



L'ESSENTIEL

Janvier 2021

PATRIMMO CROISSANCE,

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

 **PRIMONIAL**
REIM



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 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. ”

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 sont en 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.

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



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.

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.



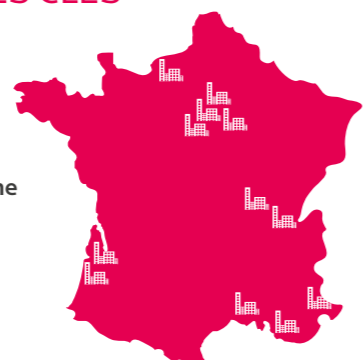
La gestion locative et le maintien en l'état des biens sont pris en charge par un bailleur social, qui acquiert l'usufruit dans le cadre d'une convention de démembrement avec la SCPI.

CHIFFRES CLÉS

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



37,5 % Région parisienne
30,6 % Paris
27,3 % Province
4,6 % SCPI



114 M€
CAPITALISATION



46

NOMBRE
D'ACTIFS



23 109

NOMBRE
DE M² GÉRÉS



335

LOTS



1 043

ASSOCIÉS

1. Source : Primonial REIM au 31/12/2020. 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 notice 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 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, 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 (€)
Déc. 2020	646,32	570,31
Nov. 2020	643,57	567,89
Oct. 2020	640,97	565,59
Sept. 2020	638,37	563,3
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	548,3
Fév. 2020	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	517,9
Déc. 2018	586,26	516,14
Nov. 2018	582,96	513,23
Oct. 2018	579,66	510,33
Sept. 2018	576,36	507,42
Août 2018	574,36	505,66
Juillet 2018	572,36	503,9

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.

FACTEURS DE RISQUES

L'investissement en parts de cette SCPI est un placement dont la rentabilité est fonction du montant du capital que vous percevrez lors du retrait de vos parts ou le cas échéant de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande. La politique d'investissement portant sur l'acquisition de la nue-propriété d'un patrimoine et ne disposant donc pas de l'usufruit, la SCPI ne percevra pas de revenus fonciers. Ainsi, l'investissement en parts de cette SCPI ne procurera pas de distribution au titre des revenus fonciers et financiers.

L'investissement en parts de Patrimmo Croissance est un investissement de long terme et de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est de 10 ans.

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

Ce placement étant investi exclusivement en immobilier, il est considéré comme peu liquide. Les modalités de retrait des parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie, la Société ne garantissant pas le retrait de vos parts.

En cas de souscription à crédit, l'attention du souscripteur est attirée sur le fait que la SCPI ne distribuera pas de revenus et que, par ailleurs, le capital n'étant pas garanti, en cas de baisse de la valeur de retrait des parts, le souscripteur devra payer la différence. En outre, en cas de défaillance du remboursement du prêt consenti, l'établissement prêteur pourra demander la vente des parts de SCPI pouvant entraîner une perte de capital.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que Patrimmo Croissance est une SCPI pouvant statutairement recourir à :

- l'endettement à hauteur de 30 % maximum de la valeur comptable des actifs pour financer ses investissements en État Futur d'Achèvement, dans l'anticipation de la collecte,
- des acquisitions payables à terme (VEFA) à hauteur de 100 % de la valeur comptable des actifs afin de constituer son patrimoine.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422.203 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors du retrait des parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la Société, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable de l'emprunt contracté par la SCPI.

DEVENIR ASSOCIÉ DE LA SCPI PATRIMMO CROISSANCE

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION AU 01/01/2021

Minimum de souscription : 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 % TTI 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

10 % des produits locatifs maximum et 80 % des produits financiers nets dans la limite de l'assiette disponible, à majorer de la TVA au taux en vigueur. Elle rémunère l'administration et la gestion du patrimoine.

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 / 1,50 % TTC du prix de cession net vendeur.

Commission d'acquisition : 1,25 % HT / 1,50 % TTC du prix d'acquisition des actifs acquis en réinvestissement des actifs cédés, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt.





FLORENCE ROCHE
RESPONSABLE TRANSACTION ET ASSET MANAGEMENT
RÉSIDENTIEL DE PRIMONIAL REIM

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

ACTUALITÉS DU 2^E SEMESTRE 2020

Dans un contexte de crise sanitaire et économique sans précédent, l'année 2020 aura démontré la capacité de la SCPI Patrimmo Croissance à faire preuve de résilience et à jouer son rôle de valeur refuge. Les résultats 2020 témoignent de l'engagement et du savoir-faire des équipes pour valoriser l'épargne des investisseurs et servir un rendement régulier dans la durée.

Depuis sa création en 2014, Patrimmo Croissance affiche une performance globale de 5%, qui confirme la pertinence des choix d'investissements opérés par la Société de Gestion pour le compte de la SCPI. Investie dans la nue-propriété de logements résidentiels intermédiaires et sociaux, la SCPI Patrimmo Croissance s'inscrit, par ailleurs, pleinement dans la démarche de responsabilité de Primonial REIM.

Au cours de l'année 2020, Patrimmo Croissance a collecté plus de 12,3 M€, portant ainsi sa capitalisation à près de 114 M€. Au cours du 2nd semestre, la SCPI s'est portée acquéreur de 9 lots de nue-propriété au Perreux-sur-Marne (94) et de 5 lots de nue-propriété en vente en l'état futur d'achèvement à Hyères (83) dont la livraison est prévue au 4^e trimestre 2021. L'ensemble de ces acquisitions s'élève à 3,6 M€ et représentent 866 m². La SCPI Patrimmo Croissance a également acquis 5 000 parts de la SCPI Primovie pour un montant de plus d'1 M€.

Au 31 décembre 2020, Patrimmo Croissance détient désormais 46 actifs situés dans 31 communes parmi lesquelles Paris, Bordeaux, Nice, Levallois-Perret, Lyon, Antibes, La Ciotat, Wasquehal... pour une surface locative de 23 109 m².

EXEMPLES D'IMMEUBLES EN PORTEFEUILLE



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



LE LISERÉ

Allée des Mannequins - Villeneuve-d'Asq (59)

- Nombre de lots / surface totale : 8 lots / 547 m²
- Clé de répartition* : 63 %
- Durée de démembrement : 15 ans
- Bailleur social : Norevie
- Date de livraison : 2^e trimestre 2021



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



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



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



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.



PRIMONIAL REIM, ACTEUR MAJEUR DE L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE

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

L'approche de Primonial REIM se fonde sur les convictions des gérants dans les différents secteurs immobiliers. C'est pourquoi, Primonial REIM s'est dotée d'une équipe dédiée, possédant une forte expertise en gestion d'actifs de bureaux en s'appuyant sur des structures locales pour la partie Property Management.

Avec 26,8 Mds €¹ d'encours sous gestion, 75 909 associés et 50 fonds, Primonial REIM s'affirme comme un acteur majeur sur le marché de l'investissement européen et de l'épargne immobilière¹ en France.

CHIFFRES CLÉS¹ AU 31 DÉCEMBRE 2020

75 909
associés

26,8 Mds €
d'encours sous gestion

1 237
immeubles

50
fonds d'investissement

Présence dans
8
pays européens

4 643 011 m² loués

7 000
locataires

53 %
d'investisseurs
particuliers

47 %
d'investisseurs
institutionnels

¹. Source : Primonial REIM



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 Ile-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 - Fax : 01 44 21 71 23.