

# Bulletin Trimestriel d'Information PATRIMMO CROISSANCE

1<sup>er</sup> trimestre 2015  
Période analysée :  
du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2015  
Période de validité : 2<sup>ème</sup> trimestre 2015

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

Service Associés Primonial REIM :  
Tel. : 01 44 21 73 93  
Email : [associes.preim@primonial.fr](mailto:associes.preim@primonial.fr)



GRÉGORY FRAPET  
DIRECTEUR GÉNÉRAL  
PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

Votre SCPI Patrimmo Croissance, qui a reçu son VISA de l'Autorité des Marchés Financiers le 31 octobre 2014 pour une ouverture à la souscription le 26 novembre, poursuit son développement. Elle représente au 31 mars 2015 une capitalisation de 16 millions d'euros.

Au cours du trimestre, Patrimmo Croissance a poursuivi son programme d'investissement avec 4 lots situés dans 2 programmes à Mérignac près de Bordeaux et au Rouret entre Nice et Cannes.

Le programme neuf « Domaine du Jeu de Paume » à Mérignac est réalisé par Icade. Il est labellisé BBC (Bâtiment Basse Consommation) et sera livré au 2<sup>ème</sup> trimestre 2015. La ville de Mérignac bénéficie d'une excellente desserte (8 mn du centre-ville de Bordeaux, 10 mn de l'aéroport) ; c'est l'un des premiers pôles d'emploi d'Aquitaine avec des spécialisations en aéronautique et en recherche médicale, ce qui favorise l'installation de familles et de cadres.

Le programme neuf « Pierres de Provence » au Rouret est réalisé par Cogedim. Il a été livré début 2015 et comprend 67 logements répartis sur 4 bâtiments à l'architecture traditionnelle. Des commerces sont prévus en pied d'immeuble. Le Rouret est un village provençal situé entre Nice, Grasse et Cannes. Les gares TGV de Nice, Cannes et Antibes, l'autoroute A8 et l'aéroport international Nice – Côte d'Azur offrent une grande facilité d'accès.

Au 31 mars 2015, votre SCPI détient donc la nue-propriété de 52 lots localisés dans 8 communes. 55 lots supplémentaires sont en cours d'acquisition (sous réservation ou sous promesse).

Au cours du trimestre, le prix de souscription de la part a évolué de 480,00 euros au 31 décembre 2014 à 484,20 euros au 31 mars 2015. L'évolution mensuelle du prix de part de Patrimmo Croissance, et celle des 3 prochains mois peut être consultée en permanence sur le site [www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com).

Sources données chiffrées : Primonial REIM

Vous trouverez joint à ce bulletin trimestriel la déclaration sur l'honneur vous permettant, si vous en remplissez les conditions, de demander l'exonération du prélèvement à la source sur les produits financiers de votre SCPI. Cette déclaration est à retourner, avant le 30 novembre 2015 au Service Associés.

## CHIFFRES CLÉS AU 31 MARS 2015

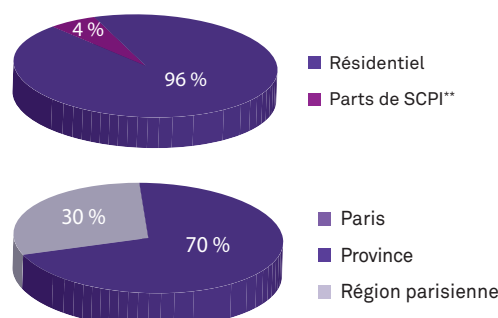
|   |              |
|---|--------------|
| Prix de souscription                                | 484,20 €     |
| Valeur de retrait                                   | 426,29 €     |
| Nombre d'associés                                   | 18           |
| Capitalisation (au prix de souscription)            | 16 393 559 € |
| Nombre de parts souscrites au cours du trimestre    | 676          |
| Parts en attente de retrait                         | 0            |
| Part des souscriptions investies en logement social | 96 %         |
| Trésorerie  | 4 766 836 €  |

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

\* ou par défaut en valeur d'acquisition pour les investissements réalisés depuis le 01/01/2015.

\*\* La quote-part investie en parts de SCPI gérée par Primonial REIM permet notamment de couvrir les frais de fonctionnement de la SCPI.

## PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE\*) AU 31/03/2015



## CAPITAL

|                             | 31/12/2014 | 31/03/2015 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Nombre d'associés           | 10         | 18         |
| Nombre de parts             | 33 181     | 33 857     |
| Capital social nominal en € | 13 272 400 | 13 542 800 |
| Capitalisation en €         | 15 926 880 | 16 393 559 |

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE



### Le Rouret (06)

Pierres de Provence, route de Nice

2 lots, 81 m²

Volume d'investissement 219 229 €

Durée de démembrement 18 ans

Bailleur social Erilla

Promoteur COGEDIM



### Mérignac (33)

Jeu de Paume, 369, avenue de Verdun

2 lots, 159 m²

Volume d'investissement 346 518 €

Durée de démembrement 16 ans

Bailleur social Villogia

Promoteur Icade

## MARCHÉ DES PARTS

|                                       | 4 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE<br>2014 | 1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE<br>2015 |
|---------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| Émission de parts nouvelles           | 31 281                             | 676                               |
| Retraits                              | 0                                  | 0                                 |
| Nombre de parts en attente de retrait | 0                                  | 0                                 |

### ► Transaction de gré à gré au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2015.

Aucune transaction de gré à gré ce trimestre.

## REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (en euros)

|                    | 4 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE<br>2014 | 1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE<br>2015 |
|--------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| Revenus fonciers   | na                                 | na                                |
| Revenus financiers | na                                 | na                                |
| Revenus distribués | na                                 | na                                |

La SCPI Patrimmo Croissance n'a pas vocation à distribuer de revenus fonciers ni de revenus financiers. L'usufruit des biens acquis en nue-propiété 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.

## 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 |       |     |      |         |      |       |      |        |        |
|      | Valeur de retrait (€)    | 423,82  | 425,06  | 426,29 |       |     |      |         |      |       |      |        |        |

Les personnes concernées par l'ISF doivent évaluer elles-mêmes la valeur de leurs parts. À cet effet, nous vous indiquons la valeur de retrait en cours.

## FISCALITÉ DES REVENUS FINANCIERS

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, l'option pour le Prélèvement Forfaitaire Libératoire, concernant uniquement les revenus financiers issus des placements de votre SCPI, est remplacée par un nouveau prélèvement. Les intérêts des produits financiers de votre SCPI sont désormais soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu et à un prélèvement obligatoire à la source de 24 % qui constitue un acompte sur l'impôt sur le revenu futur.

L'ensemble des associés est donc prélevé sur les revenus financiers issus du placement de la trésorerie de la SCPI, au taux de 24 %. La loi de finances prévoit la possibilité d'une exonération pour les contribuables des catégories suivantes :

- célibataires, veufs/veuves ou divorcé(e)s dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à 25 000 €,
- couples soumis à imposition commune dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à 50 000 €.

Nous vous rappelons que les contribuables concernés peuvent demander à l'établissement payeur d'être exonérés de ce prélèvement et bénéficier ainsi d'une dispense du prélèvement obligatoire à la source. Cette demande prend la forme d'une déclaration sur l'honneur, à renouveler chaque année et au plus tard, le **30 novembre** de l'année précédente.

Vous trouverez joint à ce bulletin trimestriel la déclaration sur l'honneur vous permettant, si vous en remplissez les conditions, de demander l'exonération du prélèvement à la source sur les produits financiers de votre SCPI. Cette déclaration est à retourner, avant le 30 novembre 2015 au Service Associés.

## 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> 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 19, avenue de Suffren - CS 90 741 - 75345 Paris Cedex 07.

**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 dernier 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 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 ISF.** Primonial REIM vous adressera les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. Pour mémoire, il est rappelé que les règles d'assujettissement à l'ISF ainsi que les barèmes de calcul ont été modifiés par la loi de finances pour 2013. 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 de l'ISF 2013. À compter du 01/01/2014, le taux de TVA applicable est de 20,00 %.

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 Associés 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. 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 Associés : 01 44 21 73 93.