



Comment souscrire aux parts de la SCPI Primovie ?

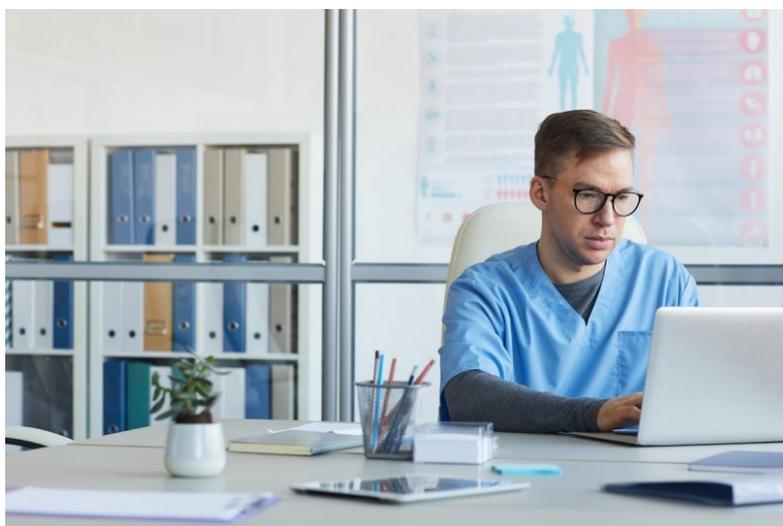
Immobilier

28 juin 2022

par Bastien

771 Vues

4 min de lectures

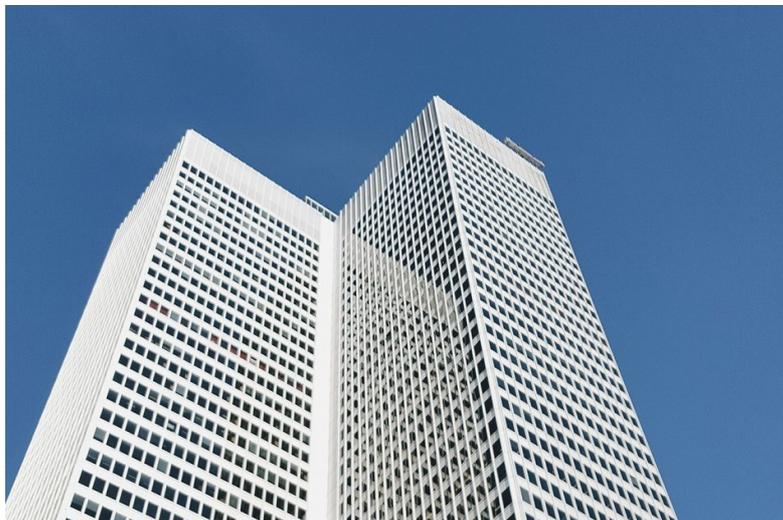


Primovie est l'une des meilleures SCPI de rendement gérées par **PRIMONIAL** REIM. Elle a été créée en juillet 2012. Aujourd'hui, elle se classe parmi les principales SCPI du marché en termes de capitalisation. Effectivement, **sa capitalisation boursière s'élevait à plus de 2,96 millions d'euros pour l'année 2019, contre 2 338 millions d'euros en 2018**. Comme on peut le constater, il y a eu une augmentation plus accentuée de sa capitalisation en l'espace d'un an.

En 2019, la SCPI Primovie est parvenue à distribuer un dividende de 9,16 euros par part, équivalant à un TDVM (Taux de Distribution sur Valeur de Marché) de 4,51 %. Il a légèrement augmenté de 0,01 % par rapport à l'exercice précédent. En clair, **le taux de rendement dégagé par cette SCPI est passé de 4,50 % à 4,51 % l'année dernière**. Elle affichait d'ailleurs un TOF en hausse de 95,7 % en 2019.

Stratégie et objectif de la SCPI Primovie





La stratégie d'investissement de la SCPI Primovie n'a rien à voir avec celle des autres SCPI du marché. Plus concrètement, elle vise à acquérir des biens immobiliers reliés aux secteurs de la santé et de l'éducation. **Les locataires sont sélectionnés minutieusement par son gestionnaire d'actifs, PRIMONIAL REIM.**

La politique d'arbitrage de la SCPI Primovie est axée sur la diversification, d'un point de vue sectoriel et géographique. Certains de ses actifs immobiliers sont répartis équitablement entre l'Île-de-France et les régions. D'autres sont installés à Paris et à l'extérieur de l'Hexagone. **Cette SCPI est donc déjà investie en Europe.**

La majorité des actifs immobiliers constituant le patrimoine de la SCPI Primovie sont des immeubles de santé. Environ 28 % de son portefeuille est investi en résidences seniors, et plus de 24 % en bureaux. Également, les résidences étudiantes et les résidences hôtelières font partie des actifs privilégiés par cette SCPI.

La SCPI Primovie projette d'accroître la taille de son patrimoine en investissant dans d'autres types d'actifs immobiliers. Il s'agit généralement des crèches privées, des centres de formation privés ou encore des pépinières d'entreprise. **À noter que cette SCPI a déjà réalisé des acquisitions immobilières en Allemagne, en Italie et en Espagne.**

La gestion de la SCPI Primovie

PRIMONIAL REIM est le gestionnaire d'actifs immobiliers de la SCPI Primovie depuis sa création en 2012. C'est elle qui a établi la stratégie immobilière de cette SCPI spécialisée dans l'immobilier de santé et de l'enseignement. Et celle-ci a déjà porté ses fruits à plusieurs reprises. Effectivement, **le dividende versé par la SCPI Primovie est resté supérieur à 9 euros par part depuis 2013**. Malgré une baisse progressive de son TDVM en 2017 et en 2018, il est remonté à 4,51 % en 2019.

Primovie n'est pas la seule SCPI gérée par PRIMONIAL REIM. Elle gère aussi 5 autres SCPI de rendement : Patrimmo Commerce, Patrimmo Croissance, Primofamily, Primopierre et Ufrance Immobilier. L'OPCI Premium (B) fait également partie des fonds d'investissement gérés par PRIMONIAL REIM. Pour rappel, **ce dernier a dégagé une belle performance en 2019 (5,17 %). Il en va de même pour la SCPI Primopierre avec un TDVM de 5,92 %.**

Plus d'info sur la SCPI

Non seulement la SCPI Primovie est éligible à la souscription via un contrat d'assurance-vie, mais elle est également accessible en démembrement de propriété. En



optant pour la première solution d'investissement, tout épargnant bénéficiera d'un prix de souscription décoté (jusqu'à 5 %), et **il pourra choisir le nombre de parts souhaité en cas de cession.**

Bon à savoir : les revenus locatifs générés par des parts de SCPI logées dans un contrat d'assurance-vie ne sont pas imposables à l'IFI (impôt sur la fortune immobilière). **C'est la fiscalité de cette enveloppe fiscale qui s'applique.** En d'autres mots, le souscripteur du contrat profitera d'une fiscalité adoucie jusqu'à la fin de l'investissement en SCPI.

Comme il a été mentionné précédemment, acquérir des parts démembrées de la SCPI Primovie est tout à fait possible. La détention de la nue-propriété est généralement destinée aux contribuables lourdement imposés. L'usufruit des parts d'une SCPI, de son côté, s'adresse aux personnes désireuses de percevoir un revenu complémentaire régulier.

Il est d'ailleurs envisageable de financer à 100 % de l'investissement en SCPI à l'aide d'un crédit (amortissable ou in fine). Mais il y a quelques conditions à remplir (un seuil de taux d'endettement de 33 %). **L'achat au comptant est aussi envisageable.** Le prix acquéreur de cette SCPI est fixé à 203 euros, et le minimum de souscription est de 10 parts, soit 2 030 euros pour toute nouvelle souscription.

