



**PRIMONIAL**  
**REIM**

## **PATRIMMO CROISSANCE**

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

Siège social : 36 rue de Naples, 75008 Paris

804 046 779 RCS Paris

---

# **NOTE D'INFORMATION**

---

Mise à jour : août 2018

# SOMMAIRE

## INTRODUCTION

1. Facteurs de risques
2. Renseignements sur les fondateurs
3. Politique d'investissement
4. Date de souscription par les fondateurs
5. Capital social - Variabilité du capital
6. Responsabilité des associés

## I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS

1. Composition du dossier de souscription
2. Modalités de versement du montant des souscriptions
3. Parts sociales
4. Nombre minimum de parts à souscrire
5. Lieu de souscription et de versement
6. Jouissance des parts
7. Conditions de souscriptions - Modalités de calcul du prix de souscription
8. Détail des conditions de la souscription offerte au public
9. Agrément
10. Garantie bancaire

## II. MODALITÉS DE SORTIE

1. Retraits
2. Dispositions générales aux cessions
3. Marché secondaire

## III. FRAIS

1. Rémunération de la société de gestion
2. Frais supplémentaires

#### **IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ**

1. Régime des Assemblées
2. Répartition des bénéfices
3. Provision pour gros travaux
4. Conventions particulières
5. Régime fiscal
6. Modalités d'information
7. Démarchage et publicité

#### **V. ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ**

1. La Société
2. Administration de la Société : société de gestion nommée
3. Conseil de surveillance de la SCPI
4. Commissaire aux Comptes
5. Expert externe en évaluation
6. Information

### 1. 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.

### 2. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

La société de gestion statutaire de la Société est la Société Primonial Real Estate Investment Management (Primonial REIM), société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP 11-000043, en date du 16 décembre 2011, dont le siège est 36, rue de Naples - 75008 PARIS.

PATRIMMO CROISSANCE est constituée avec un capital social initial, de sept cent soixante mille euros (760.000 €), soit prime d'émission incluse de huit cent treize mille huit cent soixante-cinq euros (813.865 €) entièrement libéré au 11 août 2014.

Les fondateurs sont exonérés des frais de collecte pour chacune des parts souscrites. La prime d'émission qu'ils ont versée en sus s'établit à 28,35 €, pour chaque part souscrite et est intégralement libérée.

Ce capital initial était divisé en mille neuf cents (1.900) parts de quatre cents euros (400 €) chacune, auxquelles s'ajoute une prime d'émission de vingt-huit euros et trente-cinq centimes (28,35 €) pour chacune des parts.

Répartition du capital initial :

Nom du souscripteur	Représentant permanent	Nombre de parts	Montant en nominal (hors prime d'émission)	Montant prime d'émission incluse
SURAVENIR	Bernard Le Bras	1.894	757.600 €	811.294,90 €
CAMO André		1	400 €	428,35 €
BORDES Valéry		1	400 €	428,35 €
VIDAL Stéphane		1	400 €	428,35 €
NEMES Georges		1	400 €	428,35 €
DEVISMES Olivier		1	400 €	428,35 €
ABIHDANA Thierry		1	400 €	428,35 €
TOTAL			760.000 €	813.865 €

### 3. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

PATRIMMO CROISSANCE, SCPI de type « immobilier résidentiel » présente un caractère d'innovation introduit par la loi Alur (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) promulguée le 24 mars 2014 et complétée du Décret d'application du 5 septembre 2014, qui permettent aux SCPI de mettre en œuvre une politique d'investissement visant à constituer un patrimoine immobilier principalement résidentiel, dans le cadre de l'acquisition de la nue-propriété d'actifs démembrés.

PATRIMMO CROISSANCE investit ses capitaux pour procéder à l'acquisition, en nue-propriété, d'un patrimoine affecté principalement à la location dans le logement social et intermédiaire. Ces acquisitions pourront porter sur des immeubles construits ou à construire en état futur d'achèvement (VEFA) et être réalisées directement, ou par l'intermédiaire de sociétés de personnes répondant aux dispositions des articles L.214-115-2 et R.214-156 du Code monétaire et financier. L'usufruit est acquis par des entités autorisées à être bailleur social.

L'objectif de gestion de la SCPI est de capitaliser la performance potentielle correspondant au remboursement de l'usufruit et de la nue-propriété des actifs immobiliers sous-jacents corrigé des éventuelles plus ou moins-value constatées lors de la valorisation annuelle des actifs immobiliers sous-jacents et réalisées lors de la vente desdits actifs.

Par ailleurs, PATRIMMO CROISSANCE pourra investir directement ou indirectement dans d'autres actifs immobiliers.

Elle pourra ainsi acquérir, dans la limite de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier, des parts de sociétés civiles de placement immobilier, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier.

La SCPI pourra être amenée à investir dans les fonds/sociétés gérés par PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT ou des sociétés qui lui sont liées.

Elle pourra également conclure des contrats de promotion immobilière. Ces investissements permettront d'obtenir un revenu complémentaire destiné notamment à :

- couvrir ses frais de fonctionnement, dont la rémunération de la société de gestion,
- octroyer des compte-courant à des sociétés et organismes dont elle détient au moins 5 % du capital, dans les limites fixées par la réglementation en vigueur ;
- réaliser des travaux de toute nature sur le patrimoine immobilier, dans les limites prévues par la réglementation en vigueur,
- investir une partie des capitaux levés en produits de placement autorisés par la loi et les règlements.

Enfin, PATRIMMO CROISSANCE pourra procéder à des cessions et/ou arbitrages d'actifs, notamment à la réunion de l'usufruit et de la nue-propriété des actifs immobiliers sous-jacents, dans les limites prévues par la loi et les règlements en vigueur.

#### 4. DATE DE SOUSCRIPTION PAR LES FONDATEURS

---

PATRIMMO CROISSANCE a été constituée le 12 août 2014.

Conformément à l'article L.214-86 du Code monétaire et financier, les parts détenues par les fondateurs sont inaliénables pendant 3 ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF.

#### 5. CAPITAL SOCIAL - VARIABILITÉ DU CAPITAL

---

Les fondateurs ont versé, chacun la valeur nominale de 400 € augmentée de la prime d'émission de 28,35 € de chaque part souscrite et intégralement libérée.

Le capital social initial de la SCPI PATRIMMO CROISSANCE s'élève à 760.000 euros, divisé en 1.900 parts de 400 euros de valeur nominale chacune.

Les souscriptions des fondateurs ont été réalisées jusqu'au 05 août 2014 et sont inaliénables pendant 3 ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marché Financiers.

Le capital social statutaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues a été fixé à quatre-vingts millions d'euros (80.000.000 d'euros), divisé en 200.000 parts de 400 euros de valeur nominale chacune.

##### **Variabilité du capital**

Ce capital social statutaire peut être réduit ou augmenté par une Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.

La société de gestion constate et arrête, pour chaque exercice, le montant du capital social effectif, c'est-à-dire le montant du capital souscrit au jour de la clôture de l'exercice, compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus.

En outre, elle mentionne, dans chaque bulletin trimestriel d'information, les mouvements de capital constatés au cours du trimestre précédent. Le capital social effectif peut être augmenté par les souscriptions de parts nouvelles, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire. Tout associé peut se retirer de la Société, conformément à la clause de variabilité du capital figurant aux statuts, sous réserve que l'exercice de son droit n'ait pas pour conséquence que le capital social effectif ne devienne inférieur à la plus élevée des trois limites suivantes :

- 10 % du capital social statutaire maximum. Pour faire face aux demandes de retraits, la Société peut constituer, lorsqu'elle le juge nécessaire, un fond de remboursement.
- 90 % (quatre-vingt-dix pour cent) du capital social effectif constaté par la société de gestion au terme de l'exercice écoulé.
- 760 000 € (capital social minimum d'une SCPI).

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital effectif tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant depuis au moins trois mois sur le registre prévu à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

## 6. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

---

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie.

Conformément aux dispositions de l'article L 214-89 du Code monétaire et financier, par dérogation à l'article du Code civil, et à celles de l'article XVIII des statuts de PATRIMMO CROISSANCE, la

responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède.

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

## CHAPITRE I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS

### 1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

---

Le dossier de souscription, qui doit être remis à tout souscripteur préalablement à sa souscription, est composé de cinq documents :

- la note d'information, en cours de validité, visée par l'Autorité des Marchés Financiers et le cas échéant son actualisation ;
- les statuts de la Société ;
- le bulletin de souscription comportant au verso les conditions de souscription en vigueur, en trois exemplaires, dont l'un, doit être conservé par le souscripteur ;
- le dernier bulletin trimestriel d'information ;
- le dernier rapport annuel.

### 2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

---

**Le montant de la souscription doit être versé dans son intégralité lors de la souscription.**

Ces modalités, fixées par la société de gestion, sont rappelées dans le bulletin de souscription. Ce document est à retourner, complété et signé, accompagné des versements qui y sont demandés.

### 3. PARTS SOCIALES

---

#### A. Valeur Nominale

Le nominal des parts est de quatre cents (400 euros).

#### B. Prix de souscription

Le prix de souscription comprend la valeur nominale de la part de quatre cents euros (400 euros) majorée d'une prime d'émission.

La prime d'émission est notamment destinée à préserver, par son évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux associés. Outre les frais d'établissement, seront amortis sur la prime d'émission, divers frais engagés au titre de la prospection des capitaux, de la recherche et de l'acquisition des immeubles.

Le montant de la prime d'émission peut varier mensuellement. Le prix de souscription comprenant la prime d'émission est fixé par la société de gestion

et est indiqué dans le bulletin de souscription et le bulletin trimestriel d'information.

#### C. Forme des parts

Les parts sont nominatives.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement des statuts et de son inscription sur les registres de la Société.

À chaque associé, il peut être délivré sur sa demande, une attestation de son inscription sur le registre des associés.

#### D. Modalités de calcul du prix de souscription

La société de gestion a tous pouvoirs pour fixer, dans les conditions déterminées par la loi, le prix et les modalités de souscription des parts nouvelles. Le prix de souscription évoluera de manière mensuelle

dans le respect de la réglementation applicable. Ainsi, Le prix de souscription doit être compris dans une fourchette de plus ou moins 10% autour de la valeur de reconstitution de la société.

La valeur de reconstitution est la somme de la valeur de réalisation et des frais afférents à la reconstitution du patrimoine immobilier de la Société (frais d'acquisition des immeubles et commission de souscription).

La valeur de réalisation étant la somme de la valeur vénale des immeubles, déterminée par expertise et de la valeur nette des autres actifs de la société (liquidités moins exigibilités).

La valeur vénale du patrimoine de PATRIMMO CROISSANCE, en l'absence d'évolution du marché immobilier, traduira le remembrement de l'usufruit et de la nue-propriété des actifs immobiliers sous-

jacents. Des actualisations trimestrielles des valeurs d'expertises du patrimoine de la SCPI permettront de traduire les évolutions du marché immobilier résidentiel dans la valeur.

Le prix de souscription accompagne mensuellement ces évolutions afin de ne pas léser les anciens associés et d'éviter que les nouvelles souscriptions soient différées jusqu'à la veille de la hausse, si celle-ci était annuelle.

Ainsi le prix de souscription au 1<sup>er</sup> novembre 2014 est de 480 € ; les prix de souscription suivants seront disponibles sur le site internet de la société de gestion ([www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com)) 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 – 36, rue de Naples - 75008 PARIS).

#### 4. NOMBRE MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE

---

Il ne peut être reçu de la part de tiers que des souscriptions portant sur un nombre supérieur ou égal à dix parts lors de sa première souscription.

En revanche, tout associé a le droit de souscrire, ultérieurement, un nombre inférieur à ce minimum.

#### 5. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

---

Les souscriptions et versements sont reçus auprès de la société de gestion Primonial REIM ainsi que de tout autre intermédiaire habilité.

#### 6. JOUISSANCE DES PARTS

---

La date d'entrée en jouissance est fixée au 1er jour du mois suivant celui de l'enregistrement de la souscription accompagnée du versement du prix. A titre d'exemple des parts souscrites en septembre entreront en jouissance le 1er octobre. Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. Dès leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées.

#### 7. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION - MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

---

Le prix de souscription des parts est établi sur la base de la valeur de reconstitution. Tout écart de plus ou moins 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être notifié et justifié sans délai, par écrit, à l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Il nécessite une actualisation de la note d'information soumise au visa.

Conformément aux dispositions de l'article L 214-109 du Code monétaire et financier, la société de gestion arrête et mentionne chaque année dans un état annexe au rapport de gestion les différentes valeurs suivantes de la Société :

- valeur comptable,

- valeur de réalisation, soit la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale résulte d'une expertise quinquennale des immeubles réalisée par un Expert externe en évaluation et actualisée par lui chaque année,

- valeur de reconstitution, soit la valeur de réalisation, ci-dessus, augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la Société.

Ces trois valeurs sont soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale.

En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la

modification de ces valeurs sur rapport motivé de la société de gestion.

## 8. DÉTAIL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION OFFERTES AU PUBLIC

---

### 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 de la part est de 480 €, décomposé en 400 € de nominal et 80 € de prime d'émission.

La prime d'émission intègre notamment la commission de souscription versée par la SCPI à la société de gestion : de 11,76% HT soit 11,96 % TTC (au taux de TVA actuellement en vigueur de 20,00 %) du prix de souscription prime d'émission incluse, ce qui représente un montant de 56,45 € HT et 57,41 € TTC (au taux de TVA actuellement en vigueur) sur le prix initial de souscription de 480€, qui supporte :

- les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la SCPI lié à l'activité d'entremise des distributeurs) à hauteur de 10,76 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>e</sup> du Code Général des Impôts), soit 51,65 € TTI sur le prix initial de souscription de 480€ ;

- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 1 % HT (4,80 € HT) (à majorer de la TVA au taux en vigueur), soit 1,20 % TTC (5,76 € TTC sur le prix initial de souscription de 480€) pour un taux actuellement en vigueur de TVA de 20,0 %.

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

Le prix de la part peut varier tous les mois conformément à l'article 3.D ci-dessus. Il est indiqué sur le bulletin trimestriel et devra être porté sur le bulletin de souscription.

## 9. AGRÉMENT

---

Une souscription n'est définitivement prise en compte qu'après agrément de la société de gestion. L'agrément est acquis si la société de gestion ne signifie pas son refus dans les quinze jours qui suivent la réception du bulletin de souscription.

Toutefois, il n'entre pas dans les intentions de la société de gestion de faire jouer cette clause d'agrément sauf situation exceptionnelle, c'est à dire lorsque la souscription ne permet pas le respect de la législation en vigueur, notamment dans le cas de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme ou en cas de transfert des parts, par voie successorale, au profit d'une « US PERSON <sup>1</sup> » selon la définition de la réglementation européenne. En effet, les parts de cette SCPI n'ont pas été enregistrées en vertu de la loi US Securities Act 1933. En conséquence, elles ne peuvent pas être offertes ou vendues, directement

ou indirectement, aux Etats-Unis ou pour le compte ou au bénéfice d'une « US Person » selon la définition de la réglementation européenne. Par ailleurs, les parts de ce fonds ne peuvent pas non plus être offertes ou vendues, directement ou indirectement, à toute entité détenue par une ou plusieurs « US Persons » telles que définies par la réglementation américaine « Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ».

---

<sup>1</sup> Une *US person* répond à l'un des critères suivants :

Personne physique : (1) est un citoyen américain, (2) est né(e) aux USA, (3) dispose d'une adresse postale aux USA, (4) a une résidence fiscale aux USA, (5) détient un numéro de téléphone US, (6) Opère un transfert permanent de fonds vers un compte maintenu aux USA, (7) Donne procuration ou délégation de

signature à une personne résidant aux USA ;  
Personnes morales : (1) Dispose d'une adresse aux USA ; (2) dispose d'un siège social aux USA ; (3) dispose d'une immatriculation de sa société aux USA ou a été constitué aux USA ; (4) est détenu à plus de 25 % par un actionnaire américain ; (5) Est une « foreign financial institution » ou FFI

## 10. GARANTIE BANCAIRE

Conformément à l'article L 214-116 du Code monétaire et financier, le capital maximum statutaire initial, soit 20.000.000 euros doit être souscrit par le public à concurrence de 15 % au moins, soit 3.000.000 euros dans un délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription.

S'il n'est pas satisfait à cette obligation, la société est dissoute et les Associés, fondateurs ou non, sont remboursés du montant de leur souscription ; cette

disposition découlant d'une disposition légale ne pourra donner lieu à aucun recours.

Pour faire face à cette obligation, une garantie bancaire, telle que prévue par l'article L 214-86 du Code monétaire et financier, et portant sur 4 413 865 euros, a été délivrée à la Société par la BANQUE PALATINE. Elle représente 15 % du capital statutaire maximum initial majoré de la prime d'émission.

À ce jour, la Société ne présente plus de garantie bancaire, les exigences requises ci-dessus ayant été atteintes.

## CHAPITRE II. MODALITÉS DE SORTIE

La SCPI ne garantit pas la revente de vos parts, ni le retrait, la sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie.

Tout porteur de part qui souhaite se retirer partiellement ou en totalité de la Société dispose des moyens suivants :

- le retrait demandé à la société de gestion, ce dernier n'étant possible que s'il existe une

contrepartie. En l'absence de contrepartie, le retrait pourra être honoré par prélèvement sur le fonds de remboursement, dans l'hypothèse où la société de gestion déciderait de le créer et de le doter.

- la cession de gré à gré, réalisée sans intervention de la société de gestion.

### 1. RETRAITS

#### A. Principe 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.

#### B. Modalités de retrait

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 l'associé de son inscription sur le registre des associés.

Les parts remboursées sont annulées. Les parts faisant l'objet d'un retrait portent jouissance jusqu'au premier jour du mois au cours duquel le retrait a eu lieu. Ainsi l'associé qui se retire en décembre perd la jouissance de ses parts au 1<sup>er</sup> décembre.

#### C. Prix de retrait

Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de retrait, déterminé selon les modalités suivantes.

#### • Si des demandes de souscription existent, pour un montant au moins égal aux demandes de retrait :

- Le prix de retrait correspond au prix d'émission du moment diminué de la commission de souscription toutes taxes incluses.

- A titre d'exemple l'associé se retirant percevrait, sur la base du premier prix de souscription de 480 euros, une somme de 422,59 euros par part qui se décompose de la façon suivante :

- Prix de souscription : 480 euros
- Commission de souscription TTC : 57,41 euros
- Valeur de retrait : 422,59 euros

- Le règlement des associés qui se retirent a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.

• Dans le cas où, au bout de six mois, les souscriptions nouvelles ne permettent pas d'assurer le retrait demandé :

- Celui-ci pourra être assuré par prélèvement sur le fonds de remboursement s'il en existe un, dans la limite de celui-ci et dans les conditions qui sont fixées par l'Assemblée Générale.

- La valeur de retrait ne peut pas être supérieure à la valeur de réalisation, ni inférieure à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'AMF.

En application de l'article 422.219 du RG AMF, en cas de baisse du prix de retrait, la société de gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé leur retrait au plus tard la veille de la date d'effet. Sans réponse de la part des associés dans un délai de quinze jours à compter de la réception de cette information, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix.

#### **D. Fonds de remboursement**

Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait dans le cas évoqué ci-dessus, l'Assemblée Générale des associés pourra décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts. Les sommes allouées à ce fonds proviendront soit du produit de cessions d'éléments du patrimoine locatif, soit de bénéfices affectés lors de l'approbation de comptes annuels.

Au jour du visa de la présente note d'information, il n'est pas prévu la création d'un fonds de

remboursement. Par conséquent, seules les demandes de retrait compensées par une souscription peuvent être satisfaites.

#### **E. Blocage des retraits effectué dans le cadre des dispositions de l'article L214-93 du Code monétaire et financier**

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des parts de la Société n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze mois, la société de gestion, conformément à l'article 93 du Code monétaire et financier, en informerait sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerait une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux mois de cette information.

La société de gestion proposerait à l'Assemblée Générale la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée. La société de gestion proposerait les dispositions applicables au régime des cessions qui pourrait être mis en place.

Notamment, l'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente, dans les conditions ci-après définies constituerait une mesure appropriée et emporterait la suspension des demandes de retrait.

Les rapports de la société de gestion, du Commissaire aux Comptes et les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des Marchés Financiers un mois avant la date de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

## **2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES AUX CESSIIONS**

---

La Société étant une SCPI à capital variable, les cessions de parts se réalisent directement par l'Associé (cession de gré à gré), sauf ce qui est précisé ci-dessus au paragraphe « blocage des retraits », où elles pourraient également se réaliser par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente.

Les cessions directes de l'Associé et les transmissions par décès ou par suite de liquidation de communauté sont constatées selon les formes habituelles.

#### **Cessions sans intervention de la société de gestion**

Les associés ont la possibilité de vendre directement leurs parts sans intervention de la société de gestion (« marché de gré à gré »).

La cession de parts à un acquéreur est libre, sous réserve des dispositions relatives à la clause d'agrément qui figurent au D. ci-après.

L'enregistrement de la cession sera effectué par la société de gestion, au vu d'un bordereau de transfert signé par le cédant et d'une acceptation de transfert par le cessionnaire, qui devront faire leur affaire du règlement au Trésor Public du droit d'enregistrement ci-dessus.

Une telle cession donnera lieu au paiement des frais de dossier indiqués au Chapitre III-1. C. de la présente note d'information.

## Registre des transferts

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés, réputé constituer l'acte de cession écrit.

Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant à la Société, ainsi qu'aux tiers dans le cas d'une cession réalisée sur le marché secondaire prévu ci-après.

## 3. MARCHÉ SECONDAIRE

---

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.

### A. Pièces à envoyer à la Société

Les ordres d'achat et de vente prennent la forme d'un « mandat », qui est le seul document à remplir pour acheter ou vendre des parts de la SCPI PATRIMMO CROISSANCE.

Ce document peut être obtenu auprès de la société de gestion et sur le site internet [www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com).

Pour l'acheteur, l'ordre doit notamment comporter, outre le nom de la SCPI concernée et le nombre de parts souhaitées, le prix maximum que l'acheteur est disposé à payer, frais inclus, et, le cas échéant, une durée de validité.

Pour le vendeur, l'ordre doit notamment comporter, outre le nom de la SCPI concernée et le nombre de parts mises en vente, le prix minimum souhaité. La durée de validité d'un ordre de vente est d'une année. Avant l'expiration du délai de validité de l'ordre de vente, la société de gestion doit en informer l'associé qui, sur demande expresse, peut en demander la prorogation.

Dans les deux cas, ordre d'achat ou de vente, l'acheteur et/ou le vendeur peuvent également demander que leur ordre ne donne lieu à transaction effective que s'il est satisfait en totalité (en une seule fois). A défaut, il pourra être exécuté partiellement ou en totalité, le cas échéant (en plusieurs fois).

Pour être enregistrés dans le registre des ordres, ceux-ci doivent remplir les conditions de validité précisées sur les mandats.

## Droit d'enregistrement

Les cessions de parts de SCPI sont soumises au droit d'enregistrement proportionnel de 5 % du montant de la transaction (article 726 du Code Général des Impôts). Ce droit est inclus dans le prix payé par l'acheteur.

Ce document peut être obtenu auprès de la société de gestion et sur le site internet [www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com) et au 01 44 21 73 93.

### B. Formulaire Modification / Annulation

Les ordres sont modifiés ou annulés par le donneur d'ordre, au moyen d'un formulaire « Annulation / Modification », qui doit remplir les conditions de validité précisées sur ce document.

### C. Date à partir de laquelle les parts cédées cessent de participer aux distributions de revenus

Les parts cédées cessent de participer aux distributions de revenus le dernier jour du mois précédent la date à laquelle la transaction a été réalisée. L'acheteur a droit aux revenus à compter du 1er jour du mois de la transaction.

La Société ne garantit pas la revente des parts.

### E. Délai de versement des fonds

Sous réserve que son ordre ait été exécuté, le vendeur recevra le produit de sa vente dans un délai de quinze jours, sauf circonstances particulières, à compter de la réalisation de la transaction.

### F. Registre des ordres de vente et d'achat

La société de gestion horodate sur le registre de manière chronologique, par prix décroissants à l'achat et croissants à la vente, accompagnés des quantités cumulées pour chaque niveau de prix, les ordres qui lui sont transmis.

Les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre, ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix peuvent être communiqués aux intéressés par tous moyens.

## G. Périodicité des prix d'exécution

La société de gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement du prix d'exécution par confrontation des ordres inscrits sur le registre.

Le prix est celui auquel la plus grande quantité de parts peut être échangée.

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base du critère ci-dessus, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangé est le plus faible.

Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

Le prix d'exécution peut être connu, le jour même de son établissement, auprès de la société de gestion ou par consultation du site internet [www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com).

Pour les parts de la SCPI PATRIMMO CROISSANCE, cette périodicité est mensuelle et le prix d'exécution fixé le deuxième mercredi de chaque mois à 12 heures, ou, si ce jour n'est pas ouvré, le premier jour ouvré suivant.

Pour participer à la confrontation mensuelle, les ordres doivent être reçus et remplir les conditions de validité, au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution, soit le mardi à 12 heures, dans tous les cas, même en cas de report.

En cas de modification de la périodicité, cette information est diffusée par le bulletin trimestriel d'information et par le site internet de la société de gestion.

Cette information est délivrée six jours au moins avant la date d'effet de la modification.

## H. Mode de transmission des ordres

Une fois le mandat rempli et signé, l'acheteur et le vendeur peuvent l'adresser à un intermédiaire qui le transmettra à la Société de gestion, ou

directement à cette dernière, par courrier ou par télécopie, dans les deux cas, avec avis de réception.

Les annulations ou modifications d'ordres en cours seront soumises aux mêmes modalités de transmission.

La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente, ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat ;
- augmente la quantité de parts ;
- modifie le sens de son ordre.

## I. Couverture des ordres

Dans le cadre de la garantie de bonne fin des transactions attribuée par la loi à la société de gestion, celle-ci est en droit de subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds, qui doit être effectué, pour le montant maximum souhaité (frais de transaction inclus), soit par virement sur le compte spécifique de la SCPI qui ne porte pas intérêts, soit par chèque de banque émis à son ordre, qui sera remis sur ce compte, reçus au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution à 12 heures.

Dans tous les cas, la société de gestion restituera l'éventuelle différence après exécution de l'ordre ou le total de la couverture pour les ordres d'achat non exécutés arrivés à échéance.

## CHAPITRE III. FRAIS

### 1. RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

#### A. Commission de souscription

La commission de souscription versée par la SCPI à la société de gestion est fixée à 11,96 % TTC (au taux

de TVA actuellement en vigueur de 20 %) 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 la SCPI lié à l'activité d'entremise des distributeurs) et les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement.

### **B. Commission de gestion**

La commission de gestion versée par la SCPI est constituée de 10% 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.

La société de gestion pourra différer la facturation et le paiement de cette commission de gestion, si cela s'avérait favorable pour la SCPI, permettant ainsi d'assurer le bon fonctionnement de la SCPI.

La rémunération de la société de gestion sera due par trimestre civil et le paiement s'effectue par trimestre échu. Elle correspond à la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, l'information des associés, et le cas échéant l'encaissement des loyers et de tous produits accessoires, la gestion de la trésorerie et la proposition d'affectation des résultats.

La société de gestion prélève les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements par la Société de ses recettes.

La Société règle directement tous les autres frais sans exception notamment : prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes (notaires, huissiers, etc), le cas échéant dépenses d'aménagement, d'entretien et de réparation des immeubles, assurances, impôts et taxes, frais d'enregistrement à l'occasion des augmentations de capital, frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance, rémunération le cas échéant du Conseil de Surveillance, honoraires des Commissaires aux Comptes,

honoraires de conseil, honoraires et frais de commercialisation, de conseil, de maître d'œuvre ou de bureau d'études, frais d'expertise, frais entraînés par les Conseils de Surveillance, frais d'envoi relatifs à l'information des associés et à la convocation des Assemblées Générales, frais de contentieux, cotisations des organismes de place, etc.

### **C. Commission de cession**

- En cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, des frais de transfert d'un montant de 50 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 60,00 euros TTC pour un taux de TVA de 20,0 %) par dossier. Les frais sont dus par le cessionnaire, sauf convention contraire entre les parties ;

- En cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de 200 euros HT (soit 240 euros TTC pour un taux de TVA de 20%) par héritier, ne pouvant dépasser 10% de la valorisation des parts au jour du décès, et de 50 euros HT (soit 60 euros TTC pour un taux de TVA de 20%), par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment).

### **D. Commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers**

Pour les arbitrages du patrimoine immobilier, la société de gestion percevra :

- une commission de cession de 1,25 % HT du prix de cession net vendeur (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 1,50 % TTC pour un taux de TVA de 20 %).
- une commission d'acquisition de 1,25 % HT du prix d'acquisition des actifs acquis en réinvestissement des actifs cédés, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 1,50 % TTC pour un taux de TVA de 20 %).

## **2. FRAIS SUPPLEMENTAIRES**

---

La prise en charge de frais supplémentaires devra être soumise à l'agrément de l'Assemblée Générale, pour couvrir des charges exceptionnelles, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'Assemblée Générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

### 1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES

Les Assemblées Générales sont convoquées par la société de gestion.

À défaut, elles peuvent être également convoquées :

- par le Conseil de Surveillance ;
- par le ou les Commissaires aux Comptes ;
- par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- par le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par un avis de convocation inséré au Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée. Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

Pour délibérer valablement, les Assemblées Générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance, réunissant :

- pour l'Assemblée Générale Ordinaire, qui, notamment, statue chaque année sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital ;
- pour l'Assemblée Générale Extraordinaire, qui décide notamment les modifications statutaires, au moins la moitié du capital.

Si ce nombre d'associés n'est pas atteint, une nouvelle Assemblée Générale est convoquée à six jours d'intervalle au moins et peut délibérer valablement quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés.

Les décisions des Assemblées Générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

Un ou plusieurs associés ont la possibilité de demander l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'Assemblée, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège social, vingt-cinq jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation.

Une telle demande peut être effectuée dès lors qu'un ou plusieurs associés représentent 5 % du capital social, si celui-ci est au plus égal à 760 000 euros. Si le capital est supérieur à 760 000 euros, cet ou ces associés doivent représenter une fraction calculée conformément au barème suivant :

- 4 % pour les 760 000 premiers euros ;
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 et 7 600 000 euros ;
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 et 15 200 000 euros ;
- 0,5 % pour le surplus du capital.

La société de gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Ils sont alors inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée.

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, des décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés, à l'initiative de la société de gestion qui adresse à chaque associé le texte des résolutions proposées et tous renseignements et explications utiles.

Les associés ont un délai de 20 jours de la date d'envoi de la consultation écrite pour faire parvenir leur vote à la société de gestion.

Ces décisions collectives, par consultation écrite, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies pour les Assemblées Générales.

## 2. RÉPARTITION DES BÉNÉFICES

---

Le résultat distribuable est constitué par le résultat de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Le résultat ainsi déterminé, s'il est positif, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

Compte tenu de sa politique d'investissement, il est peu probable que la SCPI PATRIMMO CROISSANCE génère un résultat positif pendant la période de démembrement (la détention de produits en nue-propiété ne générant pas de revenus). Ainsi, la SCPI PATRIMMO CROISSANCE ne devrait pas distribuer de dividende. Dans l'hypothèse d'un résultat distribuable positif, il sera proposé à l'Assemblée générale annuelle de le porter au report à nouveau.

## 3. PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

---

Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien.

Toutefois, pour les actifs détenus en nue-propiété, le bailleur social détenant l'usufruit conserve à sa charge la totalité des loyers perçus ainsi que le règlement de toutes les charges afférents aux actifs immobiliers sous-jacents. En conséquence, la SCPI ne détenant que la nue-propiété des actifs il n'est pas constitué de provision pour gros entretien.

Dans l'hypothèse où la SCPI se porte acquéreur d'actifs immobiliers sous-jacents en pleine propriété ou que la SCPI vient à détenir en pleine propriété des biens à l'issue de la période de démembrement, il est établi un plan prévisionnel

pluriannuel d'entretien dès la première année d'acquisition de l'immeuble, qui a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, permettant le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. Elle est constatée à la clôture de l'exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.

Les dépenses de gros entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprise en résultat à due concurrence du montant provisionné.

## 4. CONVENTIONS PARTICULIÈRES

---

Toute convention intervenant entre la Société et la société de gestion ou toute autre personne appartenant à cette dernière, doit être approuvée annuellement par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés sur les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes.

Tout immeuble à acquérir d'une Société liée directement ou indirectement à la société de gestion devra préalablement être expertisé par un organisme extérieur à celle-ci.

## 5. RÉGIME FISCAL

---

**Les informations qui suivent (paragraphe 5. Régime fiscal) sont communiquées en fonction des dispositions applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2018, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures.**

### A. Revenus et déficits fonciers

- **Associés personnes physiques**

Les revenus générés par la Société et imposables à l'impôt sur le revenu selon le barème progressif au niveau de l'associé sont constitués par les recettes nettes de la Société (différence entre les sommes encaissées et les sommes décaissées au cours de l'exercice).

Dès lors que le résultat comptable est, quant à lui, déterminé selon des règles différentes (les règles comptables tiennent compte des produits et

charges courus jusqu'à la fin de l'exercice même s'ils n'ont pas encore été encaissés ou décaissés), le montant effectivement réparti entre les associés peut être différent du montant des revenus fonciers imposables au niveau de chacun d'eux.

Les recettes comprennent des intérêts générés par le placement de la trésorerie de la Société, et, accessoirement des loyers et autres revenus locatifs.

Les loyers ont la nature d'un revenu foncier et bénéficient donc de la déduction des charges acquittées par la Société (soit toutes les dépenses engagées en vue de l'acquisition ou de la conservation du revenu foncier : dépenses de réparation et d'entretien, frais de gérance, taxes foncières à l'exception de la quote-part correspondant à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et taxes annexes à cet impôt, travaux, primes d'assurances, provisions pour charges de copropriété, frais de gestion comprenant les commissions versées aux intermédiaires pour la location des immeubles, frais de procédure...).

Les résidents et non-résidents fiscaux sont soumis aux prélèvements sociaux à 17,20 % sur les revenus fonciers issus de biens situés en France.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, les revenus financiers éventuellement perçus par la SCPI font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique au taux de 12,8 %, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 %, soit une taxation globale au taux de 30 %. Il convient de préciser que, l'abattement de 40 % sur les dividendes n'est pas applicable et que les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus ne sont pas déductibles au même titre que la CSG.

Les contribuables y ayant intérêt peuvent toutefois opter pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, étant précisé que cette option est globale et concerne l'ensemble des revenus et plus-values de l'année (CGI, art. 200 A, 2 nouveau). Dans cette hypothèse, les revenus sont pris en compte dans le revenu net global, dont sont déductibles un abattement de 40 % sur les dividendes d'actions et revenus assimilés ainsi que les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus. Une fraction de la CSG est par ailleurs déductible. Cette option est exercée chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus et au plus tard avant la date limite de déclaration.

Ces intérêts sont soumis pour les résidents fiscaux français à un prélèvement obligatoire à la source de 12,80 % qui constitue un acompte sur l'impôt sur le

revenu futur (au lieu de 21 % pour les dividendes et 24 % pour les produits de placement à revenu fixe pour les revenus 2017). Les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur soit à 25 000 euros pour un célibataire, veuf ou divorcé, soit à 50 000 euros pour un couple peuvent demander à bénéficier d'une dispense de prélèvement obligatoire à la source sur les produits de placement à revenu fixe. Concernant les dividendes, le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année doit être inférieur à 50 000 € pour un célibataire, veuf ou divorcé et 75 000 € pour les contribuables soumis à imposition commune pour demander à bénéficier de la dispense de prélèvement obligatoire à la source. Cette demande prend la forme d'une attestation sur l'honneur à produire avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement. L'administration fiscale pourra demander communication de cette demande.

Les résidents fiscaux de France sont également soumis aux prélèvements sociaux à 17,20 % sur les revenus mobiliers.

La société de gestion détermine ainsi chaque année le montant du revenu net imposable et adresse à chaque Associé un relevé individuel indiquant sa quote-part à déclarer.

Les associés non-résidents fiscaux de France sont soumis au barème de l'impôt sur le revenu en France sur leurs revenus fonciers imposables en fonction de leur quote-part avec un minimum de taxation de 20 % (sauf à ce qu'ils apportent la preuve qu'ils seraient imposés à une tranche marginale d'imposition plus faible si l'ensemble de leurs revenus étaient soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu).

- **Associés personnes morales soumises à l'impôt sur les Sociétés**

La quote-part des résultats sociaux qui revient aux Associés personnes morales soumis à l'impôt sur les Sociétés, est déterminée d'après les règles fixées par les articles 38 et 39 du Code Général des Impôts concernant les bénéficiaires industriels et commerciaux.

## **B. Plus-values de cession des parts de la Société**

- **Associés personnes physiques, résidents de France**

Les plus-values immobilières réalisées par ces Associés sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux proportionnelle 19 %, augmenté des

prélèvements sociaux au taux de 17,20 % soit un taux d'imposition de 36,20 % de la plus-value imposable. La plus-value imposable est diminuée d'un abattement pour durée de détention. Le rythme des abattements est différent selon qu'il s'agit de l'assiette de calcul de l'impôt sur la plus-value (19 %) ou de celle de calcul des prélèvements sociaux (17,20 %).

La loi de finances 2013 a introduit une taxe additionnelle pour les plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 euros (calculables après application de l'abattement pour durée de détention retenu pour le calcul de la plus-value soumise au taux proportionnel de 19 %). Cette surtaxe, dont le taux progresse par tranches de 50 000 €, va de 2 % pour les plus-values supérieures à 50 000 € jusqu'à 6 % pour les plus-values supérieures à 260 000 € (cf. taux du barème publié au BOFIP : BOI-RFPI-TPVIE-20-20170308). Le taux global d'imposition d'une plus-value supérieure à 260 000 peut donc s'élever jusqu'à 42,2 % (19 % au titre de l'impôt sur le revenu, 17,2 % au titre des prélèvements sociaux et 6 % au titre de la surtaxe).

La règle selon laquelle la plus-value n'est pas imposable lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000 € n'est pas applicable en cas de cession de parts de SCPI.

- **Associés personnes physiques, non-résidents de France**

Sous réserve des Conventions internationales, les plus-values immobilières sont soumises en France, à un prélèvement forfaitaire de 19 % lorsqu'elles sont réalisées par des personnes physiques résidentes d'un État membre de l'espace économique européen ou de 33 1/3 % pour les autres personnes physiques non résidentes.

Les Associés personnes physiques, non-résidents de France sont également soumis aux prélèvements sociaux de 17,20 % et le cas échéant à une taxe additionnelle pour les plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 euros dont le taux applicable est de 2 à 6 % en fonction du montant de la plus-value réalisée.

Lorsque l'Associé cédant (résident ou non résident) est imposé à l'impôt sur le revenu, la plus-value brute (prix de cession - prix de revient frais et droits compris) bénéficie à partir du 1er septembre 2013 d'un abattement pour l'assiette de l'impôt sur la plus-value :

- de 6 % par an au-delà de la 5<sup>e</sup> année jusqu'à la 21<sup>e</sup> année de détention inclus ;

- de 4 % au titre de la 22<sup>e</sup> année de détention ; ;
- Pour l'assiette des prélèvements sociaux :
- de 1,65 % par an au-delà de la 5<sup>e</sup> année jusqu'à la 21<sup>e</sup> année inclus ;
- de 1,60 % au titre de la 22<sup>e</sup> année ;
- de 9 % au-delà de la 22<sup>e</sup> année de détention jusqu'à la 30<sup>e</sup> année inclus.

- **Associés personnes morales, résidents de France**

Les plus-values immobilières réalisées par les Associés personnes morales soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC), des bénéficiaires agricoles (BA), des bénéficiaires non commerciaux (BNC), ou à l'impôt sur les Sociétés (IS), sont imposables selon le régime des plus-values professionnelles dans les conditions de droit commun. Les plus-values immobilières réalisées par les Associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers (par exemple, les Sociétés translucides patrimoniales détenues par des personnes physiques) sont soumises selon les mêmes conditions que les associés personnes physiques.

- **Associés personnes morales, non-résidents de France**

Les plus-values immobilières réalisées par ces Associés sont soumises à un prélèvement forfaitaire de 33 1/3 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2014).

### **Déclaration et paiement de la plus-value de cession des parts de la Société**

#### **Résidents de France**

La déclaration des plus-values réalisées par les personnes physiques et les Sociétés, dont la plus-value est imposée selon le régime applicable aux particuliers, et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués lors de chaque cession par le vendeur, celui-ci pouvant mandater la société de gestion pour effectuer cette déclaration et ce paiement pour son compte. La société de gestion se charge, pour le compte du vendeur qui la mandate à cet effet, d'effectuer la déclaration et, en cas de plus-value taxable, de payer l'impôt par prélèvement sur le prix de vente des parts, le vendeur demeure responsable de l'impôt et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient lui être réclamés à la suite d'un contrôle.

Afin de permettre à la société de gestion de procéder à ces formalités, elle invite les vendeurs de parts à lui donner tous les renseignements

nécessaires au calcul de l'impôt éventuel et à formaliser le mandat qu'il lui confie en ce domaine, lors de la passation de l'ordre.

### **Non-résidents de France**

Les Associés non-résidents de France sont tenus de désigner un représentant fiscal en France, qui s'engage à remplir les formalités et à acquitter le prélèvement pour leur compte (les particuliers en sont toutefois automatiquement dispensés lorsque le prix de cession est inférieur à 150 000 euros ou lorsque le bien est détenu depuis plus de 30 ans).

Ce représentant peut être soit une banque, soit l'acheteur, soit encore une personne agréée par l'administration fiscale française.

### **C. Plus-values de cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par la SCPI**

Les cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers sont exonérées d'impôt si le montant par opération n'excède pas 15 000 euros. Cette exonération ne s'applique pas aux cessions de parts.

En cas de cession d'immeuble avec plus-value, la SCPI doit faire l'avance de l'impôt retenu par le notaire pour le compte des Associés assujettis à

l'impôt sur le revenu présents au jour de la vente, au prorata du nombre de parts qu'ils détiennent.

Pour permettre à la SCPI de solder sa créance vis-à-vis de ces Associés, et afin de respecter l'égalité des porteurs de parts, il sera demandé à l'Assemblée Générale d'autoriser la société de gestion à "distribuer" un montant égal à l'impôt, retenu au taux de 19 % augmenté des prélèvements sociaux au taux de 17,20 % - au total 36,20 % - représentant donc un montant égal par part, entre les Associés présents au jour de chaque vente concernée :

- par une écriture comptable de compensation avec la dette des porteurs de parts assujettis à ce prélèvement forfaitaire ;
- ou par une distribution effective, soit partielle pour les porteurs assujettis non-résidents, taxables au taux de 19 %, soit totale pour les porteurs de parts non assujettis au prélèvement forfaitaire (personnes morales soumises aux BIC, à l'IS).

### **D. Associés soumis à l'impôt sur la fortune immobilière**

Il appartient aux associés soumis à l'impôt sur la fortune immobilière de déclarer la valeur de la part à l'actif de leur patrimoine taxable à l'IFI.

## **6. MODALITÉS D'INFORMATION**

---

### **A. Le rapport annuel**

Le rapport de gestion est soumis à l'Assemblée Générale qui comporte les éléments financiers requis et rend compte :

- de la politique de gestion suivie, des problèmes particuliers rencontrés, des perspectives de la Société ;
- de l'évolution du capital et du prix de la part ;
- de l'évolution et de l'évaluation du patrimoine immobilier ainsi que la durée résiduelle de chaque démembrement ;
- de l'évolution du marché des parts au cours de l'exercice ;
- de l'évolution des recettes locatives, de la part des recettes locatives dans les recettes globales, des charges, du résultat ;
- de la situation du patrimoine locatif en fin d'exercice, immeuble par immeuble ;

- de l'occupation des immeubles.

### **B. Les bulletins trimestriels d'information**

Dans les quarante-cinq jours suivant la fin de chaque trimestre est diffusé un bulletin d'information qui contient :

- le rappel des conditions de souscription et de retrait des parts ainsi que la valeur mensuelle du prix de souscription et de retrait ;
- l'évolution du capital depuis l'ouverture de l'exercice en cours ;
- le montant et la date de paiement du prochain acompte sur dividende, étant ici rappelé qu'il n'est pas prévu de versement d'acompte sur dividende ;
- l'état du patrimoine locatif ;
- Les acquisitions réalisées incluant la durée de démembrement.

## **7. DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ**

---

Le démarchage effectué pour le placement des parts de SCPI est soumis aux articles L 341-1 et suivants du Code monétaire et financier.

Toute publicité devra comporter :

- le numéro du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires dans lequel est parue la notice,

- la dénomination sociale de la Société Civile de Placement Immobilier,
- l'existence de la Note d'Information en cours de validité visée par l'Autorité des Marchés Financiers (la date, le n° de visa, les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement), et de ses actualisations, le cas échéant.

## CHAPITRE V. ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

### 1. LA SOCIÉTÉ

**A. Dénomination sociale :** PATRIMMO CROISSANCE

**B. Nationalité :** Française

**C. Siège social :** 36 rue de Naples - 75008 PARIS

**D. Bureaux :** 36 rue de Naples - 75008 PARIS

**E. Adresse courrier :** 36 rue de Naples - 75008 PARIS

**F. Forme juridique :** PATRIMMO CROISSANCE a le statut de Société civile, à capital variable, faisant offre au public (Société Civile de Placement Immobilier).

Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, L231-1 et suivants du Code de commerce, les articles L.214-86 et suivants, R 214-130 et suivants du Code monétaire et financier et par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts.

**G. Lieu de dépôt des statuts :** les statuts de la Société sont déposés dans les bureaux de la société de gestion.

**H. Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés :** la Société est immatriculée sous le n°804 046 779.

**I. Durée :** la Société est constituée pour une durée de 99 années à compter du 12 août 2014 jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux statuts.

**J. Objet social :**

La Société a pour objet exclusif l'acquisition directe ou indirecte, y compris en état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier affecté principalement à la location dans le logement social

et intermédiaire. L'usufruit est acquis par des entités autorisées à être bailleur social.

Pour les besoins de cette gestion elle peut notamment, dans les conditions légales et réglementaires :

- procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, et acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- céder des éléments de patrimoine immobilier dans les limites prévues par les articles L.214-114 et R 214-157 du Code monétaire et financier.

**K. Exercice social :** l'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre. Toutefois, à titre exceptionnel, le premier exercice social a une durée supérieure à 12 mois et se termine le 31 décembre 2015.

**L. Capital social à la constitution :** 760.000 euros

**M. Capital statutaire maximum et minimum :** le capital social maximum statutaire de 80 000 000 € peut être augmenté ou réduit en une ou plusieurs fois et par tous les moyens, en vertu d'une décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, à condition que le capital effectif ne devienne pas inférieur à la plus élevée des trois limites suivantes :

- capital légal minimum, soit 760 000 euros ;
- 10 % (dix pour cent) du capital social statutaire ;

- 90 % (quatre-vingt-dix pour cent) du capital social effectif constaté par la société de gestion au terme de l'exercice écoulé.

## 2. ADMINISTRATION : SOCIÉTÉ DE GESTION NOMMÉE

---

La Société est administrée par une société de gestion de portefeuille désignée dans les statuts et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

**A. Dénomination :** Primonial Real Estate Investment Management - PREIM

**B. Siège social :** 36 rue de Naples - 75008 PARIS

**C. Bureaux :** 36 rue de Naples - 75008 PARIS

**D. Adresse courrier :** 36 rue de Naples - 75008 PARIS

**E. Nationalité :** Française

**F. Forme juridique :** Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance

**G. Inscription au registre du commerce et des sociétés :** 531 231 124 R.C.S. Paris

**H. N°d'agrément AMF :** GP 11-000043 en date du 16 décembre 2011.

**I. Objet social :** La Société a pour objet, en tous pays, la réalisation de toutes opérations ayant pour objet :

- L'exercice d'une activité de gestion de portefeuille pour le compte de tiers dans la limite de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers (A.M.F.) et sur la base du programme d'activité approuvé par l'A.M.F. ;
- L'exercice d'une activité de gestion de Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) et notamment de Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI), d'Organismes de Placements Collectifs Immobilier (OPCI), d'Organismes de Placements Professionnels Collectifs Immobilier (OPPCI), et Société Civiles ou toute autre entité qualifiée de FIA

- La gestion d'actifs immobiliers ;
- La gestion de toutes sociétés dans le cadre de cette activité et dans l'intérêt exclusif des associés desdites sociétés ;
- L'activité de transaction immobilière pour le compte des sociétés gérées,
- Le conseil en investissement financier et en investissement immobilier ainsi que le conseil en gestion de patrimoine ;
- La participation par tous moyens à toutes entreprises ou à toutes sociétés créées ou à créer dont l'objet serait de concourir directement ou indirectement à la réalisation de l'objet social et de constituer un prolongement de ses activités.

**J. Capital :** 825 100 euros (huit cent vingt-cinq mille cent euros) détenu par :

- PRIMONIAL HOLDING : 69,70 %
- UNION FINANCIERE DE FRANCE BANQUE : 30,30 %

**K. Directoire :**

- Président : Grégory FRAPET
- Autres membres : Stéphanie LACROIX, Directeur Général ; Tristan MAHAUT, Secrétaire Général.

**L. Conseil de Surveillance :**

- Président et Membre : Laurent FLECHET
- Vice-Président et Membre : Martine SIMON-CLAUDEL
- Autres membres : Stéphane VIDAL, Valéry BORDES, François POCHARD, Julien BRAMI.

## 3. CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

---

**A. Attributions**

Un Conseil de Surveillance assiste la société de gestion, opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns et présente chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur l'exécution de sa mission.

Il émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la société de gestion aux associés.

**B. Nombre de membres - Durée de leur mandat**

Il est composé de sept membres au moins et de neuf au plus, pris parmi les associés, nommés par l'Assemblée Générale pour une durée de trois ans.

### C. Composition du Conseil

À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tout document ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la Société. Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle un rapport sur la gestion de la Société. Les membres du conseil de surveillance sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de 3 ans.

Pour la formation du premier Conseil de Surveillance, les membres ont été choisis parmi les associés fondateurs.

A l'issue de l'Assemblée Générale du 29 juin 2018, le Conseil de Surveillance est composé des membres suivants :

- SURAVENIR, représentée par Monsieur Bernard LE BRAS,

### 4. COMMISSAIRES AUX COMPTES

---

Commissaires aux Comptes nommés par l'Assemblée Générale constitutive du 25 juillet 2014.

En tant que titulaire : Cabinet DELOITTE & ASSOCIES, situé 185 avenue Charles de Gaulle – 92524 Neuilly sur Seine

- Monsieur Stéphane VIDAL,
- Monsieur Valéry BORDES,
- Monsieur Oliver DEVISMES,
- Monsieur Thierry ABIHDANA,
- SCI PRIMONIAL CAPIMMO, représentée par Monsieur Grégory FRAPET,
- PREMIUM, représentée par Monsieur Grégory FRAPET.

Conformément à l'article 422-200 du RG AMF, le conseil de surveillance sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

### D. Renouvellement, candidatures, désignation

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents aux Assemblées Générales et les votes par correspondance. La société de gestion sollicite les candidatures avant l'Assemblée.

En tant que suppléant : BEAS, situé 7-9 villa Houssay – 92220 Neuilly sur Seine

Le mandat des Commissaires aux Comptes sus-désignés expirera le jour de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination.

### 5. EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

---

La Société BNP Paribas Real Estate Valuation France, Société par actions simplifiée au capital de 58 978,80 euros, immatriculée au RCS de Nanterre 327 657 169, dont le siège social est situé 167 quai de la bataille de Stalingrad – 92867 Issy Les Moulineaux, représentée par Jean-Claude Dubois, a été nommée

par l'Assemblée Générale constitutive des associés du 25 juillet 2014 et renouvelée par l'Assemblée Générale du 29 juin 2018 en qualité d'expert externe en évaluation de la SCPI pour une durée de cinq années expirant le 31 décembre 2023.

### 6. DEPOSITAIRE

---

**CACEIS Bank**, Société Anonyme à Conseil d'Administration, au capital de 1 273 376 994,56 EUR, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 692 024 722 et dont le siège social est sis 1-3, Place

Valhubert 75013 PARIS, a été désigné par la société de gestion et a été ratifié lors de l'Assemblée Générale Constitutive du 25 juillet 2014.

## 7. INFORMATION

---

La personne chargée de l'information des associés est Stéphanie Lacroix, 36 rue de Naples 75008 PARIS  
- Tél : 01 44 21 70 00

Signature de la personne assumant la responsabilité de la note d'information :

Société : PRIMONIAL REIM, représentée par Grégory FRAPET, Président du Directoire.

### VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Par application des articles L.411-1, L.411-2, L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 14-31 en date du 31 octobre 2014.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.



Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 825 100 euros. Enregistrée sous le n° 531 231 124 00045 RCS Paris - APE 6630Z.

Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° 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 11  
[www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com)



#### **ADRESSE POSTALE**

Service Clients  
36, rue de Naples - 75008 Paris.