

# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION SCPI PATRIMMO CROISSANCE IMPACT

L'immobilier résidentiel en nue-propiété

## ACTUALITÉS DE VOTRE SCPI



Chers Associés,

Patrimmo Croissance Impact a vocation à constituer un patrimoine immobilier principalement résidentiel, dans le cadre de l'acquisition de la nue-propiété d'actifs démembrés, situé dans les territoires en tension foncière, c'est-à-dire où la demande de logements est supérieure à l'offre proposée. Ainsi, la SCPI souhaite capter le potentiel – non garanti – de croissance des valeurs.

Au 3<sup>ème</sup> trimestre de l'année 2022, Patrimmo Croissance Impact a collecté près de 12,9 millions d'euros, portant ainsi sa capitalisation à 193,5 millions d'euros.

Au cours du trimestre, Patrimmo Croissance Impact a acquis la nue-propiété de 6 lots d'un actif en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) situé 9 avenue Sainte-Marie à Chaville (92) pour un montant total de 2,3 millions d'euros. Ils représentent une surface de 423 m<sup>2</sup>.

Au 30 septembre 2022, votre SCPI détient 59 actifs situés dans 37 communes parmi lesquelles Paris, Bordeaux, Saint-Maur-des-Fossés, Levallois-Perret, Lyon, Marseille, Rennes, La Ciotat ou encore Caen pour une surface globale de près de 30 191 m<sup>2</sup>.

Au 30 septembre 2022, le prix de souscription de la part s'élève à 704,08 € contre 695,59 € au 30 juin 2022.

BNP Paribas Securities Services a été absorbée par sa société-mère BNP Paribas S.A. le 1<sup>er</sup> octobre 2022, de sorte que cette dernière assume désormais la fonction de dépositaire de la SCPI ; ce changement est sans conséquence pour la SCPI (pour plus d'information, rendez-vous sur <https://www.primonialreim.fr/fr/medias>).

Stéphanie LACROIX, Directrice Générale Primonial REIM France

### L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Prix de souscription	Valeur de retrait
<b>704,08 €</b>	<b>621,28 €</b>
Capitalisation	Nombre d'associés
<b>193,5 M€</b>	<b>1 617</b>
Trésorerie directe	Effet de levier*
<b>23 234 740 €</b>	<b>1,0</b>
Superficie totale	
<b>30 191 m<sup>2</sup></b>	

### RENFORCEZ LA SÉCURITÉ DE VOTRE ESPACE CLIENT !

Face à la recrudescence des tentatives d'usurpation d'identité et de fraude, nous renforçons la sécurité de votre espace client Primonial REIM France. Afin de sécuriser vos informations, nous vous invitons à vérifier ou compléter votre adresse email et votre numéro de téléphone directement sur votre espace client sur [www.primonialreim.fr](https://www.primonialreim.fr).



\* L'effet de levier se définit au sens de la Directive AIFM et est calculé par transparence selon la méthode de l'engagement.

La SCPI ne faisant pas de distribution, le TRI 5 ans n'est pas présenté.

Toutes les sources des données chiffrées utilisées dans ce document proviennent de Primonial REIM France.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les performances, tout comme la liquidité des parts ne sont pas garanties. Les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs. L'investissement dans ce fonds comporte des risques, dont le risque de perte en capital.

# DONNÉES FINANCIÈRES

## HISTORIQUE DES VALEURS DE PARTS

	Jan.	Fév.	Mars	Avr.	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Dec.
<b>2022</b> Prix de souscription	681,44	684,27	687,10	689,93	692,76	695,59	698,42	701,25	704,08			
Valeur de retrait	601,30	603,80	606,30	608,79	611,29	613,79	616,29	618,78	621,28			

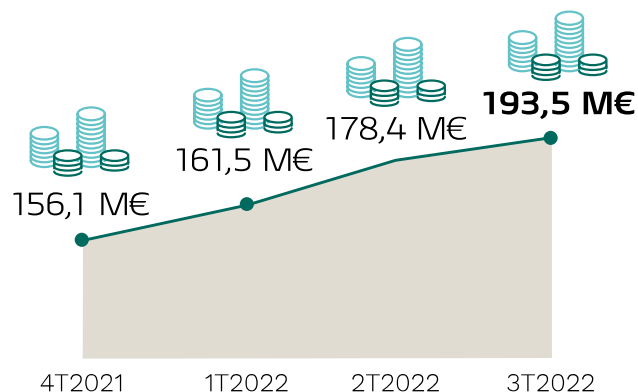
## MARCHÉ DES PARTS

	4 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2021	1 <sup>er</sup> TRIMESTRE 2022	2 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2022	3 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2022
<b>NOMBRE DE PARTS EN DÉBUT DE TRIMESTRE</b>	220 175	229 974	234 976	<b>256 454</b>
<b>PARTS SOUSCRITES SUR LE TRIMESTRE</b>	9 946	7 022	22 020	<b>18 652</b>
<b>RETRAITS</b>	147	2 020	542	<b>297</b>
<b>NOMBRE DE PARTS EN FIN DE TRIMESTRE</b>	229 974	234 976	256 454	<b>274 809</b>
<b>NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT</b>	0	0	0	<b>0</b>

## ASSOCIÉS



## CAPITALISATION



## VALEURS VALIDES AU 30/09/2022

Valeurs de réalisation  
au 31/12/2021\*

**597,86 €**

Valeurs de reconstitution  
au 31/12/2021\*\* (1)

**707,64 €**

Valeur IFI\*\*\* indicative 2021

**563,73 €**

(résidents)



Valeur IFI\*\*\* indicative 2021

**556,01 €**

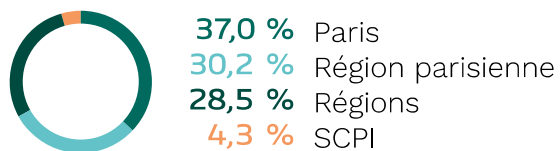
(non résidents)

\* La valeur de réalisation d'une SCPI est égale à la somme de la valeur des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.  
 \*\* La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI.  
 \*\*\* La valeur IFI 2021 est donnée à titre indicatif par la Société de Gestion.

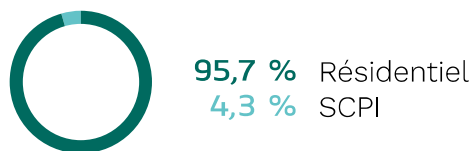
# DONNÉES IMMOBILIÈRES

## PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE\*) AU 30/09/2022

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



### PATRIMOINE IMMOBILIER



\* ou par défaut en valeur d'acquisition pour les investissements réalisés depuis le 01/01/2022.

## ACQUISITION DU 3<sup>e</sup> TRIMESTRE 2022

Acquisition du 3 <sup>e</sup> trimestre 2022 :	NOMBRE DE LOTS	SURFACE	VOLUME D'INVESTISSEMENT	LIVRAISON	CLEF DE RÉPARTITION	DURÉE DE DÉMEMBREMENT	BAILLEUR SOCIAL
<b>CANOPÉE - CHAVILLE (92) 9 avenue Sainte-Marie</b>	6	423 m <sup>2</sup>	2 279 170 €*	4T2023*	67 %	15 ans	Vilogia

\* Données prévisionnelles à la livraison.

## CESSION DU 3<sup>e</sup> TRIMESTRE 2022

Aucune cession au 3<sup>e</sup> trimestre 2022.

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

## RAPPEL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION / RETRAIT / CESSIION DE PARTS

**Offre au Public.** Les souscriptions seront reçues jusqu'à concurrence d'un capital social maximum nominal statutaire de deux cent cinquante millions d'euros (250 000 000 €).

**Prix de souscription d'une part.** La commission de souscription versée par la SCPI à la société de gestion est fixée à 11,76 % HT (commission exonérée de TVA, la Société de Gestion n'y ayant pas opté) du prix de souscription, prime d'émission incluse. Elle rémunère :

- les frais de collecte à hauteur de 10,76 % HT (commission exonérée de TVA, la Société de Gestion n'y ayant pas opté),
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement à hauteur de 1 % HT (commission exonérée de TVA, la Société de Gestion n'y ayant pas opté).

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège de la SCPI Patrimmo Croissance Impact au 36, rue de Naples – 75008 Paris.

**Principe et modalités du retrait.** Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société, partiellement ou en totalité. Pour ce faire, les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre des retraits et sont prises en considération par ordre chronologique d'inscription. Le remboursement des parts rend effectif le retrait de son inscription sur le registre. Les parts remboursées sont annulées.

Les parts faisant l'objet d'un retrait portent jouissance jusqu'au premier jour du mois de l'inscription de son retrait sur le registre des associés. Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de retrait, déterminé selon les modalités figurant dans la note d'information. La SCPI peut constituer, lorsqu'elle le juge nécessaire, un fonds de remboursement pour faire face aux demandes de retraits.

**Blocage des retraits.** Si la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de 12 mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'AMF et elle convoque dans les 2 mois à compter de cette information une Assemblée Générale extraordinaire pour lui proposer la cession de tout ou partie du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.

**Marché secondaire.** La SCPI, étant à capital variable, ne dispose pas d'un marché secondaire. Les cessions de parts se réalisent donc directement par l'associé (cession de gré à gré) et sont constatées selon les formes habituelles, rappelées dans la note d'information. Toutefois, en cas de « blocage des retraits », la société de gestion peut proposer à l'Assemblée Générale l'organisation d'un marché secondaire dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers. La variabilité du capital ne peut coexister avec un marché secondaire. Au cas d'espèce, les ordres d'achat et de vente prendraient la forme d'un « mandat », qui serait le seul document à remplir pour acheter ou vendre des parts de la SCPI Patrimmo Croissance Impact. Ce document peut être obtenu auprès de la Direction de la Relation Client au 01 44 21 73 93.

## FISCALITÉ

**Dispositif fiscal spécifique.** La Société ne permet pas aux associés de bénéficier d'un régime fiscal spécifique. À l'instar des autres SCPI non fiscales, celle-ci est soumise aux conditions suivantes.

**Régime micro-foncier.** Les détenteurs de revenus fonciers provenant de parts de SCPI peuvent bénéficier du régime micro-foncier à la condition de détenir également des revenus fonciers provenant d'immeubles détenus « en direct ».

**Rappel :** Patrimmo Croissance Impact n'a pas vocation à distribuer de revenus fonciers.

**Plus-values et produits financiers.** Les plus-values sont imposées au taux proportionnel de 19 % après application de l'abattement pour durée de détention, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, soit un taux d'imposition de 36,2 %. La loi de finances pour 2013 introduit une surtaxe additionnelle pour les plus-values nettes supérieures à 50 000 €. Le taux applicable est de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value réalisée. À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, les revenus financiers perçus par la SCPI sont désormais soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % qui se décompose de la

manière suivante :

- un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (contre 24 % pour 2017),
- les prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2 % (contre 15,5 % pour 2017). Ces revenus financiers continuent de faire l'objet d'un prélèvement à la source à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sauf si les contribuables ont demandé une dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement, dans les conditions existantes. Pour les personnes physiques non résidentes, le taux de retenue à la source est aligné sur le taux de PFU, soit 12,8 %. Le taux de retenue à la source est maintenu à 30 % pour les personnes morales non résidentes.

**Déclaration des revenus et IFI.** Primonial REIM France vous adressera les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. La valeur IFI par part sera transmise avec les informations fiscales prévues pour remplir les déclarations de revenus. Il est également précisé que les crédits relatifs au financement de parts de SCPI en nue-propriété ne peuvent plus être inscrits au passif. À compter du 01/01/2014, le taux de TVA applicable est de 20,00 %.

## INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES

**Endettement et effet de levier.** La SCPI Patrimmo Croissance Impact peut recourir à l'endettement pour le financement de ses investissements dans la limite de 30 % de la valeur des actifs immobiliers, tel qu'autorisé chaque année en Assemblée Générale. L'effet de levier est une méthode qui permet d'augmenter l'exposition immobilière de la SCPI par le biais d'emprunts, crédits-baux, comptes courants d'associés, utilisation de facilités de caisse. L'effet de levier de la SCPI

Patrimmo Croissance Impact est exprimé sous la forme d'un ratio entre son exposition et sa valeur de réalisation.

**Profil de liquidité.** Au 30/09/2022, aucune part n'est en attente de retrait. La liquidité de la SCPI Patrimmo Croissance Impact est par conséquent organisée. 100 % des actifs de la SCPI sont considérés non liquides. Aucun de ces actifs ne fait l'objet d'un traitement spécial.

## CARACTÉRISTIQUES

**SCPI :** immobilier résidentiel

**Capital :** variable

**Date de création :** 12 août 2014

**N° Visa AMF :** 14-31

**Date de délivrance :** 31 octobre 2014

**Durée de la SCPI :** 99 ans

**Capital Maximum Statutaire :** 250 000 000 €

**Dépositaire :** BNP PARIBAS S.A.

**Évaluateur immobilier :** BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

BTI | PATRIMMO CROISSANCE IMPACT | 3T2022



Primonial REIM France – Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital social de 825 100 euros. Enregistrée sous le n° 531 231 124 00045 RCS Paris – APE 6630Z. Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043. Agrément AIFM en date du 10 juin 2014. Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions « Gestion Immobilière » et « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée le 17 mai 2019 par la CCI de Paris Île-de-France, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42 rue Washington – 75008 Paris, police n° ABZX73-001. Siège social : 36, rue de Naples – 75008 Paris – Téléphone : 01 44 21 70 00 – Télécopie : 01 44 21 71 23 – www.primonialreim.fr