



4<sup>ème</sup> trimestre 2014  
Période analysée :  
du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2014  
Période de validité : 1<sup>er</sup> trimestre 2015

## Bulletin Trimestriel d'Information PATRIMMO CROISSANCE

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 :  
Tél. : 01 44 21 73 93  
Email : [associés.preim@primonial.fr](mailto:associés.preim@primonial.fr)

### CARACTÉRISTIQUES

SCPI : spécialisée  
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  
Évaluateur immobilier :  
BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE



GRÉGORY FRAPET  
DIRECTEUR GÉNÉRAL  
PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

J'ai le plaisir de vous adresser le premier Bulletin Trimestriel d'Information de Patrimmo Croissance. Votre SCPI a reçu son agrément de l'Autorité des Marchés Financiers le 31 octobre 2014 et son ouverture au public est effective depuis le 26 novembre 2014. Le capital maximal statutaire de Patrimmo Croissance a été porté à 80 millions d'euros le 29 décembre 2014 par l'Assemblée Générale des Associés.

Patrimmo Croissance est un véhicule innovant qui a pour ambition de démocratiser l'investissement en nue-propriété résidentielle au sein d'un véhicule immobilier collectif. Pour ce faire, elle acquiert un patrimoine d'appartements en nue-propriété, acquis pour une fraction de leur valeur de pleine propriété. Patrimmo Croissance est constituée dans une optique de valorisation du patrimoine et ne distribuera pas de revenus.

Au cours du trimestre écoulé, les premiers capitaux ont pu être collectés pour quinze millions d'euros et investis dans des actifs qui correspondent à la stratégie d'investissement du fonds : des appartements situés dans des programmes résidentiels généralement neufs ou en état futur d'achèvement, localisés en « zone de tension foncière », dont la nue-propriété est acquise par la SCPI. L'usufruit est acquis concomitamment par un bailleur social pour une durée prédéfinie. Parmi ces localisations, se trouvent par exemple des communes de la région parisienne (Vélizy, Le Perreux sur Marne) ou du Sud de la France (Nice, La Ciotat).

Patrimmo Croissance a également signé plusieurs réservations de lots au sein de programmes à livrer, parmi lesquels « Parc et Lumière » situé rue de la Convention à Paris, ou encore le Dôme Marjolin à Levallois-Perret (92).

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).

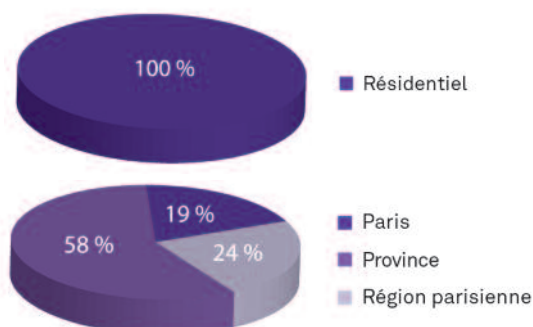
**Toute l'équipe de Primonial REIM se joint à moi pour vous adresser ses meilleurs vœux pour l'année 2015 !**

Sources données chiffrées : Primonial REIM

### CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2014

Prix de souscription	480,00 €
Valeur de retrait	422,59 €
Nombre d'associés	10
Capitalisation (au prix de souscription)	15 926 880 €
Nombre de parts souscrites au cours du trimestre	31 281
Parts en attente de retrait	0

#### PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE\*) AU 31/12/2014



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 01/01/2014.

	31/12/2014
Nombre d'associés	10
Nombre de parts	33 181
Capital social nominal	13 272 400 €
Capitalisation	15 926 880 €

## ACQUISITIONS AU T4 2014

**HAPPY VÉLIZY**

3 avenue Morane Saulnier - Vélizy (78)

**Nombre de lots : 11** **Surface : 738 m<sup>2</sup>****Volume d'investissement : 2 M€****Durée du démembrement : 17 ans****Bailleur social : SA HLM IRP****LES TERRASSES DE FIGUEROLLES**

La Ciotat (13)

**Nombre de lots : 19** **Surface : 1 329 m<sup>2</sup>****Volume d'investissement : 3,3 M€****Durée du démembrement : 15 ans****Bailleur social : Groupe Promologis****WEST PARK**

Bd. Maître Maurice Slama, Nice (06)

**Nombre de lots : 6** **Surface : 440 m<sup>2</sup>****Volume d'investissement : 1,1 M€****Durée du démembrement : 18 ans****Bailleur social : Phocéenne d'habitations****VILLA POSITANO II**

59bis av. Ledru-Rollin, Le Perreux sur Marne (94)

**Nombre de lots : 3** **Surface : 183 m<sup>2</sup>****Volume d'investissement : 674 K€****Durée du démembrement : 15 ans****Bailleur social : Vilogia****URBAN EDEN**

61 rue Anatole France, Villeurbanne (69)

**Nombre de lots : 2** **Surface : 119 m<sup>2</sup>****Volume d'investissement : 328 K€****Durée du démembrement : 15 ans****Bailleur social : Alliade Habitat****FUTUR'EN SEINE**

Rue Amédée Dormoy, Rouen (76)

**Nombre de lots : 3** **Surface : 237 m<sup>2</sup>****Volume d'investissement : 460 K€****Durée du démembrement : 17 ans****Bailleur social : Logiseine****RIVA**

Rue Amédée Dormay, Rouen (76)

**Nombre de lots : 4** **Surface : 252 m<sup>2</sup>****Volume d'investissement : 482 K€****Durée du démembrement : 15 ans****Bailleur social : Logiseine**

## MARCHÉ DES PARTS

	4 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2014
Émission de parts nouvelles	31 281
Retraits	0
Nombre de parts en attente de retrait	0

### ► Transaction de gré à gré au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2014

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

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.

## REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (en euros)

	4 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2014
Revenus fonciers	na
Revenus financiers	na
<b>Revenus distribués</b>	<b>na</b>

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 exclusivement de revenus de placement de sa trésorerie.

## 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 en trésorerie 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.



## 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°-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 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 consi-

dération 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.