

Assemblée Générale ASPIM 13 juin 2017

Les fonds immobiliers : bilan d'étape et nouvelles perspectives

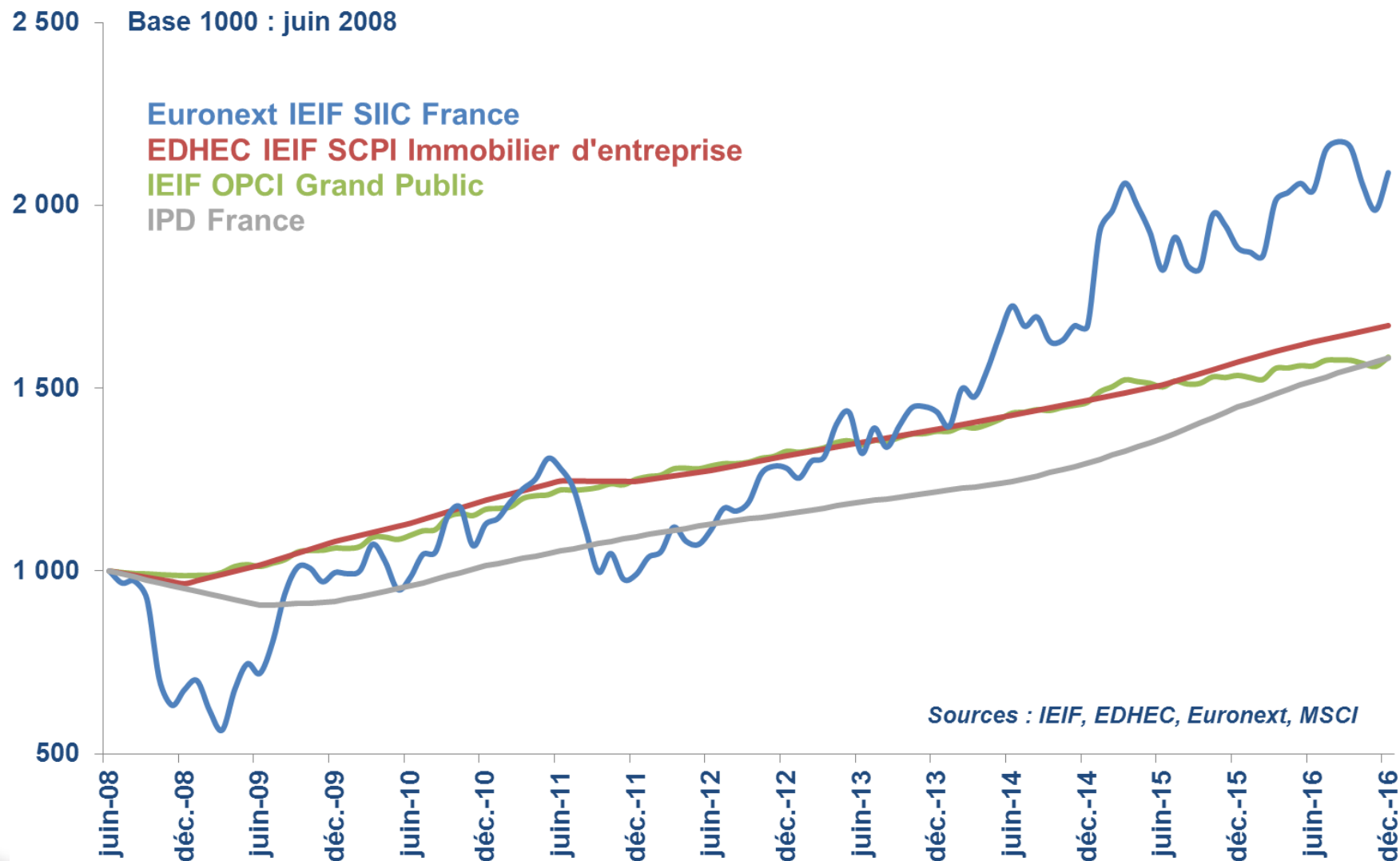
**Pierre Schoeffler, Senior advisor de l'IEIF et
Conseiller du Président du Groupe La Française**

Vingt ans de succès et un changement d'échelle à la clé

- ❑ **Refondation réussie de l'architecture des fonds immobiliers à la suite de la crise immobilière du début des années 1990: cohérence et solidité du modèle français**
 - ✓ Réforme du marché secondaire des SCPI en 2001
 - ✓ Lancement du régime SIIC de transparence fiscale en 2002
 - ✓ Lancement des OPCV en 2007
 - ✓ Intégration des SCPI et OPCV dans les contrats d'assurance-vie, en revanche les SIIC ne sont plus admises dans les plans d'épargne en actions
 - ✓ L'immobilier coté est considéré par les grands fournisseurs d'indices boursiers comme un compartiment à part entière, séparé des valeurs financières, en 2015

- ❑ **Une dynamique portée par l'évolution économique et monétaire depuis la crise financière globale de 2008**
 - ✓ La politique monétaire accommodante de la BCE engendre une fuite des capitaux vers les actifs de rendement
 - ✓ La compression des taux de rendement bénéficie à la performance des actifs immobiliers
 - ✓ L'efficacité du levier financier joue à plein

Indices de performance totale des fonds immobiliers



Les fonds immobiliers remplissent leur contrat

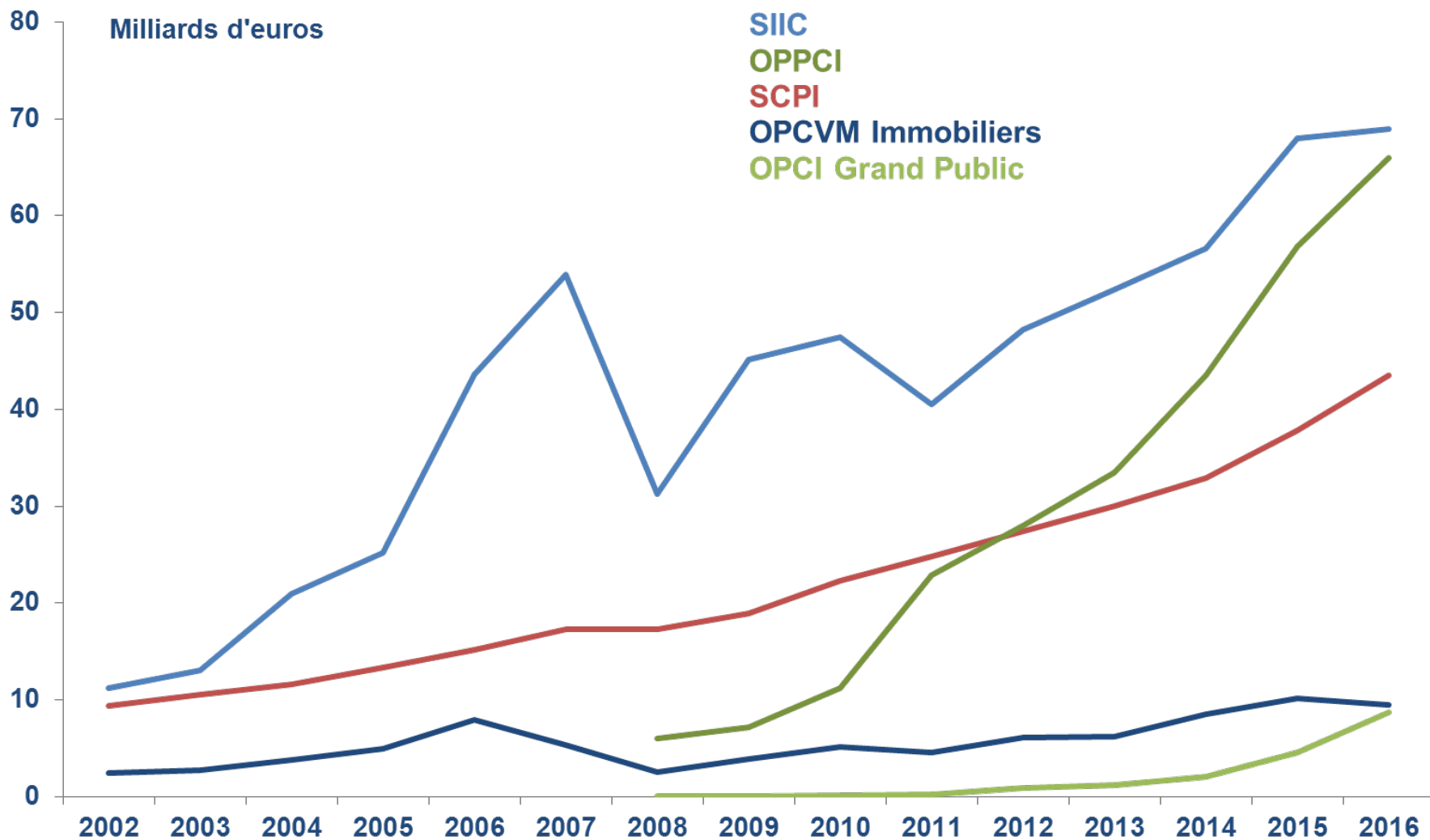
Vingt ans de succès et un changement d'échelle à la clé

- ❑ **La hausse de la collecte et la croissance des valeurs participant à l'augmentation de la taille de l'industrie des fonds immobiliers**
 - ✓ Effet d'entraînement dans la collecte entre les fonds non cotés OPCI et SCPI
 - ✓ Complémentarité de la collecte entre fonds cotés et fonds non cotés
 - ✓ Deux SIIC admises au CAC40
 - ✓ De 2002 à 2016, l'actif brut immobilier des fonds immobiliers a été multiplié par 7 de 30 à 210 milliards d'euros

- ❑ **La taille a pour conséquence plus de visibilité et plus de transparence dans un cadre européen**
 - ✓ Renforcement de la gouvernance des produits avec les directives AIFM et MIF2
 - ✓ Mesure unifiée de risque avec Solvabilité II et PRIIPS

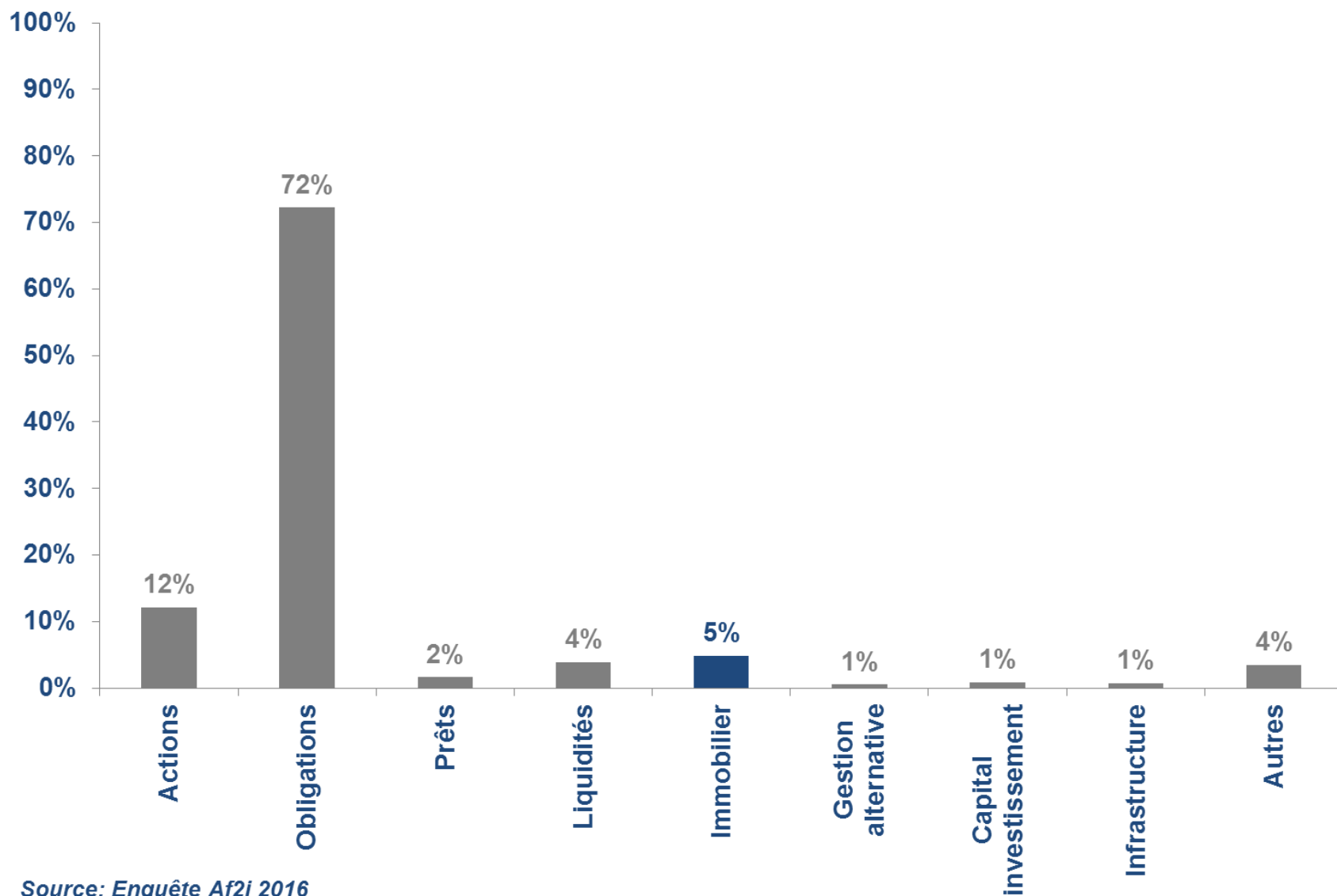
- ❑ **L'exposition en immobilier des investisseurs institutionnels français reste modeste dans une optique internationale avec une tendance au renforcement de la détention indirecte**
 - ✓ Intérêt croissant de la part des institutionnels de taille petite et moyenne pour les SCPI
 - ✓ L'internationalisation et la diversification des portefeuilles favorise la délégation de gestion
 - ✓ Faible représentation de l'immobilier coté

Capitalisation des fonds immobiliers



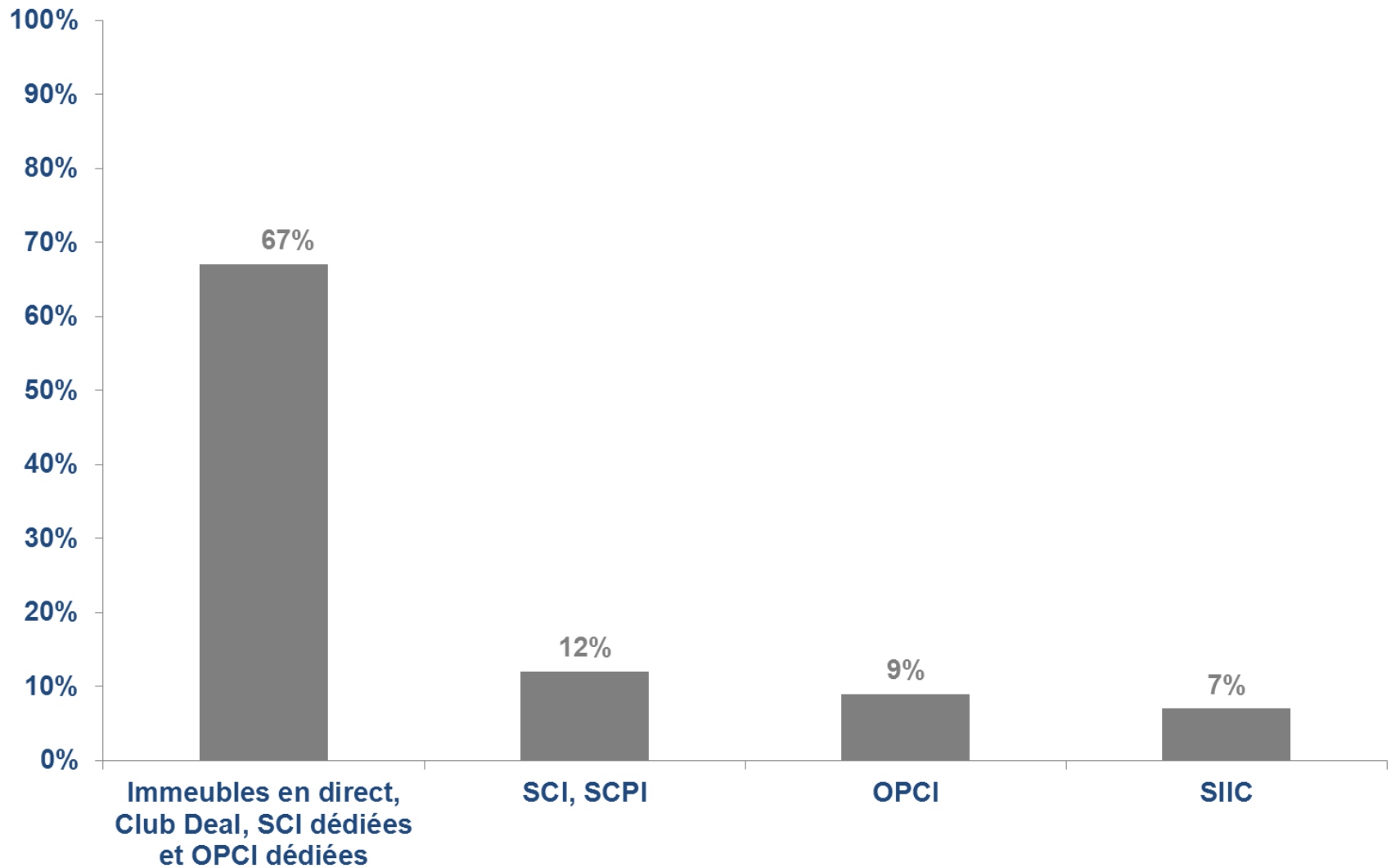
Source : IEIF, Six Financial Information

Allocation d'actifs des institutionnels français fin 2015



Source: Enquête Af2i 2016

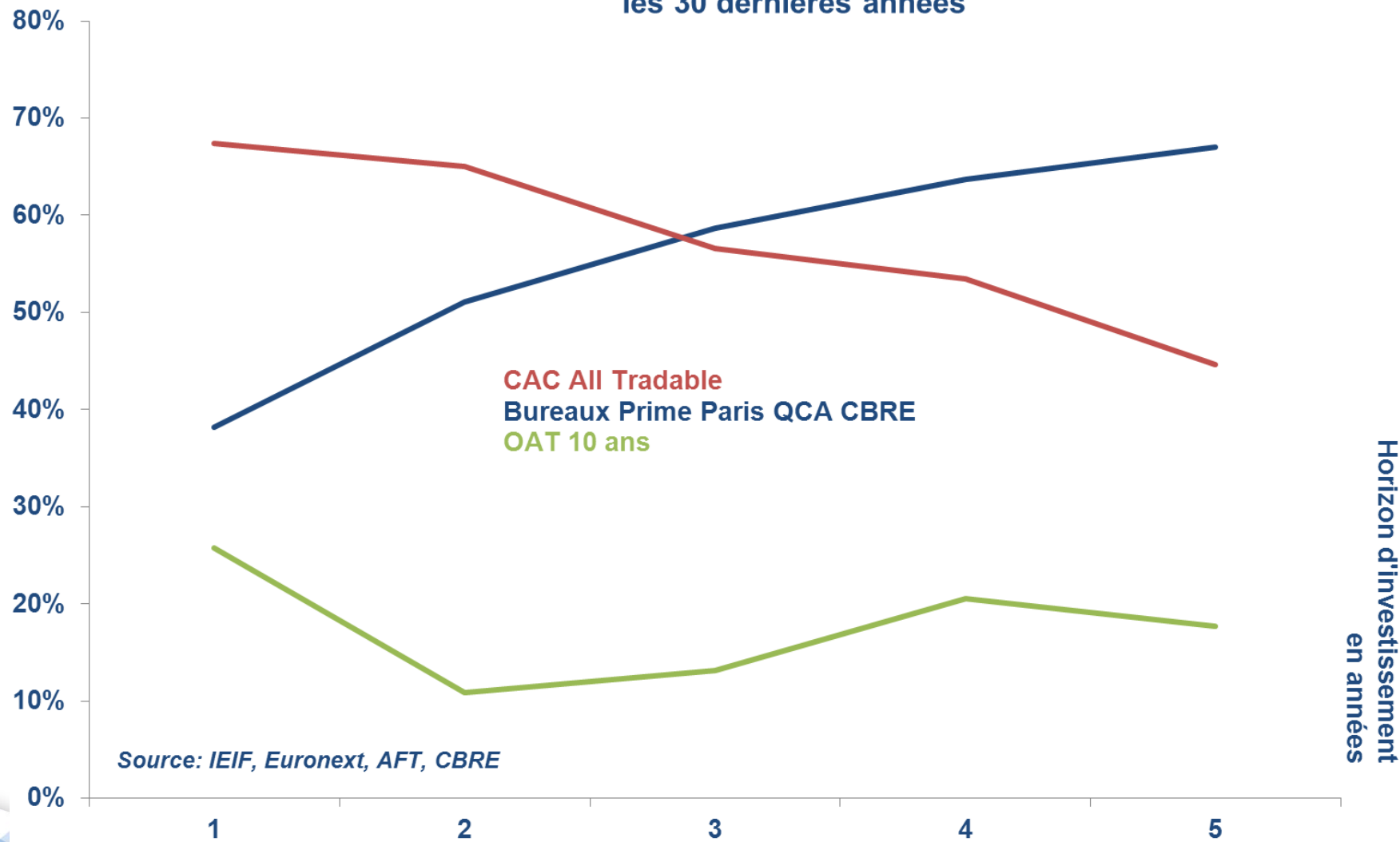
Mode de détention d'immobilier par les institutionnels français fin 2015



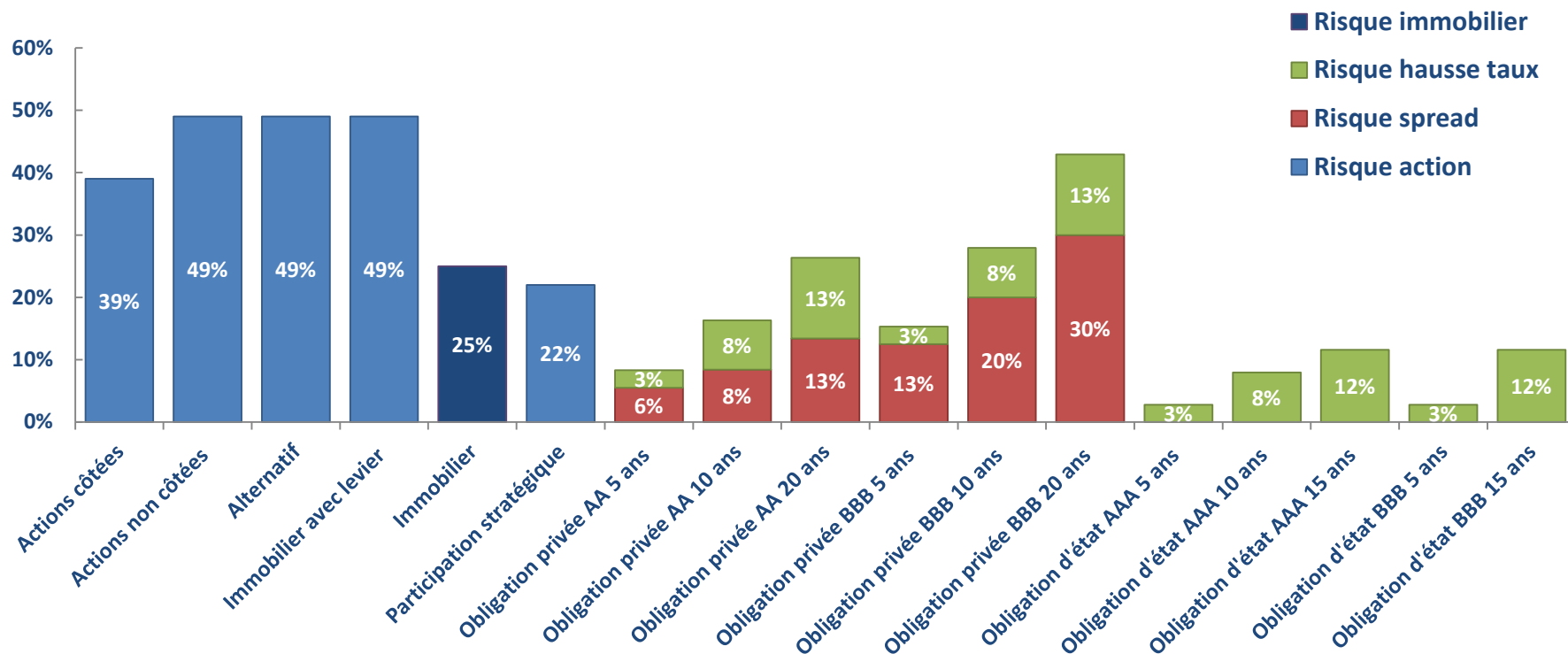
Source: Enquête Af2i 2016

L'immobilier coté dans l'allocation d'actif

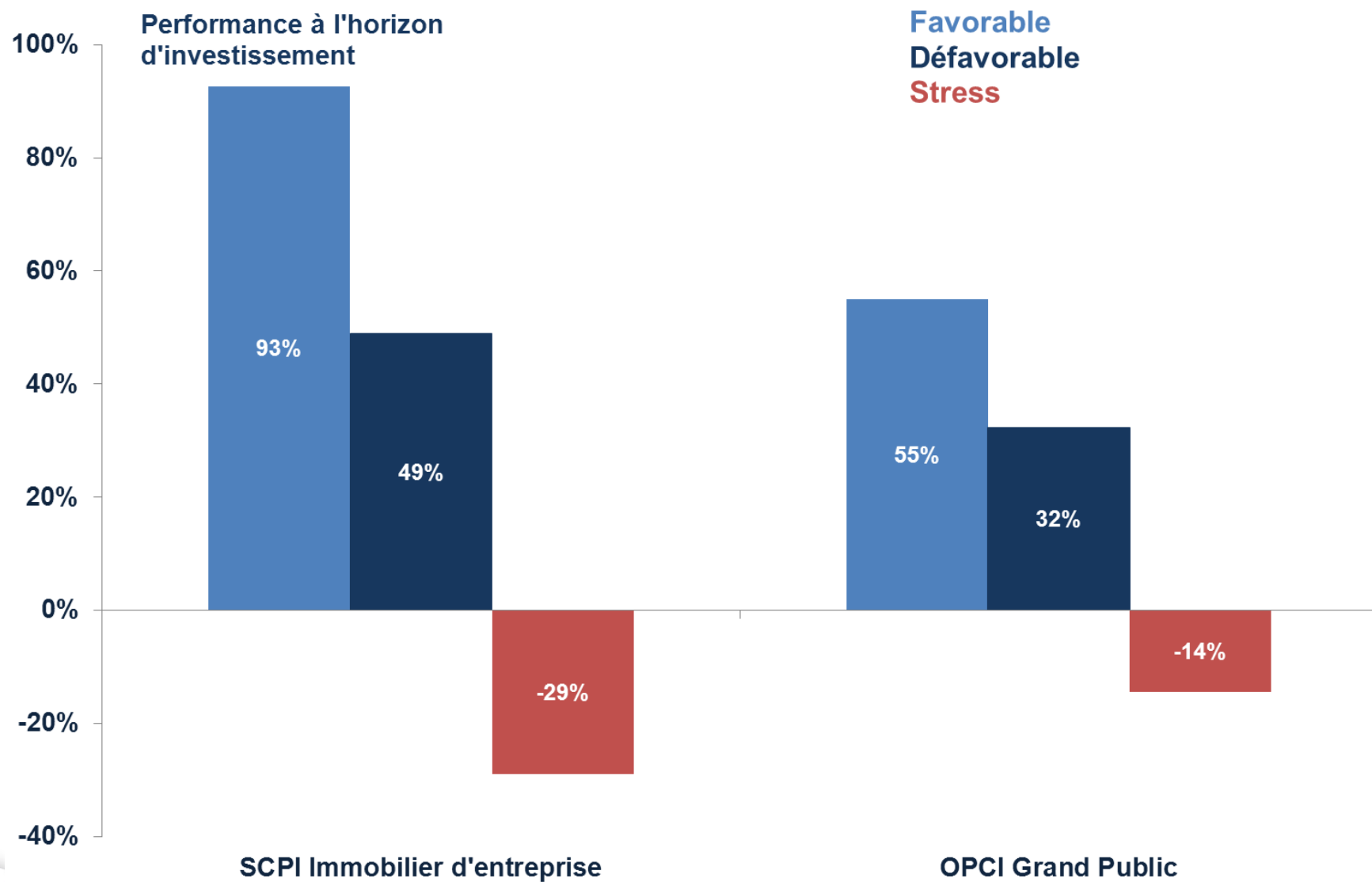
Corrélation des performances totales de l'immobilier coté sur les 30 dernières années



Solvabilité II: exigence de fonds propres



PRIIPS: scénarios de performance



Les chantiers de modernisation

- ❑ **Besoin de notation immobilière et financière des fonds non cotés notamment SCPI**
 - ✓ Augmentation de la complexité de l'univers d'investissement: diversification internationale, actifs alternatifs
 - ✓ Création de valeur immobilière: robustesse des revenus locatifs, croissance de la valeur du patrimoine
 - ✓ Gestion du passif: levier financier, liquidité des parts
- ❑ **Approfondir la liquidité, un continuum**
 - ✓ Exigence de float pour SIIC
 - ✓ Système Multilatéral de Négociation pour fonds non cotés en alternative à la collecte
- ❑ **Intégration du risque climatique**
 - ✓ Risque financier de catégorie systémique
 - ✓ 40% des émissions de CO2 d'origine anthropique sont reliés aux bâtiments
 - ✓ Décarbonation des portefeuilles
- ❑ **Développer la recherche académique, en particulier pour répondre à la demande des régulateurs**
 - ✓ Analyse et compréhension des facteurs de risque et de performance
 - ✓ Intégration de l'immobilier dans l'allocation d'actif
- ❑ **Renforcement de l'architecture de la profession**
 - ✓ Convergence naturelle entre fonds cotés et non cotés
 - ✓ Institut indépendant *Research for Business*

Cartographie des risques et des opportunités de l'immobilier dans le monde de demain

