

1<sup>er</sup> trimestre 2018

**Période analysée :**

 du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2018

**Période de validité :** 2<sup>ème</sup> 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,

Sur le 1<sup>er</sup> trimestre de l'année, Patrimmo Croissance a collecté 2,5 millions d'euros, portant ainsi sa capitalisation à près de 62,5 millions d'euros.

Sur cette période, votre SCPI s'est portée acquéreur de 9 lots en nue-propiété dans le programme résidentiel Le Mansart à Colombes, dans les Hauts-de-Seine, pour un montant total de 2,5 millions d'euros. Ce programme dont la livraison est prévue début 2020, se situe en centre-ville, face à la gare Transilien de Colombes, non loin des berges de la Seine, à 5 km de La Défense, dans un environnement résidentiel. Colombes est la première couronne pavillonnaire de la petite couronne parisienne. Les nue-propiétés des lots ont été acquis dans le cadre d'un démembrement temporaire de 17 ans, à 60 % de leur valeur de pleine propriété.

Au 31 mars 2018, Patrimmo Croissance détient 202 lots situés dans 20 communes parmi lesquelles Paris, Bordeaux, Nice, Levallois-Perret, Antibes, La Ciotat, Wasquehal. Ce patrimoine représente une surface locative de près de 14 000 m<sup>2</sup>.

Entre le 31 décembre 2017 et le 31 mars 2018, le prix de souscription de la part s'est valorisé de 558,36 euros à 564,36 euros. Depuis la création de la SCPI en novembre 2014 il s'est valorisé de 17,58 %.

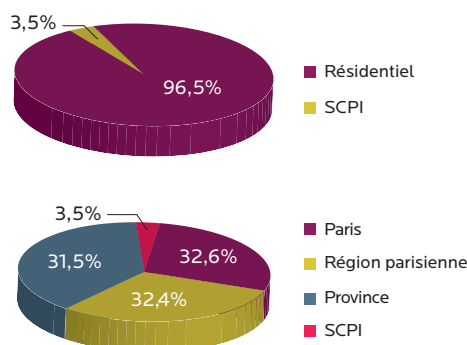
L'Assemblée Générale ordinaire de votre SCPI se tiendra le 29 juin 2018 à 10h00 à Paris, 36 rue de Naples. Vous recevrez prochainement le rapport annuel de l'exercice 2017 et l'ensemble des résolutions qui vous sont proposées.

*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 comporte des risques, dont le risque de perte en capital.*

### CHIFFRES CLÉS AU 31 MARS 2018

Prix de souscription	564,36 €
Valeur de retrait	496,86 €
Nombre d'associés	452
Capitalisation (au prix de souscription)	62 573 979 €
Nombre de parts souscrites au cours du trimestre	4 444
Parts en attente de retrait	0
Part des souscriptions investie en logement intermédiaire	96,5 %
Niveau de trésorerie	1 255 441 €
Effet de levier	1.0

PATRIMMOINE (% VALEUR VÉNALE\*)  
 AU 31 MARS 2018



\* ou par défaut en valeur d'acquisition pour les investissements réalisés depuis le 01/01/2018.

## CAPITAL

	31/06/2017	30/09/2017	31/12/2017	31/03/2018
<b>Nombre d'associés</b>	274	336	402	<b>452</b>
<b>Nombre de parts</b>	86 656	101 230	106 432	<b>110 876</b>
<b>Capital social nominal en €</b>	34 662 400	40 492 000	42 572 800	<b>44 350 400</b>
<b>Capitalisation en €* </b>	47 054 208	55 745 336	59 427 372	<b>62 573 979</b>

\* au prix de souscription en vigueur au 31 mars 2018, soit 564,36 euros.

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### ► Acquisitions du trimestre.



#### **Le Mansart à Colombes (92)**

3/7, rue Saint Denis

**9 lots, 647 m<sup>2</sup>**

**Volume d'investissement** 2 457 228 €

**Clef de répartition\*** 60 %

**Durée de démembrement** 17 ans

**Promoteur** Emerige

**Livraison** 1<sup>er</sup> trimestre 2020

**Bailleur social** Hauts de Seine Habitat

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

	2 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2017	3 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2017	4 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2017	1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE 2018
<b>Émission de parts nouvelles</b>	5 231	14 574	5 435	<b>4 444</b>
<b>Retraits</b>	0	0	233	<b>0</b>
<b>Nombre de parts en attente de retrait</b>	0	0	0	<b>0</b>

### ► Transaction de gré à gré au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2018

Aucune transaction de gré à gré ce trimestre.

### ► Valeurs

<b>Valeur IFI indicative 2017</b>	477,22 € (résidents) / 474,39 € (non résidents)
<b>Valeur de réalisation au 31/12/2017</b>	485,53 €

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

## HISTORIQUE DES VALEURS DE PARTS

	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
<b>2014</b>												
Prix de souscription (€)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	480,00	480,00
Valeur de retrait (€)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	422,59	422,59
<b>2015</b>												
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
<b>2016</b>												
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
<b>2017</b>												
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
<b>2018</b>												
Prix de souscription (€)	560,36	562,36	564,36									
Valeur de retrait (€)	493,34	495,10	495,86									

## 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup>-e 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](http://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 1<sup>er</sup> 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.** Primonial REIM 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 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 31/03/2018, 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](http://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](http://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 - 1T2018