

# Diversifier son patrimoine immobilier avec des SCPI

*Avec deux SCPI spécialisées notamment dans les locaux commerciaux, UFFI Real Estate Asset Management (REAM) propose aux investisseurs de diversifier leur patrimoine. Présentation de deux produits ayant plus de vingt ans d'existence.*

**U**FFI REAM est une société de gestion d'actifs fondée en 1933. Sa spécialité : les SCPI, OPCI et groupements forestiers. Depuis 2007, cette société dirigée par Frédéric Puzin est une filiale du groupe Laurad. En 2009, elle s'est positionnée au sixième rang des acteurs français dans son domaine, avec 934 millions d'euros d'actifs sous gestion et 4,9 % de parts de marché (source : IEIF). La structure gère aujourd'hui 1 milliard d'euros d'actifs (485 000 m<sup>2</sup>, 638 immeubles et 1 600 locataires) via quatorze SCPI, deux OPCI lancés cette année (UFFI Santé et UFFI Hôtel & Resort), ainsi que 5 500 hectares de forêts gérés dans six groupements. Les SCPI sont composées à 75 % de murs de magasins et à 25 % de bureaux.

L'an passé, UFFI REAM a réalisé une collecte brute de 91,3 millions d'euros (77 millions d'euros nets). Ses SCPI ont affiché un rendement moyen de 6,73 % et une performance globale de 12,42 %. Actuellement, la société propose d'investir, entre autres, dans deux produits : - *Ficoma*, une SCPI de rendement à capital variable « murs de magasins » ; - *Atlantique Pierre 1*, une SCPI de rendement à capital fixe « murs de magasins et bureaux ».

## Une performance de 5,6 %

Créée en 1983 à l'initiative de l'Union des jeunes chirurgiens-dentistes, la SCPI

*Ficoma* affichait à la fin de l'année 2009 un capital de plus de 118,5 millions d'euros (74 554 m<sup>2</sup>), réparti entre 1 794 associés. L'an passé, son rendement et sa performance globale s'élevaient à 5,6 %, tandis que le dividende atteignait 60,50 €.

En 2009, cette SCPI a investi plus de 32 millions d'euros (dont la moitié dans un portefeuille de supermarchés *Casino*) pour un rendement locatif de 7,6 %. En 2010, sa stratégie d'investissement est axée sur des actifs neufs, récents ou restructurés, correspondant à l'évolution des normes techniques et environnementales, et sur des galeries commerciales, murs de commerces et bureaux implantés dans des marchés établis. Les locaux commerciaux représentent 88 % de son patrimoine (*Ed, Mr. Bricolage, Nicolas...*). Un patrimoine basé à 57,5 % en province, à 21,8 % à Paris et à 20,7 % en région parisienne.

Pour cette année, l'évolution attendue du rendement se situe entre 5,7 et 5,9 %, avec une performance globale au moins stable. La durée de détention conseillée est de huit ans et le minimum de souscription est d'une part (1 080 € au 31 décembre 2009). Le montant de la commission de souscription atteint 9 % HT et les honoraires de gestion s'élèvent à 8,5 % sur les revenus locatifs bruts HT et les produits financiers.

## Commerces et bureaux

De son côté, la SCPI baptisée *Atlantique Pierre 1* est de trois années plus jeune que *Ficoma*. Son patrimoine est composé à 51,3 % de locaux commerciaux, à 43,7 % de bureaux et à 6 % de locaux d'activité. 88,6 % de ses biens sont situés en province.

Actuellement, ce produit fait l'objet d'une politique de réinvestissement ou de réinvestissement dans le cadre de l'augmentation de capital en cours. En 2009, un immeuble basé à Marseille (rendement de 7,93 %), ainsi qu'un supermarché *Casino* (rendement de 7,73 %) ont été acquis.

En 2010, la structure poursuit sa recherche d'investissements en immobilier de bureaux et murs de magasins, avec des rendements minimaux de 7,4 % nets. Les investissements en murs de magasins se poursuivront dans la même logique que l'opération *Casino* : rendement, qualité des actifs et qualité de la signature. Les investissements en bureaux se feront sous certaines conditions : des immeubles situés en Ile-de-France ou dans les grandes villes de province, et de construction récente.

La SCPI *Atlantique Pierre 1* dispose d'une capitalisation d'environ 42,5 millions d'euros (27 201 m<sup>2</sup>, 20 immeubles et 91 locataires), répartie entre 947 actionnaires. Le prix de la part est de 320 €. L'an passé, son rendement s'élevait à 6,88 %, tandis que le dividende atteignait 22 €. Comme pour *Ficoma*, la durée de placement conseillée est de huit ans et le minimum de souscription est d'une part. La commission de souscription se chiffre à 10 % HT et les honoraires de gestion sont de 8,5 %.

## Ficoma et Atlantique Pierre 1 d'UFFI REAM

### POINTS FORTS

- 1 • Des produits qui affichent une performance correcte sur le long terme.
- 2 • Le minimum de souscription est faible pour l'une comme pour l'autre de ces SCPI.

### POINT FAIBLE

Comme toujours, les frais des SCPI sont élevés : une commission de souscription de 9 % HT pour *Ficoma*, de 10 % HT pour *Atlantique Pierre 1*, et 8,50 % d'honoraires de gestion (sur les revenus locatifs bruts HT et les produits financiers).

### NOTRE AVIS

La SCPI est un bon moyen de diversifier son patrimoine et d'obtenir des revenus complémentaires et réguliers.

Contact : Saida Sahraoui  
Tél. : 01 47 59 27 53  
E-mail : [saida.sahraoui@uffi.fr](mailto:saida.sahraoui@uffi.fr)