



RGI : L'INDICATEUR PRÉFÉRÉ DE CEUX QUI N'ONT RIEN À CACHER

En 2023, le marché des SCPI s'est trouvé chahuté par des baisses de valeurs de parts conséquentes enregistrées chez certains acteurs notoires, déroutant les épargnants ayant choisi de leur faire confiance. Ce mauvais signal donné au grand public doit être l'occasion pour les professionnels de la Place de revoir la façon d'évaluer la performance des fonds immobiliers non cotés. Le Rendement Global Immobilier (R.G.I), instigué en 2022 par l'ASPIM, devrait-il s'imposer en 2024 comme LE nouvel indicateur offrant à l'investisseur une réelle visibilité sur le potentiel d'une SCPI ?

Des classements biaisés

Investir dans l'immobilier est souvent motivé par 2 objectifs principaux : la perception de **loyers futurs** et la perspective d'une **plus-value potentielle** à la revente. L'investissement en SCPI repose sur ces 2 fondamentaux également, comme l'achat immobilier en direct. Et pourtant, c'est encore bien trop souvent le Taux de Distribution et **seulement le Taux de Distribution** qui est scruté !

Depuis des années, les **comparatifs de performance des SCPI** du marché publiés en vue d'éclairer le client final dans sa réflexion préalable à l'achat de parts, reposent pourtant exclusivement sur le **taux de distribution** ; négligeant la valeur intrinsèque du patrimoine immobilier qui les constitue.

Au sein du groupe Inter Gestion, la pédagogie est une « seconde peau ». La prise de décision relative à la sélection du « bon produit » identifié comme pertinent pour rejoindre un portefeuille d'épargne revient toujours au partenaire distributeur et à l'investisseur final lui-même. Nous considérons qu'il est donc de notre responsabilité de leur **donner accès aux clés nécessaires à une prise de décision éclairée**.

RGI : Kezako ?

Alors, quand en janvier 2022, l'ASPIM recommande finalement aux SCPI la publication d'un nouvel indicateur plus global, nous y voyons une opportunité de cultiver davantage de transparence vis-à-vis de nos partenaires et clients. Ce nouvel indicateur, c'est le **Rendement Global Immobilier, dit « RGI »**. Acquis au secteur des OPCI depuis longtemps, le RGI correspond tout simplement à : La somme de la **variation de la valeur de réalisation** par part entre l'année N-1 et N et du **taux de distribution** de l'année N.

Pour assurer une **information claire et non trompeuse**, ci-dessous pour rappel les définitions (source ASPIM) de la Valeur de Réalisation et du Taux de Distribution :

- La Valeur de Réalisation **est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société**.
- Le Taux de Distribution est la division du **dividende brut**, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le **prix de souscription au 1^{er} janvier** de cette même année.

La variation éventuelle de valeur entre l'année N-1 et l'année N repose quant à elle sur une **décision du gérant**, adossée à l'expertise annuelle obligatoire de la valeur des immeubles détenus par la SCPI. **Si l'expertise est haussière**, le gérant peut en effet sous certaines conditions, répercuter celle-ci sur la valeur de la part en la rehaussant (et inversement).

En clair, le RGI donne accès au cumul de performances annuelles enregistrées entre **les loyers perçus** d'une part et une **éventuelle plus-value latente** actée sur 12 mois d'autre part : soit les 2 fondamentaux clés de l'immobilier évoqués plus haut, à priori ciblés par l'investisseur lors de son acte d'achat.

Un indicateur clé en 2024

Nous sommes au tout début de l'année 2024. Deux ans après son entrée en vigueur, le RGI tend finalement à se faire une place de choix sur le marché des SCPI et c'est tant mieux !

Chez Inter Gestion REIM, nous sommes convaincus que le RGI est finalement l'indicateur qu'il manquait pour permettre de réaliser des **classements de performance en SCPI réellement pertinents**.

Les fortes baisses de valeur enregistrées par certaines SCPI sur 2023, puis en ce début d'année 2024, ont révélé dans la douleur **l'importance d'une approche plus globale** de l'analyse de la performance de ce type de fonds. Changer nos habitudes cette année pourrait de fait révéler des classements surprenants et nous permettre d'en tirer des enseignements.

Dans le cas des SCPI CRISTAL Rente et CRISTAL Life, il est fort à parier que les RGI 2023 donneront à visualiser le résultat du travail de grande qualité effectué par **nos équipes d'investissement** (acheter au prix juste afin de se donner une chance de bien revendre) et **de gestion** (cibler des locataires de qualité pour maximiser ensuite la collecte des loyers). Leur publication ne saurait tarder désormais...