

Sélection comparative de SCPI de rendement

À l'attention de Monsieur Et Madame Roussel
Date : 15/11/2022

Réalisé par MeilleureSCPI.com

Consultant: M. Jonathan Dhiver



Sommaire

1. Présentation globale du patrimoine
2. Évolution des performances
3. Répartition du patrimoine par secteur géographique
4. Répartition du patrimoine par typologie
5. Chiffres clés du patrimoine
6. Conditions de souscription
7. Conditions de revente
8. Cohérence de la collecte et des acquisitions-cessions immobilières
9. Capital Moyen par associé

Nom : MeilleureSCPI.com - Siège social : 4, rue de la Michodière - 75002 Paris - Forme juridique : S.A.S. au capital de 10 000 € - Siret 532 567 583 00028 RCS de Paris - NAF/APE : 7022Z
Adresse e-mail : contact@meilleurescpi.com - Site internet : MeilleureSCPI.com - Tél : 0805 696 022 (appel gratuit depuis un fixe)

Conformément aux dispositions de l'article 325-12-1 du règlement de l'AMF, MeilleureSCPI.com a établi une procédure efficace et transparente en vue du traitement raisonnable et rapide des réclamations que lui adressent ses clients existants ou potentiels. Vous pouvez adresser vos réclamations par voie postale : à l'adresse suivante : MeilleureSCPI.com - Service Clients / Gestion des réclamations - 4, rue de la Michodière - 75002 Paris - par email : reclamation@meilleurescpi.com - par téléphone : 01 82 28 90 28 et en remplissant le formulaire de réclamation (en cliquant sur ce lien)

Votre Conseiller s'engage à traiter votre réclamation dans les délais suivants :

- dix jours ouvrables maximum à compter de la réception de la réclamation, pour accuser réception, sauf si la réponse elle-même est apportée au client dans ce délai ;
- deux mois maximum entre la date de réception de la réclamation et la date d'envoi de la réponse au client sauf survenance de circonstances particulières dûment justifiées. Le réclamant peut notamment s'adresser à : L'ACPR, L'AMF, L'ANACOFI.

MeilleureSCPI.com est inscrit à l'ORIAS sous le numéro d'immatriculation 13000814 (www.orias.fr) au titre des activités réglementées suivantes :

- Conseiller en investissement financier (CIF) enregistré auprès de l'ANACOFI-CIF, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF)
 - Courtier d'assurance ou de réassurance (COA) positionné dans la catégorie b Art. L520-1 II 1° du Code des assurances ;
 - Mandataire d'intermédiaire d'assurance (MIA)

- Mandataire non exclusif en opérations de banque et en services de paiement (MOBSP)
La société ne peut recevoir aucun fonds, effets ou valeurs.

MeilleureSCPI.com dispose, conformément à la loi et au code de bonne conduite de l'ANACOFI-CIF, d'une couverture en Responsabilité Civile Professionnelle suffisante couvrant ses diverses activités auprès de l'AIG adhérent N°2401200/RD00043134Y.

Pour toute question contactez nous 0 805 696 022 contact@meilleurescpi.com

Document non contractuel et confidentiel

Nos critères d'investissement

Nous vous présentons dans ce document les SCPI pré-sélectionnées pour vous. Vous y trouverez des informations clés vous permettant de comparer et d'apprécier la performance de chaque SCPI. Voici nos différents critères :

Le TD

Le TD (Taux de Distribution) désigne le taux de rendement annuel net de frais de gestion de la SCPI.
Calcul pour les SCPI à capital variable : Dividendes bruts avant impôt versés au titre de l'année N (en pleine jouissance) / Prix de la part au 1er janvier de l'année N
Calcul pour les SCPI à capital fixe : Dividendes bruts avant impôt versés au titre de l'année N (en pleine jouissance) / Prix de la part acquéreur moyen de l'année N-1

La performance de l'épargnant

La performance de l'épargnant : C'est l'indicateur créé par MeilleureSCPI.com, qui permet de traduire la performance de l'épargnant entre le 1er janvier et le 31 décembre.
Il prend en compte la revalorisation du prix de la part et le taux de distribution.
Calcul : taux de distribution + Revalorisation du prix de la part

La revalorisation annuelle du prix de parts

Revalorisation annuelle du prix de la part : c'est la la variation annuelle du prix de la part correspond à la variation du prix de souscription de la part entre le 1er janvier et le 31 décembre de l'année N.
Calcul : (Prix de souscription au 31 décembre de l'année N / Prix de souscription au 1er janvier de l'année N) - 1

La capitalisation

La capitalisation représente la taille de la SCPI en termes de valorisation. Lorsque celle-ci est importante, les risques sont bien mutualisés. Nous considérons qu'une SCPI créée depuis plus de 4 ans doit avoir une capitalisation minimum de 80 000 000 €.
Calcul : Dernier prix de souscription X Nombre de parts de la SCPI

Le TOF

Le Taux d'Occupation Financier est un indicateur de la vacance locative. C'est le rapport entre les loyers effectivement facturés et les loyers facturables si l'ensemble des actifs étaient loués. Un taux d'occupation trop bas pèse sur le rendement.

Les PGE

Les provisions pour gros entretien désignent la partie des loyers mis en réserve par la société de gestion pour faire face aux futures dépenses d'entretien des actifs immobiliers. Cette provision permettra de réaliser les travaux nécessaires au maintien de la qualité et de l'attractivité du patrimoine immobilier. Ce ratio est exprimé en pourcentage des loyers perçus.
Calcul : Montant des provisions / Loyers facturés

Stabilité des dividendes

Les dividendes versés aux associés peuvent varier à la hausse comme à la baisse. La stabilité des dividendes traduit une stratégie d'investissement et une politique de distribution pertinentes, et un patrimoine de qualité.

Report à nouveau (RAN)

Le report à nouveau est une provision qui permet à la société de gestion de faire face aux aléas de la gestion locative (baisse des loyers, vacance locative, perte d'un locataire important, etc.). En fin d'exercice, une partie des recettes de la SCPI peut être mise en réserve. Cet indicateur permet de stabiliser les dividendes versés aux associés sur le long terme.

Calcul : Valeur du report à nouveau (au dernier jour du dernier exercice)/Loyers annuels hors taxes du dernier exercice.

Liquidité des parts (marché de la revente)

La liquidité des parts est un critère important pour analyser le marché de la revente. Dans notre analyse, nous évaluons le nombre de parts dont la vente n'a pas abouti. S'il est important, cela signifie que la revente est limitée pour la SCPI en question. Nous retenons dans notre sélection les SCPI dont le marché de la revente est fluide.

Calcul : Nombre de parts en attente de cession/Nombre de parts global

Répartition géographique

Les SCPI investissent dans différentes zones géographiques (Ile-de-France, Paris, Région, Zone euro, etc). Chacune a des caractéristiques propres qu'il faut prendre en considération. Dans notre suggestion de portefeuille, nous diversifions les zones géographiques d'implantation des SCPI.

Décote / Surcote

Ce ratio permet de vérifier si le prix de souscription est inférieur ou supérieur à la valeur de reconstitution. La valeur de reconstitution représente la valeur d'expertise du patrimoine augmentée des frais de collecte.

Cohérence collecte / investissement

Ce critère permet de vérifier si la société de gestion investit la collecte des fonds dans les bons délais. Une société de gestion en retard dans ses investissements traduit une mauvaise gestion des fonds collectés et une trésorerie abondante non exploitée.

Comparaison MeilleureSCPI.com

1. Présentation globale du patrimoine

Nom de la SCPI (F) Capital Fixe (V) Capital Variable	Société de Gestion	Cat. *	Année de création	Capitalisation estimée (M€) au 30/09/2022	Variation trimestrielle de la capitalisation	Dernier prix de souscription par part (€)	TOF** au 30/09/2022	TD*** 2021	Dividende annuel global versé au titre de l'année **** 2021	Nombre de jours de RAN ***** 2021	Valeur de reconstitution au 31/12/2021	Décote / Surcote à l'achat *****	Endettement fin 2021	Taux d'implantation du patrimoine à l'étranger
Activimmo (V)	Alderan	Log.	2019	688,08 M€	19,85 %	610,00 €	99,00 %	6,02 %	36,73 €	4	626,46 €	2,60 %	-	5,00 %
Aestiam Placement Pierre (M)	Aestiam	Bur.	1986	376,08 M€	0,00 %	350,00 €	92,70 %	5,01 %	16,80 €	109	365,40 €	4,20 %	11,70 %	12,00 %
AEW Paris Commerces (F)	AEW Patrimoine	Com.	1991	309,60 M€	-0,13 %	310,00 €	95,41 %	5,46 %	16,80 €	136	419,61 €	26,10 %	0,00 %	0,00 %
Affinités Pierre (F)	Groupama Gan REIM	Div.	2015	481,46 M€	5,24 %	250,00 €	99,50 %	4,14 %	10,22 €	0	268,36 €	6,80 %	23,40 %	18,00 %
Altixia Cadence XII (V)	Altixia REIM	Div.	2019	113,40 M€	13,79 %	200,00 €	97,10 %	5,15 %	10,29 €	54	208,27 €	4,00 %	19,11 %	0,00 %
ATREAM Hôtels (V)	Atream	Hô.	2016	249,82 M€	6,16 %	1 000,00 €	100,00 %	2,64 %	25,02 €	44	1 052,85 €	5,00 %	25,50 %	77,00 %
CAP Foncières & Territoires (M)	Foncières et Territoires	Div.	2013	55,28 M€	8,26 %	255,00 €	99,48 %	5,61 %	14,31 €	91	275,36 €	7,40 %	6,46 %	0,00 %
Corum Eurion (V)	Corum AM	Div.	2020	520,53 M€	42,87 %	215,00 €	100,00 %	6,12 %	9,54 €	0	225,41 €	4,60 %	27,00 %	100,00 %
Corum XL (V)	Corum AM	Div.	2016	1 565,75 M€	6,49 %	195,00 €	98,99 %	5,84 %	8,91 €	0	199,25 €	2,10 %	22,00 %	100,00 %
Epargne Foncière (V)	La Française REM	Bur.	1968	5 061,39 M€	3,18 %	835,00 €	95,20 %	4,40 %	36,36 €	301	917,82 €	9,00 %	16,75 %	9,90 %

Nom de la SCPI (F) Capital Fixe (V) Capital Variable	Société de Gestion	Cat.*	Année de création	Capitalisation estimée (M€) au 30/09/2022	Variation trimestrielle de la capitalisation	Dernier prix de souscription par part (€)	TOF** au 30/09/2022	TD*** 2021	Dividende annuel global versé au titre de l'année **** 2021	Nombre de jours de RAN ***** 2021	Valeur de reconstitution au 31/12/2021	Décote / Surcote à l'achat *****	Endettement fin 2021	Taux d'implantation du patrimoine à l'étranger
Epargne Pierre (V)	Atland Voisin	Bur.	2013	2 153,01 M€	6,15 %	208,00 €	95,58 %	5,36 %	10,98 €	12	224,04 €	7,20 %	13,50 %	0,00 %
Epargne Pierre Europe (V)	Atland Voisin	Div.	2022	-	-	190,00 €	-	-	-	-	-	-	-	0,00 %
Eurovalys (V)	Advenis REIM	Bur.	2015	910,21 M€	5,13 %	1 030,00 €	94,51 %	4,74 %	44,29 €	38	1 105,13 €	6,80 %	29,39 %	100,00 %
Fair Invest (V)	Norma Capital	Div.	2018	55,31 M€	17,01 %	200,00 €	100,00 %	4,71 %	9,42 €	25	215,39 €	7,10 %	-	0,00 %
Immo Placement (F)	Atland Voisin	Bur.	1968	254,82 M€	5,60 %	890,00 €	96,91 %	5,53 %	48,24 €	118	978,72 €	9,10 %	14,80 %	0,00 %
LF Avenir Santé (V)	La Française REM	San.	2021	83,05 M€	42,42 %	300,00 €	100,00 %	0,00 %	-	-	297,00 €	-1,00 %	35,93 %	15,50 %
LF Opportunité Immo (V)	La Française REM	Log.	2012	299,96 M€	6,46 %	203,00 €	96,10 %	5,21 %	10,41 €	47	224,71 €	9,70 %	14,37 %	6,50 %
PFO2 (V)	Perial AM	Bur.	2009	2 792,61 M€	2,42 %	196,00 €	90,60 %	4,59 %	8,82 €	43	194,21 €	-0,90 %	22,50 %	17,30 %
Pierval Santé (V)	Euryale Asset Management	San.	2013	2 468,97 M€	5,76 %	200,00 €	98,48 %	5,33 %	9,60 €	12	210,31 €	4,90 %	13,73 %	71,10 %
Vendôme Régions (V)	Norma Capital	Bur.	2015	580,50 M€	12,30 %	670,00 €	97,00 %	5,91 %	38,69 €	1	711,45 €	5,80 %	7,75 %	0,00 %

* Cat. : Catégorie
Bur. : Bureaux
Com. : Commerces
Div. : Diversifiées
Spé. : Spécialisées

** Taux d'occupation financier

*** Taux de distribution

**** SCPI gérées par Corum AM : Dividende net de l'impôt sur les revenus étrangers

***** Nombre de jours de report à nouveau (dernier report à nouveau connu)

***** Prix de souscription / valeur de reconstitution

Sélection comparative

2. Évolution des performances

Nom de la SCPI (F) Capital Fixe (V) Capital Variable	TD* 2019	TD* 2020	TD* 2021	Dividende** 2019	Dividende** 2020	Dividende** 2021	RPP*** 2019	RPP*** 2020	RPP*** 2021	TRI**** 5 ans	TRI**** 10 ans	Performance de l'épargnant ***** 2021
Activimmo (V)	0,00 %	6,05 %	6,02 %	-	36,91 €	36,73 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	-	-	6,02 %
Aestiam Placement Pierre (M)	4,94 %	4,77 %	5,01 %	17,22 €	16,63 €	16,80 €	2,19 %	0,73 %	0,00 %	3,75 %	5,38 %	5,01 %
AEW Paris Commerces (F)	5,04 %	4,65 %	5,46 %	17,89 €	16,15 €	16,80 €	-0,87 %	-11,30 %	-3,02 %	-0,46 %	3,58 %	2,44 %
Affinités Pierre (F)	5,27 %	4,32 %	4,14 %	13,02 €	10,79 €	10,22 €	1,71 %	0,62 %	1,27 %	-	-	5,41 %
Alixia Cadence XII (V)	4,59 %	5,13 %	5,15 %	9,18 €	10,26 €	10,29 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	-	-	5,15 %
ATREAM Hôtels (V)	4,75 %	2,37 %	2,64 %	47,52 €	23,73 €	25,02 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	-	-	2,64 %
CAP Foncières & Territoires (M)	5,34 %	5,64 %	5,61 %	13,35 €	14,10 €	14,31 €	0,00 %	2,00 %	1,82 %	5,45 %	-	7,43 %
Corum Eurion (M)	-	10,40 %	6,12 %	-	17,79 €	9,54 €	-	0,00 %	1,00 %	-	-	7,12 %
Corum XL (M)	6,26 %	5,65 %	5,84 %	9,71 €	8,64 €	8,91 €	0,67 %	0,00 %	0,00 %	-	-	5,84 %
Epargne Foncière (V)	4,46 %	4,49 %	4,40 %	35,64 €	36,36 €	36,36 €	1,25 %	2,10 %	0,00 %	4,10 %	5,19 %	4,40 %

Nom de la SCPI (F) Capital Fixe (V) Capital Variable	TD* 2019	TD* 2020	TD* 2021	Dividende** 2019	Dividende** 2020	Dividende** 2021	RPP*** 2019	RPP*** 2020	RPP*** 2021	TRI**** 5 ans	TRI**** 10 ans	Performance de l'épargnant ***** 2021
Epargne Pierre (V)	5,85 %	5,36 %	5,36 %	12,00 €	11,02 €	10,98 €	0,00 %	0,00 %	0,37 %	4,20 %	-	5,73 %
Epargne Pierre Europe (V)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eurovalys (V)	4,57 %	4,50 %	4,74 %	45,68 €	45,67 €	44,29 €	1,50 %	0,00 %	0,32 %	4,23 %	-	5,06 %
Fair Invest (V)	2,20 %	4,51 %	4,71 %	4,39 €	9,02 €	9,42 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	-	-	4,71 %
Immo Placement (F)	5,71 %	5,51 %	5,53 %	48,00 €	48,00 €	48,24 €	3,50 %	0,23 %	0,27 %	-	4,33 %	5,80 %
LF Avenir Santé (V)	-	-	0,00 %	-	-	-	-	-	0,00 %	-	-	0,00 %
LF Opportunité Immo (V)	5,04 %	4,52 %	5,21 %	10,08 €	9,03 €	10,41 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	3,15 %	-	5,21 %
PFO2 (V)	4,64 %	4,50 %	4,59 %	9,00 €	8,82 €	8,82 €	0,63 %	0,50 %	0,00 %	3,19 %	5,22 %	4,59 %
Pierval Santé (V)	5,05 %	4,95 %	5,33 %	50,50 €	49,52 €	9,60 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	3,00 %	-	5,33 %
Vendôme Régions (V)	6,17 %	6,02 %	5,91 %	39,48 €	39,41 €	38,69 €	2,34 %	1,19 %	0,00 %	5,46 %	-	5,91 %

* TD : Le TD (Taux de Distribution) désigne le taux de rendement annuel net de frais de gestion de la SCPI.

Calcul pour les SCPI à capital variable : Dividendes bruts avant impôt versés au titre de l'année N (en pleine jouissance) / Prix de la part au 1er janvier de l'année N
Calcul pour les SCPI à capital fixe : Dividendes bruts avant impôt versés au titre de l'année N (en pleine jouissance) / Prix de la part acquéreur moyen de l'année N-1

** Dividende : Dividende global (normal + exceptionnel)

*** RPP : Revalorisation du prix de la part

**** TRI : Taux de Rendement Interne (réalisé ou objectif pour les SCPI récentes)

***** Performance de l'épargnant : Taux de distribution + Revalorisation du prix de la part

Sélection comparative

3. Répartition du patrimoine par secteur géographique

Nom de la SCPI (F) Capital Fixe (V) Capital Variable	Paris	Ile-de-France	Régions	Etranger Total	Etranger Détail
ActivImmo (V)	-	15,0 %	80,0 %	5,0 %	Espagne 5 %
Aestiam Placement Pierre (V)	18,0 %	32,0 %	38,0 %	12,0 %	Etranger 12 %
AEW Paris Commerces (F)	65,0 %	33,0 %	2,0 %	-	-
Affinités Pierre (F)	-	22,9 %	59,1 %	18,0 %	Etranger 18 %
Altixia Cadence XII (V)	6,0 %	20,0 %	74,0 %	-	-
ATREAM Hôtels (V)	-	23,0 %	-	77,0 %	Allemagne 32 %, Pays-Bas 17 %, Belgique 28 %
CAP Foncières & Territoires (V)	-	-	100,0 %	-	-
Corum Eurion (V)	-	-	-	100,0 %	Pays-Bas 8 %, Italie 17 %, Finlande 21 %, Espagne 13 %, Portugal 6 %, Irlande 32 %, Lettonie 3 %
Corum XL (V)	-	-	-	100,0 %	Allemagne 1 %, Pays-Bas 4 %, Italie 1 %, Finlande 1 %, Espagne 7 %, Portugal 1 %, Irlande 7 %, Norvège 3 %, Belgique 2 %, Royaume-Uni 50 %, Pologne 22 %, Canada 1 %
Epargne Fonciere (V)	22,2 %	41,8 %	26,1 %	9,9 %	Allemagne 7 %, Pays-Bas 2 %, Irlande 1 %, Royaume-Uni 1 %,

Nom de la SCPI (F) Capital Fixe (V) Capital Variable	Paris	Ile-de-France	Régions	Etranger Total	Etranger Détail
Epargne Pierre (V)	-	32,1 %	67,9 %	-	-
Epargne Pierre Europe (V)	-	-	-	-	-
Eurovalys (V)	-	-	-	100,0 %	Allemagne 100 %
Fair Invest (V)	-	33,0 %	67,0 %	-	-
Immo Placement (F)	-	8,7 %	91,3 %	-	-
LF Avenir Santé (V)	48,2 %	-	36,4 %	15,5 %	Irlande 15 %
LF Opportunité Immo (V)	53,2 %	-	40,3 %	6,5 %	Allemagne 6 %
PFO2 (V)	2,7 %	40,4 %	39,6 %	17,3 %	Allemagne 4 %, Pays-Bas 11 %, Italie 1 %, Espagne 1 %
Pierval Santé (V)	-	5,8 %	23,1 %	71,1 %	Allemagne 17 %, Pays-Bas 16 %, Espagne 1 %, Portugal 2 %, Irlande 12 %, Royaume-Uni 23 %
Vendôme Régions (V)	-	22,0 %	78,0 %	-	-

*Répartition du patrimoine par type en % de la valeur vénale selon la dernière information disponible à ce jour

Sélection comparative

4. Répartition du patrimoine par typologie

Nom de la SCPI (F) Capital Fixe (V) Capital Variable	Activités	Bureaux	Bureaux / Activités	Commerces	Education	Entrepôts	Hospitalité	Hôtels	Résidentiel	Santé	Autres
Activmmo (V)	27,00 %	-	-	-	-	73,00 %	-	-	-	-	-
Aestiam Placement Pierre (V)	-	79,00 %	-	15,00 %	2,00 %	-	-	4,00 %	-	-	-
AEW Paris Commerces (F)	-	-	-	100,00 %	-	-	-	-	-	-	-
Affinités Pierre (F)	-	54,90 %	-	25,90 %	-	18,80 %	-	-	0,40 %	-	-
Altixia Cadence XII (V)	39,00 %	27,00 %	-	34,00 %	-	-	-	-	-	-	-
ATREAM Hôtels (V)	-	-	-	-	-	-	-	100,00 %	-	-	-
CAP Foncières & Territoires (V)	12,36 %	54,19 %	-	24,95 %	5,62 %	-	-	-	-	2,88 %	-
Corum Eurion (V)	1,00 %	94,00 %	-	5,00 %	-	-	-	-	-	-	-
Corum XL (V)	4,00 %	74,00 %	-	16,00 %	-	1,00 %	-	3,00 %	-	2,00 %	-
Epargne Fonciere (V)	0,43 %	78,15 %	-	15,30 %	-	-	-	4,68 %	-	1,44 %	-

Nom de la SCPI (F) Capital Fixe (V) Capital Variable	Activités	Bureaux	Bureaux / Activités	Commerces	Education	Entrepôts	Hospitalité	Hôtels	Résidentiel	Santé	Autres
Epargne Pierre (V)	-	54,30 %	-	30,69 %	-	5,33 %	-	3,74 %	0,44 %	5,50 %	-
Epargne Pierre Europe (V)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eurovalys (V)	-	83,00 %	-	-	-	3,00 %	-	-	-	-	14,00 %
Fair Invest (V)	-	-	-	-	20,00 %	-	-	-	-	67,00 %	13,00 %
Immo Placement (F)	3,12 %	60,56 %	-	31,81 %	-	-	-	-	-	4,51 %	-
LF Avenir Santé (V)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100,00 %	-
LF Opportunité Immo (V)	-	15,16 %	-	-	-	84,84 %	-	-	-	-	-
PFO2 (V)	-	88,10 %	-	4,10 %	-	0,60 %	-	4,10 %	-	3,10 %	-
Pierval Santé (V)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100,00 %	-
Vendôme Régions (V)	15,00 %	48,00 %	-	37,00 %	-	-	-	-	-	-	-

*Répartition du patrimoine par type en % de la valeur vénale selon la dernière information disponible à ce jour

Sélection comparative

5. Chiffres clés du patrimoine

Nom de la SCPI (F) Capital Fixe (V) Capital Variable	Nombre de biens immobiliers au 30/09/2022	Nombre de locataires au 30/09/2022	Nombre moyen de locataires par bien	TOF* au 30/09/2022	Locaux loués sous franchise de loyers	Locaux en travaux ou sous promesse de vente	Nombre de jours de RAN** au 31/12/2021
Activimmo (V)	88	118	1,34	99,00 %	-	-	4
Aestiam Placement Pierre (M)	162	295	1,82	92,70 %	1,90 %	0,68 %	109
AEW Paris Commerces (F)	252	-	-	95,41 %	1,05 %	-	136
Affinités Pierre (F)	37	-	-	99,50 %	4,20 %	-	0
Alixia Cadence XII (V)	17	-	-	97,10 %	2,50 %	-	54
ATREAM Hôtels (V)	19	13	0,68	100,00 %	-	-	44
CAP Foncières & Territoires (M)	35	77	2,20	99,48 %	-	-	91
Corum Eurion (M)	19	40	2,11	100,00 %	-	-	0
Corum XL (M)	69	176	2,55	98,99 %	0,10 %	-	0
Epargne Fonciere (V)	425	-	-	95,20 %	0,80 %	80,00 %	301

Nom de la SCPI (F) Capital Fixe (V) Capital Variable	Nombre de biens immobiliers au 30/09/2022	Nombre de locataires au 30/09/2022	Nombre moyen de locataires par bien	TOF* au 30/09/2022	Locaux loués sous franchise de loyers	Locaux en travaux ou sous promesse de vente	Nombre de jours de RAN** au 31/12/2021
Epargne Pierre (V)	258	-	-	95,58 %	0,20 %	-	12
Epargne Pierre Europe (V)	-	-	-	-	-	-	-
Eurovalys (V)	33	178	5,39	94,51 %	-	-	38
Fair Invest (V)	24	26	1,08	100,00 %	-	-	25
Immo Placement (F)	205	-	-	96,91 %	0,99 %	0,43 %	118
LF Avenir Santé (V)	3	-	-	100,00 %	-	-	-
LF Opportunité Immo (V)	43	-	-	96,10 %	1,20 %	-	47
PFO2 (V)	206	571	2,77	90,60 %	4,10 %	-	43
Pierval Santé (V)	209	768	3,67	98,48 %	0,71 %	-	12
Vendôme Régions (V)	116	259	2,23	97,00 %	-	-	1

*TOF : Taux d'Occupation Financier

**RAN : Report À Nouveau

Sélection comparative

6. Conditions de souscription

Nom de la SCPI (F) Capital Fixe (V) Capital Variable	Société de gestion	Prix d'une part frais compris* : Prix de souscription	Démembrement temporaire fixe	Accessibilité en versements programmés	Montant min. pour la 1ère souscription	Nombre de parts minimum pour la souscription	Délais de Jouissance	Frais de gestion**	Frais d'entrée (MP)***
Activimmo (M)	Alderan	610,00 € (MP)	Oui	Oui	6 100,00 €	10	1er jour du 6e mois suivant la souscription	12,00 %	12,72 %
Aestiam Placement Pierre (M)	Aestiam	350,00 € (MP)	Oui	Non	350,00 €	1	1er jour du mois suivant la souscription	11,40 %	12,00 %
AEW Paris Commerces (F)	AEW Patrimoine	310,00 € (MP)	Non	Non	3 100,00 €	10	1er jour du trimestre suivant la souscription	11,04 %	12,00 %
Affinités Pierre (F)	Groupama Gan REIM	250,00 € (MP)	Oui	Non	1 250,00 €	5	1er jour du 3e mois suivant la souscription	12,00 %	10,00 %
Altixia Cadence XII (M)	Altixia REIM	200,00 € (MP)	Oui	Oui	2 000,00 €	10	1er jour du 6e mois suivant la souscription	12,00 %	10,80 %
ATREAM Hôtels (M)	Atream	1 000,00 € (MP)	Oui	Non	5 000,00 €	5	1er jour du 4e mois suivant la souscription	12,00 %	12,00 %
CAP Foncières & Territoires (M)	Foncières et Territoires	255,00 € (MP)	Oui	Oui	1 020,00 €	4	1er jour du 3e mois suivant la souscription	12,00 %	12,00 %
Corum Eurion (M)	Corum AM	215,00 € (MP)	Oui	Oui	215,00 €	1	1er jour du 6e mois suivant la souscription	13,20 %	12,00 %
Corum XL (M)	Corum AM	195,00 € (MP)	Oui	Oui	195,00 €	1	1er jour du 6e mois suivant la souscription	13,20 %	12,00 %
Epargne Foncière (M)	La Française REM	835,00 € (MP)	Oui	Oui	835,00 €	1	1er jour du 4e mois suivant la souscription	12,00 %	9,00 %

Nom de la SCPI (F) Capital Fixe (V) Capital Variable	Société de gestion	Prix d'une part frais compris* : Prix de souscription	Démembrement temporaire fixe	Accessibilité en versements programmés	Montant min. pour la 1ère souscription	Nombre de parts minimum pour la souscription	Délais de Jouissance	Frais de gestion**	Frais d'entrée (MP)***
Epargne Pierre (V)	Atland Voisin	208,00 € (MP)	Oui	Oui	2 080,00 €	10	1er jour du 6e mois suivant la souscription	11,96 %	11,96 %
Epargne Pierre Europe (V)	Atland Voisin	190,00 € (MP)	-	-	-	-	1er jour du mois suivant la souscription	-	-
Eurovalys (V)	Advenis REIM	1 030,00 € (MP)	Non	Non	1 030,00 €	1	1er jour du 6e mois suivant la souscription	12,00 %	11,40 %
Fair Invest (V)	Norma Capital	200,00 € (MP)	Oui	Non	1 000,00 €	5	1er jour du 6e mois suivant la souscription	12,00 %	12,00 %
Immo Placement (F)	Atland Voisin	890,00 € (MP)	Non	Non	890,00 €	1	1er jour du 6e mois suivant la souscription	9,60 %	8,03 %
LF Avenir Santé (V)	La Française REM	300,00 € (MP)	Oui	Non	300,00 €	1	1er jour du 4e mois suivant la souscription	12,00 %	10,80 %
LF Opportunité Immo (V)	La Française REM	203,00 € (MP)	Oui	Oui	1 015,00 €	5	1er jour du 4e mois suivant la souscription	14,40 %	10,80 %
PFO2 (V)	Perial AM	196,00 € (MP)	Oui	Oui	5 880,00 €	30	1er jour du 6e mois suivant la souscription	13,80 %	10,20 %
Pierval Santé (V)	Euryale Asset Management	200,00 € (MP)	Oui	Oui	1 000,00 €	5	1er jour du 5e mois suivant la souscription	8,37 %	10,51 %
Vendôme Régions (V)	Norma Capital	670,00 € (MP)	Oui	Non	3 350,00 €	5	1er jour du 6e mois suivant la souscription	12,00 %	12,00 %

*MP : Marché Primaire ou MS : Marché Secondaire

**TTC ou TTI

***TTC ou TTI - Frais de souscription pour les SCPI souscrites sur le marché primaire - Frais de cession et droits d'enregistrement pour les SCPI à capital fixe échangées sur le marché secondaire

Sélection comparative

7. Conditions de revente

Nom de la SCPI (F) Capital Fixe (V) Capital Variable	Prix d'achat	Prix de revente		% de parts en attente de cession au 31/12/2021
Activmmo (V)	610,00 €	545,34 €		0,00 %
Aestiam Placement Pierre (V)	350,00 €	315,00 €		1,83 %
AEW Paris Commerces (F)	310,00 €	270,00 €		0,13 %
Affinités Pierre (F)	250,00 €	225,00 €		0,00 %
Altixia Cadence XII (V)	200,00 €	182,00 €		0,00 %
ATREAM Hôtels (V)	1 000,00 €	900,00 €		-
CAP Foncières & Territoires (V)	255,00 €	229,50 €		0,00 %
Corum Eurion (V)	215,00 €	189,20 €		0,00 %
Corum XL (V)	195,00 €	171,60 €		0,00 %
Epargne Fonciere (V)	835,00 €	772,38 €		0,00 %

Nom de la SCPI (F) Capital Fixe (V) Capital Variable	Prix d'achat	Prix de revente		% de parts en attente de cession au 31/12/2021
Epargne Pierre (V)	208,00 €	187,20 €		0,00 %
Epargne Pierre Europe (V)	190,00 €	180,00 €		-
Eurovalys (V)	1 030,00 €	912,58 €		0,00 %
Fair Invest (V)	200,00 €	180,00 €		0,00 %
Immo Placement (F)	890,00 €	817,85 €		0,01 %
LF Avenir Santé (V)	300,00 €	273,00 €		0,00 %
LF Opportunité Immo (V)	203,00 €	184,73 €		0,00 %
PFO2 (V)	196,00 €	179,34 €		0,00 %
Pierval Santé (V)	200,00 €	178,98 €		0,00 %
Vendôme Régions (V)	670,00 €	603,00 €		0,00 %

Note : la revente de part n'est pas garantie.

Sélection comparative

8. Cohérence de la collecte et des acquisitions-cessions immobilières

Nom de la SCPI (F) Capital Fixe (V) Capital Variable		Sommes restant à investir / Capitalisation au 30/09/2022	Situation collecte
ActivImmo (V)		23,50 %	161,73 M€ non investis
Aestiam Placement Pierre (V)		-5,95 %	Collecte totalement investie
AEW Paris Commerces (F)		-2,02 %	Collecte totalement investie
Affinités Pierre (F)		16,27 %	78,36 M€ non investis
Altixia Cadence XII (V)		29,91 %	33,92 M€ non investis
ATREAM Hôtels (V)		16,10 %	40,23 M€ non investis
CAP Foncières & Territoires (V)		-5,06 %	Collecte totalement investie
Corum Eurion (V)		31,07 %	161,7 M€ non investis
Corum XL (V)		4,80 %	75,15 M€ non investis
Epargne Foncière (V)		-4,61 %	Collecte totalement investie

Nom de la SCPI (F) Capital Fixe (V) Capital Variable		Sommes restant à investir / Capitalisation au 30/09/2022	Situation collecte
Epargne Pierre (V)		3,16 %	68,14 M€ non investis
Epargne Pierre Europe (V)		-	-
Eurovalys (V)		-2,57 %	Collecte totalement investie
Fair Invest (V)		25,96 %	14,36 M€ non investis
Immo Placement (F)		-5,61 %	Collecte totalement investie
LF Avenir Santé (V)		25,88 %	21,49 M€ non investis
LF Opportunité Immo (V)		9,27 %	27,81 M€ non investis
PFO2 (V)		-5,43 %	Collecte totalement investie
Pierval Santé (V)		2,09 %	51,58 M€ non investis
Vendôme Régions (V)		26,63 %	154,6 M€ non investis

Pour que les SCPI (variables ou fixes en cours de collecte) soient performantes, celles ci doivent investir dans de nouveaux immeubles au fur et à mesure que leur capital augmente. Dans cette partie de tableau nous avons confronté les entrées (collecte et cession d'immeubles) et sorties (investissements) de capitaux pour mettre en lumière la cohérence de la politique d'investissement des SCPI. Puis nous avons comparé la somme non investie à la capitalisation globale de chaque SCPI : si le voyant est rouge, cela signifie que la SCPI a collecté une part importante de capitaux, par rapport à sa capitalisation, qui n'ont pas été réinvestis. Si le voyant est vert, la SCPI a investi tout ou quasi-totalité de sa collecte. L'ensemble des résultats obtenus vous donne une estimation du ratio de la cohérence collecte pour chaque SCPI.

Sélection comparative

9. Capital Moyen par associé

Nom de la SCPI (F) Capital Fixe (V) Capital Variable	Société de gestion	Capitalisation au 30/09/2022	Nombre d'associés au 30/09/2022	Capital Moyen par associé
Activimmo (V)	Alderan	688,08 M€	13 437	51 208 €
Aestiam Placement Pierre (M)	Aestiam	376,08 M€	8 465	44 428 €
AEW Paris Commerces (F)	AEW Patrimoine	309,60 M€	6 350	48 757 €
Affinités Pierre (F)	Groupama Gan REIM	481,46 M€	7 890	61 021 €
Alitia Cadence XII (V)	Alitia REIM	113,40 M€	1 211	93 645 €
ATREAM Hôtels (V)	Atream	249,82 M€	2 884	86 624 €
CAP Foncières & Territoires (M)	Foncières et Territoires	55,28 M€	1 094	50 530 €
Corum Eurion (M)	Corum AM	520,53 M€	13 953	37 306 €
Corum XL (M)	Corum AM	1 565,75 M€	37 471	41 786 €
Epargne Foncière (V)	La Française REM	5 061,39 M€	53 346	94 879 €

Nom de la SCPI (F) Capital Fixe (V) Capital Variable	Société de gestion	Capitalisation au 30/09/2022	Nombre d'associés au 30/09/2022	Capital Moyen par associé
Epargne Pierre (V)	Atland Voisin	2 153,01 M€	30 073	71 593 €
Epargne Pierre Europe (V)	Atland Voisin	-	-	-
Eurovalys (V)	Advenis REIM	910,21 M€	12 912	70 493 €
Fair Invest (V)	Norma Capital	55,31 M€	1 757	31 477 €
Immo Placement (F)	Atland Voisin	254,82 M€	5 488	46 433 €
LF Avenir Santé (V)	La Française REM	83,05 M€	2 280	36 427 €
LF Opportunité Immo (V)	La Française REM	299,96 M€	4 855	61 783 €
PFO2 (V)	Perial AM	2 792,61 M€	26 563	105 131 €
Pierval Santé (V)	Euryale Asset Management	2 468,97 M€	46 170	53 476 €
Vendôme Régions (V)	Norma Capital	580,50 M€	12 415	46 758 €

Sélection comparative

10. Clés de répartition des SCPI sélectionnées en nue-propriété et en pourcentage.

Nom de la SCPI (F) Capital Fixe (V) Capital Variable	3 ans	4 ans	5 ans	6 ans	7 ans	8 ans	9 ans	10 ans	11 ans	12 ans	13 ans	14 ans	15 ans	16 ans	17 ans	18 ans	19 ans	20 ans
Activimmo (V)	86	82	78	75	72	70	67	65	63	62	60	59	58	57	56	55	54	53
Aestiam Placement Pierre (M)	88	85	82	79	76	73	71	69	67	65	64	62	61	60	60	59	59	58
AEW Paris Commerces (F)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Affinités Pierre (F)	89	85	82	79	76	74	71	68	67	66	65	63	60	59	58	57	56	55
Alixia Cadence XII (V)	87	83	79	76	73	71	68	66	65	64	62	61	60	59	58	57	56	55
ATREAM Hôtels (V)	89	86	83	81	78	76	74	72	71	70	69	68	68	67	66	65	64	64
CAP Foncières & Territoires (M)	89	85	80	78	74	73	70	67	66	65	63	62	61	60	59	58	57	56
Corum Eurion (M)	87	84	80	78	76	75	73	71	69	67	66	65	64	63	62	61	60	59
Corum XL (M)	86	83	79	77	74	72	70	68	66	64	63	62	61	60	59	58	57	56
Epargne Fonciere (V)	89	85	82	80	77	75	72	71	69	68	67	66	65	64	63	62	61	61

Nom de la SCPI (F) Capital Fixe (V) Capital Variable	3 ans	4 ans	5 ans	6 ans	7 ans	8 ans	9 ans	10 ans	11 ans	12 ans	13 ans	14 ans	15 ans	16 ans	17 ans	18 ans	19 ans	20 ans
Epargne Pierre (V)	87	83	79	76	73	71	68	66	65	64	63	62	60	59	58	57	56	55
Epargne Pierre Europe (V)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eurovalys (V)			82		77			70					61					
Fair Invest (V)	87	84	80	76	73	71	70	67	65	64	63	62	61	60	59	58	57	56
Immo Placement (F)	86	83	79	76	73	71	68	66	64	63	62	61	60	59	58	57	56	56
LF Avenir Santé (V)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LF Opportunité Immo (V)	87	83	79	76	73	71	68	66	65	64	63	62	60	59	58	57	56	55
PFO2 (V)	89	86	81	78	75	72	70	67	67	65	63	61	60	59	59	58	58	57
Pierval Santé (V)	87	84	80	76	73	71	70	67	65	64	63	62	61	60	59	58	57	56
Vendôme Régions (V)	84	81	77	74	71	68	66	64	63	61	60	59	58	57	56	55	54	53

Consultez nos guides



Suivez vos investissements en SCPI



meilleure
scpi • com