

# Comparatif SCPI

	Allianz Pierre	Primopierre	PFO2	Efimmo 1	Patrimmo Commerce	Immoyente	Epargne Pierre	Primovie	Primofamily
Type	Bureaux	Bureaux	Bureaux	Bureaux	Commerces	Diversifiée	Diversifiée	Spécialisée	Spécialisée
Société de gestion	Immovalor Gestion	Primonial REIM	Périal	Sofidy	Primonial REIM	Sofidy	Atland / Voisin	Primonial REIM	Primonial REIM
Date de création	04/01/1983	08/08/2008	29/06/2009	05/10/1987	06/09/2011	19/07/1988	18/07/2013	19/07/2012	26/06/2017
Capitalisation (31/12/2020)	1 497 M€	3 300 M€	2 499 M€	1 564 M€	761M€	3 479 M€	1 361 M€	3 400 M€	119 M€
Nombre d'associés (31/12/2020)	21 546	27 297	23 547	16 436	6 068	37 041	23 473	30 915	866
TDVM 2020	4,04 %	5,04 %	4,50 %	4,80%	3,41 %	4,42%	5,36 %	4,50 %	3,50 %
TRI 5 ans (2016-2020)	3,58 %	4,32 %	3,46 %	NC	3,48 %	NC	4,08 %	4,28 %	-
TRI 10 ans (2011-2020)	4,95 %	5,17 %	5,23 %	4,93 %	-	5,32 %	-	-	-
Valeur de souscription (31/12/2020)	340 €	208 €	196 €	237 €	197 €	337 €	205 €	203 €	197 €
Minimum de souscription (31/12/2020)	8 500 € 25 parts	2080 € 10 parts	5 880 € 30 parts	2 370 € 10 parts	1 970 € 10 parts	1 348 € 4 parts	2 050 € 10 parts	2 030 € 10 parts	1 970 € 10 parts
Valeur de retrait (31/12/2020)	306 €	185,92 €	179,34 €	213,30 €	179,27 €	303,30 €	184,50 €	184,73 €	179,27 €
Valeur de réalisation (31/12/2019)	314,04 €	190,33 €	167,70 €	205,25 €	169,31 €	282,85 €	180,10 €	174,18 €	171 €
Valeur de reconstitution (31/12/2019)	372,86 €	227,23 €	200,75€	246,91 €	198,37 €	337,60 €	219,04 €	203,87 €	203,35 €

# Comparatif SCPI suite

	Allianz Pierre	Primopierre	PFO2	Efimmo 1	Patrimmo Commerce	Immoyente	Epargne Pierre	Primovie	Primofamily
RAN (31/12/2019)	8 606 574 €	16 554 688 €	10 287 007€	9 330 785€	469 271 €	20 225 087 €	579 402 €	4 633 347 €	185 815 €
PGE (31/12/2019)	1 591 120 €	2 236 258 €	11 428 575 €	3 248 861 €	580 515 €	4 189 090 €	896 685 €	1 839 010 €	0 €
TOF (31/12/2020)	92,03 %	91,70 %	88,80 %	92,59 %	92,10 %	93,19 %	94,94 %	93,20 %	90,10 %
Nombre d'immeubles (31/12/2020)	129	73	221	249	257	944	220	215	113
Répartition du patrimoine par zone géographique (31/12/2020)	IDF = 52% Paris = 31% Province = 17%	IDF = 61,5% Paris = 27,3% Province = 11,2%	IDF = 40,2% Paris = 2,9% Province = 37,3% Zone Euro = 19,5%	IDF = 44,9% Paris = 10,2% Province = 28,6% Zone Euro = 16,3%	IDF = 12,8% Paris = 11,7% Province = 53,5% Zone Euro = 22%	IDF = 26,3% Paris = 22,4% Province = 29,2% Zone Euro = 22,1%	IDF = 27,13% Province = 72,87%	IDF = 40,4% Paris = 7,5% Province = 21,7% Zone Euro = 30,4%	IDF = 45,4% Paris = 26% Province = 20,7% Zone Euro = 7,9%
Répartition du patrimoine par secteur d'activité (31/12/2020)	Bureaux = 87% Commerces = 8% Autre = 5%	Bureaux = 99,2% Commerces = 0,7% Autre = 0,1%	Bureaux = 91,5% Commerces = 5,1% Autre = 3,4%	Bureaux = 88,7% Commerces = 9,1% Autre = 2,2%	Bureaux = 7,9% Commerces = 92,1%	Bureaux = 38,1% Commerces = 53,3% Autres = 8,6%	Bureaux = 64,22% Commerces = 28,66% Autre = 7,12%	Santé/Séniors = 68,7% Bureaux = 24,5% Education = 6,8%	Résidentiel = 69,9% Commerces = 20,5% Hôtels = 9,6%
Commission de souscription (31/12/2020)	10 % HT	9% HT	8,50 % HT	10 % HT	9 % HT	10 % HT	10 % HT	9 % HT	9 % HT
Commission de gestion (31/12/2020)	10 % HT	10 % HT	11,50 % HT	10 % HT	10 % HT	10 % HT	10 % HT	10 % HT	10 % HT

# Glossaire

Indicateur	Définition
Capitalisation	. Représente la taille ou la valeur de marché d'une SCPI. Plus elle est importante, meilleur est la diversification des actifs, la dispersion des risques et la liquidité des parts. . Calcul : Prix de souscription d'une part X Nombre de parts en circulation
TDVM Taux de Distribution sur Valeur de Marché	. Correspond au taux de rendement d'une SCPI. . Calcul : Dividende brut (dividende ordinaire et exceptionnel) avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n / Prix de part acquéreur moyen de l'année n
TRI Taux de Rendement Interne	. Exprime la performance annuelle moyenne de l'investissement en prenant en compte le prix de revient, la durée de détention, les dividendes perçus avant fiscalité et la valeur de rachat à la sortie de la SCPI.
Valeur de souscription	. Correspond au prix payé par le souscripteur pour l'acquisition d'une part. Il est fixé par la Société de Gestion et pour être conforme à la réglementation, doit se situer dans une fourchette de plus ou moins 10% de la valeur de reconstitution de la SCPI. . Calcul : Valeur nominale + Prime d'émission (commission de souscription)
Valeur de retrait	. Correspond au montant revenant à l'associé sortant. . Calcul : Valeur de souscription – Commission de souscription hors taxe
Valeur de réalisation	. Exprime, sur la base des évaluations d'un expert immobilier indépendant, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état. . Calcul : Valeur vénale des immeubles de la SCPI + Valeur nette (Valeur – Dettes) des autres actifs de la SCPI
Valeur de reconstitution	. Correspond au montant qu'il serait aujourd'hui nécessaire de collecter pour reconstituer la société telle qu'elle se présente au 31 décembre de l'année n. . Calcul : Valeur de réalisation + Frais et droits de reconstitution du patrimoine (frais de notaire, commission de souscription...)
Valeur vénale	. Correspond à la valeur des immeubles estimée par un expert externe en évaluation.
TOF Taux d'Occupation Financier	. Exprime la performance locative de la SCPI. . Calcul : Montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés / Montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où la totalité du patrimoine de la SCPI serait loué
RAN Report à Nouveau	. Représente une partie du bénéfice qui n'est pas distribuée aux associés. Il peut être réutiliser l'année suivante ou reporté à nouveau et ce pendant une période de 10 ans. . Il constitue une réserve utile en cas de difficultés passagères de la société, par exemple dans le but de compenser une baisse future de la rémunération et ainsi pérenniser le niveau des dividendes versés aux associés.
PGE Provision pour Gros Entretien	. Correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années. La provision est constatée à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur 5 ans.