

## LES PLUS PERFORMANTES

FRUCTIRÉGIONS EUROPE <span>18/20</span>			
Société de gestion : NAMI AEW Europe			
Capitalisation	Rendement	Performance	
237 M€	2017 : 4,8 %	2017 : 12,8 %	
Dominante géographique			
Paris	Ile-de-France	Régions	Etranger
Fruit de la fusion de 4 SCPI du groupe Banque Populaire, Fructirégions Europe se distingue par un taux de revenu supérieur à la moyenne, et par une forte revalorisation du prix de la part qui a porté son rendement total à 12,8 % l'an dernier. Le revenu est versé dès le premier jour du mois qui suit la souscription et les frais d'entrée sont inférieurs à ceux des concurrents.			

FRANCE INVESTIPIERRE <span>16/20</span>			
Société de gestion : BNP Paribas Reim			
Capitalisation	Rendement	Performance	
451 M€	2017 : 4,42 %	2017 : 15,61 %	
Dominante géographique			
Paris	Ile-de-France	Régions	Etranger
Le rendement enregistre une érosion en pourcentage, mais il reste au-dessus de la moyenne de la catégorie. Avec une revalorisation du prix de la part de 11,19 % en 2017, la performance affiche un superbe taux global de 15,61 %. La SCPI est investie aux trois quarts en bureaux, bien diversifiés géographiquement, le solde est placé dans des commerces.			

NORD EST HORIZON <span>10/20</span>			
Société de gestion : Foncières et Territoires			
Capitalisation	Rendement	Performance	
4,6 M€	2017 : 5,23 %	2017 : 5,23 %	
Dominante géographique			
Paris	Ile-de-France	Régions	Etranger
Devenue Nord Est Horizon, la SCPI Grand Est est récente, puisque créée en 2013. Elle est spécialisée sur la région du Nord-Est. Elle est investie aux deux tiers en bureaux, le solde en locaux d'activité. Pas de revalorisation du prix des parts ces dernières années, mais un rendement de 5,23 %, qui explique sa présence dans ce palmarès.			

ACTIPIERRE 1 <span>14/20</span>			
Société de gestion : AEW Ciloger			
Capitalisation :	Rendement	Performance	
90 M€	2017 : 5,07 %	2017 : 6,68 %	
Dominante géographique :			
Paris	Ile-de-France	Régions	Etranger
Spécialiste des commerces de taille moyenne (97 % de ses actifs), Actipierre 1 affiche une forte rentabilité et la valeur de son patrimoine progresse. Son taux d'occupation est proche du plafond, ce qui est un bon signe. Sur dix ans, elle affiche un TRI (taux de rendement interne) de 8,52 %, et de 14,05 % sur quinze ans.			

ACTIPIERRE 3 <span>14/20</span>			
Société de gestion : AEW Ciloger			
Capitalisation	Rendement	Performance	
146 M€	2017 : 4,98 %	2017 : 5,17 %	
Dominante géographique			
Paris	Ile-de-France	Régions	Etranger
Cette SCPI est entièrement tournée vers le commerce (99 % de ses actifs), principalement à Paris et en Ile-de-France. Elle continue à distribuer un rendement solide, bien qu'il se soit légèrement tassé en euros courants (18,64 € par part en 2015, 18,14 € en 2017). La valeur de son patrimoine s'est appréciée de 8,25 % sur trois ans.			

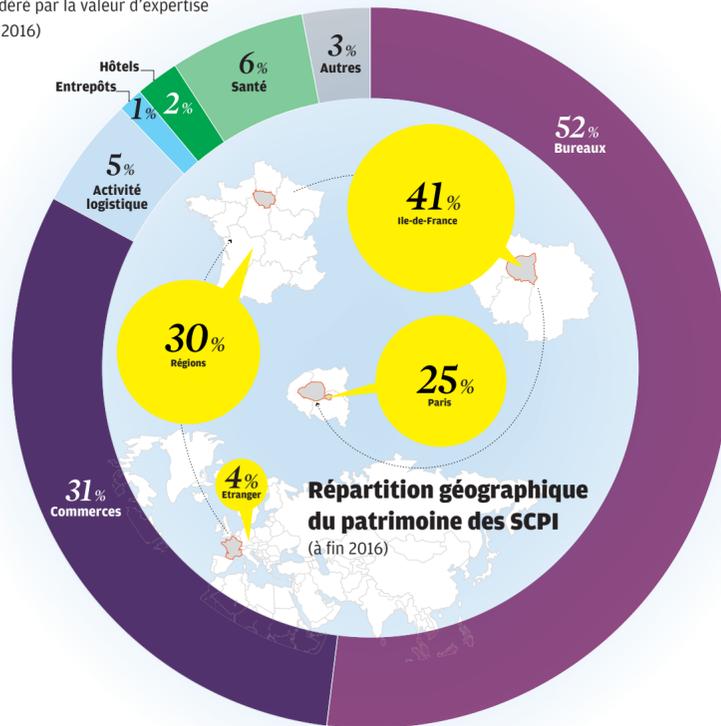
SOPRORENTE <span>16/20</span>			
Société de gestion : BNP Paribas REIM			
Capitalisation :	Rendement	Performance	
79 M€	2017 : 4,46 %	2017 : 20,22 %	
Dominante géographique			
Paris	Ile-de-France	Régions	Etranger
Si le rendement de Soprorente figure dans la moyenne du marché, la SCPI a profité ces dernières années d'une très forte revalorisation du prix des parts : 15,76 % de mieux l'an dernier, et 31,58 % sur trois ans. C'est l'un des meilleurs résultats du marché, qui témoigne de la qualité du patrimoine détenu.			

CORUM XL <span>12/20</span>			
Société de gestion : Corum AM			
Capitalisation :	Rendement	Performance	
37 M€	2017 : 6,58 %	2017 : 6,58 %	
Dominante géographique			
Paris	Ile-de-France	Régions	Etranger
Pour sa première année d'exercice entier, Corum XL signe une performance remarquable, avec un taux de revenu de 6,58 %. Son patrimoine étant récemment entré en portefeuille, le prix de la part n'a pas encore été revalorisé, mais comme pour son aînée Corum, les revalorisations devraient être prudentes et régulières. Une des rares SCPI entièrement tournée vers l'international.			

PRIMOVIE <span>14/20</span>			
Société de gestion : Primonial REIM			
Capitalisation :	Rendement	Performance	
1.849 M€	2017 : 4,89 %	2017 : 7,25 %	
Dominante géographique :			
Paris	Ile-de-France	Régions	Etranger
Primovie joue une carte originale et porteuse : les locaux dédiés à la santé et à l'éducation. Elle achète des cabinets médicaux, des cliniques, des crèches, des résidences étudiants ou pour personnes âgées. C'est l'un des plus grands succès commerciaux du marché, puisque après six ans d'existence, la SCPI gère près de 2 milliards d'euros.			

## Répartition par type de biens du patrimoine des SCPI

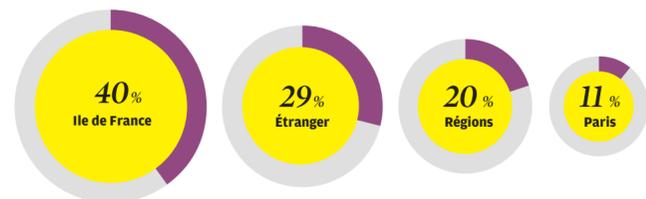
(pondéré par la valeur d'expertise à fin 2016)



## Répartition géographique du patrimoine des SCPI (à fin 2016)

## ... et ont mis l'accent sur l'étranger

Répartition géographique



## LES POIDS LOURDS DU SECTEUR

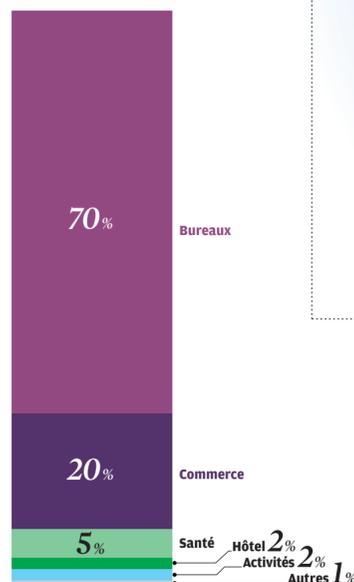
EDISSIMMO <span>4/20</span>			
Société de gestion : Amundi Immobilier			
Capitalisation	Rendement	Performance	
2.624 M€	2017 : 4,23 %	2017 : 4,23 %	
Dominante géographique			
Paris	Ile-de-France	Régions	Etranger
Edissimmo est la plus grosse SCPI de bureaux en France. Au regard de sa taille, le rendement est correct, bien qu'en baisse sensible ces dernières années. Le prix de la part, lui, fait quasiment du surplace depuis trois ans. A noter : un taux d'occupation financière de 88,76 %, inférieur à la moyenne du marché.			

RIVOLI AVENIR PATRIMOINE <span>4/20</span>			
Société de gestion : Amundi Immobilier			
Capitalisation	Rendement	Performance	
2.380 M€	2017 : 3,98 %	2017 : 5,05 %	
Dominante géographique			
Paris	Ile-de-France	Régions	Etranger
Spécialiste des bureaux prime (la meilleure qualité), la SCPI est très présente dans le quartier central des affaires parisiens et à la Défense. Cela se ressent dans ses taux de rendement, inférieurs au marché, mais le prix des parts a été revalorisé de 8,07 % depuis trois ans.			

IMMORENTE <span>10/20</span>			
Société de gestion : Sofidy			
Capitalisation	Rendement	Performance	
2.728 M€	2017 : 4,73 %	2017 : 5,65 %	
Dominante géographique			
Paris	Ile-de-France	Régions	Etranger
C'est la plus grosse SCPI du marché, et l'une des plus anciennes. D'abord centrée sur les murs de magasins (62 % de ses actifs), elle s'est ouverte aux bureaux et aux locaux d'activité. Très diversifiée géographiquement, elle joue la carte de l'international, avec 20 % de son patrimoine à l'étranger. La faible revalorisation du prix des parts pèse sur sa note globale.			

## En 2017 les SCPI ont investi 9,2 Mds€ supplémentaires surtout dans les bureaux...

Répartition par type de biens



NOTAPIERRE <span>4/20</span>			
Société de gestion : Unofi-Gestion d'Actifs			
Capitalisation	Rendement	Performance	
2.179 M€	2017 : 4,5 %	2017 : 4,5 %	
Dominante géographique			
Paris	Ile-de-France	Régions	Etranger
Comme son nom le suggère, cette SCPI est essentiellement proposée par des notaires. Son rendement est conforme au marché, mais elle souffre depuis plusieurs années d'une absence de revalorisation du prix des parts. Le taux d'occupation financière, à 87,15 %, est inférieur à la moyenne et cela pèse sur le rendement courant, en légère diminution.			

ACCIMMO PIERRE <span>10/20</span>			
Société de gestion : BNP Paribas REIM			
Capitalisation	Rendement	Performance	
2.176 M€	2017 : 4,08 %	2017 : 7,08 %	
Dominante géographique			
Paris	Ile-de-France	Régions	Etranger
Avec un rendement inférieur à la moyenne du marché, Accimmo Pierre tire son épingle du jeu grâce à la revalorisation du prix de ses parts l'an dernier. Principalement investie en bureaux (90 %), elle est surtout présente en Ile-de-France et en régions. Attention : il faut attendre six mois après la souscription pour encaisser les premiers revenus.			

PRIMOPIERRE <span>14/20</span>			
Société de gestion : Primonial REIM			
Capitalisation	Rendement	Performance	
2.174 M€	2017 : 4,85 %	2017 : 7,94 %	
Dominante géographique			
Paris	Ile-de-France	Régions	Etranger
En dix ans d'existence, Primopierre a réussi à se hisser parmi les SCPI les plus importantes sans sacrifier le rendement, qui reste supérieur à la moyenne du marché. La revalorisation de son patrimoine en 2017 lui permet d'afficher également l'une des meilleures performances de l'année. Les revenus sont versés quatre mois après la souscription.			

## LES DÉCEPTIONS

CIFOCOMA 2 <span>6/20</span>			
Société de gestion : Peref Gestion			
Capitalisation	Rendement	Performance	
22 M€	2017 : 5,1 %	2017 : - 5,5 %	
Dominante géographique			
Paris	Ile-de-France	Régions	Etranger
Si le rendement de Cifocoma 2 figure parmi les meilleurs du marché, cette SCPI est handicapée par une forte baisse de la valeur du prix des parts : 27,9 % de perte en trois ans ! Depuis octobre dernier, la gestion a été reprise par Peref Gestion, qui évoque l'opportunité de la fusionner avec d'autres SCPI existantes.			

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION <span>2/20</span>			
Société de gestion : AEW Ciloger			
Capitalisation	Rendement	Performance	
500 M€	2017 : 4,14 %	2017 : 3,49 %	
Dominante géographique			
Paris	Ile-de-France	Régions	Etranger
La valeur des actifs s'érode et cela pèse sur le prix de la part, qui a baissé ces dernières années. En plus, les rendements sont légèrement inférieurs à ceux du marché. Pour l'instant, les espoirs nés de la réouverture du capital depuis 2015 ne trouvent pas de concrétisation, mais la remise en ordre du portefeuille et son adaptation se poursuivent.			

ELYSÉE PIERRE <span>4/20</span>			
Société de gestion : HSBC REIM			
Capitalisation	Rendement	Performance	
2.077 M€	2017 : 3,75 %	2017 : 3,75 %	
Dominante géographique			
Paris	Ile-de-France	Régions	Etranger
Longtemps classée parmi les meilleurs du marché, Elysée Pierre peine à trouver ses repères dans la configuration actuelle. Son rendement est le plus faible des grandes SCPI et ne cesse de diminuer : 5,08 % en 2014, 4,72 % en 2015, 4,13 % en 2016 et 3,75 % l'an dernier. Une baisse qui n'est pas compensée par le prix de la part, identique depuis le début de 2016.			

LFP PIERRE <span>0/20</span>			
Société de gestion : La Française REIM			
Capitalisation :	Rendement	Performance	
715 M€	2017 : 3,8 %	2017 : 3,8 %	
Dominante géographique :			
Paris	Ile-de-France	Régions	Etranger
C'est une SCPI très élitiste, puisqu'il faut au minimum y investir 78 575 euros, mais ce n'est pas la plus performante pour autant. Avec un rendement de 3,8 %, largement inférieur au marché, et une absence de revalorisation du prix des parts depuis trois ans, elle figure donc dans les profondeurs de nos classements. Taux d'occupation inférieur à 80 %.			

## DEUX NOUVEAUTÉS À SUIVRE

OPUS REAL <span>NS*</span>			
Société de gestion : BNP Paribas REIM			
Capitalisation	Rendement	Performance	
53 M€	2017 : 0 %	2017 : 0 %	
Dominante géographique			
Paris	Ile-de-France	Régions	Etranger
Pour sa première année d'existence, Opus Real signe une année totalement blanche : pas de revenus versés, ni de revalorisation du patrimoine. « Un premier acompte sur dividende est prévu au premier semestre 2018 », indique la société de gestion. Les premiers investissements, localisés en Allemagne, ont été réalisés au dernier trimestre 2017, ce qui explique cela.			

PATRIMMO CROISSANCE <span>NS*</span>			
Société de gestion : Primonial REIM			
Capitalisation :	Rendement	Performance	
59 M€	2017 : 0 %	2017 : 5,15 %	
Dominante géographique :			
Paris	Ile-de-France	Régions	Etranger
A contre-courant de la plupart des SCPI, Patrimmo Croissance joue la carte de l'immobilier résidentiel haut de gamme (sans avantage fiscal) et ne vise pas la distribution de revenus. La promesse porte sur la plus-value, au travers de la revalorisation du prix des parts. Les débuts sont encourageants, avec une augmentation de 5,15 % du prix de la part l'an dernier.			

\* SCPI de création trop récentes pour être notées