

ASPIM

LA LETTRE D'INFORMATION
DES FONDS IMMOBILIERS
NON COTÉS

Infos

n°16

FÉVRIER 2023

ÉDITO



VÉRONIQUE DONNADIEU
Déléguée générale

Ce premier édito de 2023 est pour moi avant tout l'occasion de vous souhaiter à toutes et à tous une très bonne année et de saluer le travail réalisé avec nos adhérents durant l'année écoulée.

En effet, 2022 a été une année riche qui a vu aboutir de nombreux projets à l'ASPIM. Le premier est bien sûr la publication de notre 2^e étude d'impact socio-économique des fonds immobiliers non cotés réalisée en partenariat avec EY qui s'inscrit toujours dans une logique de démonstration du rôle fondamental de nos fonds dans la création de richesse nationale et l'accompagnement des évolutions de la société.

Ensuite, notre Livre blanc sur la modernisation réglementaire et fiscale de nos véhicules témoigne de notre volonté d'apporter des réponses aux besoins de nos locataires, des attentes des épargnants, toujours plus nombreux à plébisciter la pierre-papier, mais aussi du défi d'adaptation aux évolutions en matière de distribution, qu'elle soit dématérialisée ou transfrontière, auxquels fait face notre secteur qui compte

parmi les leaders européens.

Par ailleurs, l'évolution du cadre réglementaire et des pratiques en matière de finance durable a entraîné de nombreux questionnements chez nos adhérents. Ainsi, l'ASPIM a travaillé sur des propositions pour la revue du référentiel immobilier du Label ISR ainsi qu'à accompagner les acteurs dans la mise en œuvre de leurs obligations réglementaires notamment via l'élaboration d'un Q&A finance durable et la réalisation d'études conjointes avec l'OID sur les pratiques de labellisation et le reporting extra-financier.

Tous ces travaux ont permis à l'ASPIM de porter les intérêts du secteur auprès des pouvoirs publics et des régulateurs tant au niveau français qu'europpéen et de faire la démonstration de l'utilité de nos fonds pour l'économie réelle, la transition énergétique ou encore le sujet brûlant du moment : le financement de la retraite et de la dépendance. Ces convictions continueront à guider notre action pour cette nouvelle année.

Sommaire

Actualités **p.2**

Réglementation **p.4**

Chiffres du secteur et études **p.6**

NOUVEAUX ADHÉRENTS



2^e étude d'impact socio-économique des fonds immobiliers

L'investissement immobilier au cœur des défis sociétaux d'aujourd'hui et de demain

L'ASPIM a publié le 20 octobre dernier la 2^e édition de l'étude socio-économique des fonds d'investissement immobilier non cotés. Cette étude, réalisée par le cabinet EY, objective avec des données récentes la contribution du secteur à l'économie du pays, alors que la crise sanitaire a largement confirmé le rôle fondamental des fonds immobiliers dans l'accompagnement des évolutions et des besoins de la société.

L'étude souligne que le secteur est l'un des piliers de l'investissement immobilier en France, mais aussi en Europe. A ce titre, le secteur contribue à la création de richesse nationale, notamment en accompagnant le développement

des territoires en Île-de-France et en région. L'étude met en avant les efforts des sociétés de gestion pour répondre aux enjeux climatiques, économiques et sociaux : transition écologique, adaptation aux nouveaux usages, financement des retraites et développement du logement abordable. Enfin, l'étude estime que le secteur contribue à l'épargne de 4 millions de Français qui détiennent des parts de fonds immobiliers non cotés, directement ou à travers les unités de compte d'assurance vie.

➔ Retrouvez l'ensemble des résultats de l'étude sur le [site de l'ASPIM](#).



Le point de vue de Marc Lhermitte, Associé et de Quentin Nam, Manager (EY Consulting)

Dans quel cadre s'inscrit la 2e étude d'impact des fonds immobiliers non cotés ?

Elle fait suite à la toute première étude socio-économique du secteur, publiée par l'ASPIM à l'automne 2019 et déjà réalisée par EY. Le présent rapport constitue donc une actualisation et une mise à jour intégrant les profondes mutations économiques, sociétales et environnementales à l'œuvre, telles que l'urgence climatique, la crise de la Covid-19 et la forte progression du télétravail.

Cette étude s'inscrit également dans la continuité des études et réflexions récentes menées par EY sur l'avenir du bureau et sur la filière de l'immobilier et de la ville en France.

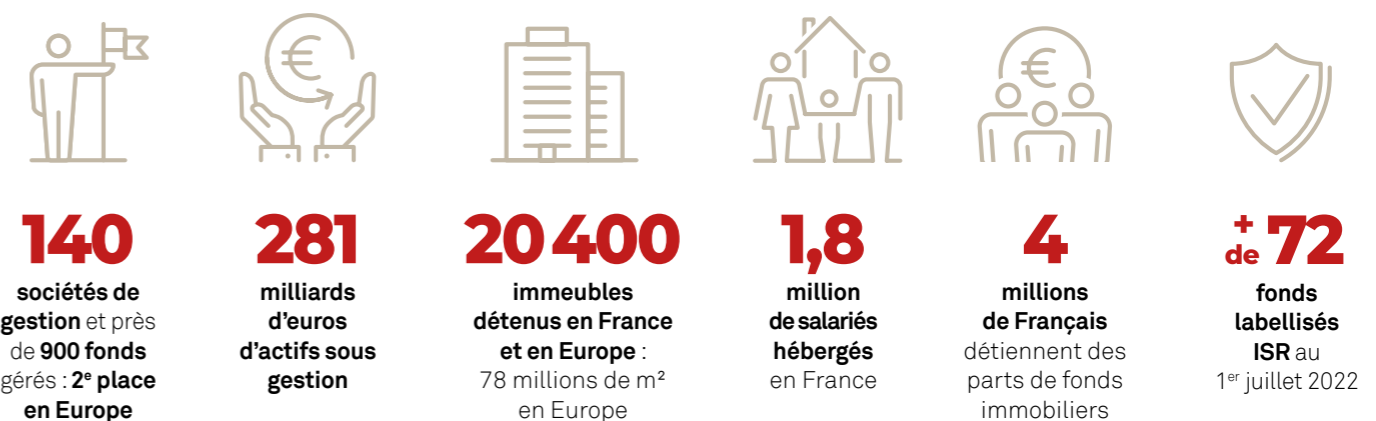
Comment répondent les sociétés de gestion aux défis sociétaux d'aujourd'hui et de demain ?

Dans le domaine climatique tout d'abord, depuis la première édition réalisée en 2019, les sociétés de gestion semblent avoir mis en place un suivi beaucoup plus

systématique d'indicateurs relatifs à la performance environnementale des bâtiments et donc de leurs actifs. Par exemple 9 fonds sur 10 suivent les consommations énergétiques de leurs actifs contre seulement la moitié il y a 5 ans. Enfin depuis 2020, le label ISR dédié à l'immobilier a été développé. Il est transversal et vise à donner des garanties aux investisseurs sur le plan environnemental, sur le plan social et sur celui de la gouvernance. Au moment de la réalisation de l'étude, 72 fonds avaient obtenu le label.

Deuxième point, les fonds immobiliers s'adaptent à la transformation à la fois des usages immobiliers mais aussi plus largement aux préoccupations des Français. Bien évidemment, la constante adaptation des fonds immobiliers s'est renforcée avec la crise sanitaire et la succession de mutations que nous observons aujourd'hui. C'est donc une priorité des dirigeants du secteur et de leurs équipes : 41 % des professionnels que nous avons interrogés affirment que la recherche accrue de flexibilité des baux et des modes d'occupation va bouleverser les décisions d'implantation tertiaire dans les prochaines années, et donc ils s'y préparent en inscrivant cette hyper flexibilité dans leur modèle d'investissement.

Autre point fortement d'actualité, selon leurs gérants, les fonds d'investissement immobiliers ont un rôle important, presque crucial, à jouer dans le financement de la retraite des Français. 76 % de nos concitoyens disent s'en inquiéter et les deux tiers des actifs épargnent pour la financer. Dans ce contexte, le secteur contribue à apporter des revenus supplémentaires, via les SCPI, ou via les unités de compte des contrats d'assurance vie.



Transparisation des investissements indirects des SCPI

L'ASPIM formule des recommandations

L'ASPIM a émis des recommandations pour la publication des comptes annuels 2022 des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). Ces recommandations prévoient que des données essentielles transparentes, exprimées en pourcentage de détention sur les actifs immobiliers détenus directement ou à travers des participations contrôlées, soient présentées dans le rapport de gestion des SCPI. Ces données devront provenir d'une agrégation des comptes de la SCPI et de ses filiales contrôlées, et seront présentées sous forme de comptes complets ou de différents tableaux indépendants présentant les principaux composants des actifs immobiliers détenus, des financements mis en place, du résultat immobilier, du résultat d'exploitation, du résultat financier et, le cas échéant, du résultat exceptionnel.

Il est important de noter que ces données devront être présentées sous forme de sous-totaux entre les actifs détenus en direct et ceux des participations contrôlées, plutôt qu'une présentation participation par participation. Enfin, l'ASPIM a défini les règles d'agrégation des comptes pour ces données essentielles transparentes.

➔ Retrouvez la note complète sur le [site de l'ASPIM](#).

Étude Mazars et ASPIM

Communication financière et stratégie des FIA immobiliers en 2022

Mazars a publié en janvier la 5^{ème} édition de son étude sur la communication financière et la stratégie des FIA immobiliers « grand public ». Dans cette nouvelle édition, toujours réalisée en collaboration avec l'ASPIM, Mazars a identifié et comparé les bonnes pratiques en matière de communication financière et extra-financière des SCPI, des OPC grand public et, pour la première fois, des sociétés civiles unités de compte immobilières. L'étude souligne que de nombreux gérants ont su faire preuve de pédagogie suite à la publication en décembre 2021 des nouvelles modalités de calcul et de publication des indicateurs de performance des SCPI. Mazars indique également qu'une majorité des SCPI (55 %) a communiqué dans les rapports annuels publiés en 2022 le nouveau ratio dettes et autres engagements. De la même manière, 40 % des SCPI analysées ont présenté leur rendement global immobilier dans leur rapport annuel 2021.

➔ Retrouvez l'intégralité de l'étude sur le site internet de [Mazars](#).

• L'ASPIM, représentée par Jean-Marc Coly, rejoint le groupe de travail « redonner au français du pouvoir d'habiter autour des enjeux sociaux et sociétaux du Conseil National de la Refondation

• L'ASPIM, représentée par Véronique Donnadiou, rejoint le Comité de suivi du plan de sobriété dans les bâtiments tertiaires privés au niveau mission du Ministère de la Transition écologique

L'AICN publie la fiche Ecowatt

L'Alliance Immobilière pour la Convergence Numérique (AICN), dont l'ASPIM est membre, a élaboré une fiche support EcoWatt dans le cadre de la mise en œuvre de plans de sobriété dans les parcs d'actifs gérés par les fonds immobiliers.

L'objectif de cette fiche assortie d'un guide, est de constituer un outil de concertation opérationnelle au service de la mise en œuvre d'actions de réduction et de flexibilisation de la consommation énergétique. L'atteinte d'objectifs de sobriété est d'autant plus cruciale, qu'en cette période de crise, le plan EcoWatt du RTE a fixé des limites de

consommation sur les périodes critiques. Ces mesures de sobriété ne peuvent s'activer à grande échelle que si tous les acteurs concernés (propriétaires, utilisateurs, property managers, fund managers...) collaborent rapidement à leur mise en œuvre. Cette fiche support a donc vocation à être utilisée par les différentes parties prenantes et permet également d'identifier les mesures qui n'ont pas d'impact sur le confort d'usages et qui peuvent être mises en œuvre de manière pérenne et ainsi contribuer à la sobriété énergétique durable.

➔ Retrouvez la fiche Ecowatt sur le [site de l'ASPIM](#).

PRIIPs

Mise à jour de la documentation en vue de se conformer aux nouveaux RTS

Dans le contexte de l'entrée en vigueur le 1^{er} janvier dernier du règlement PRIIPs pour tous les fonds d'investissement (fin de l'exception OPCVM), le groupe de travail PRIIPs de l'ASPIM a pu finaliser la mise en conformité de la documentation adhérents, à savoir la mise à jour du canevas du DIC SCPI et la création d'un canevas pour les OPC grand public ; ainsi que la mise à jour de l'étude technique IEIF.

Cette étude sur les OPC Grand Public complète celle de 2017 sur les SCPI. L'approche est identique : elle repose sur la définition de critères de représentativité permettant d'utiliser l'indice IEIF OPC Grand Public comme benchmark pour les analyses de risque et de performance. Pour ce faire la composition de l'indice en termes de poche immobilière et financière ainsi que d'effet de levier est mise en évidence. En fonction de l'allocation stratégique d'un OPC Grand Public, une erreur de suivi des actifs nets réévalués par rapport à l'indice peut être calculée. L'étude quantifie le seuil en deçà duquel l'indice est représentatif.

➔ Documentation réservée aux membres de l'ASPIM disponible sur [l'espace adhérents](#).

Réforme du bail

Réponse de Paris Europlace à la consultation de la Chancellerie relative à la réforme des contrats spéciaux

Suite à la réforme du droit des contrats, la Chancellerie a lancé une consultation sur l'avant-projet de réforme des régimes des contrats spéciaux et notamment celui du bail. Des travaux de réflexion ont été lancés au sein de Paris Europlace, dont l'ASPIM est membre, et un groupe de travail présidé par Maurice Feferman (SLAM), a été mis en place à l'ASPIM afin de réfléchir au régime de la location. Des propositions ont été faites en comparant le texte actuel avec le texte de l'avant-projet pour émettre des observations et proposer une rédaction alternative. Ce document a été transmis au groupe de travail de Paris Europlace présidé par Louis Thiberge

(Depardieu Brocas) ainsi qu'une introduction qui reflète les points saillants des propositions de modifications. Ces documents ont été compilés avec ceux des autres types de contrats spéciaux et transmis à la Chancellerie. Après dépouillement des consultations, un projet devrait être présenté d'ici le 3^{ème} trimestre 2023.

L'ASPIM remercie vivement **Maurice Feferman, Pierre Popesco et son équipe (BCLP), ainsi que Géraldine Piedelièvre et son équipe (LPA)**.



SFDR

L'ASPIM élabore un Q&A finance durable à l'attention de ses adhérents

Dans le cadre de l'entrée en application des RTS relatifs au règlement SFDR au 1^{er} janvier 2023, le groupe de travail « Réglementation finance durable » de l'ASPIM a formalisé dans un Q&A un certain nombre de réponses communes aux questions soulevées dans les textes. Ce document cible principalement les informations à fournir dans le cadre de l'annexe SFDR à intégrer au document précontractuel des produits article 8 ou 9 et s'articule autour de 5 thématiques : définition de l'investissement durable, PAI, les modalités de communication de l'allocation des actifs du produit, les modalités de calcul de l'alignement taxinomique, le recours à un indice de référence ou un benchmark.

Baromètre de l'immobilier responsable

Publication de l'édition 2022 par l'OID en partenariat avec l'ASPIM

Réalisé par l'OID en collaboration plusieurs associations professionnelles (ASPIM, FEI, France Assureurs et la FPI) l'édition 2022 du BIR a confirmé que le choix des enjeux avec un indicateur de suivi est fortement influencé par le référentiel du label ISR. En effet, parmi les six enjeux possédant systématiquement un indicateur de suivi, cinq figurent parmi les thématiques ou indicateurs obligatoires du référentiel : énergie, GES, mobilité ou santé et sécurité des occupants, relations parties prenantes.

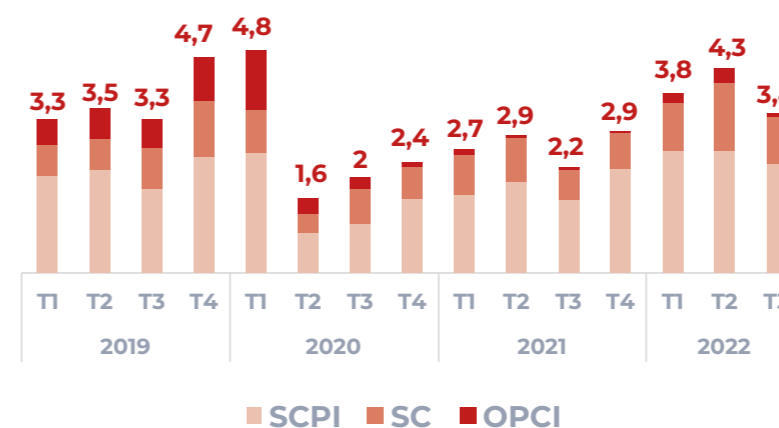
Cette année, deux autres enjeux apparaissent en forte progression : l'eau (+ 21 pts) et les achats responsables (+ 49 pts). Ces deux indicateurs sont fortement liés à l'objectif de sobriété qui a émergé en 2022 et qui fait suite aux différents épisodes climatiques (chaleur, sécheresse) et à la flambée des coûts de l'énergie.

Enfin, il ne fait aucun doute qu'en 2023 d'autres indicateurs, tels que la biodiversité, seront appelés à figurer dans la liste des enjeux prioritaires.

Chiffres clés

Les fonds immobiliers grand public au 3^e trimestre 2022

Collecte nette des fonds immobiliers non cotés en milliards d'euros



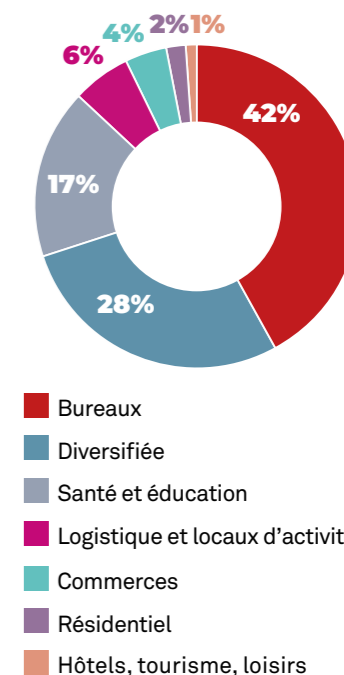
SCPI et sociétés civiles battent des records

Les SCPI, OPCI grand public et sociétés civiles en unités de compte immobilières ont collecté 3,4 milliards d'euros au troisième trimestre 2022, volume en hausse de 52 % par rapport au troisième trimestre 2021. Les SCPI et les sociétés civiles en unités de compte immobilières ont surpassé les records établis avant la pandémie de COVID-19.

Au troisième trimestre, les SCPI ont collecté 2,3 milliards d'euros, volume en hausse de près de 50 % par rapport à la même période de l'année précédente. Les sociétés civiles ont enregistré pour 1 milliard d'euros de souscriptions nettes, volume en hausse de 52 % par rapport à la même période de l'année précédente. Enfin, les OPCI GP ont enregistré des souscriptions nettes pour un montant de 83 millions d'euros, représentant moins de 3 % de la collecte globale des fonds immobiliers grand public sur le trimestre.

En cumul annuel, la collecte nette des SCPI s'établit à 7,6 milliards d'euros (+ 46% sur un an), celles des sociétés civiles en unités de compte à 3,5 milliards d'euros (+ 42% sur un an), enfin celle des OPCI grand public à 595 millions d'euros (+ 208% sur un an). La collecte globale des fonds immobiliers pour l'ensemble de l'année 2022 devrait en toute logique avoisiner les 15 milliards d'euros et dépasser le précédent record de 2019 (14,8 milliards d'euros).

Répartition de la collecte nette T3 2022 selon la stratégie immobilière prépondérante de la SCPI



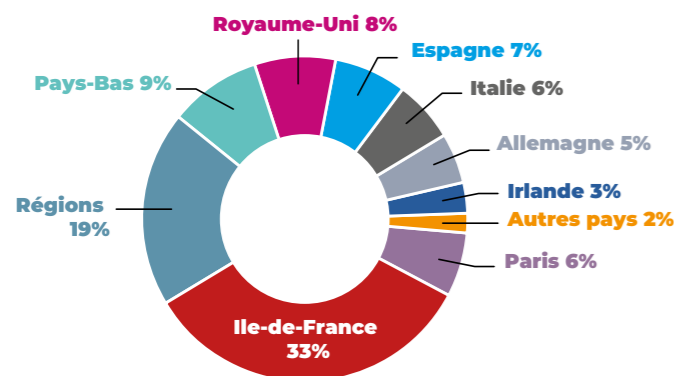
Les SCPI à prépondérance bureaux captent toujours l'essentiel de la collecte

Les SCPI à prépondérance « bureaux » ont réalisé 42% de la collecte nette du troisième trimestre 2022. Ensuite, les SCPI à stratégie diversifiée (28%) devançant les SCPI « santé et éducation » (17%). Les SCPI à prépondérance « logistique et locaux activité » et « commerces » ont capté respectivement 5,5% et 4% de la collecte. Enfin, les SCPI « résidentiel » ont capté 2,2% de la collecte et les SCPI « hôtel, tourisme et loisirs » et « alternatifs » moins de 0,6% de la collecte globale du troisième trimestre 2022.

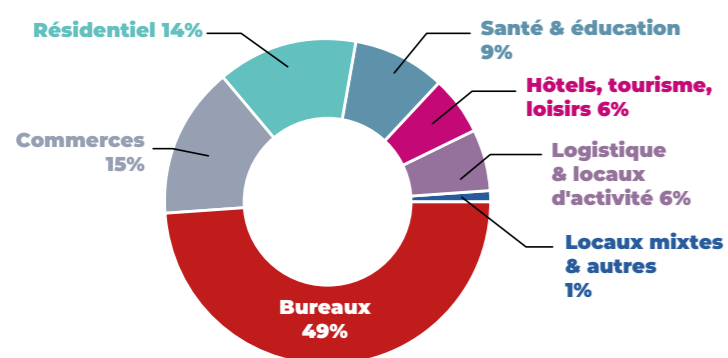
Les fonds labellisés ISR réalisent 44 % de la collecte

Sur un total de 166 fonds ouverts à la commercialisation, les 56 fonds grand public labellisés ISR représentent 44 % de la collecte nette du troisième trimestre 2022 et 45 % de la capitalisation au 30 septembre 2022.

Acquisitions T3 2022 par localisation



Acquisitions T3 2022 par typologies



Les fonds immobiliers ont investi 4,1 Mds€ au 3^e trimestre 2022

SCPI, OPCI grand public et sociétés civiles immobilières ont acquis pour 4,1 milliards d'euros d'actifs immobiliers au troisième trimestre 2022. Les SCPI ont réalisé 74% des acquisitions (3 Mds€), les sociétés civiles 16% des acquisitions (650 millions €) et les OPCI grand public ont réalisé 11% des acquisitions (430 millions €).

Alors qu'au 1^{er} semestre l'investissement en régions était majoritaire, c'est l'investissement à l'étranger qui prédomine au troisième trimestre avec 42% des montants investis, suivi de près par l'Ile-de-France, avec 39% des investissements, dont 6% à Paris. Le poids des investissements en régions recule à 19%, contre 43% sur le premier semestre de l'année.

Les bureaux restent la classe d'actifs la plus recherchée avec 49% des acquisitions. Ils devancent les commerces et le résidentiel (respectivement 15% et 14%). La part de la santé et l'éducation est de 9%, suivie par l'hôtellerie, tourisme et loisirs et la logistique, locaux d'activités (6% chacune).

Performances : les SCPI en ligne avec leurs prévisions

Rapporté au prix de référence au 1^{er} janvier, le taux de distribution moyen servi par les SCPI, toutes catégories confondues, s'établit à 3,26 % sur les trois premiers trimestres 2022. Cette tendance permet d'anticiper un taux de distribution annuel proche de 2021 : autour de 4,50 % en moyenne pondérée.

Sur la base des valorisations des portefeuilles à la fin 2021, les prix de part de SCPI ont été revalorisés de + 1,5 % en moyenne pondérée depuis

le début de l'année. Toutefois, cette évolution tient compte d'une importante revalorisation de prix de part d'une SCPI au troisième trimestre suite à son passage en capital variable. Sans tenir compte de cet événement particulier, l'évolution moyenne du prix des parts est ramenée à + 0,7 % sur les neuf premiers mois de l'année.

La performance des Sociétés Civiles UC immobilières s'établit à + 3,3 % depuis le début de l'année.

En ce qui concerne les OPCI grand public, pénalisés par la baisse des marchés financiers, leur performance globale s'établit à - 2,35 % depuis le 1^{er} janvier. La contre-performance des OPCI grand public prend son origine dans une nouvelle baisse de la valorisation de la poche financière et de foncières cotée au troisième trimestre. En effet, l'indice IEIF REIT Europe, après avoir chuté de - 19% au premier semestre, a enregistré un nouveau repli de - 17 % au troisième trimestre 2022.

Labellisations ISR du 11/10/2022 au 23/12/2022

Société de gestion	Type de fonds	Nom du fonds	Actif net (en millions €)
MEANINGS CAPITAL PARTNERS	SLP	MEANINGS REAL ESTATE FUND	NC
HSBC REIM	SCPI	ELYSEES PIERRE	2 770
SWISS LIFE ASSET MANAGERS FRANCE	OPPCI	CLUB PLEIN AIR TOURISME	85
SWISS LIFE ASSET MANAGERS FRANCE	SC	ESG TENDANCES PIERRE	34
KEYS REIM	SC	KEYS SELECTION VIE	0
ARKEA REIM	SCPI	TRANSITIONS EUROPE	0
AALTO REIM	OPPCI	LOG & ACTI REGIONS	NC
AMUNDI IMMOBILIER	SCPI	GENEPIERRE	990
EPOPOEE GESTION	OPPCI	IMMO RENDEMENT 1	NC
CONSULTIM AM	SCPI	OPTIMALE	25
MATA CAPITAL	SLP	MCF OPPORTUNITY INVEST II	NC

Événements

18 NOVEMBRE 2022
[WEBINAR]
AMF / ASPIM-AFG-FRANCE INVEST : Mise en oeuvre des textes européens de finance durable

21 NOVEMBRE 2022
[WEBINAR]
Actualités et veille juridique en droit de l'environnement
En partenariat avec le cabinet Jeantet

16 DÉCEMBRE 2022
[WEBINAR]
Présentation de l'index ESG Deepki
En partenariat avec Deepki



