Bulletin Trimestriel d'Information

# SCPI Patrimmo Croissance Impact

Immobilier résidentiel en nue-propriété







## 3ème trimestre 2026

**Période analysée :**
du 1er juillet au 30 septembre 2026

**Période de validité :**
4ème trimestre 2026



**Crédits Photos :**

Perspectives : Nouvelles Scènes & La Ciotat
Les Terrasses de Figuerolles

Villa Positano

L'Arcade

praemia REIM FRANCE

Portail-SCPI.fr

Fortuny

# ACTUALITÉS DE VOTRE SCPI

Madame, Monsieur,
Chers Associés,

Au troisième trimestre 2026, l'économie de la zone euro a montré une résilience supérieure aux attentes, soutenue par un marché du travail encore solide et une demande intérieure relativement robuste. Toutefois, les tensions géopolitiques et la hausse des prix de l'énergie ont entretenu les pressions inflationnistes, conduisant la Banque centrale européenne à maintenir une politique monétaire restrictive et à relever ses taux directeurs en septembre (Source : Recherche & Stratégie - Praemia REIM France). Pour l'immobilier, l'environnement reste contrasté : la résistance de l'activité économique soutient les fondamentaux locatifs, mais le niveau élevé des taux d'intérêt continue de peser sur les conditions de financement, la liquidité des marchés et les valorisations. Dans ce contexte, toute reprise devrait demeurer progressive et sélective.

S'agissant de Patrimmo Croissance Impact, la suspension de la variabilité du capital de la SCPI Patrimmo Croissance a été votée à l'Assemblée générale le 24 juin 2026 et a donné lieu lors de l'ouverture du marché secondaire des parts. La première confrontation du marché secondaire s'est tenue le 24 septembre 2026. En l'absence d'ordres d'achat permettant la confrontation avec les ordres de vente, aucune transaction n'a été réalisée et aucun prix d'exécution n'a pu être établi.

Au cours du trimestre, la SCPI a réalisé la cession d'un actif situé à Levallois-Perret, d'une surface de 74 m², pour un montant de 585 000 €. Cet actif était le premier bien du patrimoine à avoir fait l'objet d'un remembrement.

Au 30 septembre 2026, le patrimoine immobilier de votre SCPI comprend 63 actifs, soit 510 lots, situés à près de 70% à Paris et en région parisienne.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les analyses présentées reposent sur des projections et des anticipations de marchés établies à une date donnée. Elles ne constituent en aucun cas une garantie de performances futures.

# CHIFFRES CLÉS AU 30/09/2026

| Taux de distribution 2025[1] | dont part de revenus non récurrents[2] | Performance globale annuelle 2025[3] | Nombre de lots | Superficie totale |
|---|---|---|---|---|
| N/A | N/A | -7,68 % | 510 | 34 600 M² |

**1. Taux de distribution :** Division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, versé au titre de l'année n par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

**2. Revenus non récurrents :** Les revenus non récurrents sont composés du recours au report à nouveau, des distributions de plus-values et de *reset* fiscal.

**3. Performance globale annuelle (PGA) :** La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation entre le prix de part acquéreur moyen de l'année N et celui de l'année N-1.

# HISTORIQUE DES VALEURS DE RÉALISATION (en € par part)

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | Juin 2026 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Valeur de réalisation** | 454,10 | 468,47 | 485,53 | 509,45 | 525,29 | 557,99 | 597,86 | 613,91 | 587,40 | 566,77 | 576,10 | 578,14 |

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité n'est pas garantie par la Société de Gestion. 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 la page 5 du document. Sauf indication contraire, la source des données figurant dans le document est Praemia REIM France au 30/09/2026.

# MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

La SCPI Patrimmo Croissance Impact a suspendu temporairement la variabilité de son capital suite à l'approbation de cette décision par l'Assemblée Générale du 24 juin 2026. L'achat et la vente de parts sont désormais possibles sur le marché des parts dont les modalités de fonctionnement sont détaillées dans la Note d'Information disponible sur notre site internet.

| | Prix d'exécution TTC | Prix d'exécution (net vendeur) | Parts échangées | Nombre de parts en attente de cession(1) |
|---|---|---|---|---|
| **24/09/2026** | NA | NA | 0 | 3 410 |

(1) A l'issue de la dernière confrontation du trimestre (24/09/2026 pour le 3ème trimestre).

Nombre de parts à la fin du 3ème trimestre : 280 192

En raison de la suspension de la variabilité du capital décidée lors de l'Assemblée Générale du 24 juin 2026 et de l'absence d'échange de parts lors de la confrontation du 24/09/2026, il n'y a pas de prix d'exécution à cette date. La valeur de référence au 30 septembre 2026 est donc la dernière valeur de réalisation connue (30/06/26).

**Capital Social :** Il est de 2 801 920 € au 30 septembre 2026 contre 280 192 € au 31 décembre 2025. Cette variation s'explique par l'augmentation de la valeur nominale décidée lors de l'Assemblée Générale du 24 juin 2026.

*La liquidité n'est pas garantie par la Société de Gestion.*

# VALEURS EN VIGUEUR AU 30/09/2026

**Valeur de réalisation*** au 30/06/2026

**578,14 €**

**Valeur de reconstitution*** au 30/06/2026

**702,57 €**

**Valeur IFI(1) indicative 2025**

Résidents **595,71 €**

Non-résidents **590,44 €**

(1) La valeur IFI 2025 est donnée à titre indicatif par la Société de Gestion.

# ASSOCIÉS

3T 2026

**1 883**

# CAPITALISATION

3T 2026

**162,0 M€**

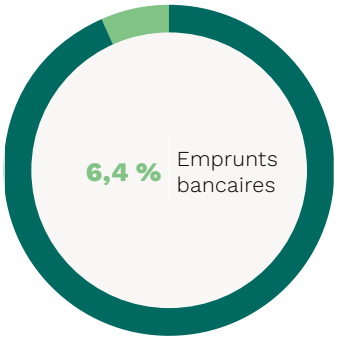
En raison de l'absence de prix de souscription et de prix d'exécution (voir ci-dessus), la capitalisation est calculée sur la base de la dernière valeur de réalisation connue soit au 30 juin 2026.

# SITUATION D'ENDETTEMENT AU 30/06/2026

**Ratio des dettes et autres engagements* selon la méthode de l'ASPIM**

DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS :

**6,4 %**




**Effet de levier***

**1,1**

# PATRIMOINE DE LA SCPI AU 30/09/2026

**Nombre d'actifs**
**63**
immeubles

**Surface gérée** en m²
**34 600 m²**

**Trésorerie directe**
**616 292 €**

## Patrimoine immobilier(1)



**99,2%** Résidentiel
**0,8%** SCPI

## Répartition géographique(1)



**37,2%** Île-de-France hors Paris
**32,9%** Paris
**29,1%** France hors région parisienne
**0,8%** SCPI



(1) En % de la valeur vénale.

# ACQUISITION DU TRIMESTRE

**Aucune acquisition ce trimestre.**

# CESSION DU TRIMESTRE

| 1 lot - La Rotonde - 47-49 rue Jean Jaurès Levallois-Perret (92) | |
|---|---|
| Prix de vente | **585 000 €** |
| Surface (en quote-part) | **74 m2** |
| Quote-part de détention | **100,0%** |
| Date de vente | **25/09/2026** |

Les cessions passées ne préjugent pas des cessions futures.

## 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.

**Performance globale annuelle (PGA) :** La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation entre le prix de part acquéreur moyen de l'année N et celui de l'année N-1.

**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).

**Prix d'exécution (net vendeur) :** Prix de vente d'une part de SCPI sur le marché secondaire. C'est le prix qui revient au vendeur, il ne comprend ni les droits d'enregistrement, ni la commission de cession.

**Ratio des Dettes et autres engagements :** Pourcentage de l'endettement et des engagements payables à terme sur le total de l'actif net augmenté des dettes et autres engagements payables à termes.

**Taux de rentabilité interne (TRI) :** Le taux de rentabilité interne (TRI) indique la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (souvent 5, 10 et 15 ans) en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

**Taux de distribution :** Le taux de distribution est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, versé au titre de l'année n par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

**Taux d'occupation financier :** Le taux d'occupation financier exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Le calcul du taux d'occupation financier a été modifié et comprend désormais les locaux sous franchise de loyer, les locaux mis à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse de vente et les locaux en restructuration (dont les travaux visent une amélioration de deux crans de la note DPE ou permettent à un passage à la TVA). Ce taux est mesuré le dernier jour ouvré du trimestre civil écoulé et ce pour les trois mois constituant ce trimestre.

**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.

**WALB (Weighted Average Lease Break) :** Il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'à leur prochaine échéance.

**WALT (Weighted Average Lease Term) :** Il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'au terme du bail.

## CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

**SCPI :** immobilier résidentiel

**Capital :** variable

**Date de création :** 12 août 2014

**N° Visa AMF :** 14-31

**N° d'agrément :** CPI20140031

**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

**Frais de souscription :** 11,76 % HT (exonérée de TVA) du prix de souscription prime d'émission incluse.

**Frais de gestion annuels :** 10 % HT maximum du montant des produits locatifs et 80 % HT maximum (exonéré de TVA) des produits financiers nets encaissés par la société.

**Frais de cession de part :**

- Cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur : 50 € HT / 60 € TTC par dossier.
- Mutation de parts : 75 € HT / 90 € TTC par succession ou 50€ HT / 60 € TTC par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit.

**Frais d'acquisition d'actifs :** 1,25 % HT (exonérée de TVA) du prix d'acquisition des actifs acquis en réinvestissement des actifs cédés, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt.

**Frais de cession d'actifs :** 1,25 % HT (exonérée de TVA) du prix de cession net vendeur.

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

L'assemblée générale extraordinaire du 24 juin 2026 a introduit la faculté de suspendre temporairement la variabilité du capital de la Société puis a décidé de mettre immédiatement en œuvre cette suspension temporaire. En conséquence, les parts de la SCPI s'échangent désormais via le marché secondaire, par confrontation d'ordre d'achat et de vente, sur la base d'un prix d'exécution mensuel.

**Inscription d'un ordre d'achat et de vente :** les ordres d'achat et de vente sont formalisés par un mandat disponible auprès de la société de gestion ou sur son site internet.

Le mandat doit être adressé par courrier LRAR ou courrier simple à un intermédiaire ou à la Société de gestion directement accompagné des pièces justificatives requises. Il incombe au mandant de se ménager la preuve de la réception de sa demande par la Société de gestion.

La durée de validité d'un ordre de vente est d'une année et peut être prorogée sur demande expresse de l'associé. Les ordres d'achat sont établis pour une durée maximale de 6 mois.

Les ordres sont modifiables ou annulables, au moyen d'un formulaire qui doit remplir les conditions de validité précisées sur le document. Ce document peut être obtenu auprès de la société de gestion (Direction de la relation clients) au 01 89 20 07 95 ou sur son site internet. Les annulations ou modifications d'ordres en cours sont soumises aux mêmes modalités de transmission que les ordres eux-mêmes. La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre (i) augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente, ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat ou (ii) augmente la quantité de parts ou (iii) modifie le sens de son ordre.

**Couverture des ordres d'achat :** la Société de gestion subordonne l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds, qui doit être effectué, pour le montant maximum souhaité (frais de transaction inclus), soit par virement sur le compte spécifique de la SCPI qui ne porte pas intérêts, soit par chèque de banque émis à son ordre, qui sera remis sur ce compte, reçus au plus tard l'avant-veille de la fixation du prix d'exécution à 16 heures.

**Registre des ordres de vente et d'achat :** la société de gestion horodate sur le registre de manière chronologique, par prix décroissants à l'achat et croissants à la vente, accompagnés des quantités cumulées pour chaque niveau de prix, les ordres qui lui sont transmis.

**Frais :** l'acquéreur supporte une commission de cession sur le marché secondaire de 4 % HT (soit 4,8 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur), assise sur le montant de la transaction ainsi que les droits d'enregistrement applicables conformément à la réglementation en vigueur.

**Périodicité et modalité d'exécution des ordres :** la société de gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement du prix d'exécution par confrontation des ordres inscrits sur le registre. Le prix est celui auquel la plus grande quantité de parts peut être échangée. Cette périodicité est mensuelle et le prix d'exécution fixé le dernier jeudi de chaque mois à 16 heures, ou, si ce jour n'est pas ouvré, le premier jour ouvré précédent. Le prix d'exécution peut être connu, le jour même de son établissement, auprès de la société de gestion ou sur son site internet.

**Date limite de réception :** pour participer à la confrontation mensuelle, les ordres doivent être reçus et remplir les conditions de validité au plus tard à 16 heures l'avant-veille de la fixation du prix d'exécution, ou, si ce jour n'est pas ouvré, le premier jour ouvré précédent.

## 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 37,2 %. La loi de finances pour 2013 introduit une surtaxe additionnelle pour les plus-values nettes supérieures à 50 000 euros. Le taux applicable est de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value réalisée. À compter du 1er janvier 2026, les revenus financiers perçus par la SCPI sont désormais soumis à une imposition forfaitaire unique de 31,4% qui se décompose de la manière suivante :

- un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 %,
- les prélèvements sociaux (PS) au taux global de 18,6 %. 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 de 31,4 % pour les personnes morales non résidentes.

**Déclaration des revenus et IFI.** Praemia 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 30/09/2026, 3 410 parts sont en attente de cession. La liquidité de la SCPI Patrimmo Croissance Impact est par conséquent restreinte. 100 % des actifs de la SCPI sont considérés non liquides. Aucun de ces actifs ne fait l'objet d'un traitement spécial.

## L'INFO DE LA SCPI
## PATRIMMO CROISSANCE IMPACT

Retrouvez plus d'informations sur Praemia REIM France, son actualité et ses solutions d'investissement sur **www.praemiareim.fr**

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

Abonnez-vous à nos comptes sur les réseaux sociaux :

DIRECTION DE LA RELATION CLIENTS
PRAEMIA REIM FRANCE
01 89 20 07 95 | serviceclients@praemiareim.com

praemia REIM FRANCE



PRAEMIA REIM FRANCE – Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 100 825 100 euros. Enregistrée sous le n° 531 231 124 RCS Nanterre – 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 par la CCI de Paris Île-de-France et valable jusqu'au 14 juillet 2028, et garantie par la société Liberty Specialty Markets Europe SE, 42, rue Washington, 75008 Paris – Siège social : 24-26 rue Villeneuve – 92110 Clichy - www.praemiareim.com

Portail-SCPI.fr

Fortuny

Réf. : BTI Patrimmo Croissance Impact 3T2026 / **DC03316 – 102026** – Photos : Fotolia, P. Matsas.