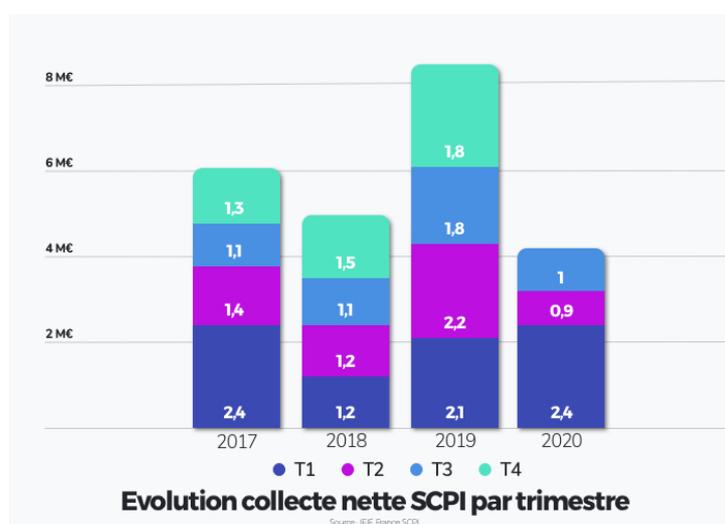
Le 27 octobre 2020

AU 3^{ème} TRIMESTRE 2020, UN RENDEMENT SOLIDE ET UNE COLLECTE QUI REPREND TRÈS PRUDEMMENT DES COULEURS

Dans une tempête, l'œil du cyclone est la zone située en son centre épargnée par les fortes perturbations. On dit souvent de l'œil du cyclone qu'il s'agit d'une accalmie après et avant un épisode violent. Alors, les SCPI sont-elles dans l'œil du cyclone ou à l'abri après la tempête ? Toujours est-il qu'elles prouvent une nouvelle fois leur solidité.

UNE COLLECTE EN FAIBLE PROGRESSION MAIS TRÈS EN DESSOUS DES NIVEAUX HABITUELS

Après un 2^{ème} trimestre placé sous le signe de l'attentiste, le 3^{ème} trimestre s'est lui aussi déroulé, dans tous les sens du terme, avec beaucoup de réserve. Les investisseurs ont attendu en vain, une mauvaise nouvelle, un krach ou un confinement. La liquidité a donc été le critère numéro 1 dans la dynamique des placements, au détriment d'une forte rentabilité. La collecte nette moyenne



(fonds collectés par les SCPI moins les retraits) a donc retrouvé quelques couleurs sans pour autant renouer avec les sommets des dernières trimestres : **1,01 milliard €**. Quasiment 60% de moins que la moyenne trimestrielle des 2 dernières années avec 1,73 milliards €. La collecte nette totale 2020 atteint à peine celle du 1^{er} semestre 2019. Toutefois, si l'on met de côté l'année 2019, considérée comme anormale en terme de collecte, on constate que les collectes nettes des 3^{ème} trimestres des années précédentes (2017 et 2018) sont quasiment semblables au 3^{ème} trimestre 2020 avec 1,1 milliards €.

L'étude France SCPI du 3^{ème} trimestre 2020 fait également apparaître que 22% des SCPI n'ont pas collecté du tout ou même subit une décollecte contre 20% au 2^{ème} trimestre 2020.

Avec une collecte plus importante pour cette 3^{ème} période de l'année 2020, ces chiffres font apparaître une concentration de la collecte sur certaines SCPI et une sélection plus restreinte. Certaines sociétés de gestion affichent même de meilleurs chiffres de collecte qu'aux mois d'avril, mai et juin.



Répartition collecte nette 2020 par type de SCPI

Source : France SCPI

La crainte des investisseurs vis-à-vis des bureaux en opposition avec le télétravail oriente très clairement les flux de collecte pour ce 3^{ème} trimestre 2020. Sa répartition de se fait donc dans la même dynamique qu'au 2^{ème} trimestre, à savoir un transfert de la collecte SCPI de bureaux, majoritaire en temps normal vers des SCPI plus diversifiées et des SCPI spécialisées. Les investisseurs cherchent en effet à ventiler leurs placements et à diluer le risque à travers des SCPI qui permettent d'investir sur plusieurs classes d'actifs. Dans les SCPI spécialisées, les thématiques santé, résidentielle et logistique sont les grandes gagnantes de ce 3^{ème} trimestre, voire de cette année 2020.

+4,09%
TDVM 2020

UN RENDEMENT MOYEN 2020 QUI REPASSE AU DESSUS DES 4% ET QUI CONFIRME SA SOLIDITÉ

Les performances passées ne présagent pas de l'avenir mais laissent à penser que le monde de la pierre papier résiste globalement bien aux fluctuations de marché et aux craintes économiques. Le rendement correct du 1^{er} semestre est renforcé par une bonne performance au 3^{ème} trimestre. Malgré les craintes et un confinement plus que probable pour les derniers mois de 2020,

les SCPI prouvent une nouvelle fois leur résistance et leur capacité à délivrer un rendement régulier. Les dividendes versés au cours de cette 3^{ème} période 2020 permettent donc d'afficher un **rendement de 4,09% annualisé**.

Les Sociétés de gestion attendaient de voir comment se présentait la rentrée avant d'ajuster le dividende du 3^{ème} trimestre en distribuant ou en mettant en réserve les loyers perçus.

Comme au 1^{er} semestre, toutes les SCPI ne traitent pas leurs associés de la même manière et le fossé se creuse encore plus entre les différentes typologies de SCPI :

Les SCPI de bureaux poursuivent sur une tendance de rendement (TDVM) qui se rapprochent des 3,7% annuel tandis que les SCPI dites de commerces affichent un rendement 2020 annualisé de 3,75%.

Les SCPI diversifiées affichent un taux de rendement annualisé de 4,86%.

Une nouvelles fois, les grandes gagnantes de cette période d'incertitudes économiques sont celles qui collectent le plus. Il s'agit des SCPI de santé qui investissent sur des actifs

acycliques, peu ou pas impactée par le confinement comme le résidentiel, la santé ou la logistique.

Les 2 catégories de SCPI Résidentielles comme Logistique désarment le monde des SCPI en affichant des rendements de plus de 6% soit 60% de plus qu'un rendement de SCPI de bureaux.

Les SCPI spécialisées dans la santé sont quant à elles proches des 5% pour le TDVM annualisé 2020.

A l'extrême opposé, les SCPI spécialisées dans l'hôtellerie doivent prendre leur mal en patience et ne peuvent qu'afficher de mauvais résultats. Le TDVM annualisé pour cette typologie de SCPI est pour l'instant de 1,72%.

Malgré un léger mieux au 3^{ème} trimestre 2020, les gérants de SCPI s'attendent à un probable retour de bâtons pour leurs locataires dans la fin de l'année 2020 et un premier semestre 2021 très difficile d'un point de vue locataires mais également dans la confiance des épargnants pour les placements en général. La gestion des locataires et des possibles faillites dans les 3 prochains trimestres vont donc être déterminantes pour la confiance que portent les investisseurs dans les SCPI.

A PROPOS DE FRANCE SCPI

France SCPI est un site qui permet à ses utilisateurs de comprendre simplement les SCPI, de réaliser des comparatifs, des simulations, de les choisir mais aussi d'y souscrire en ligne de manière totalement digitalisée. Leader dans le domaine de la pierre-papier, France SCPI répond également aux personnes qui voudraient être conseillées et orientées grâce à une équipe d'experts. Créée en 2015, la plateforme donne accès à toute l'offre SCPI existante et compte désormais plusieurs centaines de clients, particuliers, entreprises ou associations. <http://www.francescpi.com/>

Paul Bourdois - Cofondateur - presse@francescpi.com

Parmi toutes les sociétés de gestion, 2 n'ont pas souhaité diffuser leurs chiffres : AEW Ciloger et BNP REIM. Les chiffres de collecte et de rendement ont donc été extrapolés sur la base des 2 premiers trimestres et de l'évolution de toutes les SCPI du marché pour ce 3^{ème} trimestre.