

# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION SCPI PATRIMMO CROISSANCE

L'immobilier résidentiel en nue-propiété

Alors que la fin de l'année approche dans un contexte de crise sanitaire appelé malheureusement à durer avec un nouveau confinement au moment où nous écrivons ces lignes, la progression régulière des valeurs des parts de votre SCPI Patrimmo Croissance depuis le début de l'année, démontre une fois encore la qualité et la résilience du patrimoine immobilier détenu\*.

\* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## ÉDITO



Chers Associés,

Sur le 3<sup>e</sup> trimestre de l'année 2020, Patrimmo Croissance a collecté plus de 2,8 millions d'euros, portant ainsi sa capitalisation à plus de 109 millions d'euros.

La SCPI Patrimmo Croissance s'est portée acquéreur lors du 3<sup>e</sup> trimestre 2020 de 9 lots de nue-propiété au Perreux-sur-Marne (94) et de 5 lots de nue-propiété en vente en l'état futur d'achèvement à Hyères (83) dont la livraison est prévue au 4<sup>e</sup> trimestre 2021. L'ensemble de ces acquisitions s'élève à 3,6 millions d'euros et représentent 866 m<sup>2</sup>.

Au 30 septembre 2020, Patrimmo Croissance détient 46 actifs situés dans 31 communes parmi lesquelles Paris, Bordeaux, Nice, Levallois-Perret, Lyon, Antibes, La Ciotat, Wasquehal... pour une surface locative de près de 23 109 m<sup>2</sup>.

Au 30 septembre 2020, le prix de souscription de la part s'élève à 638,37 € contre 630,57 € au 30 juin 2020.

Stéphanie LACROIX, Directeur Général Primonial REIM

La loi de finance pour 2020, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier, a offert la possibilité à Primonial REIM d'appliquer un régime de TVA différent à certaines commissions qui la rémunèrent. La Société de Gestion a choisi de saisir cette opportunité sans augmenter les taux de commission hors taxe, de sorte que cette évolution bénéficie intégralement aux associés. Pour en savoir plus, consultez sur notre site la rubrique : <https://www.primonialreim.com/modification-du-prix-de-retrait-de-la-scpi-patrimmo-croissance>.

### L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Prix de souscription

638,37 €

Valeur de retrait

563,30 €

Capitalisation

109,9 M€

Associés

979

Trésorerie <sup>(1)</sup>

3 813 416 €

Effet de levier\* <sup>(1)</sup>

1,1

Superficie totale

23 109 m<sup>2</sup>

### L'INFO DE LA SCPI PATRIMMO CROISSANCE

Retrouvez plus d'information sur Primonial REIM, son actualité et ses solutions d'investissement sur [www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com)

Plus d'information sur votre SCPI dans votre **Espace sécurisé**

Abonnez-vous à nos comptes sur les réseaux sociaux :



DIRECTION DE LA RELATION CLIENT  
PRIMONIAL REIM  
01 44 21 73 93  
[serviceclients@primonialreim.com](mailto:serviceclients@primonialreim.com)

Source des données chiffrées : Primonial REIM. Les montants d'acquisitions sont droits inclus.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs. Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs. L'investissement dans ce fonds comporte des risques, dont le risque de perte en capital.

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

<sup>(1)</sup> Calculé sur les valeurs au 30/09/2020.

# DONNÉES FINANCIÈRES

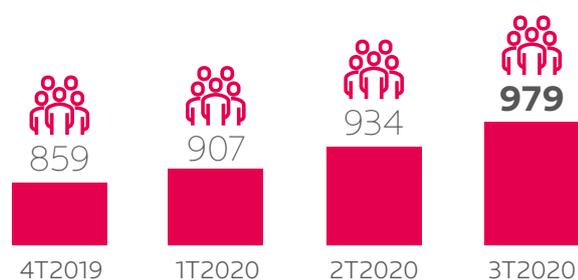
## HISTORIQUE DES VALEURS DE PARTS

		Jan.	Fév.	Mars	Avr.	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Dec.
2020	Prix de souscription	617,58	620,17	622,78	625,37	627,97	630,57	633,17	635,77	638,37			
	Valeur de retrait	543,72	546,01	548,30	550,58	552,86	555,16	557,44	559,73	563,30			

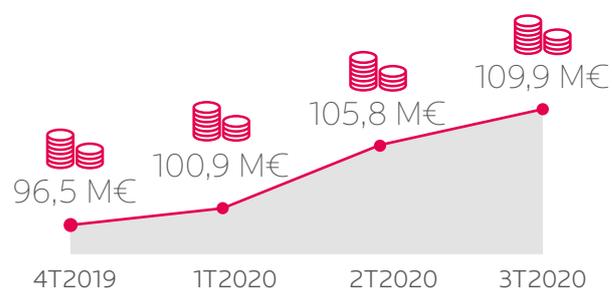
## MARCHÉ DES PARTS

	4 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2019	1 <sup>er</sup> TRIMESTRE 2020	2 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2020	3 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2020
NOMBRE DE PARTS	156 702	162 003	167 738	<b>172 220</b>
ÉMISSION DE PARTS NOUVELLES	5 150	5 399	5 819	<b>4 906</b>
RETRAITS	98	98	84	<b>424</b>
NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT	0	0	0	<b>0</b>

## ASSOCIÉS



## CAPITALISATION



## VALEURS AU 30/09/2020

Valeur de réalisation  
au 31/12/2019\*

**525,29 €**

Valeur de reconstitution  
au 31/12/2019\*\*

**635,90 €**

Valeur IFI\*\*\* indicative 2019

**482,64 €**  
(résidents)



Valeur IFI\*\*\* indicative 2019

**477,45 €**  
(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 2019 est donnée à titre indicatif par la Société de Gestion.

# DONNÉES IMMOBILIÈRES

## PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE\*) AU 30/09/2020

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



### PATRIMOINE IMMOBILIER



\* Ou par défaut en valeur d'acquisition pour les investissements réalisés depuis le 01/01/2020.

## ACQUISITIONS – CESSION

Acquisitions du trimestre :	NOMBRE DE LOTS	SURFACE	VOLUME D'INVESTISSEMENT	CLEF DE RÉPARTITION	DURÉE DE DÉMEMBREMENT	BAILLEUR SOCIAL
LES AVIRONS – LE PERREUX-SUR-MARNE (94) 7-9, RUE DE L'EMBARCADÈRE	9	560 m <sup>2</sup>	2 662 109 €	65 %	15 ans	CDC Habitat
VEFA – VILLA EUGÉNIE – HYÈRES (83) 3-5, RUE EUGÉNIE <i>Livraison 4<sup>e</sup> trimestre 2021</i>	5	306 m <sup>2</sup>	978 805 €	62 %	16 ans	Unicil

Aucune cession au 3<sup>e</sup> trimestre 2020.

## ACQUISITIONS DU 3<sup>E</sup> TRIMESTRE 2020

### LES AVIRONS

#### LE PERREUX-SUR-MARNE (94)

- Nombre de lots : 9
- Surface totale : 560 m<sup>2</sup>
- Prix d'acquisition (HD) : 2,7 M€
- Clé de répartition : 65 %
- Durée de démembrement : 15 ans
- Bailleur social : CDC Habitat



### VEFA – VILLA EUGÉNIE

#### HYÈRES (83)

- Nombre de lots : 5
- Surface totale : 306 m<sup>2</sup>
- Prix d'acquisition (HD) : 978 805 €
- Clé de répartition : 62 %
- Durée de démembrement : 16 ans
- Bailleur social : Unicil
- Livraison : 4<sup>e</sup> trimestre 2021



## IMMEUBLE EN PORTEFEUILLE



### VEFA – LE LISERÉ VILLENEUVE-D'ASCQ (59)

- Nombre de lots : 8
- Surface totale : 547 m<sup>2</sup>
- Prix d'acquisition (HD) : 1,3 M€
- Clé de répartition : 63 %
- Durée de démembrement : 15 ans
- Bailleur social : Norevie
- Livraison : 2<sup>e</sup> trimestre 2021



Retrouvez les actifs emblématiques de Primonial REIM sur son **Book Patrimoine** !

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 quatre-vingts millions d'euros (80 000 000 €).

**Prix de souscription d'une part.** Le prix de souscription initial tous frais compris est de 480 €, dont 80 € de prime d'émission. Celle-ci intègre notamment la commission de souscription versée par la SCPI à la société de gestion, fixée à 11,76 % TTI du prix de souscription prime d'émission incluse et qui supporte :

- les frais de collecte à hauteur de 10,76 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261, c), 1, e) du Code général des impôts),
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement à hauteur de 1 % TTI.

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège de la SCPI Patrimmo Croissance 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. 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 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 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 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 est exprimé sous la forme d'un ratio entre son exposition et sa valeur de réalisation.

**Profil de liquidité.** Au 30/09/2020, aucune part n'est en attente de retrait. La liquidité de la SCPI Patrimmo Croissance 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 :** 80 000 000 €

**Dépositaire :** CACEIS Bank

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