

4^{ème} trimestre 2017

Période analysée :

du 1^{er} octobre au 31 décembre 2017

Période de validité : 1^{er} trimestre 2018

Bulletin Trimestriel d'Information PATRIMMO CROISSANCE

Société de gestion : Primonial REIM
N° Agrément : GP 11000043 du 16/12/2011
N° Siren : 531 231 124 00037 RCS Paris
Date Agrément AIFM : 10 juin 2014

Service Clients Primonial REIM :
Tel. : 01 44 21 73 93
Email : serviceclients@primonialreim.com

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



STÉPHANIE LACROIX
DIRECTEUR GÉNÉRAL
PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

L'année 2017 a été prolifique pour Patrimmo Croissance avec une augmentation de sa capitalisation de 37 à 59.5 millions d'euros et 67 lots acquis. Au 31 décembre 2017, Patrimmo Croissance détient 195 lots situés dans 19 communes parmi lesquelles Paris, Bordeaux, Nice, Levallois-Perret, Antibes, La Ciotat, ou encore Wasquehal. Ce patrimoine représente une surface de plus de 13 300 m².

Le contexte actuel de regain du marché résidentiel, avec un record de ventes dans l'ancien en 2017 et des prix orientés à la hausse, vient renforcer notre conviction sur les métropoles attractives qui font l'objet d'une demande locative important sur le segment du logement intermédiaire.

Le 4^{ème} trimestre de l'année a été particulièrement actif à l'acquisition pour Patrimmo Croissance, avec 37 lots acquis dans 7 immeubles à Paris, Levallois-Perret et Wasquehal. Les deux investissements les plus importants ont porté sur 10 lots dans le Carré Daumesnil à Paris XII et 9 lots dans l'Atelier Saint-Antoine à Paris XI. Carré Daumesnil est un programme résidentiel à l'architecture contemporaine, situé à 10 minutes du bois de Vincennes. L'Atelier Saint-Antoine se situe entre les stations Charonne et Ledru-Rollin. La livraison de ces deux programmes résidentiels est prévue pour le 4^{ème} trimestre 2019.

Au 31 décembre 2017, le prix de souscription de la part s'élève à 558,36 euros. Il s'élevait à 480,00 euros à la création de la SCPI en 2014.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Source des données chiffrées : Primonial REIM. Les montants d'acquisitions sont droits inclus. L'investissement dans ce fonds est spéculatif et comporte des risques, dont le risque de perte en capital.

Appel à candidature

Sept postes de membres du Conseil de Surveillance de la SCPI PATRIMMO CROISSANCE sont à pourvoir à l'occasion de l'Assemblée Générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017. Primonial REIM procède à un appel à candidatures.

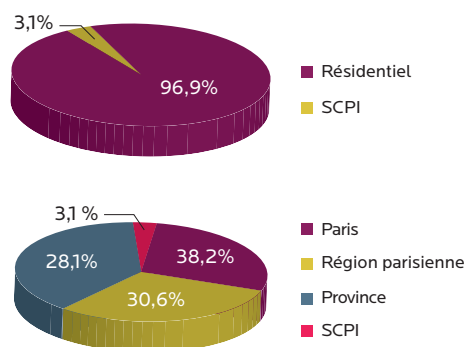
Les candidatures doivent être adressées avant le 31 mars 2018 à Primonial REIM, 36 rue de Naples – 75008 PARIS, à l'attention de Florent CHABROL. Le modèle de lettre de candidature à transmettre est disponible sur le site internet de la société : www.primonialreim.com

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2017

Prix de souscription	558,36 €
Valeur de retrait	491,58 €
Nombre d'associés	402
Capitalisation (au prix de souscription)	59 427 372 €
Nombre de parts souscrites au cours du trimestre	5 435
Parts en attente de retrait	0
Part des souscriptions investie en logement intermédiaire	96.9%
Niveau de trésorerie	1 255 441 €
Effet de levier ¹	1,2

¹ Calculé sur les valeurs au 31/12/2017.

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE*)
AU 31 DÉCEMBRE 2017



* ou par défaut en valeur d'acquisition pour les investissements réalisés depuis le 01/01/2017.

CAPITAL

	31/03/2017	31/06/2017	30/09/2017	31/12/2017
Nombre d'associés	203	274	336	402
Nombre de parts	81 425	86 656	101 230	106 432
Capital social nominal en €	32 570 000	34 662 400	40 492 000	42 572 800
Capitalisation en €* 	43 725 225	47 054 208	55 745 336	59 427 372

* au prix de souscription en vigueur au 31 décembre 2017, soit 558,36 euros.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

► Acquisitions du trimestre.

Bolivar Parc (75)

43/45, avenue Simon Bolivar - Paris 19

3 lots, 211 m²

Volume d'investissement	1 217 468 €
Clef de répartition*	63 %
Durée de démembrement	17 ans
Bailleur social	RIVP

La Rotonde (92)

47/49, rue Jean Jaurès - Levallois-Perret

1 lot, 74 m²

Volume d'investissement	482 950 €
Clef de répartition*	82 %
Durée de démembrement	6 ans et 10 mois
Bailleur social	Hauts de Seine Habitat

Atelier Saint Antoine (75)

9/11, rue Charrière - Paris 11

9 lots, 572 m²

Volume d'investissement	3 646 181 €
Clef de répartition*	60 %
Durée de démembrement	20 ans
Bailleur social	RLF

Carré Pereire (75)

3/5, rue Guillaume Tell - Paris 17

3 lots, 151 m²

Volume d'investissement	1 239 190 €
Clef de répartition*	70 %
Durée de démembrement	15 ans
Bailleur social	RIVP

L'Arcade (92)

114/118, rue Louis Rouquier - Levallois-Perret

2 lots, 114 m²

Volume d'investissement	808 048 €
Clef de répartition*	76 %
Durée de démembrement	10 ans
Bailleur social	Logirep

Double You (59)

rue Vauban - Wasquehal

9 lots, 435 m²

Volume d'investissement	927 264 €
Clef de répartition*	60 %
Durée de démembrement	15 ans
Bailleur social	Partenord Habitat

Carré Daumesnil (75)

9/11, rue de Toul - Paris 12

10 lots, 550 m²

Volume d'investissement	3 814 525 €
Clef de répartition*	60 %
Durée de démembrement	20 ans
Bailleur social	RIVP et SNL

Pour rappel, le patrimoine immobilier de Patrimmo Croissance est détenu en nue-propriété.

L'usufruit est acquis par des bailleurs sociaux en charge de la gestion locative des biens.

* Clef de répartition appliquée à la valeur de plein propriété pour déterminer la valeur de nue-propriété en fonction de la durée de démembrement.

MARCHÉ DES PARTS

	1 ^{ER} TRIMESTRE 2017	2 ^{ÈME} TRIMESTRE 2017	3 ^{ÈME} TRIMESTRE 2017	4 ^{ÈME} TRIMESTRE 2017
Émission de parts nouvelles	11 218	5 231	14 574	5 435
Retraits	0	0	0	233
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0	0

► Transaction de gré à gré au cours du 4^{ème} trimestre 2017.

Aucune transaction de gré à gré ce trimestre.

HISTORIQUE DES VALEURS DE PARTS

		Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
2014	Prix de souscription (€)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	480,00	480,00
	Valeur de retrait (€)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	422,59	422,59
2015	Prix de souscription (€)	481,40	482,80	484,20	485,60	487,00	488,40	489,80	491,20	492,60	494,00	495,40	505,00
	Valeur de retrait (€)	423,82	425,06	426,29	427,52	428,75	429,99	431,22	432,45	433,69	434,92	436,15	444,60
2016	Prix de souscription (€)	506,40	507,80	509,20	510,70	512,20	513,70	515,20	516,70	518,20	522,47	526,74	531,01
	Valeur de retrait (€)	445,83	447,07	448,30	449,62	450,94	452,26	453,58	454,90	456,22	459,98	463,74	467,50
2017	Prix de souscription (€)	533,00	535,00	537,00	539,00	541,00	543,00	545,56	548,12	550,68	553,24	555,80	558,36
	Valeur de retrait (€)	469,25	471,01	472,77	474,54	476,30	478,05	480,31	482,56	484,82	487,07	489,32	491,58

Les personnes concernées par l'IFI doivent évaluer elles-mêmes la valeur de leurs parts.

REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (en euros)

La SCPI Patrimmo Croissance n'a pas vocation à distribuer de revenus fonciers ni de revenus financiers. L'usufruit des biens acquis en nue-propriété par la SCPI est détenu par des bailleurs sociaux durant la période de démembrement. À ce titre, les revenus perçus par la SCPI sont constitués de revenus de placement de sa trésorerie.

FISCALITÉ DES REVENUS FINANCIERS - PRÉLÈVEMENT FORFAITAIRE UNIQUE

À compter du 1^{er} 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.

RAPPEL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION / RETRAIT / CESSIION DE PARTS

Offre au Public. Les souscriptions seront reçues jusqu'à concurrence d'un capital social maximum nominal statutaire de quatre-vingt millions d'euros (80 000 000 d'euros).

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^{er} 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 pourrait être obtenu auprès de la société de gestion et sur le site internet www.primonialreim.com.

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 en tout 34,5 %.

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 01/01/2013, les produits financiers sont imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Un prélèvement obligatoire à la source non libératoire est créé.

Celui-ci constitue un acompte sur l'impôt sur le revenu futur. Pour les intérêts, le taux est de 24 %. Les contribuables dont le revenu fiscal de référence est inférieur à 25 000 € pour une personne seule et 50 000 € pour un couple soumis à imposition commune peuvent demander à en

être exonéré. Les contribuables percevant moins de 2 000 € d'intérêts par an peuvent demander à être imposés au taux de 24 %.

Déclaration des revenus et IFI. Primonial REIM vous adressera les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. La valeur IFI par part sera transmise (début avril 2018) avec les informations fiscales prévues pour remplir les déclarations de revenus et sera communiquée dans le bulletin trimestriel d'information à paraître en mai 2018. Il est également précisé que les crédits relatifs au financement de parts de SCPI en nue-propiété 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 /2017, 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.

La Société ne garantit ni la revente ni le remboursement des parts. Les associés peuvent consulter le site internet de la société de gestion www.primonialreim.com ou appeler le 01 44 21 73 93 Service Clients de Primonial REIM.

Patrimmo Croissance, Société Civile de Placement Immobilier à capital variable.

Primonial REIM : agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le numéro GP 11 000043.

La Note d'information de la SCPI Patrimmo Croissance a reçu le visa SCPI n° 14-31 en date du 31 octobre 2014 délivré par l'AMF et a été réactualisée en juin 2016.

Elle est remise à tout souscripteur préalablement à sa souscription. La Note d'information est également disponible gratuitement auprès de la société de gestion et sur le site internet www.primonialreim.com.

La Notice prévue à l'article 422-196 du RGAMF a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 19 novembre 2014.

Téléphone Service Clients : 01 44 21 73 93.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION - PATRIMMO CROISSANCE - 4T2017