



# La SCPI Patrimoine Croissance

Un fonds à impact pour investir  
dans le résidentiel pour tous

L'essentiel  
Avril 2022

 **PRIMONIAL**  
REIM FRANCE

Document à caractère publicitaire



# PATRIMMO CROISSANCE, 1<sup>ère</sup> SCPI résidentielle d'utilité sociale

Créée en 2014, Patrimmo Croissance est la 1<sup>ère</sup> SCPI sur le marché qui investit principalement dans la nue-propriété de lots résidentiels affectés à la location dans le logement social et intermédiaire en France. Ses acquisitions peuvent porter sur des immeubles construits ou à construire.

Grâce à sa politique d'investissement, Patrimmo Croissance favorise l'accès au logement pour tous, dans des villes en France, où se loger devient de plus en plus cher. La location des biens de Patrimmo Croissance à des loyers inférieurs au prix du marché contribue ainsi à rendre du pouvoir d'achat aux Français et à réduire les inégalités pour une ville plus inclusive.

## Performance

> 5%

depuis la création  
du fonds en 2014

## Objectif de placement

En tant que fonds à impact, la SCPI Patrimmo Croissance vise à :

- 1 réaliser des investissements dans l'intention de générer un impact social et environnemental positif,
- 2 générer des plus-values à long terme pour le compte de ses investisseurs.

## 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.

L'investissement en parts de SCPI comporte un risque de perte en capital et le capital n'est pas garanti.

## Les enjeux du fonds



**La politique d'investissement de Patrimmo Croissance s'inscrit dans une mission sociale : faciliter l'accès des publics fragiles et des familles à un logement décent. Les actifs acquis par le fonds sont destinés à être loués à des conditions locatives améliorées par rapport au marché libre.**



Les investissements de Patrimmo Croissance permettent notamment :

- à des populations qui n'auraient pas accès au logement social de disposer d'un logement de qualité proche des lieux de travail. Il en résulte pour elles :
  - une sécurité de pouvoir d'achat,
  - un gain de temps de transport.
- à des communes en tension foncière de conserver sur leur territoire les classes moyennes, concourant ainsi à la mixité sociale.

Ces 2 impacts positifs répondent aux Objectifs de Développement Durable 10 et 11 définis par les Nations Unies : Réduction des inégalités (objectif 10) et Villes et communautés durables (objectif 11).



**Patrimmo Croissance est classée article 9 SFDR**  
= Fonds avec un objectif de développement durable

## Le saviez-vous ?

### QU'EST CE QU'UN FONDS À IMPACT ?

La finance à impact se définit par « une stratégie d'investissement ou de financement qui vise à accélérer la transformation juste et durable de l'économie réelle, en apportant une preuve de ses effets bénéfiques ».



# Pourquoi investir dans PATRIMMO CROISSANCE ?

## UTILISER LA NUE-PROPRIÉTÉ DANS UN OBJECTIF DE CAPITALISATION

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.

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 résidentiel.

Ainsi, Patrimmo Croissance permet à ses investisseurs de se constituer une épargne complémentaire potentielle<sup>1</sup> à la fin de la durée d'un placement long terme (10 ans recommandés) en contrepartie de frais payés à la société de gestion.

## CONCILIER PERFORMANCE FINANCIÈRE ET IMPACT SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL

La SCPI cible principalement des logements sociaux et intermédiaires dans les villes à forte demande locative en facilitant l'accès et le parcours résidentiel des habitants et en développant la mixité urbaine. Cette démarche d'impact est associée à un objectif de plus-value à long terme. Ainsi, le prix de la part de Patrimmo Croissance a augmenté de près de 44 % entre la date de création du fonds et le 1<sup>er</sup> trimestre 2022.

## BÉNÉFICIER DE L'EXPERTISE DES ÉQUIPES DE PRIMONIAL REIM FRANCE EN IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

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.

## 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 (€)
Avril 2022	689,93	608,79
Mars 2022	687,1	606,3
Fev. 2022	684,27	603,8
Jan. 2022	681,44	601,3
Dec. 2021	678,61	598,81
Nov. 2021	675,73	596,26
Oct. 2021	672,86	593,73
Sept. 2021	669,99	591,2
Août 2021	667,12	588,67
Juillet 2021	664,52	586,37
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	552,86
Avril 2020	625,37	550,58
Mars 2020	622,78	548,30
Fév. 2020	620,17	546,01
Jan. 2020	617,58	543,72
Déc. 2019	615,58	541,96
Nov. 2019	610,92	537,85

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.

# Des engagements extra-financiers forts

La SCPI Patrimmo Croissance fixe trois objectifs extra-financiers avec des indicateurs de suivi associés afin de mesurer son impact et de reporter aux investisseurs.

## Exemples d'indicateurs sociaux suivis par le fonds :

1

**Conforter le pouvoir d'achat des familles en leur donnant accès à des biens à loyers plafonnés.**

Écart moyen entre le loyer pratiqué pour les locataires des biens détenus par Patrimmo Croissance et le loyer moyen du marché libre sur le même territoire.

Montant moyen en euros par ménage du gain de pouvoir d'achat occasionné par la location intermédiaire/sociale par rapport à une location hypothétique sur le marché libre.

2

**Augmenter la mixité sociale au sein des zones en tension foncière en finançant la création de nouveaux lots résidentiels à loyers plafonnés, destinés à une location sociale ou intermédiaire.**

Le nombre de lots en VEFA (ou vente à terme) acquis par la SCPI Patrimmo Croissance.

3

**Augmenter la mixité sociale au sein des zones en tension foncière en finançant la transformation de lots résidentiels libres en lots à loyers plafonnés, destinés à une location sociale ou intermédiaire.**

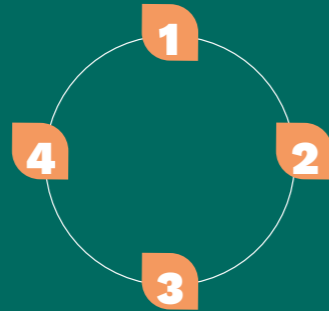
Le nombre de lots existants acquis par la SCPI Patrimmo Croissance dans le cadre de l'usufruit locatif social.



# PATRIMMO CROISSANCE, processus d'investissement

**Primonial REIM France sélectionne des biens immobiliers** en adéquation avec la politique d'investissement de la SCPI.

**Les lots sont cédés au terme de leur période de démembrement** et le produit de la vente est réalloué à l'acquisition de nues-propriétés d'actifs.

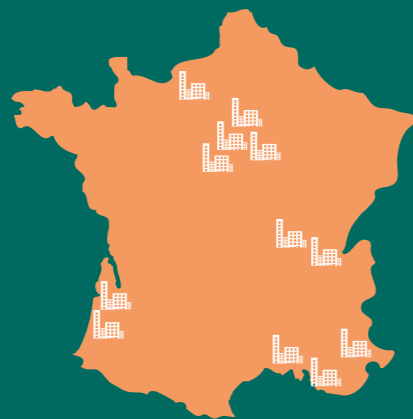


**Patrimmo Croissance acquiert en démembrement temporaire la nue-propriété des lots** pour une fraction de leur valeur de pleine propriété, correspondant au prix de leur nue-propriété.

**La gestion locative et le maintien en l'état des biens sont pris en charge par un bailleur social,** qui acquiert l'usufruit dans le cadre d'une convention de démembrement avec la SCPI.

## Chiffres clés<sup>1</sup> de la SCPI

35,5 % Paris  
32,0 % Région parisienne  
28,0 % Province  
4,5 % SCPI



156 Mds €  
CAPITALISATION



1 366  
ASSOCIÉS



27 947

NOMBRE  
DE M<sup>2</sup> GÉRÉS



55

NOMBRE  
D'ACTIFS



401

LOTS



1. Source : Primonial REIM France au 31/12/2021. L'allocation à date n'est pas un indicateur fiable de l'allocation future.



# 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 01/01/2022

**Minimum de souscription initiale :** 10 parts.

**Entrée en jouissance :** 1<sup>er</sup> jour du 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup>, 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.

Pour plus d'information sur le produit, veuillez vous référer aux statuts, Note d'Information et DIC disponibles, en français, sur notre site internet : [www.primonialreim.fr](http://www.primonialreim.fr).

Par ailleurs, toute société de gestion de portefeuille française qui commercialise en France, auprès de clients professionnels, des parts ou actions de FIA établis dans un État membre de l'Union européenne, peut retirer le dossier de notification transmis à l'Autorité des Marchés Financiers en application de l'alinéa précédent. Les conditions de ce retrait sont fixées par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Vous pouvez formuler une réclamation concernant le produit ou le comportement (i) de l'initiateur du produit, (ii) d'une personne qui fournit des conseils au sujet de ce produit, ou (iii) d'une personne qui vend ce produit en adressant un courrier électronique ou un courrier postal aux personnes suivantes, selon le cas :

- Si votre réclamation concerne le produit lui-même ou le comportement de l'initiateur : [serviceclients@primonialreim.com](mailto:serviceclients@primonialreim.com) ou bien : Primonial REIM France, Service Associés, 36 rue de Naples, 75008 Paris,
- Si votre réclamation concerne une personne qui fournit des conseils sur le produit ou bien qui le vend, veuillez contacter cette personne en direct.



# Exemples d'immeubles en portefeuille

30, avenue Stalingrad - Villejuif (94)

## LES TERRASSES D'ARAGON

- Nombre de lots/surface totale : 11 lots/738 m<sup>2</sup>
- Clé de répartition\* : 62 %
- Durée de démembrement : 15 ans
- Bailleur social : Batigère
- Date de livraison : 1<sup>er</sup> trimestre 2020



6, boulevard Ferdinand de Lesseps - Aix-en-Provence (13)

## NOUVELLES SCÈNES

- Nombre de lots/surface totale : 14 lots/911 m<sup>2</sup>
- Clé de répartition\* : 65 %
- Durée de démembrement : 15 ans
- Bailleur social : Nouveau Logis Provençal
- Date de livraison : 3<sup>e</sup> trimestre 2020

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

## LE MANSART

- Nombre de lots/surface totale : 9 lots/647 m<sup>2</sup>
- Clé de répartition\* : 60 %
- Durée de démembrement : 17 ans
- Bailleur social : Hauts de Seine Habitat
- Date de livraison : 1<sup>er</sup> trimestre 2020



9/11, rue de Toul - Paris 12<sup>e</sup> (75)

## CARRÉ DAUMESNIL

- Nombre de lots/surface totale : 10 lots/550 m<sup>2</sup>
- Clé de répartition\* : 60 %
- Durée de démembrement : 20 ans
- Bailleur social : RIVP
- Date de livraison : 4<sup>e</sup> trimestre 2019

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

## L'ARCADE

- Nombre de lots/surface totale : 2 lots/114 m<sup>2</sup>
- Clé de répartition\* : 76 %
- Durée de démembrement : 10 ans
- Bailleur social : Logirep



8, rue des Ardennes - Paris 19<sup>e</sup> (75)

## VEFA

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

67, rue Henri Gorjus - Lyon (69)

## LE CLOS SAVARON

- Nombre de lots/surface totale : 8 lots/912 m<sup>2</sup>
- Clé de répartition\* : 65 %
- Durée de démembrement : 15,5 ans
- Bailleur social : SACVL



Le Perreux-sur-Marne (94)

## LES AVIRONS

- Nombre de lots/surface totale : 9 lots/560 m<sup>2</sup>
- Clé de répartition\* : 65 %
- Durée de démembrement : 15 ans
- Bailleur social : CDC Habitat

# PRIMONIAL REIM FRANCE, un acteur incontournable de la gestion d'actifs en Europe

Primonial REIM réunit plus de 400 collaborateurs en France, Allemagne, au Luxembourg et en Italie, et met ses valeurs de conviction et d'engagement ainsi que ses expertises à l'échelle européenne pour concevoir et gérer des fonds immobiliers au service de ses clients nationaux et internationaux, qu'ils soient particuliers ou institutionnels.

Primonial REIM détient 32 milliards d'euros d'encours sous gestion. Son allocation de conviction se décompose en : 47 % bureaux, 31 % santé/éducation, 8 % commerce, 9 % résidentiel, 5 % hôtellerie. Sa plateforme paneuropéenne gère 61 fonds et réunit plus de 80 000 clients investisseurs, dont 54 % particuliers et 46 % institutionnels. Son patrimoine immobilier est composé de plus de 1 400 immeubles (bureaux, santé/éducation, commerce, résidentiel, hôtels) localisés dans 10 pays européens.

Chiffres clés<sup>1</sup> AU 31/12/2021



54 %  
D'INVESTISSEURS PARTICULIERS



7 000  
LOCATAIRES



46 %  
D'INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS



32,4 Mds €  
D'ENCOURS SOUS GESTION



82 470  
ASSOCIÉS



1 445  
IMMEUBLES



61  
FONDS D'INVESTISSEMENT



10  
PRÉSENCE DANS PAYS EUROPÉENS

La SCPI Patrimmo Croissance est un fonds géré par Primonial REIM France. 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.

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.

\*. Clé de répartition

1. Source : Primonial REIM



The logo for PRIMONIAL REIM FRANCE features a stylized white 'P' icon on the left, followed by the word 'PRIMONIAL' in a large, bold, white sans-serif font, and 'REIM FRANCE' in a smaller, white sans-serif font below it.

# PRIMONIAL

## REIM FRANCE

Ceci est une communication publicitaire. Veuillez vous référer à la note d'information de la SCPI, et au document d'informations clés pour l'investisseur avant de prendre toute décision finale d'investissement.

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](http://www.primonialreim.fr)