

JUILLET 2023

Actualités des SCPI – Q&A

Amundi | Immobilier
ASSET MANAGEMENT

Document marketing réservé exclusivement à l'usage des CGP. Ne peut être remis à l'investisseur final.

- 1 L'immobilier a la réputation d'être une valeur sûre, comment se peut-il que sa valeur puisse baisser ?

- 2 Mes revenus sont-ils impactés et à quoi dois-je m'attendre pour l'avenir ?

- 3 Quel est l'impact sur la valeur de mes parts ?

- 4 Doit-on craindre d'autres baisses à venir ?

- 5 Est-ce le moment de vendre ou d'investir ?

- 6 Puis-je vendre mes parts rapidement ?

- 7 Combien de temps cette situation va-t-elle durer et quelles sont les perspectives d'évolution de mon placement ?

- 8 Est-ce que seules les SCPI d'Amundi Immobilier baissent ?

- 9 Est-ce la même situation que dans les années 90 ?

- 10 Cette baisse de valeur des actifs immobiliers reflète-t-elle une faute de gestion de la part d'Amundi Immobilier ?

- 11 Qu'en est-il des autres produits immobiliers gérés par Amundi Immobilier ?

1 L'IMMOBILIER A LA RÉPUTATION D'ÊTRE UNE VALEUR SÛRE, COMMENT SE PEUT-IL QUE SA VALEUR PUISSE BAISSER ?

L'évolution des taux directeurs des banques centrales influe fortement et rapidement sur les marchés financiers, mais aussi sur les prix de l'immobilier, bien que de manière atténuée et avec un décalage de plusieurs trimestres.

Le décalage est dû à la durée nécessaire pour conclure les transactions sur les immeubles mais aussi à la répercussion progressive des coûts de financement par les banques et autres prêteurs hypothécaires.

En immobilier d'entreprises, mais également en résidentiel, les acquéreurs ajustent leurs prix à la baisse pour tenir compte de ces nouvelles conditions de financement, et les vendeurs n'ont d'autre choix que de s'adapter progressivement.

L'indexation des loyers tout comme la rareté du foncier viennent potentiellement atténuer les variations des prix, mais l'immobilier est un actif réel qui ne peut être déconnecté de son environnement économique et financier.

2 MES REVENUS SONT-ILS IMPACTÉS ET À QUOI DOIS-JE M'ATTENDRE POUR L'AVENIR ?

La baisse du prix des parts est essentiellement liée à la hausse des taux, elle-même provoquée par le retour de l'inflation.

L'inflation a plutôt eu un effet positif sur les loyers grâce au mécanisme d'indexation. En conséquence, les revenus devraient rester stables à court terme. Leur évolution future dépendra essentiellement de la croissance économique, de la demande locative et de l'inflation.

3 QUEL EST L'IMPACT SUR LA VALEUR DE MES PARTS ?

La baisse du prix de part est de -12,41% pour RIVOLI AVENIR PATRIMOINE, -13,92% pour EDISSIMMO et -17,04% pour Génépierre.

Pour évaluer votre placement, il convient de comparer le prix actuel avec le prix d'acquisition de vos parts, mais aussi de tenir compte des revenus que vous avez perçus depuis l'origine et qui doivent être pris en compte dans l'appréciation de la performance globale de votre placement.

TRI sur base nouveau prix de souscription*	Rivoli Avenir Patrimoine	Edissimmo	Génépierre
TRI 10 ans	3,96%	3,10%	7,39%
TRI 20 ans	9,37%	7,04%	7,12%

(*)Prévisionnel dividende brut versé au titre de l'année 2023 / Prix de souscription au 24 juillet 2023

Source : Amundi Immobilier, juillet 2023

4 DOIT-ON CRAINDRE D'AUTRES BAISSÉS À VENIR ?

La réponse à cette question dépend une fois encore de l'évolution générale des taux directeurs et de l'inflation. Si l'inflation fléchit et que les taux n'évoluent plus à la hausse, les prix de l'immobiliers devraient également se stabiliser. Pour autant cette stabilisation des prix dépendra aussi de la reprise des transactions et des souscriptions et de la fluidité du marché. Néanmoins rien ne peut être à ce jour envisagé avec certitude.

5 EST-CE LE MOMENT DE VENDRE OU D'INVESTIR ?

Conserver ses parts en continuant de percevoir les revenus, c'est se donner la possibilité d'amortir cette baisse de prix et de voir le prix de ses parts potentiellement remonter progressivement dans la durée. Le conseil est plutôt de garder ses parts en respectant l'horizon de placement long qui est celui de tout placement immobilier soit 8 ans minimum pour des parts de SCPI.

Les nouvelles souscriptions se réaliseront sur une base de prix corrigée et une rentabilité améliorée : **3.86%*** pour Rivoli Avenir Patrimoine, **4.18%*** pour EDISSIMMO et **4,60%** pour Génépierre. La SCPI conserve donc toutes ses qualités dans une stratégie patrimoniale à long terme et la recherche de revenus complémentaires.

*Taux de distribution sur nouveau prix de part au 24 juillet 2023 et prévisionnel distribution en année pleine.

6 PUIS-JE VENDRE MES PARTS RAPIDEMENT ?

Le volume des mises en ventes de parts se situe à un niveau faible, mais les souscriptions sont également très faibles en raison de l'incertitude et de l'attentisme des investisseurs. Les ordres de retraits peuvent donc actuellement prendre quelques mois avant d'être satisfaits.

Nous espérons que la baisse du prix des parts, contribuera progressivement, via la hausse des rendements, à motiver de nouvelles souscriptions et donc à reconstituer une meilleure fluidité du marché des parts.

7 COMBIEN DE TEMPS CETTE SITUATION VA-T-ELLE DURER ET QUELLES SONT LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DE MON PLACEMENT ?

La hausse des taux et de l'inflation ne semble pas être un phénomène passager. En réalité cette hausse met fin à un cycle long et exceptionnel d'inflation et de taux très bas, voire négatifs entamé dans les années 2000.

Les moteurs d'une reprise des prix de l'immobilier nous semblent plutôt devoir provenir d'un accroissement des revenus sous l'effet de l'inflation consolidé par l'effet rareté des emplacements. Nous anticipons donc un mouvement de reprise très progressif et décalé dans le temps.

8 EST-CE QUE SEULES LES SCPI D'AMUNDI IMMOBILIER BAISSENT ?

La réalité de la hausse des taux s'impose à tout le marché. Certaines classes d'actifs comme l'immobilier de santé ou l'hôtellerie sont moins touchées car la valeur des actifs ne dépend pas que de la seule valeur des murs, l'exploitation commerciale qui y est faite créant également de la valeur. La majorité des SCPI investies en bureaux, sont impactées dans des proportions comparables. Amundi Immobilier fait partie des premières sociétés de gestion à ajuster le prix de ses parts de SCPI, et nous pensons que d'autres SCPI n'auront d'autre choix que de suivre le mouvement dans les semaines et mois à venir.

Pour exemple : Baisse du prix de la part de la SCPI Laffitte Pierre (AEW/Caisse d'épargne) de -10% en mars 2023.

9 EST-CE LA MÊME SITUATION QUE DANS LES ANNÉES 90 ?

La situation n'est pas comparable à celle des années 90. La situation actuelle résulte plutôt d'une « normalisation » de la politique monétaire des banques centrales mais pas d'une crise d'origine immobilière.

Dans l'immobilier, les baisses de prix sont peu fréquentes et correspondent la plupart du temps à des cycles qui sont le reflet des cycles des taux d'intérêt. Dans la période récente, on note deux épisodes de baisse des valeurs : la décennie des années 1990 et les premières années de la Grande Crise Financière de 2008. Si le cycle de baisse des années 1990 a été prononcé et long, le cycle de 2008 a été très court, rapidement compensé par la baisse généralisée des taux qui a suivi la Grande Crise Financière.

La crise des années 1990 était une crise d'origine immobilière, marquée par un net déséquilibre entre l'offre et la demande d'immobilier, avec des particularités de surproduction et de spéculation de la part des promoteurs. La crise de 2008 était essentiellement une crise financière qui a d'ailleurs été résolue par une baisse massive et durable des taux et une politique monétaire très expansionniste. C'est d'ailleurs en grande partie ces deux facteurs qui ont contribué à faire monter les prix de l'immobilier ces dix dernières années..

10 CETTE BAISSÉ DE VALEUR REFLÈTE-T-ELLE UNE FAUTE DE GESTION DE LA PART D'AMUNDI IMMOBILIER ?

La baisse des valeurs n'est que le reflet des conditions de marché. Si le patrimoine de la SCPI devait être vendu dans les conditions de marché actuelles, nous serions amenés à constater la baisse de valeur par rapport aux expertises en date du 31/12/2022. Il ne s'agit donc pas d'une faute de gestion, mais seulement de l'évolution des prix de marché.

Amundi Immobilier apporte toujours le plus grand soin à la gestion des intérêts des investisseurs qu'elle sert et a toujours veillé à gérer avec prudence les portefeuilles immobiliers.

11 QU'EN EST-IL DES AUTRES PRODUITS IMMOBILIERS GÉRÉS PAR AMUNDI IMMOBILIER ?

La performance d'OPCIMMO reflète doré et déjà les baisses de valeurs d'expertises qui sont actualisées chaque trimestre. La poche financière de 40% vient cependant atténuer l'ampleur du mouvement. La performance depuis le début de l'année au 30/06/2023 de LCL OPCIMMO est de -4,84%.

La performance de la SC Tangram au 31/05/2023 est de -1.07%. La composition du portefeuille très diversifié est par nature assez résilient mais il contient environ 35% de SCPI, dont une majorité de SCPI non gérées par Amundi Immobilier.

LEXIQUE

High Yield (Obligation à haut rendement) : Emissions obligataires qui proposent un fort rendement en contrepartie d'un haut niveau de risque. Les émetteurs concernés sont souvent des sociétés en difficulté ou qui ont un niveau d'endettement élevé associé à un faible montant de fonds propres. Cela donne un caractère fortement spéculatif aux obligations High yield. Le taux d'intérêt de ces obligations peut atteindre 7 % à 8 % et parfois davantage. Une obligation est appelée High Yield lorsque la note Standard & Poor's de l'émetteur est inférieure à BBB-. Si la note de l'émetteur repasse au-dessus de BBB- ses émissions deviennent « investment grade ».

Investment grade (catégorie investissement) : Caractérise les titres émis par un émetteur de titres de créances négociables (Bon du Trésor...) ou d'obligations dont la notation Standard & Poor's est supérieure ou égale à BBB-. Les obligations « investment grade » sont considérées par les différentes agences de notation comme présentant un faible risque de non-remboursement. AAA est la meilleure note possible pour un émetteur "investment grade".

Inflation : Hausse générale des prix des biens et services en circulation dans un pays et sur une période donnée. L'inflation se traduit par un phénomène d'augmentation générale des prix et peut ainsi entraîner une baisse du pouvoir d'achat et de la monnaie. Au contraire, la déflation est le phénomène d'une baisse généralisée et durable du niveau des prix. Pour mesurer le taux d'inflation, l'Insee s'appuie notamment sur l'Indice des prix à la consommation (IPC).

Inflation française : Indice des Prix à la Consommation française hors tabac calculé par l'INSEE.

OAT (Obligation assimilable du Trésor)

Apparues en 1985, les obligations assimilables du Trésor (OAT) sont la version moderne des traditionnels emprunts d'Etat. Elles sont émises avec une valeur nominale de 1 euro pour les particuliers. Chaque nouvelle émission présente les mêmes caractéristiques que celles de l'emprunt antérieur (taux, nominal, échéance, ...), seul le prix diffère. Les nouvelles obligations sont alors assimilées à l'émission précédente. Il existe des OAT à taux fixe et à taux variable.

Prime de risque : La prime de risque représente la différence de rendement entre un placement réalisé sur un véhicule (immobilier ou financier) et un autre jugé sans risque. De ce fait, plus le risque supporté est important, plus la prime de risque le sera également. Elle représente ainsi la rémunération du risque pris par l'investisseur. La prime de risque est exprimée en pourcentage. Par convention, c'est le taux des Obligations Assimilables du Trésor (OAT) de 10 ans de maturité qui sert de référence dans le calcul d'une prime de risque dans l'immobilier. Exprimé en pourcentage, l'écart de rendement (le spread) entre ces 2 produits correspond à la rémunération supplémentaire, « la prime », offerte par la SCPI par rapport à l'OAT. Autrement dit, la prime de risque rémunère l'investisseur pour son choix de s'être dirigé vers des placements réputés moins sécurisés que l'emprunt d'Etat français.

Point de base : en langage financier, un point de base représente un centième de pourcentage. Ainsi, si une banque centrale fixe, par exemple, son taux directeur de 0,50 % à 0,25 %, on dira qu'elle l'a diminué de 25 points de base (0,25 %).

Taux directeur : Taux d'intérêt principal pratiqué par une banque centrale lorsqu'elle prête de l'argent aux institutions financières. La Banque centrale utilise ce taux pour maîtriser la masse monétaire et piloter la croissance et l'inflation. Le taux directeur des banques centrales est la source de tous les taux d'intérêt à court terme du marché interbancaire, du marché monétaire et du marché des devises. Leur niveau joue un rôle si important que les marchés peuvent réagir sur de simples rumeurs de hausse ou de baisse.

Valeur d'expertise : La valeur d'expertise correspond au prix des biens immobiliers de la SCPI sur le marché. De plus, la valeur d'expertise sert également à fixer le prix des parts de la SCPI.

Valeur de réalisation : somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs et passifs en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers.

Valeur de reconstitution : valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine (frais d'acquisition des immeubles et commissions de souscription).

Valeur de réalisation et valeur de reconstitution, étant destinées à servir de référence à la détermination du prix des parts, doivent se rapporter à l'ensemble des éléments d'actifs de la SCPI et pas seulement à l'ensemble de ses actifs immobiliers locatifs.

AVERTISSEMENT ET MENTIONS LÉGALES

Le présent document est exclusivement réservé à usage des CGP. Ne peut être remis à l'investisseur final.

Les performances passées ne sont pas constantes dans le temps et ne préjugent pas des performances futures. Les SCPI, Sociétés Civiles et OPCI présentent un risque de perte en capital.

Ce document est communiqué à titre d'information uniquement et ne constitue en aucun cas une offre d'achat ou une sollicitation de vente. Il ne peut être assimilé ni à une sollicitation pouvant être considérée comme illégale ni à un conseil en investissement. Ce document qui ne constitue pas la base d'un contrat ou d'un engagement de quelque nature que ce soit est fourni à partir de sources qu'Amundi Immobilier considère comme étant fiables. Toutes les informations contenues dans ce document peuvent être modifiées sans préavis. Amundi Immobilier n'accepte aucune responsabilité, directe ou indirecte, qui pourrait résulter de l'utilisation de toutes informations contenues dans ce document. Amundi Immobilier ne peut en aucun cas être tenue responsable pour toute décision prise sur la base des informations contenues dans ce document. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Le cas échéant, si des perspectives d'évolution sont évoquées, elles le sont à titre d'information, peuvent différer de ce qui arrivera et ne sauraient en aucun cas et d'aucune manière engager la responsabilité d'Amundi Immobilier ou du groupe Amundi. Les informations contenues dans ce document vous sont communiquées sur une base confidentielle et ne doivent être ni copiées, ni reproduites, ni modifiées, ni traduites, ni distribuées sans l'accord écrit préalable d'Amundi Immobilier ou du groupe Amundi à aucune personne tierce ou dans aucun pays où cette distribution ou cette utilisation serait contraire aux dispositions légales et réglementaires ou imposerait à Amundi Immobilier ou au groupe Amundi ou à ses produits de se conformer aux obligations d'enregistrement auprès des autorités de tutelle de ces pays. Ce document n'a été revu par aucune autorité de tutelle. Il n'a pas vocation à être diffusé auprès de, ou utilisé par, toute personne, investisseur qualifié ou non, d'un pays ou d'une juridiction dont les lois ou les règlements l'interdiraient.

Tangram, société civile à capital variable dont le siège social est située au 91-93 boulevard Pasteur 75015 Paris, identifiée sous le numéro unique 833 542 806 RCS Paris, a été déclarée en tant que « Autres FIA » auprès de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le 14 juin 2019 sous le numéro FDS64649 et autorisée à la commercialisation auprès d'investisseurs professionnels en France par l'AMF le 24 juillet 2019.

Edissimmo : Visa AMF SCPI N° 12-22 du 28/09/2012, N° 17-11 du 05/05/2017 et visa n°20-01 du 24 janvier 2020. Siège Social : 91-93 Boulevard Pasteur, 75730 Paris Cedex 15

Rivoli Avenir Patrimoine : Visa AMF SCPI n°12-18 du 24/07/2012, n° 17-13 du 05/05/2017, n°18-26 du 28/09/2018 et n° 20-02 du 24 janvier 2020.

Génépierre : Visa COB n° 96-07 du 3 septembre 1996 et n° 03-30 du 13 octobre 2003, visa AMF n° 14-29 du 19 septembre 2014 et n° 17-12 du 05 mai 2017 et visa n°20-03 du 24 janvier 2020.

OPCIMMO, SPPICAV (société de placement à prépondérance immobilière à capital variable) - Agrément AMF N° SPI20110014 en date du 27/05/2011. Siège Social : 91-93 Boulevard Pasteur, 75730 Paris Cedex 15

Amundi Immobilier est une Société par actions simplifiée au capital de 16 684 660€ - Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF n° GP 07000033 – Siège social : 91-93 boulevard Pasteur – 75015 Paris – France – 315 429 837 RCS Paris.

Les informations contenues dans le présent document sont réputées exactes au 24 juillet 2023.

Les rendements attendus ne sont pas garantis et les performances passées ne constituent pas une garantie des résultats futurs. Les investissements sont soumis à des risques de perte de capital, de liquidité et de crédit.