



**Bulletin trimestriel  
T2 2023  
des SCPI et SCI**

**Du 1<sup>er</sup> Avril au 30 Juin 2023**



## Rapport trimestriel T2 2023 des SCPI et SCI disponibles à l'UNEP

Contrat d'assurance vie associatif multisupport et multigestionnaire à versement libre et/ou programmé

L'année 2023 voit le marché de l'immobilier dans une situation d'effervescence, le contexte macroéconomique ayant fortement impacté ce dernier. L'inflation galopante et la remontée des taux d'intérêts entraînent un réajustement des prix et des rendements immobiliers. Les investisseurs sont globalement attentistes bien que de nombreuses opportunités se dessinent. De leur côté, les SCPI disposent de liquidités immédiates pour investir (equity-players) et voient leur volume d'investissement atteindre 2,01 Mds € au deuxième trimestre 2023.

Ce rythme d'investissement soutenu prouve la bonne santé des SCPI qui continuent à investir tout en profitant des nombreuses opportunités de marché. Les SCPI sont des **acteurs cash** et continuent à faire appel à l'épargne publique. La hausse des taux limite la concurrence sur le marché à l'investissement puisque les investisseurs ayant massivement recours à l'emprunt ont ralenti le rythme des acquisitions. Cela n'est pas le cas pour les SCPI qui sont en mesure de saisir les opportunités à des meilleures conditions en termes de prix et donc de rendement.

Les classes d'actifs les plus visées par les SCPI ce trimestre sont tout d'abord les bureaux qui cumulent 31,22 % des acquisitions, suivis de près par l'immobilier de santé qui représentent 28,19% des investissements réalisés par les SCPI. Les actifs de commerce viennent compléter le podium de ce deuxième quart de l'année avec 22,27% des acquisitions réalisées.

En termes de positionnement géographique, l'Europe et les Régions françaises sont au coude à coude ce trimestre avec respectivement 694 M€ et 693 M€ investis dans ces deux zones, soit un peu plus de deux tiers des acquisitions réalisées à elles deux.

Côté performances financières, les SCPI affichent une collecte nette en baisse ce trimestre avec 1,7 Mds €. Bien que ce montant soit inférieur à celui de la même période l'année passée, ce dernier reste très important au regard de l'historique de ce produit d'épargne.

Pour rappel, les SCPI ont affiché un taux de distribution moyen de 4,53% en 2022, et jusqu'à plus de 7% pour certaines d'entre elles. Également, il est important de rappeler que les SCPI sont des produits de distribution. Fort d'un taux d'occupation financier supérieur à 90% sur ce 2ème trimestre, les SCPI peuvent compter sur un taux d'encaissement des loyers très élevé grâce à des locataires solides et engagés sur plusieurs années.

### Composition du portefeuille des SCPI

Les performances présentées dans ce document sont valables uniquement dans le cas où le montant d'investissement, quel qu'il soit, est identique pour chaque SCPI. Si vous souhaitez vous constituer un portefeuille différent, un outil est à votre disposition.



Nom de la SCPI	Nom de la société de gestion	Catégorie Principale	Délai de jouissance en direct**	Prix d'achat en direct	Réduction sur prix de souscription	Prix d'achat contrats UNEP	Frais de souscription HT	Commission de souscription contrats UNEP	Valeur de retrait	Disponible dans UNEP MS+ et UNEP Capitalisation	UNEP Evolution UNEP Evolution Capi	En direct avec FOCUS SCPI
				Au 30 juin 2023	Au 30 juin 2023	Au 30 juin 2023			Au 30 juin 2023			
Activimmo	Alderan	Logistique et locaux d'activités	1 <sup>er</sup> jour du 6 <sup>e</sup> mois suivant la souscription	610,00 €	2,50 %	<b>594,75 €</b>	10,60 %	8,31 %	545,34 €	X	V	V
Aestiam Cap'Hébergimmo	Aestiam	Hôtels, tourisme, loisirs	1 <sup>er</sup> jour du mois suivant la souscription	252,00 €	2,50 %	<b>245,70 €</b>	10,00 %	7,69 %	226,80 €	V	X	X
AEW Commerces Europe	AEW Patrimoine	Commerce	1 <sup>er</sup> jour du 2 <sup>e</sup> mois suivant la souscription	210,00 €	2,50 %	<b>204,75 €</b>	9,00 %	6,50 %	191,10 €	V	X	X
Cap Foncières & Territoires	Foncières & Territoires	Diversifiée	1 <sup>er</sup> jour du 6 <sup>e</sup> mois suivant la souscription	258,00 €	2,50 %	<b>251,55 €</b>	10,00 %	7,69 %	232,20 €	X	V	V
Cœur de Régions	Sogenial	Diversifiée	1 <sup>er</sup> jour du 6 <sup>e</sup> mois suivant la souscription	664,00 €	2,50 %	<b>647,40 €</b>	12,00 %	9,74 %	584,32 €	X	V	V
Cœur de Ville	Sogenial	Commerce	1 <sup>er</sup> jour du 4 <sup>e</sup> mois suivant la souscription	210,00 €	2,50 %	<b>204,75 €</b>	12,00 %	9,74 %	184,80 €	X	X	V
Edissimmo	Amundi Immobilier	Bureau	1 <sup>er</sup> jour du 3 <sup>e</sup> mois suivant la souscription	204,00 €	2,50 %	<b>198,90 €</b>	8,00 %	5,64 %	187,69 €	V	X	X
Efimmo 1	Sofidy	Bureau	1 <sup>er</sup> jour du 3 <sup>e</sup> mois suivant la souscription	237,00 €	4,50% *	<b>226,34 €</b>	10,00 %	5,76 %	213,30 €	V	V	V
Elysées Pierre	HSBC	Bureau	1 <sup>er</sup> jour du 6 <sup>e</sup> mois suivant la souscription	767,00 €	2,50 %	<b>747,83 €</b>	6,00 %	3,59 %	720,98 €	X	X	V
Fair Invest	Norma Capital	Santé et éducation	1 <sup>er</sup> jour du 6 <sup>e</sup> mois suivant la souscription	202,00 €	2,50 %	<b>196,95 €</b>	12,00 %	9,74 %	177,76 €	X	V	V
Ficommerce Proximité	Fiducial Gérance	Commerce	1 <sup>er</sup> jour du 1 <sup>er</sup> mois suivant la souscription	230,00 €	2,50 %	<b>224,25 €</b>	10,00 %	7,69 %	207,00 €	V	X	X
Immoyente	Sofidy	Diversifiée	1 <sup>er</sup> jour du 3 <sup>e</sup> mois suivant la souscription	340,00 €	4,50% *	<b>324,70 €</b>	10,00 %	5,76 %	306,00 €	V	V	V
Immoyente 2	Sofidy	Commerce	1 <sup>er</sup> jour du 3 <sup>e</sup> mois suivant la souscription	320,00 €	2,50 %	<b>312,00 €</b>	11,00 %	7,69 %	288,00 €	V	X	V
Iroko Zen	Iroko Zen	Diversifiée	1 <sup>er</sup> jour du 4 <sup>e</sup> mois suivant la souscription	200,00 €	0,00 %	<b>200,00 €</b>	0,00 %	0,00 %	200,00 €	X	V	V
LF Europimmo	La Française REM	Bureau	1 <sup>er</sup> jour du 6 <sup>e</sup> mois suivant la souscription	1045,00 €	2,50 %	<b>1 018,88 €</b>	8,00 %	5,64 %	961,40 €	V	X	X
Novapierre 1	Paref Gestion	Commerce	1 <sup>er</sup> jour du 3 <sup>e</sup> mois suivant la souscription	442,00 €	2,50 %	<b>430,95 €</b>	8,00 %	5,64 %	406,64 €	V	X	X
PF Grand Paris	Périal AM	Bureau	1 <sup>er</sup> jour du 6 <sup>e</sup> mois suivant la souscription	544,00 €	2,50 %	<b>530,40 €</b>	9,50 %	7,18 %	492,32 €	V	X	X
PF Hospitalité Europe	Périal AM	Hébergement	1 <sup>er</sup> jour du 6 <sup>e</sup> mois suivant la souscription	200,00 €	2,50 %	<b>195,00 €</b>	8,50 %	6,15 %	183,00 €	X	X	V
PFO	Périal AM	Diversifiée	1 <sup>er</sup> jour du 6 <sup>e</sup> mois suivant la souscription	966,00 €	2,50 %	<b>941,85 €</b>	9,50 %	7,18 %	874,23 €	V	X	X
PFO2	Périal AM	Bureau	1 <sup>er</sup> jour du 6 <sup>e</sup> mois suivant la souscription	196,00 €	2,50 %	<b>191,10 €</b>	8,50 %	6,15 %	179,34 €	V	X	X
Primopierre	Primonial REIM	Bureau	1 <sup>er</sup> jour du 4 <sup>e</sup> mois suivant la souscription	208,00 €	2,50 %	<b>202,80 €</b>	10,62 %	8,32 %	185,92 €	V	X	X
Primovie	Primonial REIM	Santé et éducation	1 <sup>er</sup> jour du 6 <sup>e</sup> mois suivant la souscription	203,00 €	2,50 %	<b>197,93 €</b>	9,00 %	6,67 %	184,73 €	V	X	X
Rivoli Avenir Patrimoine	Amundi Immobilier	Bureau	1 <sup>er</sup> jour du 6 <sup>e</sup> mois suivant la souscription	268,00 €	2,50 %	<b>261,30 €</b>	7,99 %	5,63 %	246,58 €	V	X	X

\* La réduction sur le prix de souscription pour Immoyente & Efimmo dans les contrats UNEP Evolution est de 2,5%  
 \*\* Dans nos contrats, les parts de SCPI entrent en jouissance au 1<sup>er</sup> jour du trimestre civil qui suit le trimestre d'investissement

## Performances détaillées des SCPI

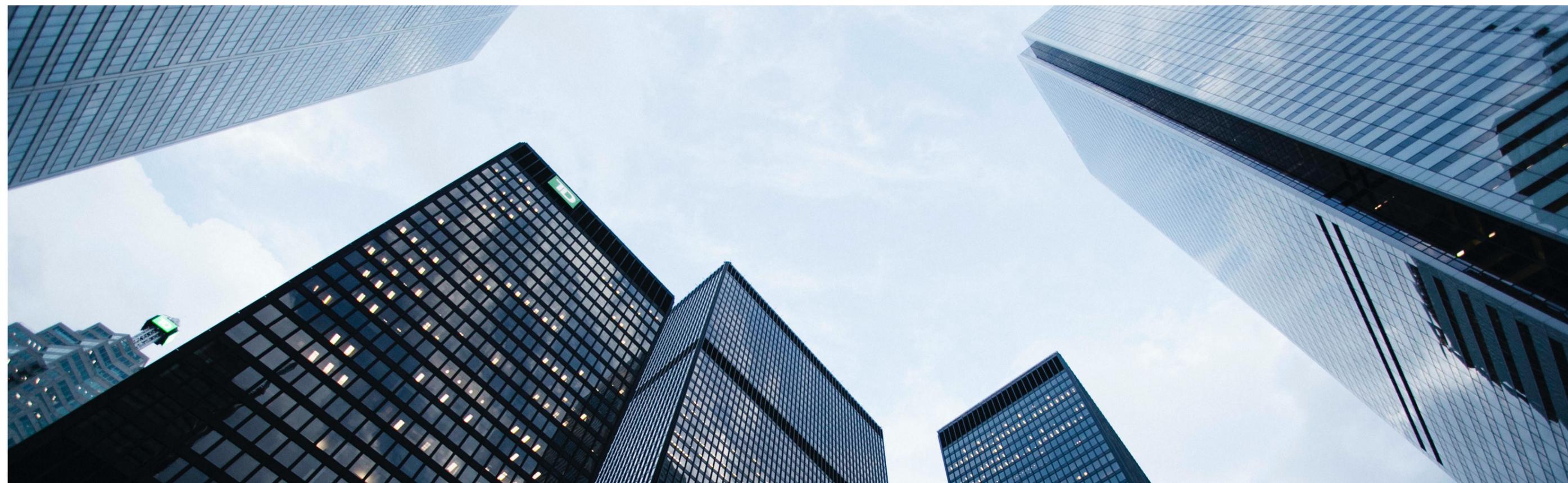
Nom de la SCPI	Capitalisation au 30/06/2023 (M€)	TDVM* 2021 (prix en direct)	TOF* trimestriel au 30/06/2023	RAN* 2022 en jours de distribution	Taux de distribution 2022 (prix assurance)**	Taux de distribution 2022 (prix en direct)
Activimmo	1 021 M€	6,02 %	98,70 %	15,45	5,64 %	5,50 %
Aestiam Cap'Hébergimmo	82 M€	3,31 %	100,00 %	67,59	5,13 %	5,00 %
AEW Commerces Europe***	1 729 M€	-	93,23 %	-	-	-
CAP Foncières & Territoires	76 M€	5,61 %	98,83 %	88,29	6,07 %	5,92 %
Cœur de Régions	277 M€	6,43 %	98,91 %	4,84	6,56 %	6,40 %
Cœur de Ville	25 M€	5,30 %	93,68 %	138,73	5,44 %	5,30 %
Edissimmo	4 205 M€	3,67 %	89,45 %	225,33	3,73 %	3,64 %
Efimmo 1	1 962 M€	4,91 %	90,11 %	60,5	5,21 %	4,98 %
Elysées Pierre	2 773 M€	3,64 %	91,71 %	2,67	3,73 %	3,64 %
Fair Invest	76 M€	4,71 %	100,00 %	3,46	4,84 %	4,72 %
Ficommerce Proximité	666 M€	4,14 %	95,68 %	71,46	4,69 %	4,57 %
Immoyente	4 370 M€	4,64 %	93,12 %	42,24	5,05 %	4,82 %
Immoyente 2	104 M€	3,59 %	96,81 %	323,15	4,50 %	4,39 %
Iroko Zen	347 M€	7,10 %	100,00 %	9,01	7,22 %	7,04 %
LF Europimmo	1 167 M€	4,02 %	98,00 %	35,72	4,43 %	4,32 %
Novapierre 1	182 M€	4,80 %	89,80 %	45,27	4,63 %	4,51 %
PF Grand Paris	1 266 M€	4,42 %	92,80 %	11,71	4,43 %	4,32 %
PF Hospitalité Europe	353 M€	4,53 %	100,00 %	13,39	4,10 %	4,00 %
PFO	853 M€	4,82 %	95,80 %	17,94	5,71 %	5,57 %
PFO2	2 918 M€	4,59 %	93,40 %	19,24	4,43 %	4,32 %
Primopierre	3 941 M€	4,77 %	87,80 %	184,28	4,32 %	4,21 %
Primovie	5 200 M€	4,60 %	97,60 %	17,7	4,62 %	4,50 %
Rivoli Av. Pat	3 957 M€	3,80 %	89,66 %	150,3	4,94 %	3,40 %
<b>Moyenne</b>	<b>1 590 M€</b>	<b>4,67 %</b>	<b>95,00%</b>	<b>68,43</b>	<b>4,94 %</b>	<b>4,74 %</b>

\*Voir lexique  
 \*\* A partir de 2021 Aspm a changé la méthode de calcul de certains indicateurs de performance. La performance nette se calcule en fonction du taux de distribution, de la revalorisation du prix et variation de la valeur de réalisation.  
 \*\*\*AEW commerces Europe est une SCPI issue de la Fusion entre Actipierre Europe et Pierre Plus.

## Historique des rendements du portefeuille

Nom de la SCPI	TDVM* annuel 2011	TDVM* annuel 2012	TDVM* annuel 2013	TDVM* annuel 2014	TDVM* annuel 2015	TDVM* annuel 2016	TDVM* annuel 2017	TDVM* annuel 2018	TDVM* annuel 2019	TDVM* annuel 2020	Taux de distribution 2021*	Taux de distribution 2022*
Activimmo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,05 %	6,02 %
Aestiam Cap'Hébergimmo	-	-	4,39%	5,00%	4,80%	4,80%	4,98%	4,72%	4,72%	1,43%	3,31%	5,00%
AEW Commerces Europe***	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CAP Foncières & Territoires	-	-	-	-	5,34%	5,00%	5,23%	5,10%	5,34%	5,63%	5,61%	5,92%
Cœur de Régions	-	-	-	-	-	-	-	6,25%	6,25%	6,30%	6,43%	6,40%
Cœur de Ville	-	-	-	4,40%	5,00%	5,00%	5,00%	5,13%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%
Edissimmo	5,99%	5,54%	5,11%	5,11%	5,01%	4,47%	4,23%	4,13%	4,00%	3,78%	3,67%	3,64%
Efimmo 1	5,67%	5,51%	5,37%	5,37%	5,17%	4,83%	4,88%	5,06%	4,97%	4,80%	4,91%	4,98%
Elysées Pierre	-	-	5,08%	5,08%	4,72%	4,13%	3,75%	3,75%	3,64%	3,64%	3,64%	3,64%
Fair Invest	-	-	-	-	-	-	-	-	4,35%	4,51%	4,71%	4,72%
Ficommerce Proximité	5,65%	5,26%	5,21%	5,18%	5,04%	4,76%	4,52%	4,61%	4,57%	4,13%	4,14%	4,57%
Immoyente	5,50%	5,26%	5,25%	5,22%	4,90%	4,84%	4,73%	4,70%	4,64%	4,42%	4,64%	4,82%
Immoyente 2	-	2,64%	3,29%	3,29%	3,17%	3,06%	2,98%	2,90%	2,95%	2,96%	3,59%	4,39%
Iroko Zen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,10%	7,04%
LF Europimmo	-	-	-	-	4,56%	4,56%	4,22%	4,18%	4,05%	4,02%	4,02%	4,32%
Novapierre 1	4,57%	4,22%	4,36%	4,33%	4,52%	4,34%	4,00%	3,95%	4,21%	3,69%	4,80%	4,51%
PF Grand Paris	5,67%	5,30%	5,16%	5,08%	5,17%	4,70%	4,69%	4,48%	4,38%	4,53%	4,42%	4,32%
PF Hospitalité Europe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,25%**	4,53%	4,00%
PFO	5,28%	5,12%	5,27%	5,45%	5,53%	4,94%	4,94%	4,87%	4,92%	4,24%	4,82%	5,57%
PFO2	5,42%	5,30%	5,27%	5,22%	5,01%	4,55%	4,43%	4,51%	4,61%	4,50%	4,59%	4,32%
Primopierre	5,46%	5,30%	5,30%	5,22%	5,02%	5,00%	4,85%	4,50%	5,92%	5,04%	4,77%	4,21%
Primovie	-	5,10%**	5,10%	5,10%	5,00%	5,00%	4,89%	4,50%	4,51%	4,50%	4,60%	4,50%
Rivoli Avenir Patrimoine	5,48%	4,80%	4,81%	4,81%	4,71%	4,14%	3,98%	3,73%	3,65%	3,48%	3,80%	3,40%
<b>Rendement moyen de la sélection UNEP</b>	<b>5,45 %</b>	<b>4,91 %</b>	<b>4,91 %</b>	<b>4,93 %</b>	<b>4,87 %</b>	<b>4,59 %</b>	<b>4,46 %</b>	<b>4,48 %</b>	<b>4,55 %</b>	<b>4,39 %</b>	<b>4,56 %</b>	<b>4,74 %</b>

\*Voir lexique  
 \*\*TDVM annualisé  
 \*\*\*La SCPI AEW Commerces Europe étant issue d'une Fusion en 2023, nous ne disposons pas de données antérieures.



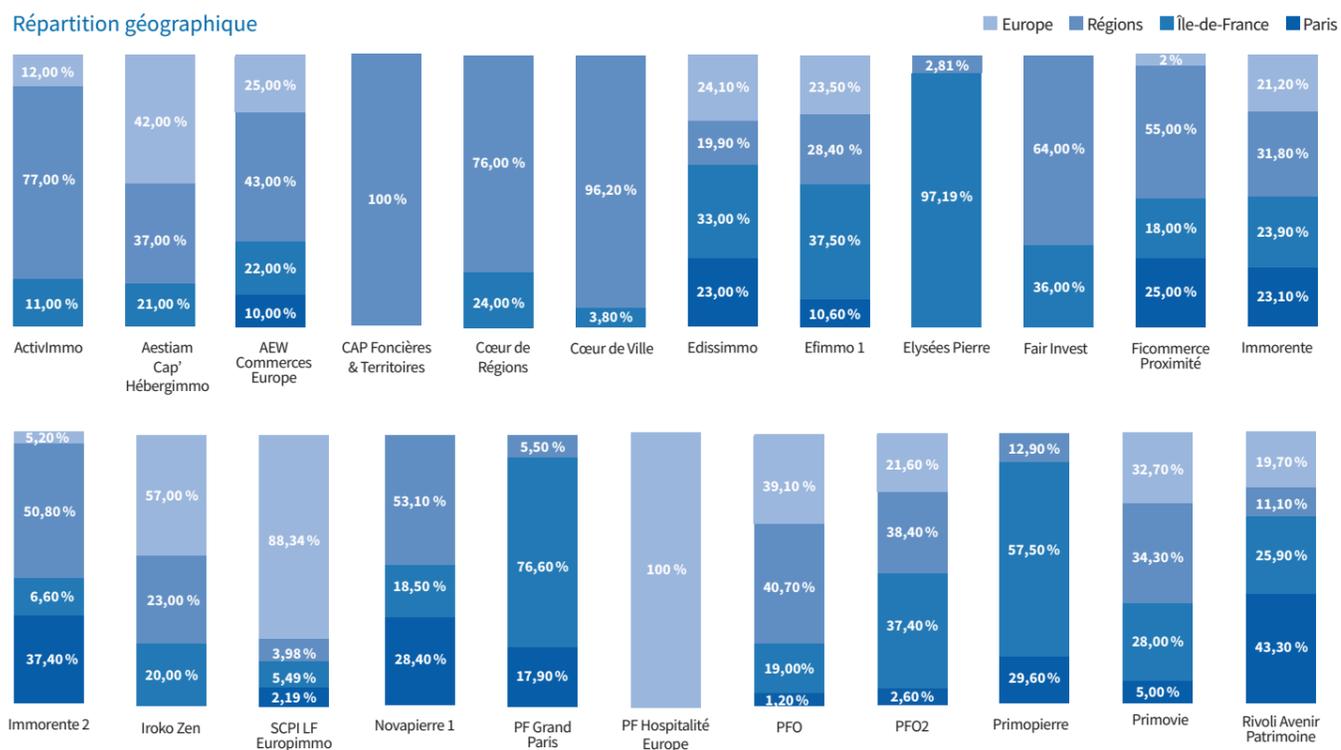
▀ Valeurs et performances du patrimoine\*

Nom de la SCPI	VALEUR D'EXPERTISE DU PATRIMOINE AU 31/12/2022 (EN €)	VALEUR D'ACHAT HORS FRAIS DU PATRIMOINE AU 31/12/2022 (EN €)	VALEUR D'EXPERTISE PAR M <sup>2</sup> AU 31/12/2022	VALEUR D'ACHAT HORS FRAIS PAR M <sup>2</sup> AU 31/12/2022	PLUS OU MOINS VALUES POTENTIELLES AU 31/12/2022 (EN €)	PLUS OU MOINS VALUES POTENTIELLES AU 31/12/2022 (EN € PAR PART)
Activimmo	687 M€	688 M€	994 €/m <sup>2</sup>	997 €/m <sup>2</sup>	-2 M€	-1,32 €
Aestiam Cap'Hébergimmo	85 M€	85 M€	2 416 €/m <sup>2</sup>	2 406 €/m <sup>2</sup>	0 M€	1,19 €
AEW Commerces Europe**	-	-	-	-	-	-
CAP Foncières & Territoires	57 M€	56 M€	1 342 €/m <sup>2</sup>	1 308 €/m <sup>2</sup>	1 M€	5,87 €
Cœur de Régions	148 M€	140 M€	1 870 €/m <sup>2</sup>	1 773 €/m <sup>2</sup>	8 M€	26,18 €
Cœur de Ville	19 M€	20 M€	1 733 €/m <sup>2</sup>	1 802 €/m <sup>2</sup>	-1 M€	-6,68 €
Edissimmo	3 809 M€	3 378 M€	3 440 €/m <sup>2</sup>	3 051 €/m <sup>2</sup>	431 M€	24,36 €
Efimmo 1	1 842 M€	1 532 M€	2 859 €/m <sup>2</sup>	2 378 €/m <sup>2</sup>	310 M€	38,44 €
Elysées Pierre	2 392 M€	1 801 M€	4 252 €/m <sup>2</sup>	3 203 €/m <sup>2</sup>	590 M€	175,95 €
Fair Invest	42 M€	40 M€	2 517 €/m <sup>2</sup>	2 388 €/m <sup>2</sup>	2 M€	6,87 €
Ficommerce Proximité	636 M€	590 M€	2 428 €/m <sup>2</sup>	2 252 €/m <sup>2</sup>	46 M€	15,87 €
Immorente	3 888 M€	3 168 M€	2 649 €/m <sup>2</sup>	2 158 €/m <sup>2</sup>	721 M€	58,88 €
Immorente 2	122 M€	69 M€	6 941 €/m <sup>2</sup>	3 946 €/m <sup>2</sup>	53 M€	167,95 €
Iroko Zen	212 M€	205 M€	1 613 €/m <sup>2</sup>	1 562 €/m <sup>2</sup>	7 M€	6,34 €
LF Europimmo	1 189 M€	1 012 M€	4 467 €/m <sup>2</sup>	3 803 €/m <sup>2</sup>	177 M€	163,49 €
Novapierre 1	236 M€	211 M€	2 291 €/m <sup>2</sup>	2 044 €/m <sup>2</sup>	26 M€	61,44 €
PF Grand Paris	1 466 M€	1 220 M€	4 513 €/m <sup>2</sup>	3 757 €/m <sup>2</sup>	246 M€	106,66 €
PF Hospitalité Europe	302 M€	311 M€	2 269 €/m <sup>2</sup>	2 335 €/m <sup>2</sup>	-9 M€	-5,51 €
PFO	890 M€	835 M€	2 482 €/m <sup>2</sup>	2 328 €/m <sup>2</sup>	55 M€	63,76 €
PFO2	3 171 M€	2 981 M€	3 103 €/m <sup>2</sup>	2 917 €/m <sup>2</sup>	190 M€	12,77 €
Primopierre	4 246 M€	3 614 M€	6 480 €/m <sup>2</sup>	5 516 €/m <sup>2</sup>	631 M€	33,82 €
Primovie	5 205 M€	4 595 M€	3 506 €/m <sup>2</sup>	3 095 €/m <sup>2</sup>	610 M€	24,97 €
Rivoli Avenir Patrimoine	3 753 M€	3 458 M€	5 266 €/m <sup>2</sup>	4 852 €/m <sup>2</sup>	295 M€	22,89 €

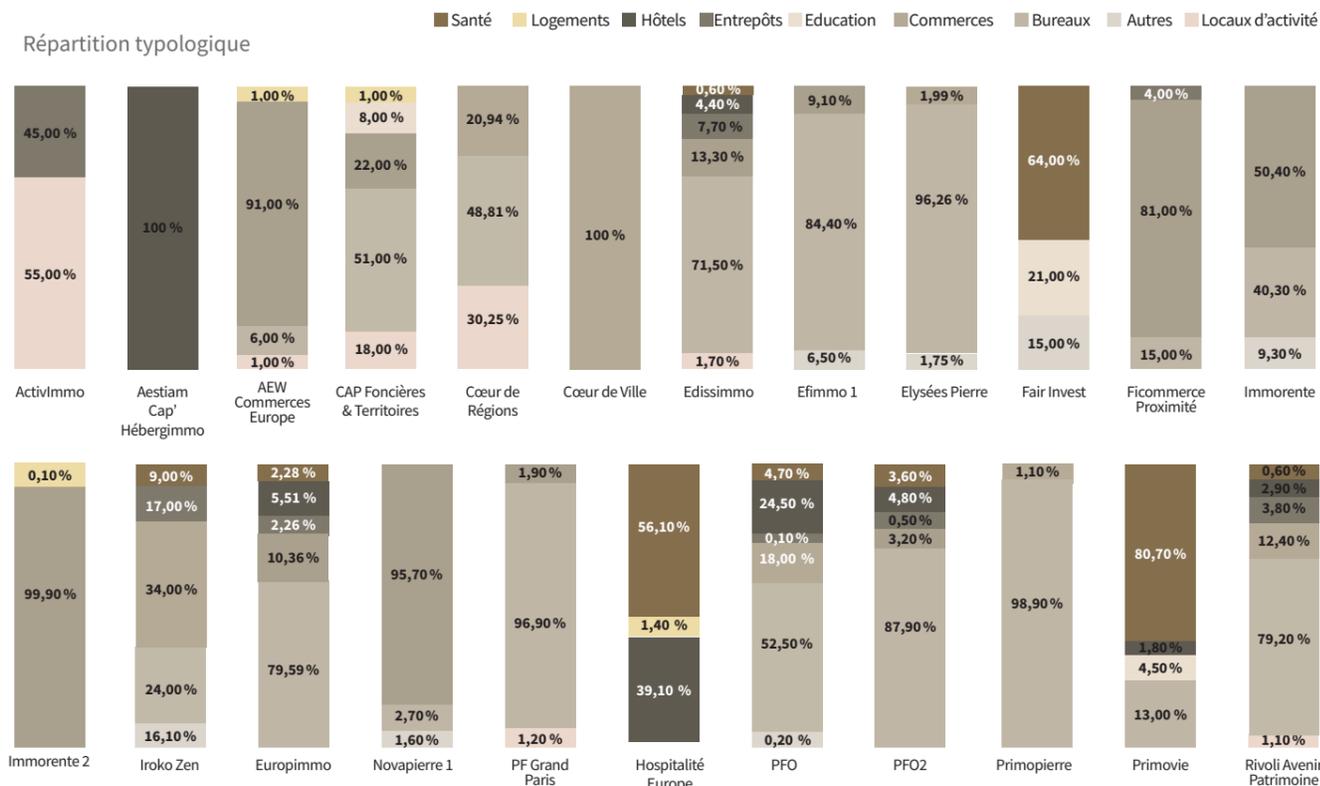
\*Les patrimoines des SCPI sont expertisés une fois par an et sont présentés à date du 31/12/2021 lors de la publication des rapports annuels.  
\*\* Ayant fusionnée en 2023, données 2022 inexistantes.

▀ Répartition du patrimoine au 30/06/2023

Répartition géographique



Répartition typologique



▀ Surface totale du patrimoine au 30/06/2023

Activimmo	982 912 m <sup>2</sup>	Fair Invest	18 658 m <sup>2</sup>	Novapierre 1	101 353 m <sup>2</sup>
Aestiam Cap'Hébergimmo	35 406 m <sup>2</sup>	Ficommerce Proximité	256 759 m <sup>2</sup>	PF Grand Paris	319 248 m <sup>2</sup>
AEW Commerces Europe	492 728 m <sup>2</sup>	Immorente	1 479 352 m <sup>2</sup>	PF Hospitalité Europe	145 896 m <sup>2</sup>
CAP Foncières & Territoires	50 688 m <sup>2</sup>	Immorente 2	17 667 m <sup>2</sup>	PFO	376 074 m <sup>2</sup>
Cœur de Régions	11 159 m <sup>2</sup>	Iroko ZEN	279 992 m <sup>2</sup>	PFO 2	1 014 647 m <sup>2</sup>
Cœur de Ville	11 174 m <sup>2</sup>	LF Europimmo	274 849 m <sup>2</sup>	Primopierre	667 570 m <sup>2</sup>
Edissimmo	1 017 081 m <sup>2</sup>	Novapierre 1	101 353 m <sup>2</sup>	Primovie	1 652 442 m <sup>2</sup>
Efimmo 1	676 036 m <sup>2</sup>	PF Grand Paris	319 248 m <sup>2</sup>	Rivoli Avenir Patrimoine	688 934 m <sup>2</sup>
Elysées Pierre	562 183 m <sup>2</sup>				



Source : MeilleureSCPI.com

## Historiques des performances nettes des SCPI du portefeuille dans le cas d'une souscription

au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N

Les revalorisations sont calculées sur la base du prix de part au 1<sup>er</sup> janvier de l'année concernée.

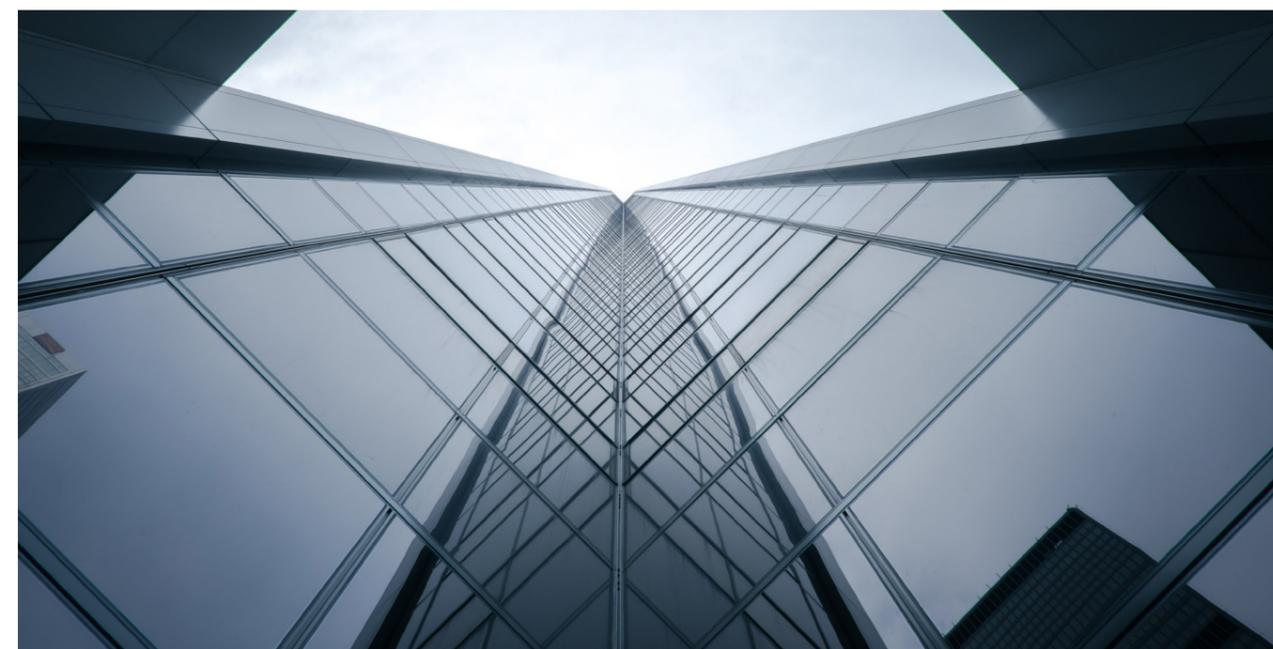
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021*	2022	YTD
<b>Activimmo</b>													
Rendement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,03%	6,02%	5,50%	
Revalorisation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Aestiam Cap'Hébergimmo</b>													
Rendement	-	-	4,39%	5,00%	4,80%	4,80%	4,98%	4,72%	4,72%	1,43%	3,31%	5,00%	
Revalorisation	-	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	4,00%	1,92%	0,00%	0,00%	-5,66%	0,00%	0,80%
Performance Nette assurance vie**	-	-	<b>3,33%</b>	<b>3,97%</b>	<b>3,76%</b>	<b>3,76%</b>	<b>8,11%</b>	<b>5,73%</b>	<b>3,73%</b>	<b>0,32%</b>	<b>-3,53%</b>	<b>4,03%</b>	
<b>AEW Commerces Europe</b>													
Rendement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Revalorisation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Performance Nette assurance vie**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Cap Foncières &amp; Territoires</b>													
Rendement	-	-	-	-	5,34%	5,00%	5,23%	5,10%	5,34%	5,63%	5,61%	5,92%	
Revalorisation	-	-	-	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	2,00%	1,82%	1,18%	0,00%
Performance Nette assurance vie**	-	-	-	-	<b>4,53%</b>	<b>4,18%</b>	<b>4,42%</b>	<b>4,28%</b>	<b>4,53%</b>	<b>6,94%</b>	<b>6,73%</b>	<b>6,39%</b>	
<b>Cœur de régions</b>													
Rendement	-	-	-	-	-	-	-	6,25%	6,25%	6,30%	6,43%	6,40%	
Revalorisation	-	-	-	-	-	-	-	0,00%	1,21%	1,59%	1,51%	2,10%	0,76%
Performance Nette assurance vie**	-	-	-	-	-	-	-	<b>5,50%</b>	<b>6,78%</b>	<b>7,23%</b>	<b>7,29%</b>	<b>7,88%</b>	
<b>Cœur de ville</b>													
Rendement	-	-	-	4,40%	5,00%	5,00%	5,00%	5,13%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	
Revalorisation	-	-	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,50%	0,00%	1,48%	0,00%	1,13%	0,00%
<b>Edissimmo</b>													
Rendement	5,99%	5,54%	5,11%	5,11%	5,01%	4,47%	4,23%	4,13%	4,00%	3,78%	3,67%	3,64%	
Revalorisation	-10,95%	10,19%	0,00%	0,00%	4,44%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,85%	0,32%	0,00%	-13,92%
Performance Nette assurance vie**	<b>-6,49%</b>	<b>15,19%</b>	<b>4,09%</b>	<b>4,09%</b>	<b>8,80%</b>	<b>3,42%</b>	<b>3,16%</b>	<b>3,11%</b>	<b>2,98%</b>	<b>3,62%</b>	<b>2,96%</b>	<b>2,60%</b>	
<b>Efimmo 1</b>													
Rendement	5,67%	5,51%	5,37%	5,37%	5,17%	4,83%	4,88%	5,06%	4,97%	4,80%	4,91%	4,98%	
Revalorisation	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	2,22%	0,00%	0,00%	0,00%	3,04%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Performance Nette assurance vie**	<b>4,81%</b>	<b>4,63%</b>	<b>4,48%</b>	<b>4,48%</b>	<b>6,58%</b>	<b>3,90%</b>	<b>3,95%</b>	<b>4,20%</b>	<b>7,27%</b>	<b>3,92%</b>	<b>4,04%</b>	<b>4,12%</b>	
<b>Elysée Pierre</b>													
Rendement	5,16%	5,08%	5,08%	5,08%	4,72%	4,13%	3,75%	3,75%	3,64%	3,64%	3,64%	3,64%	
Revalorisation	10,93%	0,33%	0,00%	0,00%	15,38%	6,67%	0,00%	0,00%	3,13%	0,00%	0,00%	0,00%	-7,03%
<b>Fair invest</b>													
Rendement	-	-	-	-	-	-	-	-	4,35%	4,51%	4,71%	4,72%	
Revalorisation	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,00%
<b>Ficommerce Proximité</b>													
Rendement	5,65%	5,26%	5,21%	5,18%	5,04%	4,76%	4,52%	4,61%	4,57%	4,13%	4,14%	4,57%	
Revalorisation	0,00%	4,65%	1,33%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,88%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Performance Nette assurance vie**	<b>4,66%</b>	<b>9,09%</b>	<b>5,58%</b>	<b>4,16%</b>	<b>4,01%</b>	<b>3,72%</b>	<b>3,47%</b>	<b>3,62%</b>	<b>4,48%</b>	<b>3,11%</b>	<b>3,13%</b>	<b>3,58%</b>	
<b>Immorente</b>													
Rendement	5,50%	5,26%	5,25%	5,22%	4,90%	4,84%	4,73%	4,70%	4,64%	4,42%	4,64%	4,82%	
Revalorisation	2,30%	2,56%	0,00%	0,00%	1,56%	0,00%	1,54%	0,00%	2,12%	0%	0,29%	0,59%	0,00%
Performance Nette assurance vie**	<b>7,02%</b>	<b>7,04%</b>	<b>4,35%</b>	<b>4,32%</b>	<b>5,60%</b>	<b>3,91%</b>	<b>5,39%</b>	<b>3,82%</b>	<b>5,95%</b>	<b>3,52%</b>	<b>4,05%</b>	<b>4,56%</b>	
<b>Immorente 2</b>													
Rendement	-	2,64%	3,29%	3,29%	3,17%	3,06%	2,98%	2,90%	2,95%	2,96%	3,59%	4,39%	
Revalorisation	-	2,00%	0,00%	0,00%	3,92%	3,77%	5,45%	5,17%	0,00%	0,00%	0,02%	5,29%	0,00%
Performance Nette assurance vie**	-	<b>3,54%</b>	<b>2,18%</b>	<b>2,18%</b>	<b>6,06%</b>	<b>5,79%</b>	<b>7,42%</b>	<b>7,10%</b>	<b>1,89%</b>	<b>1,90%</b>	<b>2,57%</b>	<b>8,86%</b>	
<b>Iroko Zen</b>													
Rendement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,10%	7,04%	
Revalorisation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00%	0,00%	0,00%
Performance Nette assurance vie**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>6,26%</b>	<b>6,19%</b>	
<b>LF Europimmo</b>													
Rendement	-	-	-	-	4,56%	4,56%	4,22%	4,18%	4,05%	4,02%	4,02%	4,32%	
Revalorisation	-	-	-	-	0,00%	0,00%	1,50%	0,00%	1,48%	1,46%	0,00%	0,00%	0,00%
Performance Nette assurance vie**	-	-	-	-	<b>3,51%</b>	<b>3,51%</b>	<b>4,70%</b>	<b>3,17%</b>	<b>4,55%</b>	<b>4,50%</b>	<b>3,00%</b>	<b>3,31%</b>	

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021*	2022	YTD*
<b>Novapierre 1</b>													
Rendement	4,57%	4,22%	4,36%	4,33%	4,52%	4,34%	4,00%	3,95%	4,21%	3,69%	4,80%	4,51%	
Revalorisation	2,38%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	2,33%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,45%
Performance Nette assurance vie**	<b>5,99%</b>	<b>3,15%</b>	<b>3,30%</b>	<b>3,27%</b>	<b>3,47%</b>	<b>3,28%</b>	<b>2,92%</b>	<b>5,32%</b>	<b>3,20%</b>	<b>2,65%</b>	<b>3,82%</b>	<b>3,51%</b>	
<b>PFO</b>													
Rendement	5,32%	5,30%	5,37%	5,68%	5,01%	4,94%	4,91%	4,87%	4,92%	4,24%	4,82%	5,57%	
Revalorisation	-0,82%	-4,73%	-9,32%	-1,34%	11,95%	0,00%	1,50%	0,00%	2,11%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Performance Nette assurance vie**	<b>3,45%</b>	<b>-0,65%</b>	<b>-5,36%</b>	<b>3,29%</b>	<b>16,41%</b>	<b>3,91%</b>	<b>5,44%</b>	<b>3,89%</b>	<b>6,14%</b>	<b>3,23%</b>	<b>3,84%</b>	<b>4,63%</b>	
<b>PFO2</b>													
Rendement	5,42%	5,30%	5,27%	5,22%	5,01%	4,55%	4,43%	4,51%	4,61%	4,50%	4,59%	4,32%	
Revalorisation	2,25%	0,00%	0,00%	0,00%	4,95%	1,57%	0,00%	0,00%	1,03%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Performance Nette assurance vie**	<b>6,76%</b>	<b>4,26%</b>	<b>4,26%</b>	<b>4,20%</b>	<b>9,12%</b>	<b>5,12%</b>	<b>3,37%</b>	<b>3,51%</b>	<b>4,69%</b>	<b>3,50%</b>	<b>3,60%</b>	<b>3,31%</b>	
<b>PF Grand Paris</b>													
Rendement	5,67%	5,33%	5,24%	5,40%	5,21%	4,76%	4,35%	4,40%	4,38%	4,53%	4,42%	4,00%	
Revalorisation	2,75%	-0,49%	-7,06%	-5,26%	2,22%	0,27%	9,92%	4,90%	3,66%	4,31%	4,80%	0,00%	0,00%
Performance Nette assurance vie**	<b>7,56%</b>	<b>3,81%</b>	<b>-3,13%</b>	<b>-1,10%</b>	<b>6,51%</b>	<b>4,00%</b>	<b>13,54%</b>	<b>8,47%</b>	<b>7,16%</b>	<b>8,00%</b>	<b>8,38%</b>	<b>2,98%</b>	
<b>Primopierre</b>													
Rendement	5,46%	5,30%	5,30%	5,22%	5,02%	5,00%	4,85%	4,50%	5,92%	5,04%	4,77%	4,21%	
Revalorisation	0,00%	0,00%	0,00%	2,62%	0,00%	0,00%	6,12%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Performance Nette assurance vie**	<b>4,46%</b>	<b>4,29%</b>	<b>4,29%</b>	<b>6,93%</b>	<b>3,99%</b>	<b>3,97%</b>	<b>10,17%</b>	<b>3,50%</b>	<b>5,00%</b>	<b>4,07%</b>	<b>3,79%</b>	<b>3,20%</b>	
<b>Primovie</b>													
Rendement	-	1,28%	5,10%	5,10%	5,00%	5,00%	4,89%	4,50%	4,51%	4,50%	4,60%	4,50%	
Revalorisation	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	6,28%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Performance Nette assurance vie**	-	<b>0,11%</b>	<b>4,08%</b>	<b>4,08%</b>	<b>3,97%</b>	<b>3,97%</b>	<b>10,38%</b>	<b>3,50%</b>	<b>3,51%</b>	<b>3,50%</b>	<b>3,61%</b>	<b>3,50%</b>	
<b>PF Hospitalité Europe</b>													
Rendement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,25%	4,53%	4,00%	
Revalorisation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Rivoli Avenir Patrimoine</b>													
Rendement	5,48%	4,80%	4,81%	4,81%	4,71%	4,14%	3,98%	3,73%	3,65%	3,48%	3,80%	3,40%	
Revalorisation	8,51%	1,96%	0,00%	0,00%	6,92%	0,00%	2,88%	2,10%	2,05%	2,01%	0,76%	0,66%	-12,42%
Performance Nette assurance vie**	<b>13,37%</b>	<b>5,80%</b>	<b>3,77%</b>	<b>3,77%</b>	<b>10,84%</b>	<b>3,07%</b>	<b>5,86%</b>	<b>4,85%</b>	<b>4,72%</b>	<b>4,50%</b>	<b>3,55%</b>	<b>3,03%</b>	

Performances nettes du contrat UNEP MULTISELECTION PLUS (et UNEP Evolution pour Cap Foncières & Territoires et Cœur de régions) englobant le prix de la SCPI dans le contrat ainsi que les frais de gestion. Pour accéder aux performances nettes des autres contrats veuillez nous contacter.

\*Changement de méthode de calcul depuis 2021: 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

\*\* A partir de 2021 Aspim a changé la méthode de calcul de certains indicateurs de performance. La performance nette se calcule en fonction du taux de distribution, de la revalorisation du prix et variation de la valeur de réalisation.



Unités de Compte Immobilières (SC-UC).

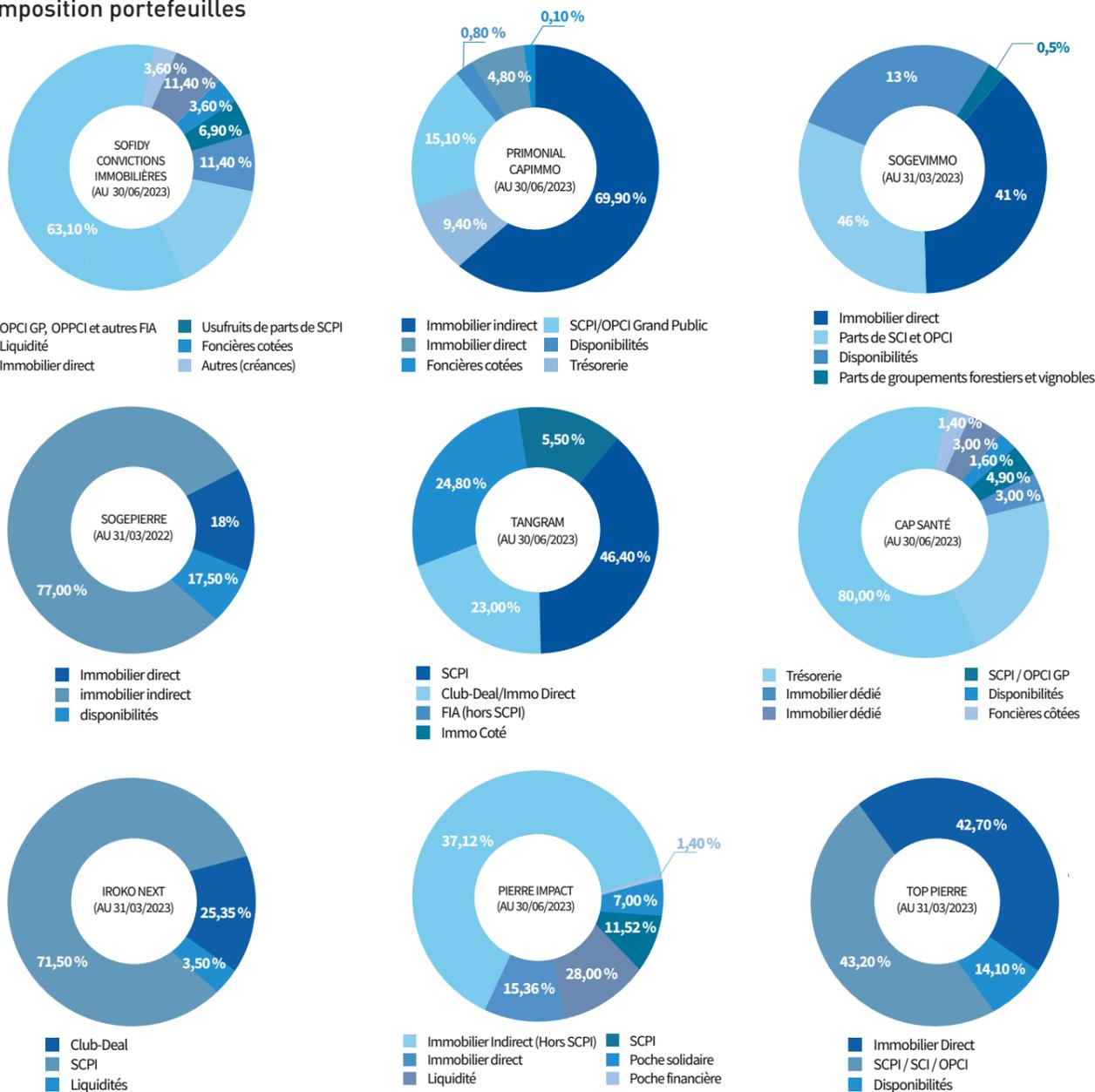
Une SCI (Société Civile Immobilière) est une société ayant un objet immobilier et qui est constituée de plusieurs personnes morales ou physiques. Une SCI répond à des besoins de facilitation de la transmission, de la gestion de biens immobiliers, ou de l'optimisation fiscale. C'est une structure assez libre qui permet de détenir à la fois des parts de SCPI, OPCI, de foncières cotées ou non cotées, et de l'immobilier en direct. Les revenus de la SCI sont capitalisés et viennent alors augmenter la valeur liquidative de parts. Elles ne font pas l'objet d'une offre au public mais peuvent être disponibles en unités de compte au sein d'un contrat d'assurance-vie.

SCI disponibles dans votre contrat UNEP Multiselection Plus

Chiffres clés des SCI au 30/06/2023

	Société de gestion	Catégorie	Date de création	Valeur de souscription au 30/06/2023	Valeur liquidative au 30/06/2023
Sofidy Convictions Immobilières	Sofidy	Diversifiée	2016	129,80 €	127,25 €
Primonial Capimmo	Primonial REIM	Diversifiée	2007	293,89 €	288,13 €
Sogevimmo	Sogecap	Bureaux	1983	426,64 €	426,64 €
Sogepierre	Sogecap	Diversifiée	2018	426,64 €	119,49 €
Tangram	Amundi	Diversifiée	2019	232,78 €	228,22 €
Cap Santé	Primonial REIM	Santé	2021	110,13 €	107,97 €
Iroko Next	Iroko	Diversifiée	2022	104,42 €	104,42 €
Pierre Impact	BNP Paribas REIM	Diversifiée	2022	103,10 €	101,08 €
Top Pierre	Amundi	Diversifiée	1983	478,71 €	478,71 €

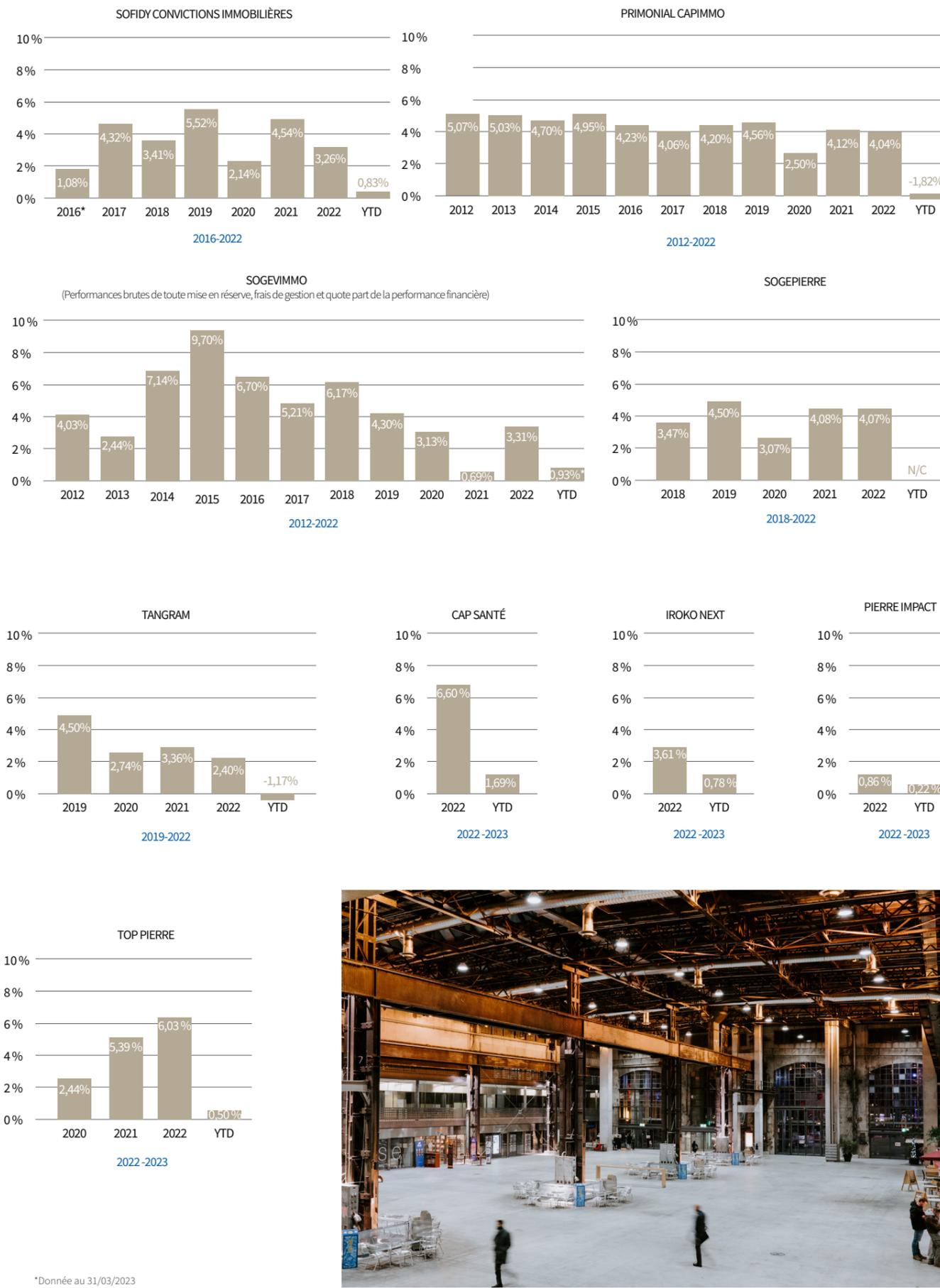
Composition portefeuilles



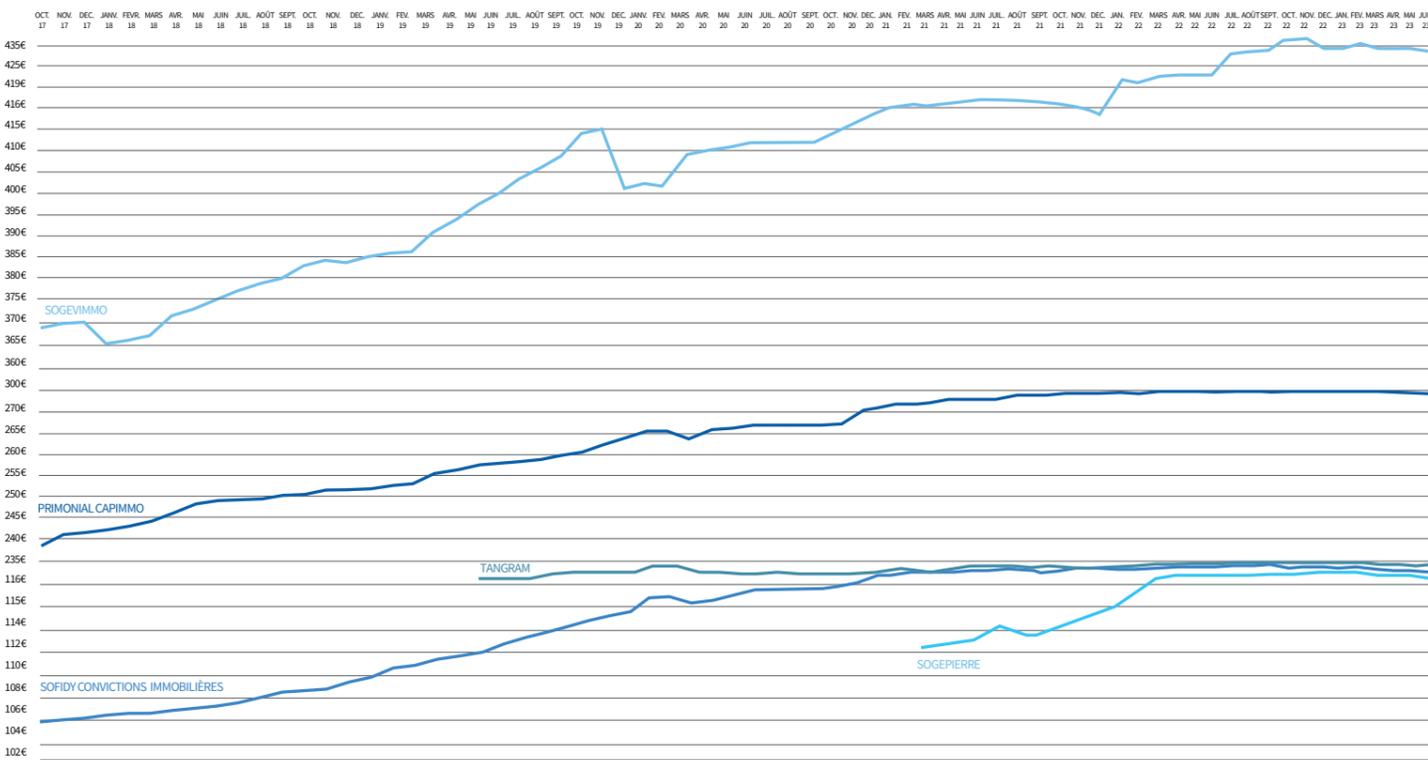
\* Lancement de la SCI le 1<sup>er</sup> juillet 2016, performances annualisées

Performances brutes

Les performances YTD sont calculées depuis le 01/01/2023 jusqu'au 30/06/2023.



## Évolution de la valeur liquidative



## Lexique

### Capitalisation

La capitalisation représente la taille de la SCPI en termes de valorisation. C'est le nombre de parts multiplié par dernier prix de souscription.

### Club deals immobiliers

C'est un investissement syndiqué et collectif réunissant un nombre limité d'investisseurs, dans un véhicule ad hoc pour investir dans plusieurs projets immobiliers.

### Foncière cotée (SIIC)

Il s'agit d'une société cotée en Bourse dont l'objectif est la distribution de dividendes grâce à la gestion et à la valorisation d'un patrimoine immobilier.

### MS+

- Contrat associatif UNEP Multiselection Plus.
  - 15 SCPI disponibles jusqu'à 75% du montant de la souscription à des conditions privilégiées
  - 3 SCI et 5 OPCI
  - Option PEP accessible en arbitrage d'un contrat PEP à partir de 15 000€
  - Versements programmés possibles en SCPI\*
  - 100% des revenus réinvestis en parts de SCPI
- \* seulement pour les SCPI Immorente, Efimmo, Pierre Plus

### Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI)

C'est une structure du fond plus liquide. Minimum 10% de la valeur

de l'OPCI doit être investi dans des actifs liquides. Par ailleurs, l'OPCI a l'obligation d'investir à minima 60% de sa composition en immobilier. Le solde, qui peut aller jusqu'à 30% des actifs peut être investi sur les marchés financiers en foncières cotées.

### Prix Moyen Pondéré (PMP)

Le PMP annuel correspond au prix acquéreur moyen sur les marchés primaire et secondaire sur lesquels se sont positionnés les associés de la SCPI durant l'année.

### Report à Nouveau (RAN)

C'est la portion des revenus distribuables qui sont mis en réserve. Il s'agit d'une provision comptable permettant de faire face aux aléas locatifs et de pérenniser le dividende versé aux associés.

### 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 pertinente, stable et un patrimoine de qualité. Nous avons retenu les SCPI dont la variation des dividendes à la baisse n'est pas trop élevée.

### Taux de Distribution sur Valeur Marché (TDVM)

Le TDVM est un indicateur de rentabilité. Il se détermine par le rapport entre le dividende brut avant tout prélèvement libératoire (y compris les acomptes exceptionnels) divisé par le prix de la part acquéreur moyen.

$$\frac{\text{Acompte trimestriel normal et exceptionnel versé} \times 4}{\text{Prix Moyen Pondéré}}$$

### Taux de Distribution

Le Taux de Distribution désigne le taux de rendement annuel pour un épargnant net de frais de gestion et de la fiscalité étrangère 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

### Taux d'occupation Financier (TOF)

Le taux d'occupation financier est le rapport entre les loyers facturés et l'ensemble des loyers facturables par la SCPI (si l'ensemble du patrimoine était loué).

### Variation par Part Moyenne (VPM)

La VPM correspond au taux d'évolution entre le PMP de l'année n et le PMP de l'année n-1.

### Valeur liquidative

La valeur liquidative représente l'estimation de la valeur d'un bien à un moment donné, lorsque ce bien est valorisé sur le marché. Elle varie constamment en fonction de l'estimation de la valeur des titres constituant le portefeuille. Les variations viennent au plus souvent des fluctuations des cours des valeurs mobilières. La valeur liquidative est utilisée pour déterminer le prix des rachats de parts des SCI.





## Union Nationale d'Épargne et de Prévoyance

12, rue Clapeyron - 75 008 Paris

☎ 01 53 64 80 60

✉ [contact@unep.asso.fr](mailto:contact@unep.asso.fr)

@ [www.unep-partenaires.fr](http://www.unep-partenaires.fr)

Focus SCPI,

12, rue Clapeyron - 75 008 Paris

☎ 06 87 12 50 05

✉ [middle-office@focus-scpi.fr](mailto:middle-office@focus-scpi.fr)

UNEP Diffusion Courtage - 12 rue Clapeyron, 75008 Paris - Tél. 01 53 64 80 60 - [contact@unep-partenaires.fr](mailto:contact@unep-partenaires.fr)

[www.unep-partenaires.fr](http://www.unep-partenaires.fr) - SAS au capital social de 100 000 euros - RCS de PARIS 353 356 439

Courtage d'assurances - Garantie financière et assurance responsabilité civile professionnelle conformes  
aux articles L530-1 et L530-2 du Code des assurances

N°ORIAS 07 005 716 [www.orias.fr](http://www.orias.fr)