

## SCPI : celles qui ont distribué au moins 6% en 2023

Par Frédéric Tixier — 21 février 2024 ⌚ 7 Mins de lecture



**Une grosse dizaine de SCPI à capital variable affichent des Taux de Distribution 2023 supérieurs ou égaux à 6%. Focus sur celles dont les rendements sont les plus proches de ce taux pivot.**

Derrière la SCPI leader du classement des Taux de Distribution 2023, [Transitions Europe](#) (8,16%), les 3 véhicules sans droit d'entrée, [Remake Live](#) (7,79%), [Iroko Zen](#) (7,12%), [Novaxia Neo](#) (6,51%), et la toute récente [NCap Continent](#) (6,59%), figurent une dizaine de SCPI à capital variable dont les taux de rendement sont supérieurs à 6%. Quatre affichent des progressions comprises entre 6,20% et 6,26%. Et cinq se situent juste autour de ce taux pivot.

### SCPI Corum Origin : 6,06%

[Corum](#) place de nouveau l'une de ses trois SCPI sous gestion dans le Top 10 annuel. En 2023, c'est encore l'historique [Corum Origin](#) qui prend l'avantage. Avec un Taux de Distribution de 6,06%. Certes en retrait par rapport aux années précédentes (6,88% en 2022). Mais qui reste au-delà de son rendement cible. Pas mal pour un véhicule qui affiche 12 ans au compteur. Et donc une capitalisation devenue a priori handicapante dans un marché immobilier en retournement. En dépit de ses presque 3 Md€ sous gestion, [Corum Origin](#) réussit toutefois à préserver la valeur de son patrimoine. Notamment grâce à une collecte qui ne s'est pas tarie. Et lui aura permis d'investir dans 4 nouveaux actifs en 2023. Tout en se délestant -avec plus-values[1]- de 3 immeubles. Fin 2023, la SCPI détenait 153 actifs immobiliers, répartis entre pas moins de 14 pays européens. Qui dit mieux ?

### SCPI Cristal Life : 6,02%

[Cristal Life](#), la SCPI dédiée aux « actifs essentiels » gérée par [Inter Gestion REIM](#), boucle un exercice sans faute. Sa collecte a bondi de trimestre en trimestre. Portant sa capitalisation de 47 M€, fin 2022, à plus de 100 M€ fin 2023. Un niveau de souscriptions qui lui a permis d'investir dans de bonnes conditions l'an dernier[2]. Et massivement. A la fin du 3e trimestre, 70% du patrimoine de [Cristal Life](#) avaient été acquis au cours des 12 derniers mois. Cet effet relatif a eu deux conséquences. Il a conduit la SCPI à procéder à la [revalorisation du prix de ses parts](#), en novembre dernier. De +2%. Elle lui a aussi permis de distribuer un rendement en très nette augmentation par rapport à 2022. De 6,02% (vs 5,52%). Ce qui permet à [Cristal Life](#) de revendiquer un Rendement Global Immobilier de plus de 7,95% en 2023.

## SCPI Optimale : 6,02%

La SCPI Optimale, lancée par Consultim AM en 2020, poursuit sereinement son chemin de croissance. Sa capitalisation a même connu une évolution significative en 2023. Passant d'environ 40 M€ à environ 60 M€. « L'événement marquant de l'année a été la sortie planifiée de notre structure d'amorçage. Une étape significative qui souligne l'autonomie et la maturité atteintes par la SCPI », explique d'ailleurs Thibault Garconnat, le directeur général de Consultim AM. Optimale, spécialisée sur des actifs de petite taille en régions, en détenait 25 fin 2023. Assez bien répartis sectoriellement entre bureaux, commerces, et locaux d'activités. Selon Consultim AM, le rendement immobilier du portefeuille existant ressort à 7,5%. Ce qui a permis à la SCPI de distribuer du 6,02% en 2023. Mieux qu'en 2022 (5,52%). Et la conduit à viser un taux de rendement 2024 qui devrait lui aussi dépasser les 6%.

## SCPI Vendôme Régions : 6,01%

Vendôme Régions, gérée par Norma Capital depuis 2018, continue de creuser son sillon régional. Forte d'une collecte de plus de 200 M€ en 2023, certes en retrait par rapport à 2022[3], mais néanmoins exceptionnelle dans un marché atone, elle a continué d'investir l'an dernier. Au 3<sup>e</sup> trimestre, par exemple, elle ajoutait 5 nouveaux actifs à son patrimoine, pour un total de près de 70 M€. Et 4 de plus au 4T. Fin 2023, elle en détenait 155, occupés par 377 locataires. La SCPI est très diversifiée géographiquement sur les grandes métropoles régionales. Et sectoriellement, entre bureaux, commerces et activités. La SCPI affiche un taux d'occupation financier de 92%, en légère baisse par rapport à l'an dernier. Mais la rentabilité reste au rendez-vous. Elle progresse même par rapport à 2022, tout du moins côté rendement. Vendôme Régions affiche un Taux de Distribution 2023 de 6,01%. Contre 5,71% en 2022.

## SCPI Cap Foncières et Territoires : 6%



La SCPI née de la fusion, en 2019, des 3 véhicules régionaux gérés par Foncières et Territoires, termine l'année en beauté. Cap Foncières et Territoires annonçait alors l'acquisition d'un immeuble neuf de bureaux à Toulon. Générant un rendement acte en mains de 6,70%. Une opération précédée par deux autres investissements, en VEFA ou immobilier neuf, réalisés au cours du 4T 2023, et assortis de rendements du même ordre. Ces acquisitions relatives ont permis à Cap Foncières et Territoires de distribuer du 6,51% au titre du 4<sup>e</sup> trimestre[4]. Et d'afficher un Taux de Distribution 2023 de 6%, en hausse par rapport aux exercices précédents. La SCPI, qui a enregistré l'an dernier une collecte quasiment au même niveau qu'en 2022[5] entend bien poursuivre cette stratégie, concentrée sur les opérations en VEFA, en 2024. Tout en continuant à privilégier une gestion « de proximité », ADN de Foncières et Territoires...

### Ces SCPI(\*) qui ont distribué 6% et plus en 2023

| SCPI                         | Gestionnaire             | Secteur     | Taux Distribution 2023 | Taux de Distribution 2022 | Evolution 2023/2022 |
|------------------------------|--------------------------|-------------|------------------------|---------------------------|---------------------|
| Transitions Europe           | Arkea REIM               | Diversifiée | 8,16%                  | n-s                       | n-s                 |
| Remake Live                  | Remake AM                | Diversifiée | 7,79%                  | 7,64%                     | Hausse              |
| Iroko Zen                    | Iroko                    | Diversifiée | 7,12%                  | 7,04%                     | Hausse              |
| NCap Continent               | Norma Capital            | Diversifiée | 6,59%                  | n-s                       | n-s                 |
| Néo                          | Novaxia Investissement   | Bureaux     | 6,51%                  | 6,30%                     | Hausse              |
| Epargne Pierre Europe        | Atland Voisin            | Diversifiée | 6,26%                  | n-s                       | n-s                 |
| Epsilon 360                  | Epsicap REIM             | Diversifiée | 6,25%                  | 6,08%                     | Hausse              |
| Log In                       | Theorem                  | Logistique  | 6,21%                  | n-s                       | n-s                 |
| Coeur de Régions             | Sogenial Immobilier      | Diversifiée | 6,20%                  | 6,40%                     | Baisse              |
| Corum Origin                 | Corum AM                 | Diversifiée | 6,06%                  | 6,88%                     | Baisse              |
| Cristal Life                 | Inter Gestion REIM       | Diversifiée | 6,02%                  | 5,50%                     | Hausse              |
| Optimale                     | Consultim AM             | Diversifiée | 6,02%                  | 5,52%                     | Hausse              |
| Vendôme Régions              | Norma Capital            | Diversifiée | 6,01%                  | 5,71%                     | Hausse              |
| Cap Foncières et Territoires | Foncières et Territoires | Bureaux     | 6%                     | 5,92%                     | Hausse              |

## **Lire aussi**

- SCPI : celles qui ont distribué plus de 6,20% en 2023
- Novaxia Neo : plus de 6,5% de rendement en 2023
- Iroko Zen se maintient au-dessus des 7%
- 7,79% : Remake Live fait encore mieux en 2023
- Rendement : la SCPI Transitions Europe franchit la barre des 8%
- SCPI : les premiers rendements 2023 se dévoilent

## **A propos de Corum<sup>(i)</sup>**

*CORUM L'Épargne, SAS au capital social de 100 000 €, RCS Paris n° 851 245 183, siège social situé 1 rue Euler 75008 Paris, inscrite auprès de l'ORIAS sous le numéro 20002932 ([www.orias.fr](http://www.orias.fr)) en ses qualités de conseiller en investissements financiers, membre de la CNCIF, chambre agréée par l'AMF, de mandataire en opérations de banque et services de paiement, de mandataire d'intermédiaire d'assurance et d'agent général d'assurance sous le contrôle de l'ACPR, 4, place de Budapest CS 92459 75436 Paris Cedex 9.*

## **A propos d'Inter Gestion REIM<sup>(i)</sup>**

*Société de gestion de portefeuille indépendante et familiale, Inter Gestion REIM développe des SCPI depuis plus de 30 ans. Elle gère et commercialise une offre d'épargne immobilière haut de gamme construite sur la qualité de sa sélection des meilleurs actifs du marché.*

## **A propos de Consultim AM<sup>(i)</sup>**

*Filiale de Consultim Groupe, Consultim Asset Management est une société de gestion indépendante agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-20000013 en date du 28 mai 2020. Nous avons voulu créer une société de gestion « nouvelle génération » conjuguant une vision à long terme du monde de demain, l'expertise immobilière et financière d'un groupe disruptif et innovant.*

## **A propos de Norma Capital<sup>(i)</sup>**

*Créée en 2015 et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) depuis 2016, Norma Capital est une Société de Gestion de Portefeuille. Elle répond aux exigences du marché immobilier actuel à travers ses différentes activités : des fonds Grand Public (SCPI) et des solutions d'investissement pour les professionnels (OPPCI, family offices, club deals).*

## **A propos de Foncières et Territoires<sup>(i)</sup>**

*Depuis ses 3 implantations à Lyon, Nancy et Nantes, Foncières & Territoires développe un concept de fonds immobiliers de proximité. A ce jour, la société gère 50 fonds d'investissement dont une SCPI, regroupant 1700 associés acteurs économiques sur leur territoire. La société réalise des investissements en immobilier d'entreprise dans une démarche haute qualité environnementale et sur la base de techniques de construction innovantes. Elle maîtrise l'ensemble de la chaîne d'investissement, de la gestion à l'arbitrage de son patrimoine.*

*(i) Information extraite d'un document officiel de la société.*

[1] 3,6 M€ au total, intégralement redistribués selon Corum.

[2] A des taux de rendement moyen à l'acquisition -acte en main- de 6,84%.

[3] Vendôme Régions a collecté 289,4 M€ en 2022.

[4] Contre, par exemple, un rendement trimestriel de 5,63% au 1T 2023.

[5] Environ 18 M€ en 2023, vs 21,7 M€ en 2022.