

4<sup>e</sup> trimestre 2018

**Période analysée :**

du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2018

**Période de validité :** 1<sup>er</sup> trimestre 2019

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 4<sup>e</sup> trimestre de l'année, Patrimmo Croissance a collecté près de 3 millions d'euros, portant ainsi sa capitalisation à plus de 74 millions d'euros.

Votre SCPI s'est porté acquéreur au 4<sup>e</sup> trimestre 2018 de 54 lots dans 6 actifs pour un investissement total de 12,1 millions d'euros. Les investissements les plus importants ont porté sur 14 lots dans le programme Nouvelles Scènes à Aix-en-Provence et sur 8 lots dans la résidence Le Clos Savaron à Lyon.

Au 31 décembre 2018, Patrimmo Croissance détient désormais 267 lots situés dans 26 communes parmi lesquelles Paris, Bordeaux, Nice, Levallois-Perret, Lyon, Antibes, La Ciotat, Wasquehal... pour une surface locative de près de 18 500 m<sup>2</sup>.

L'évolution des marchés résidentiels ces derniers mois vient conforter nos convictions sur l'immobilier résidentiel, principal sous-jacent de Patrimmo Croissance. Après une année 2017 historiquement active en termes de volume de transactions avec plus d'un million de ventes (source : FNAIM) l'année 2018 a vu une accalmie des transactions et une stabilisation des prix, dans un contexte de taux d'intérêt attractifs. La loi ELAN, définitivement adoptée par le Parlement le 16 octobre 2018, concourt à l'onde de choc nécessaire à la satisfaction des besoins croissants en immobilier résidentiel dans les zones tendues, particulièrement en logements intermédiaires. C'est sur ce même constat qu'avait été créée Patrimmo Croissance en 2014.

Au 31 décembre 2018, le prix de souscription de la part s'élève à 586,26 euros contre 576,36 euros au 30 septembre 2018.

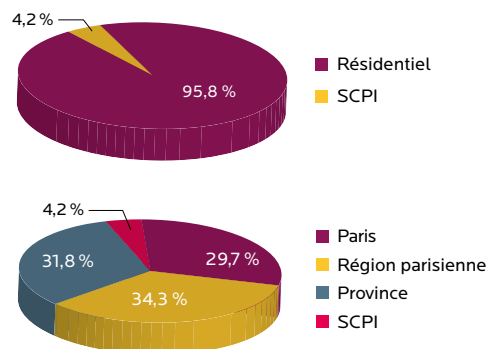
*Source des données chiffrées : Primonial REIM. Les montants d'acquisitions sont droits inclus. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs. Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs. L'investissement dans ce fonds comporte des risques, dont le risque de perte en capital.*

### CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2018

Prix de souscription	586,26 €
Valeur de retrait	516,14 €
Nombre d'associés	621
Capitalisation (au prix de souscription)	74 413 396 €
Nombre de parts souscrites au cours du trimestre	4 489
Part en attente de retrait	0
Part des souscriptions investie en logement intermédiaire	95,8 %
Niveau de trésorerie	4 395 331 €
Effet de levier <sup>2</sup>	1,0

<sup>2</sup> Calculé sur les valeurs au 30/09/2018.

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE\*)  
 AU 31/12/2018



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

## CAPITAL

	31/03/2018	30/06/2018	30/09/2018	31/12/2018
<b>Nombre d'associés</b>	452	514	574	<b>621</b>
<b>Nombre de parts</b>	110 876	115 989	122 498	<b>126 929</b>
<b>Capital social nominal en €</b>	44 350 400	46 395 600	48 999 200	<b>50 771 600</b>
<b>Capitalisation en €* </b>	62 573 979	66 155 486	70 602 947	<b>74 413 396</b>

\* au prix de souscription en vigueur au 31 décembre 2018, soit 586,26 euros.

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### ► Acquisition au 4<sup>e</sup> trimestre 2018

#### Nouvelles Scènes - 6 Boulevard Ferdinand de Lesseps

Aix-en-Provence (13)

<b>Nombre de lots</b>	14
<b>Surface</b>	911 m <sup>2</sup>
<b>Volume d'investissement</b>	3 388 321 €
<b>Clef de répartition*</b>	65 %
<b>Durée de démembrement</b>	15 ans
<b>Livraison</b>	3 <sup>ème</sup> trimestre 2020
<b>Bailleur social</b>	Nouveau Logis Provençal

#### L'Atik - Avenue du Mont aux Malades

Mont-Saint-Aignan (76)

<b>Nombre de lots</b>	15
<b>Surface</b>	1 032 m <sup>2</sup>
<b>Volume d'investissement</b>	1 815 465 €
<b>Clef de répartition*</b>	60 %
<b>Durée de démembrement</b>	15 ans
<b>Livraison</b>	4 <sup>ème</sup> trimestre 2019
<b>Bailleur social</b>	Logiseine

#### Le Clos Savaron - 67 rue Henri Gorjus

Lyon (69)

<b>Nombre de lots</b>	8
<b>Surface</b>	912 m <sup>2</sup>
<b>Volume d'investissement</b>	2 732 916 €
<b>Clef de répartition*</b>	65 %
<b>Durée de démembrement</b>	15,5 ans
<b>Bailleur social</b>	SACVL

#### Le Domaine de Pégase - Boulevard Aristide briand

Caen (14)

<b>Nombre de lots</b>	12
<b>Surface</b>	834 m <sup>2</sup>
<b>Volume d'investissement</b>	2 112 809 €
<b>Clef de répartition*</b>	60 %
<b>Durée de démembrement</b>	15 ans
<b>Livraison</b>	2 <sup>ème</sup> trimestre 2020
<b>Bailleur social</b>	Caen La Mer Habitat

#### Val Verde - 68/74 Avenue Paul Langevin

Fontenay-aux-Roses (92)

<b>Nombre de lots</b>	3
<b>Surface</b>	226 m <sup>2</sup>
<b>Volume d'investissement</b>	833 426 €
<b>Clef de répartition*</b>	60 %
<b>Durée de démembrement</b>	17 ans
<b>Livraison</b>	4 <sup>ème</sup> trimestre 2020
<b>Bailleur social</b>	Hauts de Seine Habitat

#### Le First - 40 Boulevard du Général Leclerc

Neuilly-sur-Seine (92)

<b>Nombre de lots</b>	2
<b>Surface</b>	176 m <sup>2</sup>
<b>Volume d'investissement</b>	1 266 673 €
<b>Clef de répartition*</b>	68 %
<b>Durée de démembrement</b>	16 ans
<b>Bailleur social</b>	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

	1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE 2018	2 <sup>E</sup> TRIMESTRE 2018	3 <sup>E</sup> TRIMESTRE 2018	4 <sup>E</sup> TRIMESTRE 2018
<b>Émission de parts nouvelles</b>	4 444	5 113	6 509	<b>4 489</b>
<b>Retraits</b>	0	0	0	<b>58</b>
<b>Nombre de part en attente de retrait</b>	0	0	0	<b>0</b>

### ► Transaction de gré à gré au cours du 4<sup>e</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.	
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
2018	Prix de souscription	560,36	562,36	564,36	566,36	568,36	570,36	572,36	574,36	576,36	579,66	582,96	586,26
	Valeur de retrait	493,34	495,10	496,86	498,62	500,38	502,14	503,91	505,67	507,42	510,33	513,23	516,14

## 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-vingts millions d'euros (80 000 000 €).

**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 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 un taux d'imposition de 36,2 %.

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 31/12/2018, 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 août 2018.

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).

Téléphone Service Clients : 01 44 21 73 93.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION - PATRIMMO CROISSANCE - 4T2018