

PRIMONIAL REIM

PATRIMMO CROISSANCE

L'ESSENTIEL

AU 1ER JUILLET 2017

L'IMMOBILIER DE CONVICTION



LA 1ÈRE SCPI PRINCIPALEMENT INVESTIE EN NUE-PROPRIÉTÉ

UN PATRIMOINE RÉSIDENTIEL SOCIAL ET INTERMÉDIAIRE

UNE CAPITALISATION À LONG TERME

DATE DE CRÉATION : 12 août 2014

N° DE VISA AMF : 14-31

DURÉE DE VIE DE LA SCPI : 99 ANS

CAPITAL MAXIMUM STATUTAIRE : 80 000 000 €
(en valeur nominale)

DÉPOSITAIRE : CACEIS Bank France

HORIZON DE PLACEMENT MINIMUM RECOMMANDÉ : 10 ANS

La SCPI comporte un risque de perte en capital et la liquidité des parts n'est pas garantie par la société de gestion.



LA SCPI PATRIMMO CROISSANCE
AU 1ER JUILLET 2017

Patrimmo Croissance est une SCPI à capital variable créée en août 2014 et gérée par Primonial Real Estate Investment Management. Au 30 juin 2017, sa capitalisation atteint 47 millions d'euros. La stratégie d'investissement de Patrimmo Croissance vise à acquérir principalement, en démembrement temporaire, la nue-propriété de lots résidentiels sociaux ou intermédiaires. L'usufruit des biens est acquis, par ailleurs, par des bailleurs sociaux. Les programmes ciblés sont localisés, autant que possible, dans des villes qui connaissent une forte demande de logements.

Patrimmo Croissance n'a pas vocation à distribuer un revenu mais à générer des plus-values à long terme, à travers l'évolution mensuelle de sa valeur de part. La valeur de part peut varier à la hausse ou à la baisse en fonction de l'évolution du marché immobilier.

Au cours du 1er semestre 2017, Patrimmo Croissance s'est portée acquéreur de 22 lots dans quatre programmes pour un montant total de 4,3 millions d'euros, à Paris, en région parisienne et à Bordeaux. L'acquisition parisienne porte sur 4 lots dans un immeuble haussmanien boulevard Saint-Jacques, entre la place Denfert Rochereau et le quartier historique du Montparnasse. Les deux acquisitions franciliennes portent sur 16 lots à Montévrain (77) et Chaville (92), en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) dont les livraisons sont prévues en 2018 et 2019, et développées par les promoteurs BDM Résidences, Nexity et Linkcity (Bouygues). Enfin, Patrimmo Croissance a acquis deux lots supplémentaires dans le Quadrige, un programme bordelais dont elle détenait déjà plusieurs lots.

Ces acquisitions illustrent la volonté de Primonial REIM d'investir sur des communes résidentielles, présentant une qualité d'accueil des familles et de desserte des transports.

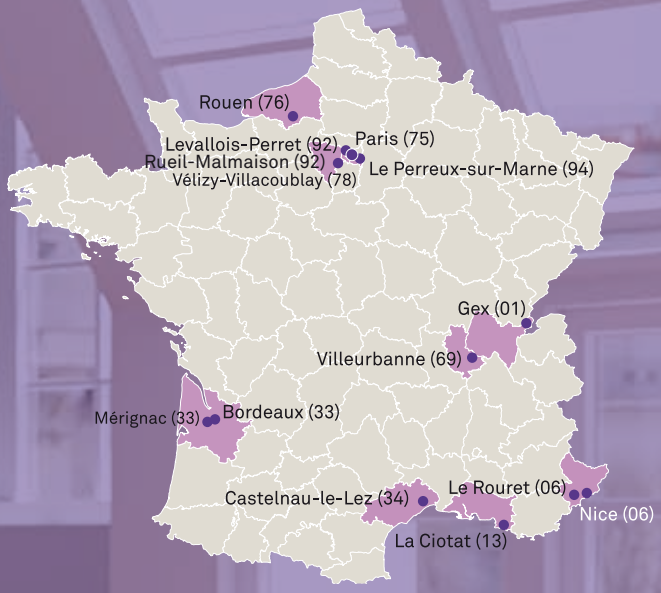
Au 30 juin 2017, Patrimmo Croissance détient 150 lots résidentiels situés dans 17 communes parmi lesquelles Paris, Lyon, Bordeaux, Nice, Levallois-Perret, et Rueil-Malmaison. Il s'agit pour l'essentiel d'actifs neufs, développés par des promoteurs de niveau national et loués à des bailleurs sociaux reconnus. Ce patrimoine représente une surface locative de plus de 10 800 m^2.

Poursuivant son objectif de création de plus-value (non garantie) à long terme, le prix de souscription tous frais inclus de la SCPI Patrimmo Croissance est passé de 531,01 € à 543,00 euros au cours des 6 premiers mois de l'année 2017, soit une progression de 5,70 % sur un an glissant et de 13,13% depuis sa création.

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.

LA SCPI **PATRIMMO CROISSANCE** AU 1ER JUILLET 2017

EXEMPLES DE LOCALISATIONS DES BIENS



Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

PROCESSUS D'INVESTISSEMENT

1

Primonial REIM sélectionne des biens immobiliers en adéquation avec la politique d'investissement de la SCPI.

2

Patrimmo Croissance acquiert en démembrement temporaire la nue-propriété des lots pour une fraction de leur valeur de pleine propriété, correspondant au prix de leur nue-propriété.

3

La gestion locative et le maintien en l'état des biens sont pris en charge par un bailleur social, qui acquiert l'usufruit dans le cadre d'une convention de démembrement avec la SCPI.

4

Les lots sont cédés au terme de leur période de démembrement et le produit de la vente est réalloué à l'acquisition de nues-propriétés d'actifs.

MÉCANISME DE VALORISATION

La valeur de la part de Patrimmo Croissance évolue mensuellement.

Elle a vocation à restituer :

- la valorisation progressive de la nue-propriété des actifs immobiliers durant la période de démembrement,
- les plus ou moins-values liées à l'évaluation des actifs immobiliers au cours de la période de démembrement et réalisées lors de la vente des actifs au terme de la période de démembrement.

Évolution de la valeur de la part

=

Évolution progressive des valeurs de nue-propriété

+

Évolution à la hausse ou à la baisse de la valeur des biens détenus par la SCPI

Patrimmo Croissance n'a pas vocation à distribuer des revenus, l'usufruit des lots étant acquis par des bailleurs sociaux.

La valeur de part peut varier à la hausse ou à la baisse en fonction de l'évolution du marché immobilier.

ÉVOLUTION DE LA VALEUR DE LA PART

L'objectif de gestion est de restituer l'évolution de la valeur du patrimoine acquis par Patrimmo Croissance dans l'évolution de la valeur de part.

Valeurs de part (€)

Date	Prix de souscription (€)	Valeur de retrait (€)
Juin 2017	543	478,05
Mai 2017	541	476,3
Avril 2017	539	474,54
Mars 2017	537	472,77
Février 2017	535	471,01
Janvier 2017	533	469,25
Décembre 2016	531,01	467,5
Novembre 2016	526,74	463,74
Octobre 2016	522,47	459,98
Septembre 2016	518,2	456,22
Août 2016	516,7	454,9
Juillet 2016	515,2	453,58
Juin 2016	513,7	452,26
Mai 2016	512,2	450,94
Avril 2016	510,7	449,62
Mars 2016	509,2	448,3
Février 2016	507,8	447,07
Janvier 2016	506,4	445,83
Décembre 2015	505	444,6
Novembre 2015	495,4	436,15
Octobre 2015	494	434,92
Septembre 2015	492,6	433,69
Août 2015	491,2	432,45
Juillet 2015	489,8	431,22
Juin 2015	488,4	429,99
Mai 2015	487	428,75
Avril 2015	485,6	427,52
Mars 2015	484,2	426,29
Février 2015	482,8	425,06
Janvier 2015	481,4	423,82
Décembre 2014	480	422,59

Les prix de souscription sont disponibles sur le site internet de la société de gestion (www.primonialreim.com) ou sur première demande par téléphone (01.44.21.73.93), par mail (associes.preim@primonial.fr) ou par courrier simple (Primonial REIM – Service associés – 36, rue de Naples – 75008 Paris).

Les prix de souscription passés ne préjugent pas des prix de souscription futurs.

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

La SCPI comporte un risque de perte en capital et la liquidité des parts n'est pas garantie par la société de gestion.



Laurent FLÉCHET
Président du Directoire
de Primonial REIM

« La qualité de la construction et de l' emplacement des biens que nous sélectionnons est la meilleure garantie de revalorisation à long terme. »



EXEMPLES D'INVESTISSEMENTS



COEUR DU MONT
Montevrain (77)

Nombre de lots / surface totale : 8 lots / 605 m²
Clef de répartition* : 60 %
Durée de démembrement : 15 ans
Bailleur social : Groupe Plurial
Promoteur : BDM Résidences et Nexity
Date de livraison : 2ème trimestre 2019



VILLA DAUPHINE
Chaville (92)

Nombre de lots / surface totale : 2 lots / 418 m²
Clef de répartition* : 60 %
Durée de démembrement : 17 ans
Bailleur social : Haut-de-Seine Habitat
Promoteur : Linkcity (Bouygues)
Date de livraison : 3ème trimestre 2018



PARIS XV
8/10, passage de Dantzig (75015)

Nombre de lots / surface totale : 7 lots / 622 m²
Clef de répartition* : 68 %
Durée de démembrement : 15 ans
Bailleur social : SNI
Promoteur : Soferim
Date de livraison : 2013



LYON I
Le Parvis des Lumières, 1 rue Philippe Delorme (69)

Nombre de lots / surface totale : 2 lots / 259 m²
Clef de répartition* : 65 %
Durée de démembrement : 15.5 ans
Bailleur social : Semcoda
Date de livraison : 1997

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.
* Clef de répartition appliquée à la valeur de pleine propriété pour déterminer la valeur de nue-propriété en fonction de la durée de démembrement.



CARRÉ VAUGIRARD
86, rue Olivier de Serres - Paris (75015)

Nombre de lots / surface totale : 7 lots / 213 m²
Clef de répartition* : 70 %
Durée de démembrement : 15 ans
Bailleur social : Hauts-de-Seine Habitat
Année de construction : 1927, rénové en 2011



RENAISSANCE
Levallois-Perret (92)

Nombre de lots / surface totale : 6 lots / 589 m²
Clef de répartition* : 62.6 %
Durée de démembrement : 17 ans
Bailleur social : Hauts-de-Seine Habitat
Promoteur : Hauts-de-Seine Habitat
Date de livraison : 4e trimestre 2015



LES TERRASSES DE FIGUEROLLES
La Ciotat (13)

Nombre de lots / surface totale : 19 lots / 1 329 m²
Clef de répartition* : 60 %
Durée de démembrement : 15 ans
Bailleur social : Promologis
Promoteur : Progereal
Date de livraison : 1er trimestre 2015



LES TERRASSES DE LA MALMAISON
Rueil-Malmaison (92)

Nombre de lots / surface totale : 14 lots / 1 074 m²
Clef de répartition* : 62 %
Durée de démembrement : 17 ans
Bailleur social : Saiem du Moulin à Vent
Promoteur : Bouwfonds Marignan
Date de livraison : 4ème trimestre 2016

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.
* Clef de répartition appliquée à la valeur de pleine propriété pour déterminer la valeur de nue-propriété en fonction de la durée de démembrement.

PRIMONIAL REIM, PLATEFORME EUROPÉENNE D'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE

Primonial Real Estate Investment Management est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (l'AMF) sous le n° GP 11 000043 le 16 décembre 2011. Elle a reçu l'agrément AIFM le 10 juin 2014. Son métier consiste à créer, structurer et gérer des placements immobiliers de long terme pour le compte d'investisseurs particuliers et institutionnels.

Primonial REIM développe un champ de compétences global :

› **multi-produits :** SCPI, OPCI, SCI ;
› **multi-secteurs :** bureaux, commerces, immobilier de santé et d'éducation, résidentiel neuf ;
› **multi-zones :** Paris, Île-de-France, Régions, Allemagne, Italie, Belgique...

Au 1er juillet 2017, Primonial REIM, c'est :

› **12.4 milliards d'euros** d'encours sous gestion ;
› **32** FIA immobiliers ;
› **47 000 associés** ;
› un patrimoine de **2 750 000 m²** et **2 530 baux** dont une part importante de grandes entreprises locataires (Samsung, Korian, Crédit Agricole, SNCF...).

FACTEURS DE RISQUES

L'investissement en parts de cette SCPI est un placement dont la rentabilité est fonction du montant du capital que vous percevrez lors du retrait de vos parts ou le cas échéant de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande. La politique d'investissement portant sur l'acquisition de la nue-propriété d'un patrimoine et ne disposant donc pas de l'usufruit, la SCPI ne percevra pas de revenus fonciers. Ainsi, l'investissement en parts de cette SCPI ne procurera pas de distribution au titre des revenus fonciers et financiers.

L'investissement en parts de PATRIMMO CROISSANCE est un investissement de long terme et de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est de 10 ans.

L'investissement en parts de SCPI comporte un risque de perte en capital, le capital investi n'est pas garanti.

Ce placement étant investi exclusivement en immobilier, il est considéré comme peu liquide. Les modalités de retrait des parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie, la Société ne garantissant pas le retrait de vos parts.

En cas de souscription à crédit, l'attention du souscripteur est attirée sur le fait que la SCPI ne distribuera pas de revenus et que, par ailleurs, le capital n'étant pas garanti, en cas de baisse de la valeur de retrait des parts, le souscripteur devra payer la différence. En outre, en cas de défaillance du remboursement du prêt consenti, l'établissement prêteur pourra demander la vente des parts de SCPI pouvant entraîner une perte de capital.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que PATRIMMO CROISSANCE est une SCPI pouvant statutairement recourir à :

- l'endettement à hauteur de 30 % maximum de la valeur comptable des actifs pour financer ses investissements en État Futur d'Achèvement, dans l'anticipation de la collecte,
- des acquisitions payables à terme (VEFA) à hauteur de 100 % de la valeur comptable des actifs afin de constituer son patrimoine.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422.203 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors du retrait des parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la Société, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable de l'emprunt contracté par la SCPI.

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

Minimum de souscription : 10 parts.
Entrée en jouissance : 1er jour du 1er mois suivant le mois de la souscription accompagnée du versement des fonds.
Horizon de placement minimal recommandé : 10 ans.
Le montant de la souscription doit être versé dans son intégralité lors de la souscription.
L'associé s'acquitte d'une commission de souscription lors de l'achat de ses parts, puis d'une commission de gestion annuelle.
La commission de souscription est incluse dans le prix de souscription.

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

La commission de souscription est fixée à 11.96 % TTC (au taux de TVA actuellement en vigueur) du prix de souscription, prime d'émission incluse.

Elle rémunère :

› les frais de collecte, notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de SCPI lié à l'activité d'entremise des distributeurs à hauteur de 10.76 % TTI, soit 51,65 € TTI sur le prix de souscription initial de 480 €.
› les frais d'étude et l'exécution des programmes d'investissements à hauteur de 1.20 % TTC, soit 5.76 € TTC sur le prix initial de souscription de 480 €.

La prix de souscription s'entend net de tous autres frais.

COMMISSION DE GESTION ANNUELLE

La commission de gestion est fixée à 10 % HT maximum (12 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) des produits locatifs HT encaissés et 80 % des produits financiers nets dans la limite de l'assiette disponible, à majorer de la TVA au taux en vigueur. Elle rémunère l'administration et la gestion du patrimoine.
Dans la pratique, l'usufruit des actifs acquis en nue-propriété étant détenu par un bailleur social, la SCPI ne percevra pas de recettes locatives liées à ces actifs.

PRIMONIAL REIM

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 825 100 euros.
Enregistrée sous le numéro 531 231 124 00037 RCS Paris.
Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le numéro GP 11 000043.
Agrément AIFM en date du 10 juin 2014. Cartes professionnelles « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » N° T15813 et « Gestion Immobilière » N° G6386, délivrées par la Préfecture de police de Paris et garanties par la société CNA Insurance Company Ltd, située 37 rue de Liège – 75008 Paris.

SIÈGE SOCIAL
36, rue de Naples, 75008 Paris - Téléphone : 01 44 21 70 00 - Télécopie : 01 44 21 71 23.

ADRESSE POSTALE
36, rue de Naples, 75008 Paris

www.primonialreim.com

Cette présentation est produite par Primonial REIM et n'est destinée qu'à des professionnels de la gestion de patrimoine. Ce document à vocation informative n'est pas contractuel et ne constitue ni une sollicitation, ni une recommandation d'achat ou de vente de fonds d'investissement immobiliers. Les informations contenues dans ce document ont été recueillies auprès de sources considérées comme fiables et à jour au moment de sa parution mais leur exactitude ne peut cependant être garantie. Les informations d'ordre juridique et fiscal sont susceptibles d'être modifiées ultérieurement. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les simulations ont été réalisées en fonction d'hypothèses financières et de la réglementation en vigueur à ce jour, ces éléments sont susceptibles d'évoluer. Les SCPI sont des placements qui varient à la hausse ou à la baisse en fonction des variations du marché de l'immobilier. Elles doivent être acquises dans une optique de long terme. La SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ou protection du capital investi et du taux de distribution. Ces placements présentent un risque de perte en capital. La société de gestion ne garantit pas les conditions de revente des parts. Préalablement à toute souscription de SCPI, la note d'information, les statuts, le bulletin de souscription, le dernier bulletin trimestriel d'information et le dernier rapport annuel doivent être remis à l'investisseur. Ces documents sont disponibles gratuitement auprès de Primonial REIM et sur le site internet www.primonialreim.com. Le droit de rétractation prévu par l'article L341-16 du Code Monétaire et Financier relatif au démarchage ne s'applique pas aux souscriptions de parts de SCPI. Les parts des SCPI sont des instruments financiers dont la vente en dehors du territoire français peut être soumise à des restrictions ou des interdictions selon les juridictions. 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. La Notice prévue à l'article 422-196 du RGAMF a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 19 novembre 2014.

Réf. : L'Essentiel Patrimmo Croissance 1S2017 - **DC02924 - 092017** - Crédits photos : Fotolia, Promoteurs.