

# LETTRE D'INFORMATION SCPI PATRIMMO CROISSANCE

L'immobilier de commerce à portée de main



Chers Associés,

Je souhaitais vous faire un point sur les marchés immobiliers, le comportement de nos fonds et les perspectives que nous pouvons esquisser, malgré les inconnues, pour les prochains mois et les prochaines années.

L'année 2020 fut un « stress test » grandeur nature pour nos politiques d'investissement. Les risques sanitaires, les dégâts économiques et les changements de normes sociales ont rythmé les derniers mois. Face à cette situation, j'ai déjà eu l'occasion de vous décrire le dispositif mis en place par Primonial REIM, fait de proximité avec nos locataires, de réactivité de nos équipes et de transparence vis-à-vis des associés de nos SCPI.

Au terme de cette année particulière, il apparaît que les choix stratégiques de Primonial REIM sont validés par la crise actuelle. L'acquisition de biens *core* plutôt qu'opportunistes ; une allocation de conviction plutôt qu'une diversification classique ; le choix d'un univers d'investissement résolument européen et d'un positionnement fort sur des segments « alternatifs » tels que l'immobilier de santé et le résidentiel... ont permis à nos portefeuilles de bien traverser la crise sanitaire jusqu'à présent.

De façon générale, l'immobilier apparaît comme la classe d'actifs la moins frappée par cette situation inédite. Contrairement à la crise financière de 2008, des mesures massives de relance ont été décidées immédiatement après l'arrivée de la pandémie. L'environnement de taux d'intérêt bas soutient naturellement les prix de l'immobilier. La généralisation du chômage partiel a permis aux ménages de payer les loyers et les entreprises ont été touchées de façon très spécifique : commerces décrétés « non-essentiels », hôtels de tourisme, et de façon générale les entreprises dont la trésorerie est faible. C'est une part marginale de notre parc locatif qui a donné lieu à des aménagements de loyers.

2021 devrait être une année de transition vers une reprise économique qui débutera tôt ou tard en fonction des évolutions sanitaires. Nous avons l'ambition, a minima, de maintenir les niveaux de performance de 2020. Mais nous sommes pleinement conscients que, pour l'immobilier aussi, « le monde d'après » ne sera pas tout à fait celui d'avant. Ainsi, nos politiques de gestion et d'acquisition intègrent déjà les tendances qui se sont accélérées à la faveur de la crise : l'avènement d'un bureau « hybride » qui laisse sa place aux télétravail et aux tiers-lieux à côté du siège social ; l'impératif de la qualité de l'air et plus généralement de la santé des usagers de nos actifs ; l'agilité extrême des commerçants qui ont su bouleverser leurs process traditionnels de vente ; les besoins massifs en immobilier de santé et en logement.

Enfin, l'avenir passe par l'investissement socialement responsable. Une étape décisive a été franchie en 2020 avec l'entrée en vigueur du label ISR\* immobilier, que Primonial REIM a été l'un des premiers gérants à obtenir pour deux de ses fonds. L'accent mis sur la performance environnementale et sociale de nos actifs, la rationalisation des consommations d'énergie et des émissions de carbone\*\*, l'amélioration des conditions sanitaires et servicielles de nos biens, la gouvernance renforcée, témoignent de notre engagement à faire progresser de manière continue la qualité de nos actifs, au service de nos clients.

Je tenais à vous assurer que toutes les équipes de Primonial REIM restent entièrement mobilisées pour tenir leurs engagements et atteindre les objectifs que nous nous sommes fixés pour 2021.

Bien cordialement,

Stéphanie LACROIX, Directeur Général Primonial REIM

\* Le label ISR Immobilier est un outil pour choisir des placements responsables et durables. Créé et soutenu par le ministère des Finances, il a pour objectif de rendre plus visibles les produits d'investissement socialement responsables pour les épargnants en France et en Europe.

\*\* Conformément aux objectifs du décret tertiaire et à la stratégie nationale bas carbone.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION SCPI PATRIMMO CROISSANCE

L'immobilier résidentiel en nue-propriété

## ACTUALITÉS DE VOTRE SCPI

Depuis sa création en 2014, la SCPI Patrimmo Croissance affiche une performance globale de 5%, qui confirme la pertinence des choix d'investissements opérés par la Société de Gestion pour le compte de la SCPI.

Investie dans la nue-propriété de logements résidentiels intermédiaires et sociaux, la SCPI Patrimmo Croissance s'inscrit, par ailleurs, pleinement dans la démarche de responsabilité de Primonial REIM.

Sur le 4<sup>e</sup> trimestre de l'année 2020, Patrimmo Croissance a collecté près de 2,6 millions d'euros, portant ainsi sa capitalisation à 113,9 millions d'euros.

La SCPI Patrimmo Croissance a acquis 5 000 parts de la SCPI Primovie pour un montant de 1 015 000 € au cours de ce trimestre.

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

Au 31 décembre 2020, le prix de souscription de la part s'élève à 646,32 € contre 638,37 € au 30 septembre 2020.

## APPEL À CANDIDATURES

Sept postes de membres du Conseil de Surveillance de la SCPI Patrimmo Croissance sont à pourvoir à l'occasion de l'Assemblée Générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020. Primonial REIM procède à un appel à candidatures. Les candidatures doivent être adressées au plus tard le 3 avril 2021 (cachet de la Poste faisant foi) à Primonial REIM, Direction de la Relation Clients, 36 rue de Naples – 75008 PARIS. Toute candidature doit mentionner les éléments suivants : d'une part les nom, prénom usuels et âge du candidat, ses références professionnelles et ses activités au cours des cinq dernières années, d'autre part les fonctions occupées dans la SCPI par le candidat et le nombre de parts dont il est titulaire, et enfin la liste des autres SCPI dans lesquelles il exerce un mandat de membre du conseil de surveillance. Nous vous recommandons d'utiliser le modèle de lettre de candidature que vous pouvez télécharger sur le site internet de la société de gestion [www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com). Les candidats potentiels sont avertis que le règlement intérieur du Conseil de Surveillance limite à 5 le nombre de mandats qu'un même membre peut exercer dans des conseils de surveillance de SCPI ayant leur siège social en France métropolitaine ; tout candidat ayant déjà atteint cette limite devra démissionner d'un ou plusieurs autres mandats s'il est élu, ou alors renoncer à sa candidature.

### L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Prix de souscription	Valeur de retrait
646,32 €	570,31 €
Capitalisation	Associés
113,9 M€	1 043
Trésorerie <sup>(1)</sup>	Effet de levier <sup>(1)</sup>
5 026 029 €	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 31/12/2020.

# DONNÉES FINANCIÈRES

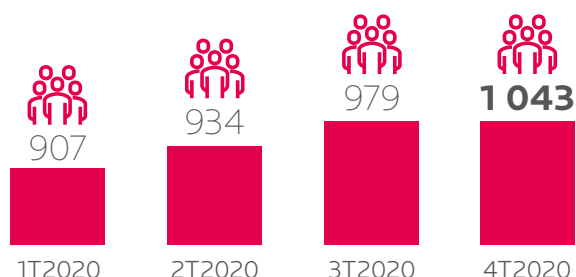
## HISTORIQUE DES VALEURS DE PARTS

		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	640,97	643,57	646,32
	Valeur de retrait	543,72	546,01	548,30	550,58	552,86	555,16	557,44	559,73	563,30	565,59	567,89	570,31

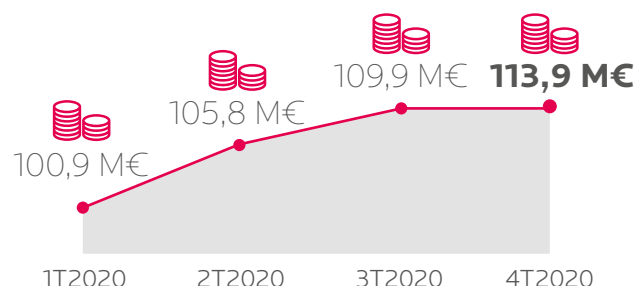
## MARCHÉ DES PARTS

	1 <sup>er</sup> TRIMESTRE 2020	2 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2020	3 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2020	4 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2020
NOMBRE DE PARTS	162 003	167 738	172 220	<b>176 272</b>
ÉMISSION DE PARTS NOUVELLES	5 399	5 819	4 906	<b>4 749</b>
RETRAITS	98	84	424	<b>697</b>
NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT	0	0	0	<b>0</b>

## ASSOCIÉS



## CAPITALISATION



## VALEURS VALIDES AU 31/12/2020

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.

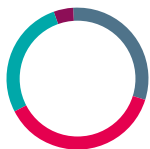
\*\* La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI.

\*\*\* La valeur IFI 2019 est donnée à titre indicatif par la Société de Gestion.

# DONNÉES IMMOBILIÈRES

## PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE\*) AU 31/12/2020

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



37,5 %	Région parisienne
30,6 %	Paris
27,3 %	Régions
4,6 %	SCPI

### PATRIMOINE IMMOBILIER



95,4 %	Résidentiel
4,6 %	SCPI

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

## ACQUISITION DU 4<sup>E</sup> TRIMESTRE 2020

La SCPI Patrimmo Croissance a acquis 5 000 parts de la SCPI Primovie pour un montant de 1 015 000 €.

## CESSION DU 4<sup>E</sup> TRIMESTRE 2020

Aucune cession au 4<sup>e</sup> trimestre 2020.

## IMMEUBLES 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



### 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



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 % HT 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 % HT.

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 31/12/2020, 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

Primonial REIM – 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° GP11 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.com

