Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

PRIMONIAL REIM

4e TRIMESTRE 2019

Période analysée : du 1er octobre au 31 décembre 2019
Période de validité : 1er trimestre 2020

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION
SCPI PATRIMMO CROISSANCE

L'immobilier résidentiel en nue-propriété

ÉDITO

Chers Associés,

Sur le 4e trimestre de l'année 2019, Patrimmo Croissance a collecté plus de 3 millions d'euros, portant ainsi sa capitalisation à plus de 96 millions d'euros au 31 décembre 2019.

La SCPI Patrimmo Croissance s'est portée acquéreur lors du 4e trimestre 2019 de 7 lots de nue-propriété à Toulon (83, livraison 3e trimestre 2020), de 4 lots de nue-propriété à Annemasse (74) et de 8 lots à Villeneuve d'Ascq (59, livraison 2e trimestre 2021). L'ensemble de ces acquisitions s'élèvent à 4,1 millions d'euros et représentent plus de 1 485 m².

Au 31 décembre 2019, Patrimmo Croissance détient 44 actifs situés dans 30 communes parmi lesquelles Paris, Bordeaux, Nice, Levallois-Perret, Lyon, Antibes, La Ciotat, Wasquehal... pour une surface locative de près de 22 243 m².

L'évolution des marchés résidentiels ces derniers mois continue de conforter les convictions de Primonial REIM sur l'immobilier résidentiel, principal sous-jacent de Patrimmo Croissance. En effet, selon les données du département Recherche de Primonial REIM, dans un contexte de taux d'intérêt toujours très attractif, de croissance de l'inflation et de pression constante due à la densité urbaine des grandes métropoles, la demande et les prix de l'immobilier résidentiel ont poursuivi leur bonne tenue sur l'ensemble de l'année 2019.

Au 31 décembre 2019, le prix de souscription de la part s'élève à 615,58 € contre 604,26 € au 30 septembre 2019.

Stéphanie LACROIX, Directeur Général Primonial REIM

L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Prix de souscription	Valeur de retrait
615,58 €	541,96 €

Capitalisation (au prix d'éxécution)	Associés
96,5 M€	859

Trésorerie (1)	Effet de levier* (1)
4 863 195 €	1,1

Superficie totale
22 243 m²

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**

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.fr

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 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.

(1) Calculé sur les valeurs au 31/12/2019.

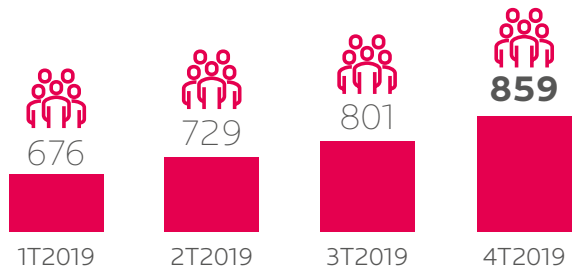
Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

DONNÉES FINANCIÈRES

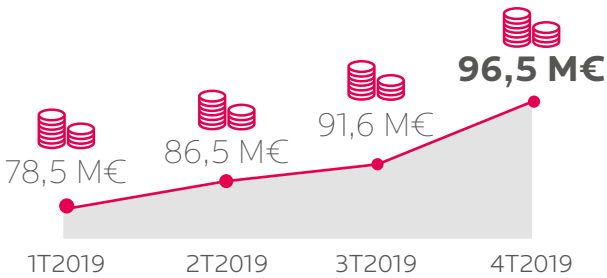
MARCHÉS DES PARTS

	1er TRIMESTRE 2019	2e TRIMESTRE 2019	3e TRIMESTRE 2019	4e TRIMESTRE 2019
NOMBRE DE PARTS	132 461	144 620	151 650	**156 702**
ÉMISSION DE PARTS NOUVELLES	5 572	12 177	7 101	**5 150**
RETRAITS	40	18	71	**98**
NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT	0	0	0	**0**

ASSOCIÉS



CAPITALISATION



VALEURS AU 31/12/2019

Valeur de réalisation au 31/12/2018*

509,45 €

Valeur de reconstitution au 31/12/2018**

616,80 €

Valeur IFI*** indicative 2018

503,12 €

(résidents)

Valeur IFI*** indicative 2018

499,69 €

(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 (Impôt sur la Fortune Immobilière) 2018 est donnée à titre indicatif par la Société de Gestion.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

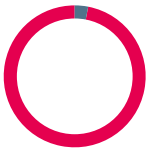
DONNÉES IMMOBILIÈRES

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE*) AU 31/12/2019

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

37,3 % Région parisienne
30,6 % Province
28,9 % Paris
3,2 % SCPI

PATRIMOINE IMMOBILIER



3,2 % SCPI
96,8 % Résidentiel

*Ou par défaut en valeur d'acquisition pour les investissements réalisés depuis le 01/01/2019.

IMMEUBLES EN PORTEFEUILLE

Acquisition du trimestre :	NOMBRE DE LOTS	SURFACE	VOLUME D'INVESTISSEMENT	CLEF DE RÉPARTITION	DURÉE DE DÉMEMBREMENT	LIVRAISON	BAILLEUR SOCIAL
VEFA – DOMAINE DE ROSE – SANARY-SUR-MER (83) 1700, ANCIEN CHEMIN DE TOULON	7	436 m²	1 786 065 €	65 %	15 ans	3e trimestre 2020	Le Nouveau Logis Provençal
LE CONCORDE – ANNEMASSE (74) 13, RUE DE GENÈVE	4	503 m²	1 009 780 €	58 %	15,5 ans		Semcoda
VEFA – LE LISERÉ VILLENEUVE-D'ASCQ (59) ALLÉE DES MANNEQUINS	8	547 m²	1 319 613 €	63 %	15 ans	2e trimestre 2021	Norevie

Aucune cession ce trimestre.

ACQUISITIONS DU 4E TRIMESTRE 2019

VEFA – DOMAINE DE ROSE
SANARY-SUR-MER (83)

- Nombre de lots : 7
- Surface totale : 436 m²
- Prix d'acquisition (HD) : 1,8 M€
- Clé de répartition : 65 %
- Durée de démembrement : 15 ans
- Bailleur social : Le Nouveau Logis Provençal
- Livraison : 3e trimestre 2020

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

- Nombre de lots : 8
- Surface totale : 547 m²
- Prix d'acquisition (HD) : 1,3 M€
- Clé de répartition : 63 %
- Durée de démembrement : 15 ans
- Bailleur social : Norevie
- Livraison : 2e trimestre 2021

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

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

RAPPEL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION / RETRAIT / CESSION 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 11,96 % TTC maximum du prix de souscription 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 1,20 % TTC.

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 1er 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 31/12/2019, 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

Réf. : BTI Patrimmo Croissance 4T2019 / **DC03317 – 012020** – Photos : Shutterstock, P. Matsas, PERL.

PRIMONIAL REIM – SA à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 825 100 euros. Enregistrée sous le n° 531 231 124 RCS Paris – 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 le 17 mai 2016 par la CCI de Paris Île-de-France, et garantie par la société CNA Insurance Company Ltd, située 37, rue de Liège – 75008 Paris. Siège social : 36, rue de Naples – 75008 Paris – Tél. : 01 44 21 70 00 – Fax : 01 44 21 71 23 – www.primonialreim.fr