

## 4<sup>e</sup> trimestre 2022

Période analysée :  
du 1<sup>er</sup> octobre au  
31 décembre 2022

Période de validité :  
1<sup>er</sup> trimestre 2023

Bulletin trimestriel  
d'Information

# 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 31 décembre 2022, le prix de souscription de la part s'élève à 712,57 € contre 704,08 € au 30 septembre 2022. **Sur l'année 2022, le prix de part a évolué à la hausse, portant une nouvelle fois le rendement immobilier global de Patrimmo Croissance Impact à 5 % sur un an.** Dans la conjoncture difficile que nous traversons, cette régularité et ce niveau de performance sont appréciables.

Au 4<sup>e</sup> trimestre de l'année 2022, Patrimmo Croissance Impact a collecté quelque 6 millions d'euros, portant ainsi sa capitalisation à 200 millions d'euros quasiment. Patrimmo Croissance Impact a également réalisé l'acquisition notamment de deux actifs situés en petite couronne dans le département des Hauts-de-Seine : à Courbevoie et Puteaux, deux communes jouxtant le quartier d'affaire de la Défense.

Au 31 décembre 2022, votre SCPI détient donc désormais 61 actifs situés entre autres à Paris, Bordeaux, Saint-Maur-des-Fossés, Levallois-Perret, Lyon, Marseille, Rennes, La Ciotat ou encore Caen pour une surface globale de 32 316 m<sup>2</sup>.

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## CHIFFRES CLÉS



Capitalisation

**199 656 413 €**



Nombre  
d'associés

**1 706**



Effet de levier\*

**1,0**



Prix de souscription

**712,57 €**



Valeur de retrait

**628,77 €**



Superficie totale

**32 316 m<sup>2</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)

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 31/12/2022.

# DONNÉES FINANCIÈRES

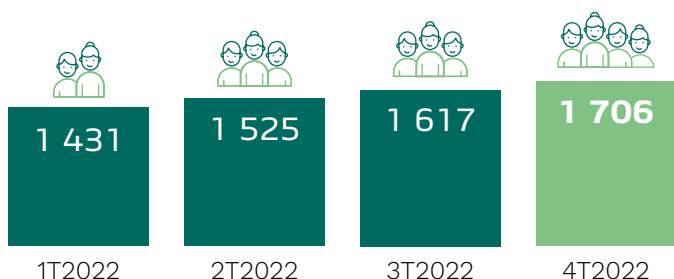
## HISTORIQUE DES VALEURS DE PARTS

2022	Janv.	Fév.	Mars	Avr.	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
Prix de souscription	681,44	684,27	687,10	689,93	692,76	695,59	698,42	701,25	704,08	706,91	709,74	712,57
Valeur de retrait	601,30	603,80	606,30	608,79	611,29	613,79	616,29	618,78	621,28	623,78	626,27	628,77

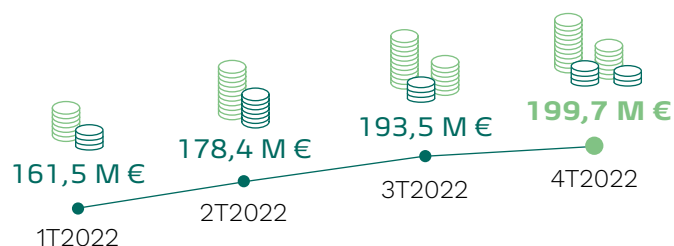
## MARCHÉS DES PARTS

	1 <sup>er</sup> trimestre 2022	2 <sup>e</sup> trimestre 2022	3 <sup>e</sup> trimestre 2022	4 <sup>e</sup> trimestre 2022
Nombre de parts en début de trimestre	229 974	234 976	256 454	274 809
Parts souscrites sur le trimestre	7 022	22 020	18 652	7 909
Parts vendues sur le trimestre (retraits)	2 020	542	297	2 526
Nombre de parts en fin de trimestre	234 976	256 454	274 809	280 192
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0	0

## ASSOCIÉS



## CAPITALISATION



## VALEURS VALIDES au 31/12/2022



Valeur de réalisation\*  
au 31/12/2021\*

**597,86 €**



Valeur de reconstitution\*  
au 31/12/2021

**707,64 €**



Valeur IFI\* indicative 2021

Résidents

Non-résidents

**563,73 € 556,01 €**

# DONNÉES IMMOBILIÈRES

## PATRIMOINE DE LA SCPI au 31/12/2022



**Surface gérée en m²**  
**32 316 m²**



**Trésorerie directe**  
**5 757 128 €**

### Patrimoine immobilier\*

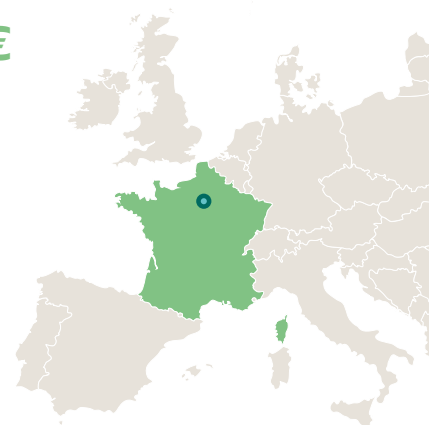


**93,9 %** Résidentiel  
**6,1 %** SCPI

### Répartition géographique\*



**34,2 %** Région parisienne  
**34,0 %** Paris  
**25,7 %** Régions  
**6,1 %** SCPI



\* en % de la valeur vénale.

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

## ACQUISITIONS DU TRIMESTRE

	Nombre de lots	Surface	Volume d'investissement	Clef de répartition	Durée de démembrement	Bailleur Social
Le Parc - Courbevoie (92) 8 avenue Dubonnet	7	511 m²	3 026 328 €	68 %	17 ans	Hauts de Seine Habitat
Puteaux (92) 161 rue de la République	22	1 614 m²	9 532 987 €	66 %	15 ans	CDC Habitat
Acquisition de 19 704 parts de la SCPI Primovie			3 999 912 €			

## CESSION DU TRIMESTRE

Aucune cession ce trimestre

## ■ 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 31/12/2022, 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.

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.** Primonia 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 %.

## 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

