praemia REIM FRANCE

4ème trimestre 2025

Période analysée :
du 1er octobre au 31 décembre 2025

Période de validité :
1er trimestre 2026

Bulletin Trimestriel d'Information

SCPI Patrimmo Croissance Impact

Immobilier résidentiel en nue-propriété

ACTUALITÉS DE VOTRE SCPI

Madame, Monsieur,
Chers Associés,

Relativement épargné par rapport à d'autres classes d'actifs dans les trois années difficiles que les marchés immobiliers viennent de traverser, l'immobilier résidentiel commence même à bénéficier du mouvement de baisse des taux. Les valeurs d'expertise évoluent de +0,99% sur le deuxième semestre 2025 (+2,23% sur l'année 2025). La SCPI voit son prix de souscription inchangé à 677 €. Il est toutefois repassé en-dessous de la valeur de reconstitution, estimée à 698,20 €.

A fin décembre, le patrimoine immobilier de votre SCPI comprend toujours 64 actifs, soit 511 lots, situés à près de 70% à Paris et en région parisienne.

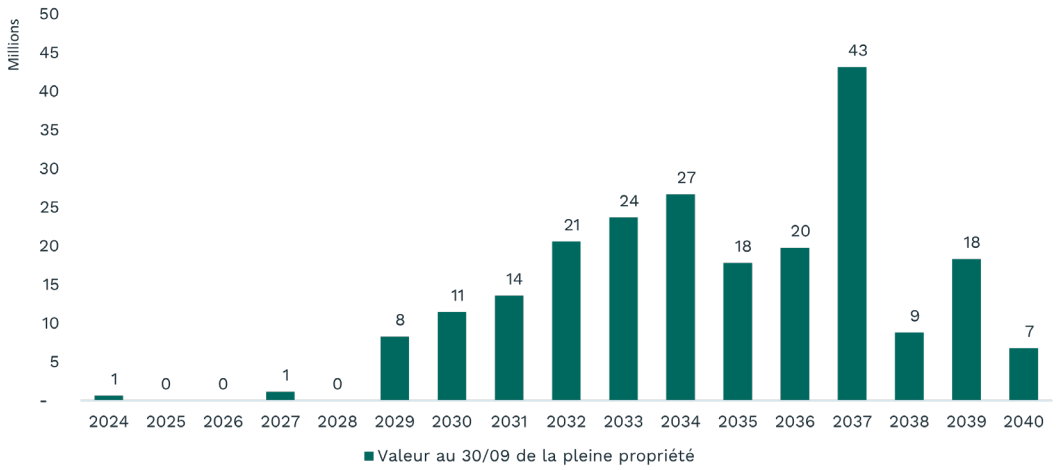
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les analyses présentées reposent sur des projections et des anticipations de marchés établies à une date donnée. Elles ne constituent en aucun cas une garantie de performances futures.

CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2025

Capitalisation* **189,7 M€**	Nombre d'associés **1 879**	Superficie totale **34 674 M²**	Performance globale annuelle 2025* **-7,68 %**
Nombre de lots **511**	Prix de souscription **677,00 €**	Valeur de retrait* **597,38 €**	dont évolution du prix de part au 21/01/2025 **-7,7%**

Performance globale annuelle (PGA) : La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation entre le prix de souscription au 1er janvier N+1 et celui au 1er janvier N. En l'absence de distribution sur la SCPI Patrimmo Croissance Impact puisque l'investissement se fait en nue-propriété, la performance globale annuelle correspond seulement à la variation du prix de souscription.

Échéancier de remembrement des actifs



Au 30 septembre 2025, la valeur en pleine propriété du portefeuille est de 221 M€. La durée moyenne restante du remembrement des actifs est d'environ 9,6 ans. La valeur d'expertise hors droits au 30 septembre 2025 de la pleine-propriété présente un remembrement à venir de + 32,9%.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
La liquidité n'est pas garantie par la Société de Gestion.
Les termes suivis d'un astérisque sont définis dans le glossaire situé à la page 4 du document. Sauf indication contraire, la source des données figurant dans le document est Praemia REIM France au 31/12/2025.

DONNÉES FINANCIÈRES

HISTORIQUE DES VALEURS DE PARTS

2025	Janv.	Fév.	Mars	Avr.	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
Prix de souscription	677,00	677,00	677,00	677,00	677,00	677,00	677,00	677,00	677,00	677,00	677,00	677,00
Valeur de retrait	597,38	597,38	597,38	597,38	597,38	597,38	597,38	597,38	597,38	597,38	597,38	597,38

MARCHÉ DES PARTS

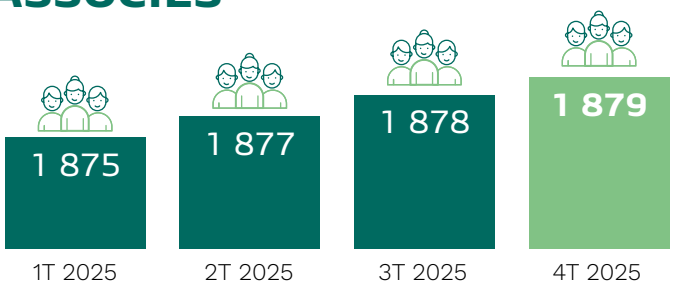
	1er trimestre 2025	2e trimestre 2025	3e trimestre 2025	4e trimestre 2025
Nombre de parts en début de trimestre	280 192	280 192	280 192	280 192
Parts souscrites sur le trimestre	0	0	0	75
Parts vendues sur le trimestre (retraits)	0	0	0	75
Nombre de parts en fin de trimestre	280 192	280 192	280 192	280 192
Nombre de parts en attente de retrait	19 855	27 812*	28 823*	36 583*

* Changement de méthode d'affichage des parts en attente de retraits à partir du T2 2025. Indicateur qui intègre les parts en attente confirmées et non confirmées (parts ayant pris rang dans le registre, mais ne pouvant participer à la compensation en raison d'une incomplétude du dossier client).

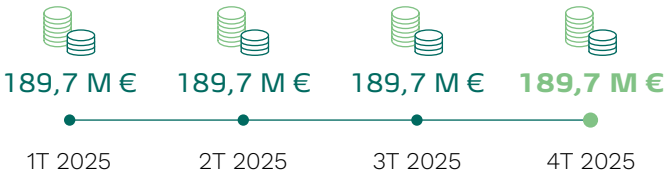
Capital Social : Il est de 280 192 € au 31 décembre 2025 contre 112 076 800 € au 31 décembre 2024. Cette baisse s'explique par la réduction de la valeur nominale décidée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 7 juillet 2025.

La liquidité n'est pas garantie par la Société de Gestion.

ASSOCIÉS



CAPITALISATION



VALEURS EN VIGUEUR AU 31/12/2025

Valeur de réalisation*
au 31/12/2025
576,10 €

Valeur de reconstitution*
au 31/12/2025
699,15 €

Valeur IFI[1] indicative 2024

Résidents
643,23 €

Non-résidents
637,06 €

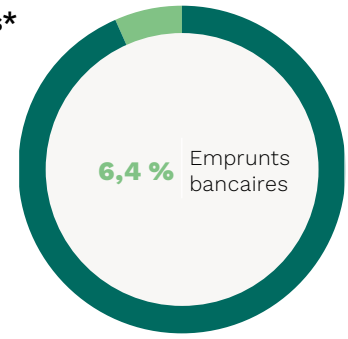
(1) La valeur IFI 2024 est donnée à titre indicatif par la Société de Gestion.

SITUATION D'ENDETTEMENT AU 31/12/2025

Effet de levier*
1,1

Ratio des dettes et autres engagements* selon la méthode de l'ASPIM

DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS :
6,4 %



DONNÉES IMMOBILIÈRES

PATRIMOINE DE LA SCPI AU 31/12/2025

Nombre d'actifs
64
immeubles

Surface gérée en m²
34 674 m²

Trésorerie directe
163 204 €

Patrimoine immobilier(1)



97,6% Résidentiel
2,4% SCPI

Répartition géographique(1)



36,8% Île-de-France hors Paris
32,5% Paris
28,3% France hors région parisienne
2,4% SCPI



(1) En % de la valeur vénale.

ACQUISITION DU TRIMESTRE

Aucune acquisition ce trimestre.

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.

Performance globale annuelle (PGA) : La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation entre le prix de souscription au 1er janvier N+1 et celui au 1er janvier N.

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).

Ratio des Dettes et autres engagements : Pourcentage de l'endettement et des engagements payables à terme sur le total de l'actif net augmenté des dettes et autres engagements payables à termes.

Taux de rentabilité interne (TRI) : Le taux de rentabilité interne (TRI) indique la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (souvent 5, 10 et 15 ans) en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Taux de distribution : Le taux de distribution est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier N.

Taux d'occupation financier : Le taux d'occupation financier exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Le calcul du taux d'occupation financier a été modifié et comprend désormais les locaux sous franchise de loyer, les locaux mis à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse de vente et les locaux en restructuration (dont les travaux visent une amélioration de deux crans de la note DPE ou permettent à un passage à la TVA). Ce taux est mesuré le dernier jour ouvré du trimestre civil écoulé et ce pour les trois mois constituant ce trimestre.

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.

WALB (Weighted Average Lease Break) : Il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'à leur prochaine échéance.

WALT (Weighted Average Lease Term) : Il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'au terme du bail.

CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

SCPI : immobilier résidentiel

Capital : variable

Date de création : 12 août 2014

N° Visa AMF : 14-31

N° d'agrément : CPI20140031

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

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

Frais de gestion annuels : 10 % HT maximum du montant des produits locatifs et 80 % HT maximum (exonéré de TVA) des produits financiers nets encaissés par la société.

Frais de cession de part :

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

Frais d'acquisition d'actifs : 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.

Frais de cession d'actifs : 1,25 % HT (exonérée de TVA) du prix de cession net vendeur.

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 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°, 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°, 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 écrit. Il incombe à l'expéditeur de se ménager la preuve de la réception de sa demande par la Société de Gestion.

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 Impact. Ce document peut être obtenu auprès de la Direction de la Relation Clients au 01 89 20 07 95.

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 Impact 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 euros. 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. Praemia 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 %.

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 Impact est exprimé sous la forme d'un ratio entre son exposition et sa valeur de réalisation.

Profil de liquidité. Au 31/12/2025, 36 583 parts (confirmées et non confirmées) sont en attente de retrait. La liquidité de la SCPI Patrimmo Croissance Impact est par conséquent peu organisée. 100 % des actifs de la SCPI sont considérés non liquides. Aucun de ces actifs ne fait l'objet d'un traitement spécial.

L'INFO DE LA SCPI
PATRIMMO CROISSANCE IMPACT

Retrouvez plus d'information sur Praemia REIM France, son actualité et ses solutions d'investissement sur **www.praemiareim.fr**

Plus d'information sur votre SCPI dans votre **Espace sécurisé**

Abonnez-vous à nos comptes sur les réseaux sociaux :

DIRECTION DE LA RELATION CLIENTS
PRAEMIA REIM FRANCE
01 89 20 07 95 | serviceclients@praemiareim.com

praemia REIM FRANCE

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 100 825 100 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 par la CCI de Paris Île-de-France et valable jusqu'au 14 juillet 2028, et garantie par la société Liberty Specialty Markets Europe SE, 42, rue Washington – 75008 Paris.

Réf. : BTI Patrimmo Croissance Impact 4T2025 / **DC03316 – 012026** – Photos : Fotolia, P. Matsas.