

## L'IMMOBILIER DE CONVICTION

- Un investissement collectif en nue-propriété résidentielle
- Une évolution mensuelle de la valeur de part
- 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 :  
20 000 000 €

HORIZON DE PLACEMENT  
RECOMMANDÉ : 10 ANS

ÉCHELLE DE RISQUE AMF :



**PATRIMMO CROISSANCE** est une SCPI à capital variable gérée par Primonial Real Estate Investment Management.

Patrimmo Croissance permet à l'investisseur d'acquérir la pleine propriété des parts d'une SCPI investie principalement en nue-propriété d'immobilier résidentiel.

L'objectif de gestion de la SCPI est de capitaliser la performance potentielle correspondant au remembrement de l'usufruit et de la nue-propriété des actifs immobiliers, corrigé des éventuelles plus ou moins-values constatées lors de la valorisation des actifs immobiliers sous-jacents ou réalisées lors de leur vente. Patrimmo Croissance est constituée dans une optique de valorisation du patrimoine et ne distribue aucun revenu.

La stratégie d'investissement de Patrimmo Croissance cible la nue-propriété de biens résidentiels neufs ou en État Futur d'Achèvement, situés dans des villes en déficit d'offre de logements intermédiaires (Paris, 1ère couronne parisienne, Côte d'Azur, etc.). La SCPI acquiert la nue-propriété de lots diffus, l'usufruit étant détenu par des bailleurs sociaux (sociétés d'économie mixte, offices publics de l'habitat, sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, etc.) en charge de la mise en location et du maintien en l'état des biens.

Patrimmo Croissance est destinée à des clients souhaitant valoriser à long terme leur capital, à partir d'un sous-jacent immobilier résidentiel.

PARC & LUMIÈRE - RUE DE LA CONVENTION - PARIS XV



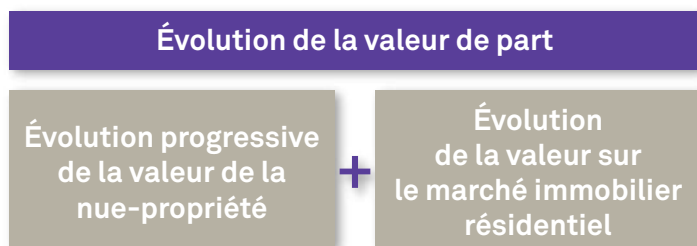
# LA SCPI PATRIMMO CROISSANCE

## OBJECTIF DE GESTION

Patrimmo Croissance est une SCPI qui vise à capitaliser la valeur de son patrimoine.

L'évolution de la valeur vénale du patrimoine de Patrimmo Croissance est constituée par le remembrement de l'usufruit et de la nue-propriété des actifs immobiliers. Les actualisations trimestrielles des valeurs d'expertise du patrimoine de la SCPI permettent également de traduire les évolutions du marché résidentiel dans la valeur de part.

Le prix de souscription lisse mensuellement ces évolutions afin de ne pas léser les anciens associés et d'éviter que les nouvelles souscriptions soient différées jusqu'à la veille du prochain prix.



## PATRIMOINE IMMOBILIER

Primonial REIM sélectionne des biens immobiliers afin de proposer à la SCPI Patrimmo Croissance des actifs en adéquation avec l'objectif de gestion du fonds. La politique d'investissement de Patrimmo Croissance vise à acquérir des biens neufs ou en état futur d'achèvement.

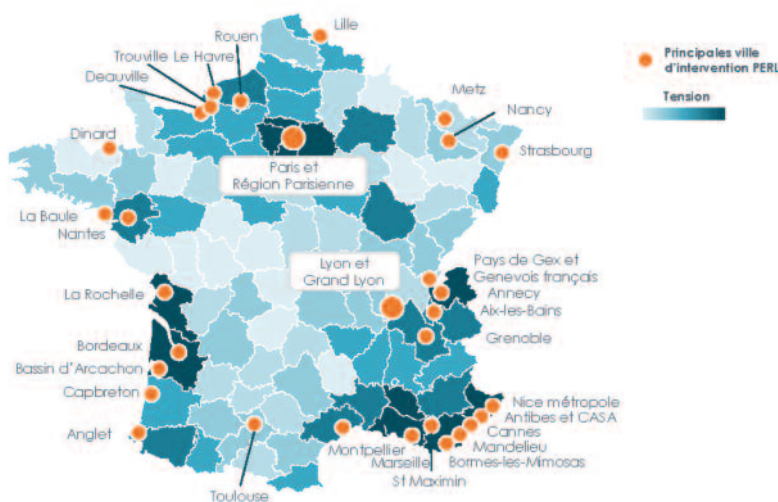
La SCPI s'attachera à sélectionner des lots diffus au sein de programmes destinés au logement intermédiaire. Les programmes ciblés sont localisés, autant que possible, dans des villes en situation de déficit d'offre de logements : communes de la région parisienne (Paris, Asnières sur Seine, Chatou, Courbevoie, Paris, Le Chesnay, Levallois-Perret...), de la région PACA (Antibes, Cannes, Marseille, Nice...), de Rhône-Alpes ou de l'Arc Atlantique.

Patrimmo Croissance acquiert la nue-propriété des biens immobiliers résidentiels. L'usufruit des biens est acquis par des entités habilitées à être bailleur social, qui ont en charge la gestion des biens et leur maintien en l'état (sociétés d'économie mixte, offices publics de l'habitat, sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, etc.). Les biens immobiliers sont cédés à l'issue de leur période de démembrement.

### Le démembrement, comment ça marche ?

Une acquisition immobilière peut ne porter que sur la nue-propriété d'un bien.

La nue-propriété est le droit de disposer du bien mais n'en confère ni l'usage ni la jouissance. Parallèlement, l'usufruit est le droit d'utiliser le bien et d'en percevoir les fruits. Dans le cas d'un démembrement temporaire, l'usufruit est acquis pour une durée de 15 à 20 ans (par un bailleur-usufruitier). À l'extinction de l'usufruit, le nu-proprétaire devient automatiquement plein propriétaire.



Source : PERL



GRÉGORY FRAPET  
Directeur Général, Primonial REIM

« Patrimmo Croissance est une innovation majeure sur le marché des SCPI, qui va permettre aux investisseurs de revenir sur le marché résidentiel dans des conditions optimales, grâce à un véhicule collectif de capitalisation à long terme. »

## INVESTISSEMENTS EN COURS



### HAPPY VÉLIZY

3 av. Morane Saulnier - Vélizy (78)

Promoteur : Eiffage Immobilier

Nombre de lots : 11

Durée du démembrement : 17 ans

Prix au m<sup>2</sup> en nue-propriété : 2 688 €

Date de livraison : 4<sup>ème</sup> trimestre 2014



### DÔME MARJOLIN

15-27 rue Marjolin - Levallois-Perret (92)

Promoteur : Hauts-de-Seine Habitat

Nombre de lots : 2

Durée du démembrement : 17 ans

Prix au m<sup>2</sup> en nue-propriété : 5 566 €

Date de livraison : 4<sup>ème</sup> trimestre 2016



### PARC ET LUMIÈRES

Rue de la Convention - Paris 15<sup>ème</sup> (75)

Promoteur : Nexity

Nombre de lots : 6

Durée du démembrement : 20 ans

Prix au m<sup>2</sup> en nue-propriété : 8 103 €

Date de livraison : 2<sup>ème</sup> trimestre 2016



**LES TERRASSES DE FIGUEROLLES**  
Avenue des Calanques - La Ciotat (13)

**Promoteur :** Progereal

**Nombre de lots :** 19

**Durée du démembrement :** 15 ans

**Prix au m<sup>2</sup> en nue-propriété :** 2 457 €

**Date de livraison :** 1<sup>er</sup> trimestre 2015



**RENAISSANCE**  
58 rue Aristide Briand - Levallois-Perret (92)

**Promoteur :** Hauts-de-Seine Habitat

**Nombre de lots :** 6

**Durée du démembrement :** 17 ans

**Prix au m<sup>2</sup> en nue-propriété :** 5 642 €

**Date de livraison :** 4<sup>ème</sup> trimestre 2015



**WEST PARK**  
222 av. Sainte-Marguerite - Nice (06)

**Promoteur :** Cogedim/Icade

**Nombre de lots :** 6

**Durée du démembrement :** 18 ans

**Prix au m<sup>2</sup> en nue-propriété :** 2 643 €

**Date de livraison :** 3<sup>ème</sup> trimestre 2015

## 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.

## PRIMONIAL REIM

**Primonial Real Estate Investment Management (PREIM)** est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) 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 auprès des investisseurs particuliers et institutionnels.

### Primonial REIM développe un champ de compétences global

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

### Au 30 juin 2014, Primonial REIM, c'est :

- > 23 000 associés ;
- > 12 fonds immobiliers ;
- > 3,5 milliards d'euros d'actifs sous gestion ;
- > un patrimoine de 650 000 m<sup>2</sup> loué à plus de 600 locataires dont une part importante de grands comptes (Technip, Samsung, Sanofi, Crédit Agricole, Dassault Systèmes, Young & Rubicam, EDF..) et d'enseignes nationales (Quick, Courtepaille, Paul...).

### CHIFFRES CLÉS

PRIMONIAL REIM AU 30/06/2014

3,5 MILLIARDS D'EUROS  
D'ACTIFS GÉRÉS

12 VÉHICULES SOUS GESTION

45 COLLABORATEURS

## CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

### Valeurs de part jusqu'au 31 janvier 2015

Prix de part	Prix de souscription (€)	Valeur de retrait (€)
Du 26/11/2014 au 31/12/2014	480,00	422,59
Du 01/01/2015 au 31/01/2015	481,40	423,82

Les prix de souscription suivants seront disponibles sur le site internet de la société de gestion ([www.primonialreim.fr](http://www.primonialreim.fr)) ou sur première demande par téléphone (01.44.21.73.93), par mail ([associés.preim@primonial.fr](mailto:associés.preim@primonial.fr)) ou par courrier simple (Primonial REIM – service associés - 15/19 avenue de Suffren – 75007 Paris).

**Minimum de souscription :** 10 parts.

**Entrée en jouissance :** 1<sup>er</sup> jour du 1<sup>er</sup> 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.

---

#### PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 775 100 euros.

531 231 124 R.C.S Paris.

Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le numéro GP 11 000043.

#### SIÈGE SOCIAL

15/19 avenue de Suffren | 75007 Paris

Téléphone : 01 44 21 70 00 | Télécopie : 01 44 21 71 23

#### ADRESSE POSTALE

19 avenue de Suffren | CS 90741 | 75345 Paris Cedex 07

---

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](http://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.