

**1<sup>er</sup> trimestre 2023**

Période analysée :  
du 1<sup>er</sup> janvier au  
31 mars 2023

Période de validité :  
2<sup>e</sup> trimestre 2023

# SCPI Patrimmo Croissance Impact

Immobilier résidentiel en nue-propiété

## ACTUALITÉS DE VOTRE SCPI



Madame, Monsieur,  
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 1<sup>er</sup> trimestre de l'année 2023, Patrimmo Croissance Impact a collecté quelque 10 millions d'euros, portant ainsi sa capitalisation à 202 millions d'euros.

Au cours du trimestre, Patrimmo Croissance Impact a acquis la nue-propiété de trois actifs situés à Toulouse, Montreuil et Lyon, pour un total de 73 lots et 8,9 millions d'euros. Aucune cession n'a été réalisée ce trimestre.

Au 31 mars 2023, votre SCPI détient 64 actifs situés entre autres à Paris et en région parisienne pour les deux tiers, pour une surface globale de 34 674 m<sup>2</sup>.

Au 31 mars 2023, le prix de souscription de la part s'élève à 721,48 € contre 712,57 € au 31 décembre 2022.

**Stéphanie Lacroix,**  
Directrice Générale de Primonial REIM France

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## CHIFFRES CLÉS



Taux de distribution  
2022\*

N / A

dont part de revenus  
non récurrents

N / A



Capitalisation

202 152 924 €



Nombre  
d'associés

1 752



Effet de levier\*

1,1



Prix de souscription

721,48 €



Valeur de retrait

636,63 €



Superficie totale

34 674 m<sup>2</sup>

## À SAVOIR CE TRIMESTRE

La prochaine assemblée générale annuelle se tiendra le 22 juin à 10h00 au siège de la Société de Gestion, 36 rue de Naples à Paris 8<sup>e</sup>.

## L'INFO DE LA SCPI

### PATRIMMO CROISSANCE IMPACT

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

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 FRANCE  
01 44 21 73 93 | [serviceclients@primonialreim.com](mailto:serviceclients@primonialreim.com)

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

Les termes suivis d'un astérisque sont définis dans le glossaire situé à l'avant-dernière page du document.

Sauf indication contraire, la source des données figurant dans le document est Primonial REIM France au 31/03/2023.

# DONNÉES FINANCIÈRES

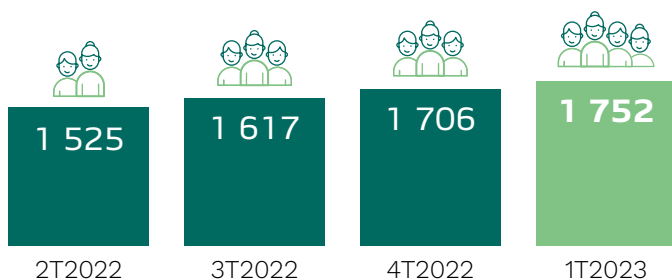
## HISTORIQUE DES VALEURS DE PARTS

| 2023                 | Janv.  | Fév.   | Mars   | Avr. | Mai | Juin | Juil. | Août | Sept. | Oct. | Nov. | Déc. |
|----------------------|--------|--------|--------|------|-----|------|-------|------|-------|------|------|------|
| Prix de souscription | 715,54 | 718,51 | 721,48 |      |     |      |       |      |       |      |      |      |
| Valeur de retrait    | 631,39 | 634,01 | 636,63 |      |     |      |       |      |       |      |      |      |

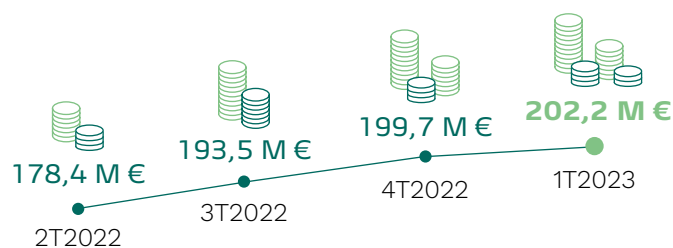
## MARCHÉS DES PARTS

|   | 2 <sup>e</sup> trimestre 2022 | 3 <sup>e</sup> trimestre 2022 | 4 <sup>e</sup> trimestre 2022 | 1 <sup>er</sup> trimestre 2023 |
|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Nombre de parts en début de trimestre     | 234 976                       | 256 454                       | 274 809                       | 280 192                        |
| Parts souscrites sur le trimestre         | 22 020                        | 18 652                        | 7 909                         | 14 586                         |
| Parts vendues sur le trimestre (retraits) | 542                           | 297                           | 2 526                         | 14 586                         |
| Nombre de parts en fin de trimestre       | 256 454                       | 274 809                       | 280 192                       | 280 192                        |
| Nombre de parts en attente de retrait     | 0                             | 0                             | 0                             | 9 941                          |

## ASSOCIÉS



## CAPITALISATION



## VALEURS VALIDES au 31/03/2023



Valeur de réalisation<sup>\*(1)</sup>  
au 31/12/2022

**613,91 €**



Valeur de reconstitution<sup>\*(1)</sup>  
au 31/12/2022

**725,68 €**



Valeur IFI\* indicative 2022  
Résidents Non-résidents

**597,25 € 587,60 €**

(1) Sous réserve d'approbation par l'assemblée générale annuelle.

# DONNÉES IMMOBILIÈRES

## PATRIMOINE DE LA SCPI au 31/03/2023



Nombre d'actifs

**64**  
immeubles
Surface gérée en m<sup>2</sup>
**34 674 m<sup>2</sup>**

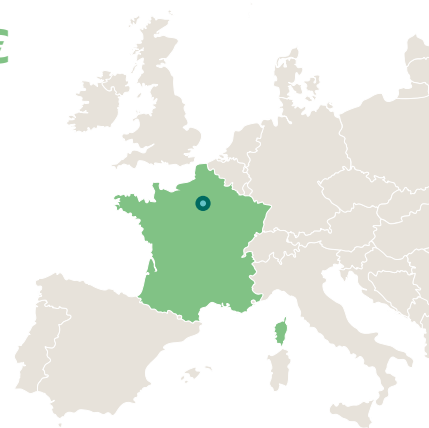

Trésorerie directe

**4 811 580 €**

### Patrimoine immobilier\*


**94,2 %** Résidentiel  
**5,8 %** SCPI

### Répartition géographique\*


**35,0 %** Région parisienne  
**31,5 %** Paris  
**27,7 %** Régions  
**5,8 %** SCPI


\* en % de la valeur vénale.

## ACQUISITIONS DU TRIMESTRE

|  | Nombre de lots | Surface              | Volume d'investissement | Livraison | Clef de répartition | Durée de démembrement | Bailleur Social    |
|--|----------------|----------------------|-------------------------|-----------|---------------------|-----------------------|--------------------|
| Symphonie - Toulouse (31)<br>3 rue Offenbach                 | 8              | 469 m <sup>2</sup>   | 1 273 800 €             | Livré     | 60 %                | 16 ans                | Promologis         |
| Largillière - Montreuil (93)<br>10/14 rue Marcel Largillière | 23             | 1 204 m <sup>2</sup> | 4 581 000 €             | Livré     | 60 %                | 17 ans                | In'li              |
| Greenside - Lyon (69)<br>88 rue du Docteur Edmond Locard     | 42*            | 685 m <sup>2</sup> * | 3 040 471 €*            | 1T2024*   | 65 %                | 16 ans                | Grand Lyon Habitat |

\* Données prévisionnelles à la livraison.

## CESSION DU TRIMESTRE

**Aucune cession ce trimestre**

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

## ■ GLOSSAIRE

**Capitalisation** : La capitalisation d'une SCPI correspond au nombre de parts de la SCPI multiplié par le prix de souscription de la SCPI.

**Effet de levier** : L'effet de levier est une méthode qui permet d'augmenter l'exposition immobilière de la SCPI par le biais de l'endettement notamment.

**Prix AEM** : Prix acte en main. Il s'agit de la valeur d'achat d'un bien à laquelle sont ajoutés les frais et les droits de mutation (frais de notaire, crédit, droits d'enregistrement).

**Valeur de réalisation** : 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.

**Valeur de reconstitution** : 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.

**Valeur de retrait** : Il s'agit du montant reversé à l'associé qui demande le retrait (vente) de ses parts. La valeur de retrait correspond au prix de souscription moins les frais de souscription de la SCPI.

## 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 (exonérée de TVA) du prix de souscription, prime d'émission incluse. Elle rémunère :

- les frais de collecte à hauteur de 10,76 % HT (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1<sup>o</sup>, e. du Code général des impôts),
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement à hauteur de 1 % HT (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1<sup>o</sup>, f. du Code général des impôts).

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.

## 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 :

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

**Profil de liquidité.** Au 31/03/2023, 9 941 parts sont en attente de retrait. La liquidité de la SCPI Patrimmo Croissance Impact est par conséquent peu organisée. 100 % des actifs de la SCPI sont considérés non liquides. Aucun de ces actifs ne fait l'objet d'un traitement spécial.

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.

– 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-propiété ne peuvent plus être inscrits au passif. À compter du 01/01/2014, le taux de TVA applicable est de 20,00 %.

## 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