

Nous avons décrypté pour vous

FOCUS SUR LES SCPI PRIMONIAL

conférence téléphonique du 06/04/2020

Attention ce document n'est pas une proposition d'investissement

La dégradation de l'économie mondiale est brutale

Nous sommes témoins d'une dégradation brutale de l'économie mondiale. En effet, cette crise a un impact non seulement sur l'offre et la demande, mais aussi sur les entreprises et leur trésorerie (seulement 65 % des entreprises continuent leurs activités).

La grande inconnue reste la durée du confinement ainsi que la réouverture des frontières, c'est pourquoi PRIMONIAL se concentre sur les 2 voire les 3 trimestres prochains.

L'immobilier est touché à travers les activités cycliques des entreprises, les bureaux, la santé et le résidentiel. PRIMONIAL a décidé d'être proactif :

- en s'inscrivant dans une démarche citoyenne, dans le fait de repousser le paiement du trimestre échu ;
- dans la mise en application des instructions gouvernementales en identifiant tous les locataires pour assurer une meilleure gestion des paiements, on parle alors de décalage du paiement de loyers et non pas d'annulation.

Ce qu'il faut retenir sur les SCPI de PRIMONIAL

SCPI PRIMOPIERRE :

- cette SCPI est spécialisée dans la location de bureaux par de grandes sociétés, et des sociétés de renom sur des sites géographiques stratégiques. Elle offre une rentabilité de 5% ;
- une acquisition ferme en février 2020 et la sécurisation d'une future acquisition d'actifs immobiliers en juin/juillet 2020 montrent que le marché des acquisitions pour cette SCPI reste stable et sans baisse ;
- un taux d'occupation de l'ordre de 93% ;
- la collecte ralentie, les cessions d'actifs décalées pour des raisons administratives et notariales que nous connaissons tous ;
- pas de risque de baisse de valorisation du prix de la part.

SCPI PRIMOVIE :

- cette SCPI a une forte collecte, du cash à investir et des lignes de crédit suffisantes ;
- elle est axée sur les secteurs de la santé, des Ehpad, des écoles privées, des cliniques privées ;
- une très légère baisse des loyers est attendue concernant les cliniques privées (part minimale dans la SCPI) donc très peu de risque de perte de valorisation du prix de la part ;
- cette SCPI offre une rentabilité entre 4,30 et 4,50% ;
- Primonial envisage une politique d'échelonnement du paiement des loyers au 2nd trimestre et le reversement de 100% des loyers perçus.



par Sandrine LEONARD
Master Finances

A retenir :

- la dégradation de l'économie est brutale,
- l'immobilier est touché à travers les activités cycliques des entreprises,
- Primonial a décidé de s'inscrire dans une démarche citoyenne et repousse le paiement du trimestre échu,
- l'immobilier résidentiel résiste le mieux à cette crise.

Nous avons décrypté pour vous

FOCUS SUR LES SCPI PRIMONIAL

SCPI PATRIMO COMMERCE :

- avec peu de cash pour continuer à réaliser des acquisitions (ciblée dans du commerce alimentaire sur la région parisienne), **cette SCPI reste la plus touchée** ;
- avec une baisse de 30% de ses loyers, la rentabilité de 4,50% sera difficile à atteindre et la visibilité sur la réouverture des commerces est compliquée à estimer; aussi Primonial vise une rentabilité plus proche des 3,50% ;
- même si les commerces sont loués par de grandes sociétés, celles-ci aussi demandent des diminutions ou des reports de paiement de loyers ;
- en terme de cessions, Primonial a **décidé de cesser toute transaction de cession**.

SCPI PRIMOFAMILY :

- une SCPI sereine qui continue ses acquisitions: 3 achats en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) pour la fin de l'année et un projet hôtelier répondent à une volonté de diversifier les secteurs afin de tirer le rendement vers le haut entre 6 et 8% ;
- son endettement se situe entre 33 et 35% , avec une marge de manoeuvre de 5% ;
- pas de baisse estimée ni d'inquiétude sur la valorisation du portefeuille ni sur le prix de la part.

En conclusion

L'immobilier résidentiel est le meilleur "survivant" de la crise, il n'y a pas de question de paiement de loyer sur ce portefeuille. Les dirigeants de PRIMONIAL suivent de très près les impayés afin de mieux réagir aux situations et s'engagent à distribuer les dividendes des 1^{er} et 2^{ème} trimestres 2020, et ce grâce à la stabilité des produits et à la réelle confiance sur l'atteinte des résultats.

SCPI Primopierre :
[pour plus d'information](#)

SCPI Primovie :
[pour plus d'information](#)

SCPI Patrimo Commerce :
[pour plus d'information](#)

SCPI Primofamily :
[pour plus d'information](#)



Master Finances
14, place Pierre Puget
83000 Toulon

tel : 04 94 22 55 30
email : contact@masterfinances.fr
www.masterfinances.fr

Document d'information.

Ce document d'information est destiné à des clients professionnels et non professionnels au sens de la Directive MIF. Il ne peut être utilisé dans un but autre que celui pour lequel il a été conçu et ne peut pas être reproduit, diffusé ou communiqué à des tiers en tout ou partie sans l'autorisation préalable et écrite de Master Finances. Aucune information contenue dans ce document ne saurait être interprétée comme possédant une quelconque valeur contractuelle. Ce document est produit à titre purement indicatif. Master Finances ne saurait être tenue responsable de toute décision prise ou non sur la base d'une information contenue dans ce document, ni de l'utilisation qui pourrait en être faite par un tiers. Master Finances, SAS au capital de 7 622,45 €. RCSTOULON B 378 111 512. SIRET 378 111 512 000 67. APE : 7022 Z.TVA Intracommunautaire FR 58378111512 Enregistrée à l'ORIAS (www.orias.fr) sous le n° 07 002 336 en qualité de Courtier d'Assurance ou de réassurance (COA), Agent Lié du PSI Financière de l'Arc Activité de démarchage bancaire et financier. Activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce en vertu de la Carte professionnelle immobilière n° CPI 8305 2016 000 017 744 délivrée par la CCI du Var et ne pouvant recevoir aucun fonds, effet ou valeur. Garantie financière de la compagnie de MMA-IARD Assurances Mutuelles / MMA-IARD 14 Boulevard Marie et Alexandre Oyon 72030 LE MANS CEDEX