

L'ESSENTIEL

Septembre 2021

PATRIMMO CROISSANCE

La seule SCPI du marché
principalement investie
en nue-propriété
d'immeubles résidentiels

 **PRIMONIAL**
REIM FRANCE



“ Patrimmo Croissance, la seule SCPI principalement investie en nue-propriété.”

Grâce à Patrimmo Croissance, nous vous offrons la possibilité d'investir dans la nue-propriété de logements résidentiels sociaux ou intermédiaires en France, acquis principalement en démembrement temporaire.

Les programmes sont localisés prioritairement dans des communes et métropoles résidentielles qui connaissent une forte demande de logements et présentent une qualité d'accueil des familles ainsi qu'une bonne desserte des transports.

Selon le principe de la nue-propriété, Patrimmo Croissance vous permet d'acquérir indirectement les murs des biens immobiliers et de bénéficier potentiellement de l'évolution des valeurs des parts. ”

Avertissement

La SCPI détient directement et/ou indirectement des immeubles dont la vente implique des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier.

La liquidité des parts de SCPI n'est pas garantie par la société de gestion. Ce placement étant investi en immobilier, il est considéré comme peu liquide et doit être envisagé dans une optique de long terme.

La valeur des parts et leur liquidité peuvent varier à la hausse ou à la baisse en fonction de la conjoncture économique et immobilière.

La durée du placement recommandée est de dix ans.

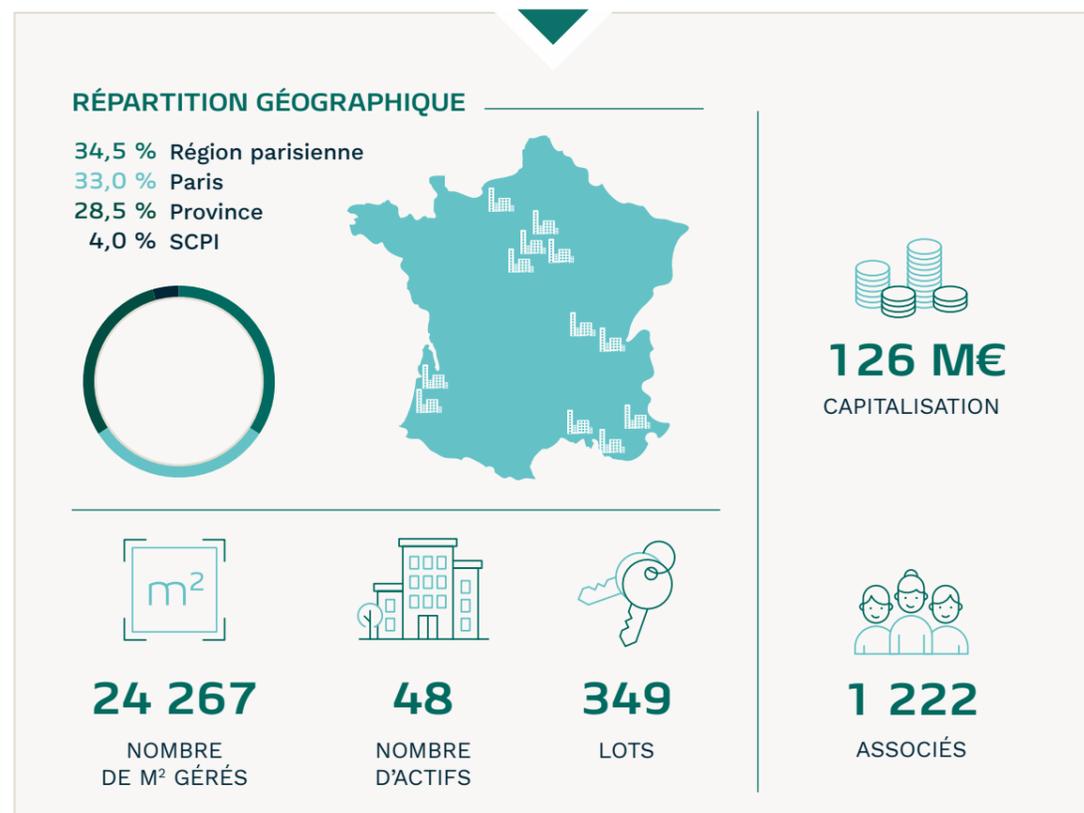
PATRIMMO CROISSANCE, LA SCPI INVESTIE EN NUE-PROPRIÉTÉ DANS UN PATRIMOINE SOCIAL ET INTERMÉDIAIRE

Créée en 2014, Patrimmo Croissance est la 1^{ère} SCPI sur le marché qui investit principalement dans la nue-propriété de lots résidentiels construits ou à construire au sein de logements sociaux et intermédiaires. L'usufruit est acquis par des bailleurs sociaux qui ont la charge de la gestion locative des biens, dans le cadre d'une convention de démembrement conclue avec la SCPI.

Chaque bien immobilier est généralement cédé au terme de sa période de démembrement. Le produit de cette cession est ensuite principalement réalloué à de nouvelles acquisitions en nue-propriété de logements.



CHIFFRES CLÉS¹



1. Source : Primonial REIM France au 01/07/2021. L'allocation à date n'est pas un indicateur fiable de l'allocation future.

POURQUOI INVESTIR DANS PATRIMMO CROISSANCE ?

UNE SCPI EN NUE-PROPRIÉTÉ POUR UN HORIZON DE PLACEMENT À LONG TERME

Patrimmo Croissance a pour objectif de générer des plus values éventuelles à long terme à travers l'évolution mensuelle de sa valeur de part qui peut varier à la hausse ou à la baisse en fonction de l'évolution du marché immobilier.

Ainsi, Patrimmo Croissance permet à ses investisseurs de se constituer une épargne complémentaire potentielle¹ à la fin de la durée d'un placement long terme (10 ans recommandés) en contrepartie de frais payés à la société de gestion.

DES INVESTISSEMENTS CIBLÉS DANS DES ZONES QUI CONNAISSENT UNE FORTE DEMANDE DE LOGEMENTS

Même si la note d'information ne prévoit aucune contrainte en la matière, la SCPI cherche actuellement à cibler principalement des logements sociaux et intermédiaires dans les villes à forte demande locative en facilitant le parcours résidentiel des habitants et en développant la mixité urbaine.

Paris, Bordeaux, Nice, Antibes, Levallois-Perret, sont autant d'exemples de villes ciblées² par les équipes de Primonial REIM France qui présentent, selon ses convictions, une opportunité d'investissement stratégique dans une logique de valorisation du patrimoine de Patrimmo Croissance sur le long terme.

DES ÉQUIPES SPÉCIALISÉES

Les équipes de Primonial REIM France, spécialisées dans l'immobilier résidentiel sélectionnent des biens immobiliers développés par des promoteurs de niveau national et loués à des bailleurs sociaux reconnus dans leur secteur.

Les prix de souscription et valeurs de retrait passés ne sont pas un indicateur fiable des prix de souscription et valeurs de retrait futurs. L'investissement dans le fonds comporte des risques dont le risque de perte en capital.

1. La SCPI n'a pas vocation à distribuer des revenus en cours de vie du fait de l'investissement en nue-propriété, aucun loyer ou revenu étant perçu sur le patrimoine détenu. Vos gains potentiels correspondront à la valeur de revente de vos parts.
2. Exemples d'investissements en portefeuille. Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

ÉVOLUTION DE LA VALEUR DE LA PART

L'objectif de gestion est de restituer l'évolution de la valeur du patrimoine acquis par Patrimmo Croissance dans l'évolution de la valeur de la part.

Date	Prix de souscription (€)	Valeur de retrait (€)
Juin 2021	661,92	584,08
Mai 2021	659,32	581,78
Avril 2021	656,72	579,49
Mars 2021	654,12	577,2
Fév. 2021	651,52	574,9
Jan. 2021	648,92	572,61
Dec. 2020	646,62	570,31
Nov. 2020	643,57	567,89
Oct. 2020	640,97	565,59
Sept. 2020	638,37	563,30
Août 2020	635,77	559,73
Juillet 2020	633,17	557,44
Juin 2020	630,57	555,16
Mai 2020	627,97	522,86
Avril 2020	625,37	550,58
Mars 2020	622,78	548,30
Fév. 2010	620,17	546,01
Jan. 2020	617,58	543,72
Déc. 2019	615,58	541,96
Nov. 2019	610,92	537,85
Oct. 2019	606,26	533,75
Sept. 2019	604,26	531,99
Août 2019	602,26	530,22
Juillet 2019	600,26	528,46
Juin 2019	598,26	526,71
Mai 2019	596,26	525,07
Avril 2019	594,26	523,18
Mars 2019	592,26	521,42
Fév. 2019	590,26	519,66
Jan. 2019	588,26	517,90

L'évolution de la valeur de la part est fonction de l'évolution progressive des valeurs de nue-propriété et de l'évolution à la hausse ou à la baisse de la valeur des biens détenus par la SCPI. En contrepartie d'une absence de loyer perçu, la valeur des biens détenus en nue-propriété évolue pour tendre vers la valeur en pleine propriété. Celle-ci évoluera à la hausse ou à la baisse en fonction du marché immobilier.

POURQUOI INVESTIR DANS UNE SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER (SCPI) ?

DES REVENUS TRIMESTRIELS POTENTIELS

L'immobilier collectif permet de restituer aux investisseurs un revenu foncier trimestriel issu des loyers versés par les locataires du patrimoine de la SCPI.

UN PATRIMOINE ACCESSIBLE

À PARTIR D'UNE MISE DE FONDS LIMITÉE

L'immobilier collectif permet à l'investisseur de s'exposer, à travers l'achat de parts pour un montant qui peut être de quelques milliers d'euros, à une portion d'un patrimoine de plusieurs millions d'euros.

UN OBJECTIF DE

MUTUALISATION DES RISQUES

La SCPI cherche à investir dans un patrimoine étendu loué à un grand nombre de locataires, avec pour objectif de diversifier le risque locatif et le risque géographique.

UNE GESTION IMMOBILIÈRE

PROFESSIONNELLE ET PATRIMONIALE

La gestion du patrimoine de la SCPI est entièrement dévolue à la société de gestion. L'objet social de la SCPI est la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, à l'exclusion des activités de construction-vente ou de marchands de biens. Cette gestion est effectuée en contrepartie de frais dont des commissions de gestion.

DES OBLIGATIONS DE GOUVERNANCE ET DE TRANSPARENCE

Les organes de gouvernance de la SCPI comprennent un Conseil de Surveillance où siègent des associés. Les associés se prononcent en assemblée générale sur les résolutions proposées par la société de gestion. Ils reçoivent un bulletin d'information trimestriel et un rapport annuel complet sur la SCPI.

FACTEURS DE RISQUES

RISQUE EN REVENU ET EN CAPITAL

Les revenus potentiels de la SCPI peuvent varier à la hausse ou à la baisse, ainsi que la valeur de retrait de la part. Les SCPI comportent un risque de perte en capital. Les parts achetées en nue-propriété ne donnent droit à aucun revenu.

RISQUE DE LIQUIDITÉ

Le risque de liquidité peut provenir i) de rachats importants au passif, ii) de la difficulté de céder rapidement les Actifs Immobiliers physiques, le marché de l'immobilier pouvant offrir une liquidité plus restreinte dans certaines circonstances ou iii) d'une combinaison des deux. La liquidité des parts de SCPI n'est pas garantie par la société de gestion. Ce placement étant investi en immobilier, il est considéré

comme peu liquide et doit être envisagé dans une optique de long terme. En cas de démembrement, les possibilités de retrait ou de cession des parts sont limitées, voire inexistantes. Il est conseillé aux porteurs de parts démembrées de conserver leurs droits pendant toute la période de démembrement.

RISQUE DE MARCHÉ

Les revenus potentiels de la SCPI ainsi que la valeur des parts et leur liquidité peuvent varier à la hausse ou à la baisse en fonction de la conjoncture économique et immobilière.

RISQUE DE DURABILITÉ

Un risque en matière de durabilité constitue un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la performance de l'investissement. Les dommages dus à la réalisation de risques de durabilité peuvent induire des coûts de réparation ou une impossibilité physique d'occuper les lieux, dont découlerait une perte de loyer. Ces dommages peuvent détériorer la valeur de l'actif ou rendre sa cession plus difficile, voire impossible. La prise en compte de ces risques est détaillée en annexe de la note d'information.

RISQUE LIÉ À L'ENDETTEMENT

La SCPI peut avoir recours à l'endettement dans la limite de 30 % de la valeur de ses actifs immobiliers. Le montant perçu en cas de retrait est alors subordonné au remboursement de l'emprunt par la SCPI.

RISQUE LIÉ À L'ACHAT À CRÉDIT DE PARTS DE SCPI

Si le revenu des parts achetées à crédit par l'associé n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse des prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

RISQUES LIÉS À DES INVESTISSEMENTS DANS DES ACTIFS IMMOBILIERS

Les variations du marché immobilier peuvent entraîner des variations importantes de la valeur des immeubles, tout comme l'évolution du marché locatif (risque de vacance locative ou d'impayés) ainsi que le niveau de prestation technique des immeubles.

La SCPI peut également engager des opérations de développement (contrats de promotion immobilière) et de VEFA qui sont susceptibles de l'exposer aux risques suivants :

- Risques de défaillance du promoteur, maître d'œuvre, entreprises générales etc.,
- Risques de perception différée dans le temps à compter de l'achèvement de la construction de l'immeuble et de sa location. La SCPI supportera en conséquence les risques locatifs normalement associés à de tels actifs.

DEVENIR ASSOCIÉ DE LA SCPI PATRIMMO CROISSANCE

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION AU 05/07/2021

Minimum de souscription initiale : 10 parts.

Entrée en jouissance : 1^{er} jour du 1^{er} mois qui suit la souscription.

Horizon de placement minimal recommandé : 10 ans.

L'associé s'acquitte d'une commission de souscription lors de l'achat de ses parts, puis d'une commission de gestion annuelle.

Commission de souscription

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

Elle rémunère :

- Les frais de collecte, notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de SCPI lié à l'activité d'entremise des distributeurs,
- Les frais d'étude et l'exécution des programmes d'investissements.

Commission de gestion annuelle

La commission de gestion est fixée 10 % HT maximum du montant des produits locatifs et des produits accessoires hors taxes encaissés par la société, et à 80 % HT maximum (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1^o, f. du Code Général des Impôts) des produits financiers nets.

Elle rémunère la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, la gestion de la trésorerie et la proposition d'affectation des résultats.

Commission de cession

Cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur : 50 € HT / 60 € TTC par dossier.

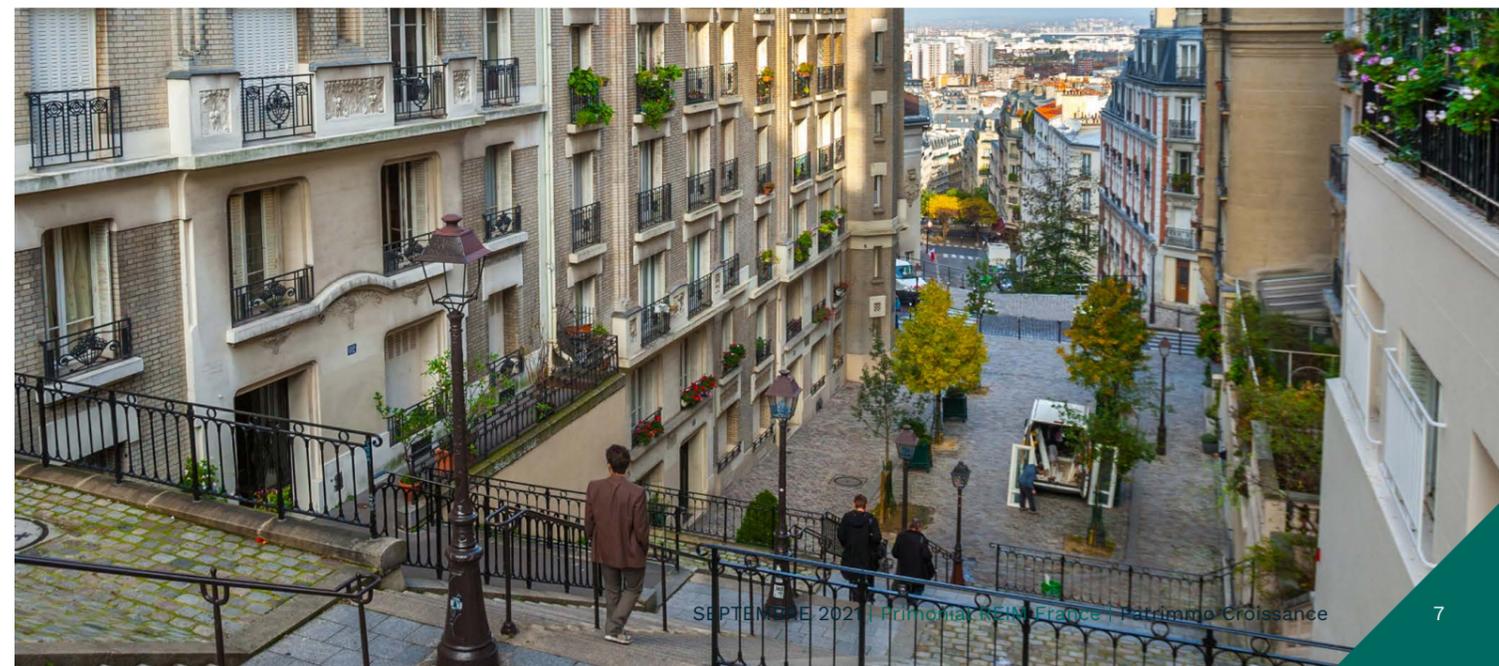
Cession de parts réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente : commission assise sur le montant de la transaction (taux fixé par l'Assemblée Générale).

Mutation de parts : 200 € HT / 240 € TTC par héritier ne pouvant dépasser 10% de la valorisation des parts au jour du décès ou 50 € HT / 60 € TTC par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit.

Commission d'acquisition ou de cession d'actifs

Commission de cession : 1,25 % HT (exonérée de TVA) du prix de cession net vendeur.

Commission d'acquisition : 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.



Nous **sélectionnons** pour **Patrimmo Croissance** des biens situés dans des villes en tension foncière qui répondent à un besoin réel de logements et présentent, selon nos convictions, une **opportunité d'investissement** stratégique dans une logique de **valorisation de son patrimoine** à long terme.

Florence **ROCHE**
Responsable transaction et asset management résidentiel de Primonial REIM France



ACTUALITÉS DU 1^{er} SEMESTRE 2021

Au 1^{er} semestre 2021, la SCPI Patrimmo Croissance a collecté plus de 9,8 millions d'euros, portant sa capitalisation à 126,6 millions d'euros au 30 juin 2021.

Au cours de ce semestre, la SCPI a investi près de 9 millions d'euros dans la nue-propriété d'actifs démembrés résidentiels intermédiaires et sociaux, situés dans des territoires en tension foncière, parmi lesquels 8 lots de nue-propriété situés à Paris rue Desnouettes et 5 lots de nue-propriété en vente en l'état futur d'achèvement également à Paris rue des Ardennes, dont la livraison est prévue au 2^e trimestre 2023, représentant au total 1 158 m².

Au 30 juin 2021, Patrimmo Croissance détient 48 actifs situés dans 31 communes parmi lesquelles Paris, Bordeaux, Nice, Levallois-Perret, Lyon, Antibes, La Ciotat, Wasquehal... pour une surface locative de 24 267 m².

EXEMPLES D'IMMEUBLES EN PORTEFEUILLE



VEFA – HARMONIA 8, rue des Ardennes - Paris 19^e (75)

- Nombre de lots / surface totale : 5 lots / 373 m²
- Clé de répartition* : 70 %
- Durée de démembrement : 15 ans
- Bailleur social : AXIMO
- Date de livraison : 2^e trimestre 2023



LE CLOS SAVARON 67 rue Henri Gorjus - Lyon (69)

- Nombre de lots / surface totale : 8 lots / 912 m²
- Clé de répartition* : 65 %
- Durée de démembrement : 15,5 ans
- Bailleur social : SACVL



LES TERRASSES D'ARAGON 30, avenue Stalingrad - Villejuif (94)

- Nombre de lots / surface totale : 11 lots / 738 m²
- Clé de répartition* : 62 %
- Durée de démembrement : 15 ans
- Bailleur social : Batigère
- Date de livraison : 1^{er} trimestre 2020



NOUVELLES SCÈNES - 6 Boulevard Ferdinand de Lesseps - Aix-en-Provence (13)

- Nombre de lots / surface totale : 14 lots / 911 m²
- Clé de répartition* : 65 %
- Durée de démembrement : 15 ans
- Bailleur social : Nouveau Logis Provençal
- Date de livraison : 3^e trimestre 2020



LE MANSART - 3/7, rue Saint-Denis - Colombes (92)

- Nombre de lots / surface totale : 9 lots / 647 m²
- Clé de répartition* : 60 %
- Durée de démembrement : 17 ans
- Bailleur social : Hauts de Seine Habitat
- Date de livraison : 1^{er} trimestre 2020



CARRÉ DAUMESNIL 9/11 rue de Toul - Paris (75012)

- Nombre de lots / surface totale : 10 lots / 550 m²
- Clé de répartition* : 60 %
- Durée de démembrement : 20 ans
- Bailleur social : RIVP
- Date de livraison : 4^e trimestre 2019



L'ARCADE - 114/118, rue Louis Rouquier - Levallois-Perret (92)

- Nombre de lots / surface totale : 2 lots / 114 m²
- Clé de répartition* : 76 %
- Durée de démembrement : 10 ans
- Bailleur social : Logirep

* Clef de répartition appliquée à la valeur de pleine propriété pour déterminer la valeur de nue-propriété en fonction de la durée de démembrement. Les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs. Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs. L'investissement dans le fonds comporte des risques dont le risque de perte en capital.

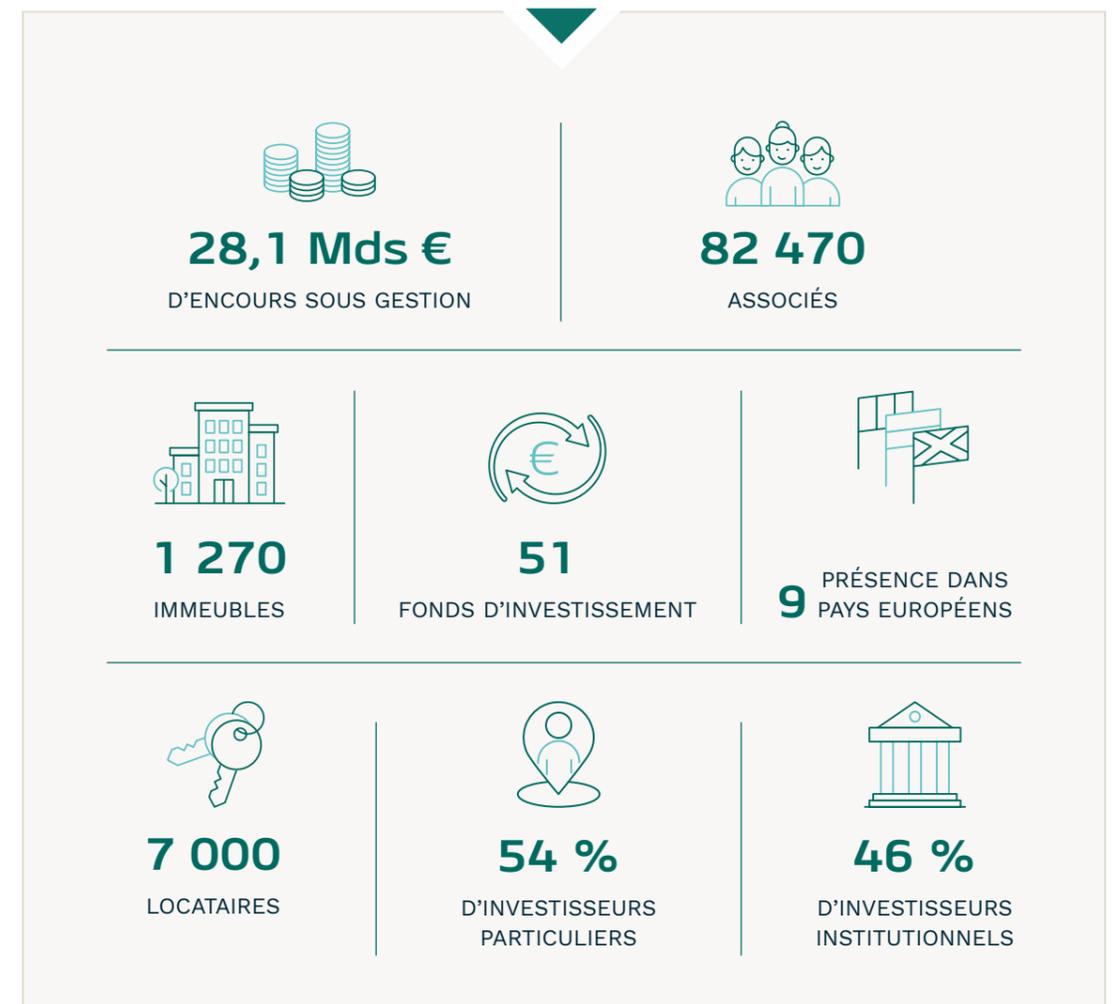


PRIMONIAL REIM FRANCE, UN ACTEUR MAJEUR DE L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE

Primonial REIM France est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. Elle crée, structure et gère des placements collectifs immobiliers de long terme destinés à des investisseurs particuliers et institutionnels.

Avec 28,1 Mds€¹ d'encours sous gestion, 82 470 associés et 51 fonds, Primonial REIM France s'affirme comme un acteur majeur sur le marché de l'investissement européen et de l'épargne immobilière¹ en France.

CHIFFRES CLÉS¹ AU 30 JUIN 2021



1. Source : Primonial REIM France



Société Anonyme 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 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
Adresse Postale : 36, rue de Naples – 75008 Paris

www.primonialreim.fr