



# Bulletin Trimestriel d'Information PATRIMMO CROISSANCE

4<sup>ème</sup> trimestre 2016

Période analysée :

du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2016

Période de validité : 1<sup>er</sup> trimestre 2017

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

## 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 Statuaire : 80 000 000 €

Dépositaire : CACEIS Bank France

Évaluateur immobilier : BNP PARIBAS REAL  
ESTATE VALUATION FRANCE



STÉPHANIE LACROIX  
DIRECTEUR GÉNÉRAL  
PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

Au 31 décembre 2016, Patrimmo Croissance atteint une capitalisation de 37 millions d'euros après avoir collecté 10 millions d'euros sur l'année et acquis 23 nouveaux lots résidentiels à Paris (15<sup>e</sup>), Lyon et Rueil-Malmaison.

Votre SCPI a poursuivi au 4<sup>e</sup> trimestre 2016 ses investissements en nue-propriété de lots résidentiels sociaux ou intermédiaires. Patrimmo Croissance a ainsi acquis 6 lots supplémentaires

dans le programme Les Terrasses de Malmaison situé en 1<sup>ère</sup> couronne à Rueil-Malmaison (92). Ces logements localisés dans un quartier calme et prisé des familles pour sa qualité de vie se trouvent à proximité du centre-ville commerçant et de toutes les infrastructures familiales. Grâce à son réseau de transport développé, la ville offre un accès direct à La Défense et à Paris. Le démembrement des lots acquis porte sur une durée de 17 ans.

Au 31 décembre 2016, Patrimmo Croissance détient 128 lots résidentiels situés dans 15 communes parmi lesquelles Paris, Lyon, Bordeaux, Nice, Levallois-Perret, et Rueil-Malmaison. Il s'agit pour l'essentiel d'actifs neufs, développés par des promoteurs de niveau national et loués à des bailleurs sociaux reconnus. Ce patrimoine représente une surface locative de plus de 9 100 m<sup>2</sup>.

Poursuivant son objectif de création de plus-value (non garantie) à long terme, le prix de part de la SCPI Patrimmo Croissance est passé de 505,00 € à 531,01 € au cours de l'année 2016, soit une progression de 5,15 % sur un an et de 10,63 % sur 2 ans.

L'équipe de Primonial REIM se joint à moi pour vous souhaiter une excellente année 2017 !

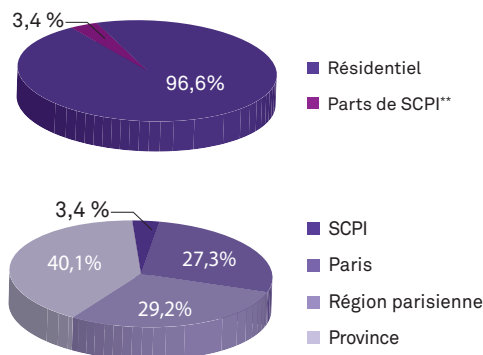
*Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Source des données chiffrées : Primonial REIM. Les montants d'acquisition sont droits inclus.*

## CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2016

Prix de souscription	531,01 €
Valeur de retrait	467,50 €
Nombre d'associés	144
Capitalisation (au prix de souscription)	37 280 619 €
Nombre de parts souscrites au cours du trimestre	2 168
Parts en attente de retrait	0
Part des souscriptions investie en logement intermédiaire	96,6 %
Niveau de trésorerie	364 538 €
Niveau d'endettement	10,5%
Effet de levier <sup>2</sup>	1,2

1. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.  
2. Calculé sur les valeurs au 30/09/2016.

### PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE\*)



\* Valeur d'expertise au 31/12/2015 et, pour les investissements réalisées en 2016, valeur d'acquisition.

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

## CAPITAL

	31/03/2016	30/06/2016	30/09/2016	31/12/2016
Nombre d'associés	80	101	121	144
Nombre de parts	59 754	62 878	68 039	70 207
Capital social nominal en €	23 901 600	25 151 200	27 215 600	28 082 800
Capitalisation en €*	30 426 737	32 300 429	35 257 810	37 280 619

\* au prix de souscription en vigueur au 31 décembre 2016, soit 531,01 euros.

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### ► Acquisitions du trimestre.



#### Reuil-Malmaison (92)

Les Terrasses de la Malmaison 1 - 5/7, avenue de Versailles

6 lots, 548 m<sup>2</sup>

Volume d'investissement	2 111 487 €
Clef de répartition*	62 %
Durée de démembrement	17 ans
Promoteur	Bouwfonds Marignan
Bailleur social	Saiem du Moulin à Vent

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 <sup>ER</sup> TRIMESTRE 2016	2 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2016	3 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2016	4 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2016
Émission de parts nouvelles	9 531	3 124	5 161	2 168
Retraits	0	0	0	0
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0	0

### ► Transaction de gré à gré au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2016.

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.
<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									
Valeur de retrait (€)	469,25	471,01	472,77									

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 au 31 décembre 2016.

## 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-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.

## 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.

## 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 83/85 avenue Marceau - 75016 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 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 %.

## 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 31/12/2016, 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 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.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION - PATRIMMO CROISSANCE - 4T2016